



*Woningbedrijf Velsen*

**JAARVERSLAG  
2009**

## INHOUDSOPGAVE

<b>Voorwoord</b>	<b>6</b>
<b>Governance structuur</b>	<b>8</b>
<b>Bericht van de Raad van Commissarissen</b>	<b>10</b>
<b>Deel 1: Het volkshuisvestingsverslag</b>	
<b>1 DE KLANT</b>	<b>21</b>
Dienstverlening	21
Communicatie en informatie	22
Wonen naar wens / keuzevrijheid	22
Toewijzing van woningen	23
Pilot woonregio Velsen en Zuid-Kennemerland	23
Woningmarktonderzoek	23
Mutaties	24
Leegstandsdagen	24
Huurderving	24
Woonfraude	24
Tijdelijke verhuur	24
Ondertekende huurcontracten	25
Huurprijsklasse vrijkomende woningen en toewijzing naar optie- en winkelmodel	26
Toewijzing naar huishouden, leeftijd, inkomen en huurprijs	27
Huisvesting bijzondere doelgroepen	29
Huurtoeslag	29
Geschillencommissie	29
<b>2 BELEID EN OVERLEG</b>	<b>32</b>
Huurdersraad en bewonerscommissies	32
Bewonersbetrokkenheid bij onderhoud en herstructurering	33
Sociaal statuut	33
Interactieve planontwikkeling	33
Overleg met gemeente Velsen	34
Prestatieafspraken gemeente Velsen	34
Belanghebbenden	34
Huurprijsbeleid	35
Bezwaarschriften huurverhoging, servicekosten en onderhoud	35
Huurincasso	36
<b>3 LEEFBAARHEID</b>	<b>38</b>
Leefbaarheidsactiviteiten in 2009	38
Wijkgericht werken	39
Buurtbemiddeling	40
Sociaal wijkbeheerders	40
Cameratoezicht	40
Achterpadverlichting	41
Leefbaarheid en herstructurering	41
Hennep convenant	41
Noodteamoverleg	41
Sponsoring 2009	42
<b>4 WONEN EN ZORG</b>	<b>43</b>
Woonzorgcentra	43
Verpleeghuis voorzieningen	44
Geclusterd wonen	44

Nieuwbouwappartementen voor ouderen .....	44
Maatschappelijk vastgoed .....	44
Wijksteunpunt Zeewijkplein .....	45
Opplussen .....	45
Woningaanpassingen .....	45
Wonen Plus in Velsen .....	45
Informatie voor ouderen in Velsen .....	46
<b>5 KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD .....</b>	<b>47</b>
Woningbezit .....	47
Strategische voorraadbeleid .....	48
Mutatieonderhoud .....	49
Asbest .....	49
Reparatieonderhoud .....	49
Planmatig onderhoud .....	50
Programma van eisen .....	52
Duurzaamheid .....	52
Herstructurering van bestaande voorraad .....	52
Nieuwbouw .....	53
Verkoop .....	54
Onrendabele investeringen .....	55
Vrijstelling integratieheffing .....	55
Overzicht projecten .....	56
<b>6 KWALITEIT VAN DE ORGANISATIE .....</b>	<b>57</b>
Cultuurtraject .....	57
Organisatiestructuur en personeelsbezetting .....	57
Ziekteverzuim .....	59
Informatie voorziening organisatie .....	61
Arbobeleid .....	61
Opleidingsprogramma en cultuurontwikkeling .....	61
Leerwerk-, en stageplaatsen .....	62
Medezeggenschap .....	62
Personeelsvereniging .....	63
<b>7 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT .....</b>	<b>64</b>
Kredietcrisis .....	64
Procesbeschrijvingen .....	64
Vastgoedsturing .....	65
Treasury .....	65
Risicomanagement .....	67
ICT-beleidsplan .....	67
Vennootschapsbelasting .....	67
Vogelaarheffing .....	68
Inflatievolgende huurverhoging .....	68
Eigen vermogen, solvabiliteit en continuïteitsoordeel .....	68
Resultaat 2009 (versus begroting 2009) .....	68
<b>8 VERBINDINGEN .....</b>	<b>75</b>
<b>9 KENGETALLEN .....</b>	<b>78</b>
<b>10 RAPPORT VAN BEVINDINGEN .....</b>	<b>80</b>

## Deel 2: De jaarrekening

<b>1</b>	<b>BALANS</b> .....	<b>81</b>
<b>2</b>	<b>VERLIES &amp; WINSTREKENING</b> .....	<b>83</b>
<b>3</b>	<b>KASSTROOM</b> .....	<b>84</b>
<b>4</b>	<b>ALGEMENE TOELICHTING</b> .....	<b>85</b>
	4.1 Regelgeving .....	85
	4.2 Grondslagen voor consolidatie .....	85
	4.3 Schattingen .....	86
<b>5</b>	<b>GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA</b> .....	<b>87</b>
	5.1 Algemeen .....	87
	5.2 Materiële vaste activa .....	87
	5.3 Financiële vaste activa.....	90
	5.4 Voorraden .....	91
	5.5 Vorderingen.....	91
	5.6 Voorzieningen .....	91
	5.8 Langlopende schulden.....	92
	5.9 Overige activa en passiva.....	93
	5.10 Operationele leasing .....	93
<b>6</b>	<b>GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT</b> .....	<b>94</b>
	6.1 Algemeen .....	94
	6.2 Bedrijfsopbrengsten .....	95
	6.3 Bedrijfslasten.....	96
<b>7</b>	<b>BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING</b> .....	<b>99</b>
	7.1 Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel.....	99
	7.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering .....	99
	7.3 Verwerking fiscaliteit .....	100
<b>8</b>	<b>KASSTROOMOVERZICHT</b> .....	<b>101</b>
	8.1 Algemeen .....	101
<b>9</b>	<b>TOELICHTING OP DE BALANS</b> .....	<b>102</b>
	9.2 Materiële vaste activa .....	102
	9.3 Financiële vaste activa.....	105
	9.4 Voorraden .....	106
	9.5 Vorderingen.....	106
	9.6 Eigen Vermogen .....	107
	9.8 Voorzieningen .....	108
	9.9 Langlopende schulden.....	108
	9.10 Kortlopende schulden .....	110
	9.11 Niet uit de balans blijvende rechten en plichten .....	111
<b>10</b>	<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b> .....	<b>112</b>
	10.1 Huren .....	112
	10.2 Vergoedingen.....	112
	10.3 Bijdragen .....	113
	10.4 Verkoop onroerende zaken.....	113
	10.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf .....	113
	10.6 Overige bedrijfsopbrengsten .....	114

<b>11</b>	<b>BEDRIJFSLASTEN</b>	<b>115</b>
11.1	Afschrijvingen	115
11.2	Overige waardeveranderingen vaste activa	115
11.3	Lonen en salarissen	116
11.4	Onderhoud	116
11.5	Overige bedrijfslasten	116
11.6	Rentebaten	118
11.7	Rentelasten	118
11.8	Vennootschapsbelasting	119
11.9	Resultaten op deelnemingen	119
<b>12</b>	<b>OVERIGE GEGEVENS</b>	<b>120</b>
12.1	Statutaire resultaatbestemming	120
12.2	Voorstel resultaatbestemming	120
12.3	Gebeurtenissen na balansdatum	120
12.4	Werknemers	120
12.5	Bestuurders en commissarissen	120
<b>13</b>	<b>ACCOUNTANTSVERKLARING</b>	<b>122</b>

## VOORWOORD

De vaart zit er goed in bij Woningbedrijf Velsen. Er is in 2009 met passie hard gewerkt aan de realisatie van onze doelstellingen uit onze bedrijfsvisie: de herstructurering en nieuwbouw, de kwalitatieve verbetering van de woningen in onze bestaande voorraad en de dienstverlening aan onze bewoners. Intern ligt de nadruk op de borging van de belangrijkste processen en procedures, beheersing van de relevante risico's die in beeld zijn gebracht en de herijking van ons strategisch voorraadbeleid. De turbulente ontwikkelingen in onze omgeving zetten de realisatie van onze doelstellingen echter flink onder druk.

### **Woningmarkt: ingrijpende maatregelen onvermijdelijk**

De huidige economische situatie heeft grote gevolgen voor ons nieuwbouw- en herstructureringsprogramma. Met de introductie van een verkoopprogramma van woningen uit de bestaande voorraad moeten wij onze financiële positie gezond houden. Door stagnerende verkoop als gevolg van de economische omstandigheden worden onvoldoende opbrengsten gegenereerd om het herstructurerings- en nieuwbouwprogramma in de oorspronkelijke opzet uit te voeren. Dat heeft al in 2009 geleid tot bijstellingen in onze plannings. Omdat verkoop en nieuwbouwproductie stagneren is er minder doorstroming op de woningmarkt. Het in beweging krijgen van die markt is een lastige opgave zolang de onzekerheid bij huurders en kopers overheerst. In ons programma moet een nog zorgvuldiger afweging worden gemaakt voor de realisatie van duurdere huur- en koopwoningen. De markt voor dat soort woningen in bepaalde delen van Velsen is zeer ongewis.

Niet alleen door de tegenvallende verkoopresultaten neemt onze investeringsruimte af. Ook door de effecten van de Vennootschapsbelasting, de integratieheffing per 1 januari 2010 en de Vogelaarheffing worden flinke gaten geslagen in de vermogenspositie van Woningbedrijf Velsen. De enorme bezuinigingsoperatie die het nieuwe kabinet vanaf 2010 moet gaan uitvoeren, maakt nog veel meer zaken onzeker. Ingrijpende maatregelen voor de woningmarkt lijken onvermijdelijk te zijn. Dat betreft zowel de huur- als de koopmarkt. De gevolgen voor de corporatiesector zullen ongetwijfeld merkbaar zijn. De '12 juni brief' van minister Van der Laan van WWI en de Europese beschikking inzake de staatssteun van 15 december 2009 vormen in dat opzicht nog maar de eerste voorbodes van wat de sector de komende jaren te wachten staat. Beide documenten hebben grote invloed op de inrichting van onze corporatieactiviteiten, de investeringscapaciteit van corporaties, de governancestructuur en de beschikbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens.

Het verweer op de vele bedreigende ontwikkelingen lijkt deels gesmoord te worden door het aangetaste imago van de sector. In het afgelopen jaar zijn diverse corporaties op een negatieve wijze in het nieuws gekomen door mismanagement en wanbeleid, in een aantal gevallen mede mogelijk gemaakt door onvoldoende (intern) toezicht. De reactie daarop in de samenleving heeft de sector als geheel op achterstand gezet in de discussie over de meerwaarde en de toekomst van corporaties.

### **Lokale en regionale oriëntatie.**

Gelukkig heeft Woningbedrijf Velsen in de afgelopen jaren laten zien wat de meerwaarde is van een corporatie, die geworteld is in de lokale samenleving, en goede contacten heeft met samenwerkingspartners en de gemeente. Dat wil niet zeggen dat alles vanzelf tot stand is gekomen of van een leien dakje is gegaan. De gemeente Velsen maakt deel uit van een regio waar sprake is van een groot economisch potentieel, maar waar de ontwikkelingen over het algemeen wat achter blijven in verhouding tot de omliggende gemeenten. Opvallend is dat als enige gemeente in de regio de bevolkingsontwikkeling in Velsen lijkt te duiden op krimp. Om de gewenste dynamiek te verkrijgen en het gebied aantrekkingskracht te geven is het noodzakelijk om te investeren in kwaliteit van het voorzieningenniveau, de infrastructuur en openbare ruimte. Dat vereist een politiek-bestuurlijke inzet die op verschillende onderdelen beter en effectiever kan worden uitgevoerd en afgestemd op regionaal niveau.

Bij de gesprekken met de gemeente over woonvisie en de prestatieafspraken voor de komende jaren komen wat ons betreft bovengenoemde aspecten aan de orde. Woningbedrijf Velsen mag worden aangesproken op het uitvoeren van (een substantieel deel van) de volkshuisvestelijke opgave in Velsen, als dat deel uitmaakt van een door de gemeente gestuurd investeringsbeleid op de andere, aangrenzende onderdelen. Eén punt willen wij er in dit verband uit lichten: in het afgelopen jaar is discussie gevoerd over het parkeerbeleid, waarbij de verantwoordelijkheid voor het ontwikkelen van voldoende parkeerruimte in herstructurerings- en nieuwbouwlocaties de bij de corporaties is gelegd, zonder dat sprake is van flankerend beleid van de gemeente op dit gebied. Dat leidt tot hoge onrendabele investeringen voor de corporaties. Gelet op het belang voor de openbare ruimte dient naar onze mening ook de gemeente een aandeel in deze opgave te nemen. Het uitblijven van duidelijkheid op dit punt leidt onherroepelijk tot stagnatie in de uitvoering van het noodzakelijke woningverbeteringsprogramma in verschillende delen van de gemeente Velsen. Dat is een zorgelijke ontwikkeling, juist in een tijd waarin partijen elkaar hard nodig hebben om goed voorbereid te zijn op de grote veranderingen die gaan plaatsvinden, specifiek in de sector, maar ook in de samenleving als geheel.

Ted Kuné, 21 april 2010

## GOVERNANCE STRUCTUUR

### **Taken, bevoegdheden en werkwijze**

Statutair is vastgelegd wat de taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen (RvC) zijn en welke besluiten ter goedkeuring aan de RvC dienen te worden voorgelegd. Ook de samenstelling en de taken van de RvC staan in de statuten opgenomen. De werkwijze van de RvC is uitgewerkt in een apart reglement: 'Reglement voor de Raad van Commissarissen Woningbedrijf Velsen'. In dit reglement is de werkwijze van de RvC, de verdeling van functies en taken, het profiel, de beloning, het externe overleg en de omgang met het bestuur vastgelegd. De statuten en het reglement RvC en de verschillende reglementen voor commissies en benoemingen zijn begin 2009, in vervolg op de Governance Code, opnieuw vastgesteld en gepubliceerd op de website.

Het overleg vindt gestructureerd plaats aan de hand van een duidelijke agenda die vooraf in een overleg tussen de bestuurder en de voorzitter wordt opgesteld. Het overleg is gerubriceerd naar interne organisatie en toezichthoudende taken. Agendapunten worden besluitvormend (goedkeuring), meningvormend of informierend geagendeerd. Besluiten worden genomen door de aanwezige raadsleden en, voor zover de statuten geen grotere meerderheid voorschrijven, met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Voor besluiten die de goedkeuring van de RvC nodig hebben, overlegt de bestuurder relevante stukken en een duidelijke oplegger waarin goedkeuring wordt gevraagd. De organisatie houdt van de RvC vergaderingen een besluiten- en actiepuntenlijst bij. Op de besluitenlijst staan zowel adviezen als genomen besluiten. Op de actiepuntenlijst staan actiepunten voor de bestuurder en voor de RvC, beide voorzien van een einddatum.

### **Bestuur**

Woningbedrijf Velsen wordt bestuurd door de heer drs. T. Kuné (1950). De bestuurder is sinds april 2006 voor onbepaalde tijd in dienst bij Woningbedrijf Velsen. De bestuurder vervult geen nevenfuncties. Begin 2009 is een bestuursreglement opgesteld. Dit reglement dient ter aanvulling op de regels en voorschriften die op het bestuur van toepassing zijn op grond van de wet en/of de statuten van de stichting.

### **Kerncommissies**

De RvC kent in vervolg op de statuten een drietal kerncommissies: een remuneratie-, een selectie- en een auditcommissie. De kerncommissies werken aan de hand van een door de RvC vastgesteld reglement waar ook de taak van de commissie is opgenomen. De commissies nemen nadrukkelijk geen beslissingsbevoegdheden over van de RvC. De RvC blijft verantwoordelijk voor haar besluiten, ook al zijn deze voorbereid door een commissie.

#### Auditcommissie

De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor ter zake van financiële aangelegenheden. De auditcommissie heeft zich in 2009 voornamelijk bezig gehouden met de actiepunten die voortkomen uit de Governance Code rondom de (financiële) organisatie, de beoordeling van de financiële documenten als jaarverslag, jaarrekening, begroting en rapportages en de beoordeling van investeringsvoorstellen die ter goedkeuring aan de RvC worden voorgelegd. De auditcommissie vergadert voor een regulier RvC vergadering. De notulen van de vergadering worden aan de andere RvC leden verstrekt.

#### Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor over de bezoldiging van de leden van het bestuur. De Remuneratiecommissie is in 2009 twee keer bij elkaar geweest. Eén keer voor de voorbespreking van de beoordeling van de bestuurder en één keer voor de beoordeling zelf.

#### Selectiecommissie

De selectiecommissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor ter zake van de selectie en de benoeming van de leden van het bestuur en van de RvC. De selectiecommissie wordt voor elke benoeming opnieuw samengesteld. In 2009 zijn vier nieuwe leden, waaronder een nieuwe voorzitter, benoemd. De vier leden zijn in twee verschillende procedureronden geselecteerd. In de tweede ronde betrof het zowel een lid op voordracht van de Huurdersraad als Ondernemingsraad. Voor de selectieprocedure worden vooraf profiel-schetsen opgesteld, een plan van aanpak en verschillende selectiecommissies samengesteld.

## **BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN**

In dit hoofdstuk van het jaarverslag legt de Raad van Commissarissen (RvC) van Woningbedrijf Velsen verantwoording af over de taken, verantwoordelijkheden en aandachtspunten in 2009.

### **Inleiding**

In 2009 lieten de gevolgen van de economische crisis zich ook in de omgeving van Woningbedrijf Velsen voelen. Dit, samen met de benoeming van een viertal nieuwe commissarissen, waren voldoende aanleiding van de RvC om, naast haar reguliere taken, ook aandacht te besteden aan de strategische doelstellingen en het risicomanagement van de corporatie. Tevens kreeg het integriteitsbeleid in 2009 bijzondere aandacht.

### **Overleg en bijeenkomsten in 2009**

De RvC heeft in 2009 zeven keer vergaderd in bijzijn van de bestuurder. Ook hebben er drie werkconferenties in bijzijn van de bestuurder plaatsgevonden. De hoofdthema's waren strategie, financiële continuïteit, risicobeheersing en integriteit. Tijdens een aparte informatiebijeenkomst is gesproken over de toepassing van duurzame energie (koude/warmte opslag) en de wijze waarop de organisatie hiervoor kan worden ingericht. Voorts is de RvC met de directeur/bestuurder, het Management Team en de Huurdersraad op excursie langs het woningbezit van Woningbedrijf Velsen geweest. Er is twee keer met de Ondernemingsraad overlegd, waarvan één bijeenkomst buiten aanwezigheid van de bestuurder. In een RvC overleg buiten aanwezigheid van de bestuurder is onder meer het functioneren van de heer T. Kuné als directeur/bestuurder besproken. Zijn taken en verantwoordelijkheden als bestuurder zijn vastgelegd in de statuten en een apart bestuursreglement. De leden hebben in 2009 een aantal keer deelgenomen aan cursussen van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties en zijn naar landelijke bijeenkomsten van toezichthouders geweest.

### **Contact Accountant**

Voor het beoordelen van het jaarverslag en de jaarrekening heeft de auditcommissie gesproken met de accountant, de bestuurder en de manager Financiën & Bedrijfsvoering. In de RvC vergadering van juni 2009 is mondeling verslag gedaan door de auditcommissie. Bij deze behandeling van de jaarstukken is de accountant aanwezig geweest. Met de accountant is daarbij van gedachten gewisseld over de jaarrekening, de interne berichtgeving, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag. Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening zijn door de accountant onderzocht en goedgekeurd. Na toelichting door het bestuur en de accountant zijn het jaarverslag en de jaarrekening 2008 goedgekeurd en is décharge verleend aan het bestuur.

Met de accountant is in 2009 voorts gesproken over het reglement van de Raad van Commissarissen. In dit reglement wordt de accountant gevraagd te verklaren dat zij toepassing geven aan het reglement en zich gebonden achten aan de verplichtingen van dit reglement voor zover deze op hen van toepassing zijn.

De RvC heeft in 2009 besloten om de verplichte vierjaarlijkse beoordeling van de accountant op te starten in het gesprek met de auditcommissie. Doel was een andere accountant of andere partner vanaf 2010. Door de managementwisselingen op de afdeling Financiën & Bedrijfsvoering en toewijzing van de nieuwe controleleider vanuit de accountant is evaluatie en beoordeling uitgesteld tot 2010.

## **Overleg Ondernemingsraad en Huurdersraad**

In 2009 heeft de RvC twee keer met de Ondernemingsraad en één keer met de Huurdersraad overlegd. Met de Ondernemingsraad is gesproken over de ontwikkelingen intern en extern bij Woningbedrijf Velsen, de vooruitzichten en het aftreden van leden van de RvC. De procedure voor werving en selectie van een nieuw lid op voordracht van de Ondernemingsraad is samen met de RvC en de Huurdersraad opgepakt. Leidraad voor de werving en selectie waren de reglementen voordracht vertrouwenscommissaris en huurdercommissaris en het reglement selectiecommissie. Het profiel voor het nieuwe lid geschiedt in overleg met de RvC. Met de Huurdersraad is gesproken over leefbaarheid in wijken en de beloning van trouwe huurders.

## **Missie Woningbedrijf Velsen**

Woningbedrijf Velsen investeert als maatschappelijk ondernemer in vastgoed en klantgerichte producten en dienstverlening om voor een diversiteit aan doelgroepen en in het bijzonder voor mensen in een kwetsbare positie, goed wonen en leven in de woonkernen en wijken van de gemeente Velsen te realiseren'.

### *Speerpunten*

De missie is in de bedrijfsvisie 'Passie voor Wonen in Velsen' uitgewerkt in vier speerpunten:

1. herstructurering en nieuwbouw;
2. beheer van woningen en woonomgeving;
3. klantgerichte dienstverlening;
4. interne organisatie.

### *Toelichting speerpunten*

De komende jaren zorgt Woningbedrijf Velsen voor meer differentiatie in haar woningbezit. Er worden ook (middel) dure huur- en koopwoningen gerealiseerd en bestaand bezit verkocht. De mogelijkheden voor sociale koop en verkoop onder voorwaarden worden onderzocht en bij nieuwbouwprojecten ingezet. Projecten op het gebied van wonen en zorg staan volop in de aandacht. Zo realiseert Woningbedrijf Velsen een aantal kleinschalige geclusterd wonen projecten. Ook richt ze zich op de mogelijkheden voor de realisatie van maatschappelijk vastgoed. Er wordt gestreefd naar een beheerste groei van de voorraad.

Het opstellen van complexbeheerplannen heeft, in vervolg op het strategisch voorraadbeleid, prioriteit voor de corporatie. Daarnaast nemen wijkgericht werken, leefbaarheid en buurtbeheerprojecten een belangrijke plaats in. Het bestrijden van overlast, onderhuur en (huur)achterstanden hoort hier ook bij.

Voorop staat een excellente dienstverlening aan de huurders en overige klanten. Woningbedrijf Velsen zet zich in om aan de vereiste normen van KWH (kwaliteitslabel huursector) en MQM (kwaliteitslabel MQM van de Aannemerij) te blijven voldoen. Naast bestaande woonproducten als Solide serviceabonnement oriënteert de corporatie zich op nieuwe producten en diensten voor de klant. Om de betrokkenheid van de huurders te vergroten, wordt geïnvesteerd in bewonerscommissies en worden nieuwe vormen van participatie ingezet zoals Community Planning. Kenmerk is grote en brede betrokkenheid van bewoners bij de ontwikkeling van hun woon- en leefomgeving.

Passend bij de ambitie van Woningbedrijf Velsen ontwikkelt zich ook de (interne) organisatie. Er zijn kernwaarden vastgesteld en afspraken gemaakt over de bijbehorende gedragingen. Over de prestaties die worden geleverd, verantwoordt de corporatie zich. Dat doet zij onder andere met (openbare) visitatie in 2010 en tijdens bijeenkomsten met belanghebbenden. De verantwoording stelt daarnaast eisen aan de inrichting van de organisatie en de werkprocessen. Ook de motivering, de begeleiding, de coaching, de (bij)scholing en de training van vaardigheden van medewerkers zijn daarbij belangrijk. Bij de interne organisatie hoort tevens de bewaking van de financiële continuïteit. Woningbedrijf Velsen beschikt over financiële middelen maar heeft ook een behoorlijke herstructureringsopgave. Dit vraagt om een goede risicobeheersing.

### **Inhoudelijk toezicht en toezichtkaders**

De bedrijfsvisie 2008 t/m 2011 'Passie voor Wonen in Velsen' vormt een belangrijk maatschappelijk en volkshuisvestelijk kader voor de beoordeling door de RvC van investerings- en aankoopvoorstellen en het formuleren van specifiek beleid zoals het Strategisch Voorraadbeleid, verkoopbeleid bestaand bezit, huurincasso en treasury. Daarnaast zijn kaders afgesproken rondom herstructurerings- en aankoopvoorstellen in de vorm van parameters voor vastgoedontwikkeling en het financiële beleid / de financiële continuïteit. Het gaat dan specifiek om rendementsnormen en het voldoen aan de solvabiliteitseisen die door het Centraal Fonds zijn aangegeven. Aanvullende kaders voor het toezicht worden gevormd door de prestatieafspraken met de gemeente Velsen.

### **Onderwerpen van overleg**

In 2009 zijn verschillende onderwerpen aan de orde geweest. De hoofdonderdelen staan vermeld in de volgende tabel.

<b>Categorie</b>	<b>Toelichting</b>
Governance Code / interne organisatie	Governance Code, statuten en reglementen, activiteiten commissies, integriteit, benoemingen, zelfevaluatie, opleidingen, visitatie, beoordeling accountant en belanghebbenden
Organisatie ontwikkeling	(Werk) Organisatieaangelegenheden, integriteit zaken, huisvesting, cultuurontwikkeling,
Kaders	Verkoopbeleid bestaand bezit, uitgangspunten / parameters investeringen en meerjarenprognose, mandatering bestuurder
Strategie	Bedrijfsjaarplan 2009 en 2010, strategische doelstellingen in relatie tot de economische situatie
Projecten	Investeringen in herstructurering en nieuwbouw, aankoop, besluitvormingsprocedure, duurzame energievormen (warmte/koude opslag)
Financiën	Jaarstukken, begroting, meerjarenprognose, treasury, VSO.

## Belangrijke besluiten in 2009

Onderstaande besluiten van de RvC leveren een belangrijke bijdrage aan de behaalde resultaten en realisatie van de strategische doelstellingen van de corporatie over 2009. Het gaat dan vooral om de besluiten over investeringen en de financiële continuïteit van de organisatie.

Onderwerp	Toelichting besluitvorming
Aftreden van leden en plannen van aanpak benoeming nieuwe RvC leden en voorzitter	De RvC heeft ingestemd met het aftreden van vier leden in 2009. Twee keer heeft de RvC een plan van aanpak goedgekeurd voor de werving van nieuwe leden, de selectiecommissie benoemd en vastgesteld met welk extern bureau de werving en selectie van de in totaal vier nieuwe leden plaats zou vinden.
Statuten en reglementen	In vervolg op de Governance Code zijn de statuten en reglementen aangepast. Deze zijn vastgesteld en de statuten zijn zomer 2009 bij de notaris geformaliseerd.
Benoeming nieuwe leden, voorzitter en kerncommissies	De RvC heeft in 2009 4 nieuwe leden benoemd. In 2009 zijn een nieuwe voorzitter en vicevoorzitter benoemd. De samenstelling van de kerncommissies audit en remuneratie is opnieuw vastgesteld
Accountant	De verplichte vierjaarlijkse evaluatie van de accountant is door de aanstelling van de nieuwe controleleider bij de accountant en de wisselingen bij de financiële afdeling van Woningbedrijf Velsen verschoven naar 2010. De RvC heeft aangegeven jaarlijks een gesprek te wensen met de accountant (buiten afwezigheid van de bestuurder) waar integriteit en integriteitsbeleid op de agenda staan.
Visitatie	In vervolg op de visitatiescan heeft de RvC besloten de onafhankelijke visitatie uit te stellen tot 2010/2011
Integriteit	De RvC heeft besloten dat voor hen geen andere integriteitcode, waarden en normen gelden dan voor de (werk) organisatie.
Mandaat bestuurder	De RvC heeft besloten dat investeringen tot € 500.000 zonder goedkeuring vooraf door de bestuurder kunnen worden uitgevoerd
Beoordeling bestuurder	De RvC heeft de prestatieafspraken 2009 met de bestuurder vastgesteld. De beoordeling vindt plaats aan de hand van deze afspraken.
Investeringen	De RvC heeft in 2009 haar goedkeuring gegeven aan <ul style="list-style-type: none"> <li>- de investering voor 52 sociale huurappartementen aan de Oranjestraat Oud-IJmuiden;</li> <li>- de sloop van 30 portiekwoningen voor de realisatie van 35 sociale huurappartementen aan de Planetenweg IJmuiden</li> <li>- de sloop van de 30 portiekwoningen en de uitwerking van een uitvoeringsvoorstel voor koopwoningen aan het Pleiadenplantsoen</li> <li>- de nieuwe besluitvormingsprocedure waarbij formeel twee goedkeuringsmomenten voor de RvC zijn opgenomen</li> </ul>
Aankoop	De RvC heeft in 2009 goedkeuring gegeven aan de aankoop van <ul style="list-style-type: none"> <li>- de doopsgezinde kerk Oud-IJmuiden</li> <li>- het verpleeghuis oud Velsersduin aan de Nicolaas Beetslaan Driehuis</li> <li>- het voormalig WKK station van Liander inclusief grond</li> <li>- de aankoop van Velsersduinweg 48 IJmuiden</li> </ul>
Financiële continuïteit	De RvC heeft op financieel vlak in 2009 het treasurystatuut goedgekeurd en ingestemd met de uitgangspunten voor de begroting 2010 en de parameters voor de meerjarenprognose 2011 – 2019.
Jaarstukken	Het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag over 2008 zijn goedgekeurd en het bestuur is decharge verleend voor het gevoerde beleid in 2008.

### **Risicobeheersing- en controlesystemen**

In vervolg op de presentatie van het CFV eind 2008 heeft risicobeheersing en controle systemen bij de RvC in 2009 op de agenda gestaan. Gezien de omvangrijke herstructureringsopgave en nieuwbouwactiviteiten is een goede projectadministratie, interne controle en informatievoorziening van belang. In 2009 is aandacht besteed aan de implementatie daarvan. Ook zijn de reguliere (kwartaal) rapportages voorzien van kritische succesfactoren. Afwijkingen van de normen worden specifiek toegelicht en tussentijds wordt, indien noodzakelijk, bijgestuurd.

Vanwege het risico voor de uitvoering van alle herstructurerings- en nieuwbouwprojecten worden de markt- en economische ontwikkelingen nauwlettend gevolgd. De besluitvormingsprocedure rondom projecten is aangescherpt. Er komen voor de RvC twee besluitvormingsmomenten: een investeringsbesluit en een uitvoeringsbesluit. De projectkaders en financiële parameters zijn opnieuw besproken en vastgesteld. Bij besluitvorming vindt toetsing plaats en afwijkingen worden alleen met motivatie geaccordeerd. Finale besluitvorming over de aangescherpte procedure vindt medio 2010 plaats. Vooralsnog wordt conform de nieuwe procedure gewerkt.

Voor het toetsen (van wijzigingen) van de strategie binnen het strategisch voorraadbeleid is de beleidswaarde het uitgangspunt. Woningbedrijf Velsen kiest vooralsnog voor voortzetting van het huidige beleid met waardering tegen historische kostprijs (minimum waarderingsregel) als uitgangspunt voor de waardering van de materiële vaste activa op de balans.

De organisatie en de RvC zien de behoefte en de noodzaak om binnen de organisatie een algeheel overzicht te verkrijgen van de risico's die de doelstellingen van Woningbedrijf Velsen in gevaar kunnen brengen. Om deze reden is eind 2009 een bedrijfsbrede risico-inventarisatie uit gevoerd door een extern bureau. De uitkomsten worden in 2010 opgepakt, voor alle benoemde risico's wordt een verantwoordelijke benoemd die de risico's beoordeelt en beheersmaatregelen voorstelt.

### **Informatievoorziening**

De RvC krijgt een groot deel van de informatie om haar taken uit te oefenen vanuit de organisatie. Daarnaast wordt kennis genomen van de rapportages en mailings vanuit het ministerie van VROM/ WWI, het WSW, het CFV en de accountant. Nieuwe leden ontvangen een introductiemap met allerlei informatie over de corporatie, het woningbezit, het vastgesteld beleid en afspraken met belanghebbenden. De kennis wordt voorts op peil gehouden doordat leden van de RvC geabonneerd zijn op het vakblad van Aedes. De leden maken ook gebruik van het cursusaanbod en bijeenkomsten van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties en andere aanbieders. Ontwikkelingen in de branche worden, wanneer van toepassing, door de RvC meegenomen bij de beoordeling van voorgelegde besluiten. In 2009 is de archivering van RvC documenten gedigitaliseerd. RvC leden hebben de mogelijkheid om het archief vanaf hun eigen werkplek digitaal in te zien (thuiswerken).

### **Verbindingen**

Woningbedrijf Velsen is in het verleden, in het kader van projectontwikkeling, een aantal verbindingen aangegaan. Het materieel belang van de bestaande verbindingen is beperkt. Het toezicht op de verbindingen vindt plaats op basis van de jaarstukken. Vanaf 2010 wordt ook in de kwartaalrapportages de voortgang benoemd.

In 2009 heeft de RvC ingestemd met de ondertekening van VSO II en de bestuurder gemachtigd om daarvoor de noodzakelijke activiteiten uit te voeren.

## **Belanghebbenden**

De RvC constateert dat de bestuurder bij het uitwerken van strategische doelstellingen en bij het verdere functioneren, aansluiting zoekt bij andere organisaties. De contacten lopen uiteen van zorginstellingen en projectontwikkelaars tot gemeente en welzijnsinstellingen. Daarnaast wordt, zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst, regelmatig overlegd met de Huurdersraad. De RvC vindt het verstevigen en onderhouden van contacten met andere bestuurders een belangrijk element in het werk van de bestuurder. Om deze reden is het verstevigen van contacten op bestuurlijk niveau ook een specifieke prestatieafspraken geworden tussen bestuurder en de RvC.

Met de bestuurder is van gedachten gewisseld over de belanghebbenden van Woningbedrijf Velsen. Net als het voorgaande jaar is in 2009 het overzicht met belanghebbenden opnieuw besproken en vastgesteld. Op de website is een belanghebbenden register opgenomen. De identificatie van belanghebbenden is gebeurd op basis van het belang bij de realisering van onze doelstellingen. In 2009 heeft, in navolging op de netwerkbijeenkomsten en het symposium in 2008, het eerste reguliere overleg met belanghebbenden plaatsgevonden. Naast een presentatie van onze activiteiten en realisatie van de doelstellingen was de centrale vraag: Wat heeft Velsen nodig voor de toekomst en hoe realiseren wij positieve ontwikkelingen in onze gemeente? De uitkomsten van de bijeenkomst leiden tot de organisatie van nieuwe bijeenkomsten over specifieke thema's en mogelijke samenwerking bij de realisatie van woningen boven scholen. Samen met de belanghebbenden willen wij daarnaast in 2010 een aanzet leveren aan het promoten van Velsen aan een brede doelgroep. Het gaat er daarbij ook om wat alle organisaties te bieden hebben aan de Velsense samenleving.

## **Governance**

De principes van de Governance Code woningcorporaties zijn leidend en er wordt nagenoeg niet van afgeweken. Uitzonderingen betreffen eind 2009:

- De vierjaarlijkse benoeming van de bestuurder (GC artikel II.2.1)  
De bestuurder heeft een arbeidscontract voor onbepaalde tijd en wordt jaarlijks beoordeeld.
- Overleg belanghebbenden (GC artikel V 2.1)  
In de statuten is opgenomen dat het bestuur het periodieke overleg met de belanghebbenden vormgeeft. De RvC wordt hierover geïnformeerd.
- Voorzitter RvC (GC artikel III 4.2)  
In het reglement van de RvC staat opgenomen dat alle leden in plaats van alleen de voorzitter van de RvC geen voormalig bestuurder van de stichting mogen zijn.
- Leden RvC (GC artikel III 2.2 sub a)  
In de statuten staat opgenomen dat een lid in de tien, in plaats van vijf, jaar voorafgaande aan de benoeming geen werknemer of lid van het bestuur is geweest.
- Aanwezigheid overleg belanghebbenden (GC artikel V 2.3)  
De RvC heeft besloten dat zij, in verband met de praktische uitvoering, niet voltallig aanwezig hoeven te zijn bij het periodieke overleg met de belanghebbenden.
- Splitsing van de remuneratie- en de selectiecommissie (GC artikel III.5)  
De RvC kiest ervoor om, per vacature, een selectiecommissie samen te stellen die de vastgestelde profielschets actualiseert en, conform het reglement selectiecommissie, de werving en selectie ter hand neemt.

- Benoeming en beoordeling van de externe accountant (GC IV.2.3)  
De beoordeling van de externe accountant vindt de eerste keer niet binnen vier jaar plaats. De accountant werkt langer voor de corporatie. De eerste beoordeling en beoordeling conform de Governance Code is in 2009 binnen de RvC besproken en vindt plaats in 2010.

### **Informatie website**

Alle vereiste documenten worden vermeld en, indien aanwezig, gepubliceerd op de website van Woningbedrijf Velsen. Op de website wordt op een aparte pagina ingegaan op Governance. Op deze pagina komen naast algemene informatie over Corporate Governance eind 2009 aan de orde:

- de samenstelling en profielschets van de Raad van Commissarissen;
- de statuten en het reglement van de Raad van Commissarissen;
- de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen van begin 2009;
- het jaarverslag 2008 met daarin opgenomen het bericht van de Raad van Commissarissen;
- het integriteitsbeleid met vermelding van de klokkenluidersregeling;
- het overleg met belanghebbenden inclusief de verslagen van het overleg in 2009;
- de visitatie(scan) met de aanbevelingen uit de scan.

### **Visitatie**

Over onze maatschappelijke prestaties willen wij ons ook verantwoorden. De RvC onderschrijft daarom van harte het besluit om de visitatie verplicht te stellen. Voorjaar 2009 heeft Woningbedrijf Velsen een visitatiescan laten uitvoeren. De conclusie is dat, gelet op de turbulente periode in 2005/2006, Woningbedrijf Velsen de afgelopen jaren een stevige ontwikkelslag heeft doorgemaakt. De nadruk ligt de komende periode op professionalisering. Met het oog op de ontwikkeling van Woningbedrijf Velsen en de door groei naar een professionele organisatie is geadviseerd om de visitatie uit te stellen tot 2010/2011. Woningbedrijf Velsen kan dan aantoonbare prestaties over de beleidscyclus 2009 neer zetten. De aanbevelingen uit de visitatiescan zijn opgepakt, gepubliceerd op de website en besproken met de belanghebbenden tijdens het reguliere overleg najaar 2009.

### **Zelfevaluatie**

Begin 2009 heeft de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd. Dit is gebeurd aan de hand van een checklist zelfevaluatie van Governance Support. Alle voormalige leden hebben een vragenlijst ingevuld en scores gegeven over het functioneren van de RvC als collectief. Hier ging het om de drie kernfuncties van de RvC: het toezicht houden, het adviseren en de werkgeversrol. Daarnaast zijn vragen gesteld over de voorwaarden om het werk goed te doen: de informatievoorziening, de taak- en functieverdeling binnen de RvC, de vergadering en de bemensing. De uitkomsten zijn tijdens een verdiepingsbijeenkomst, in bijzijn van de bestuurder, besproken.

De RvC vindt dat zij redelijk toezicht houdt. Over het algemeen is voor de RvC duidelijk waarover goedkeuring moet worden gegeven. Zij neemt dat op basis van een goede onderbouwing en na zorgvuldig beraad waarbij aandacht is voor de lange termijn strategie, lopende zaken en korte termijnplannen. De adviesrol van de RvC, het sparren en klankborden, mag meer vorm krijgen. De vervulling van de werkgeversrol vindt de RvC goed. Het komende jaar wordt op dit punt aandacht besteed aan het beoordelings- en beloningsbeleid. Prestatieafspraken met de bestuurder maken hier onderdeel van uit. De bemensing van de RvC is goed. Bij (her)benoemingen is de actuele profielschets toegepast en leden spreken elkaar aan op het functioneren.

## Integriteit en belangen

Najaar 2009 heeft Woningbedrijf Velsen in nauw overleg met de Ondernemingsraad het integriteitsbeleid vastgesteld. De daarin opgenomen normen en waarden gelden voor iedereen die voor Woningbedrijf Velsen werkt of daarvoor in actie komt. Dus ook voor derden waaraan wij opdrachten verlenen. De normen en waarden zijn openbaar. Alle huurders, klanten, leveranciers, belanghebbenden en andere betrokkenen worden op de hoogte gebracht van de spelregels. De uitwerking van het integriteitsbeleid met de introductie van een vertrouwenspersoon, een klachtenprocedure, een klokkenluidersregeling en een meldpunt 'anoniem' heeft begin 2010 plaatsgevonden.

In 2009 zijn er geen situaties geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen voor de leden van de RvC en de bestuurder. Betrokkenen streven er nadrukkelijk naar om niet in die situatie terecht te komen. Wanneer desondanks sprake is van belangenverstremming van een raadslid zal deze rondom de besluitvorming niet actief zijn. De leden van de RvC zijn onafhankelijk. Belangenverstremming binnen de RvC wordt niet getolereerd.

## Beoordeling / remuneratierapport

De taken en bevoegdheden van de bestuurder zijn grotendeels vastgelegd in de statuten en de arbeidsovereenkomst. In het bestuursreglement zijn aanvullende zaken geregeld. In 2009 heeft de RvC, aan de hand van een voorstel van de remuneratiecommissie, het functioneren van de bestuurder besproken. Begin 2010 heeft de remuneratiecommissie hierover met de bestuurder overleg gehad. De beoordeling vond op twee manieren plaats. Beoordeeld is in hoeverre de overeengekomen prestatieafspraken, gebaseerd op de doelstellingen uit de bedrijfsvisie en de financiële bedrijfsvoering, zijn nagekomen. Voor een goed vergelijk met voorgaande jaren zijn daarnaast de behaalde resultaten bij de volgende clusters benoemd:

- leiding en sturing geven aan de organisatie;
- visie en beleid (laten) ontwikkelen;
- management en control gegevens leveren;
- contacten en relaties onderhouden.

De Raad van Commissarissen heeft veel vertrouwen in de bestuurder. Onder zijn leiding ontwikkelt het bedrijf zich tot een belangrijke speler in de gemeente Velsen. De remuneratiecommissie concludeert dat nagenoeg alle overeengekomen prestatieafspraken, enkele met enige vertraging, zijn behaald en van een goed resultaat kan worden gesproken. De genoemde clusters zijn, evenals mogelijke ontwikkelingen, voldoende tot zeer goed, beoordeeld.

## Beloning bestuurder

Het salaris van de directeur/bestuurder is gebaseerd op een functiewaardering conform de adviezen van de commissie Izeboud. De bestuurder ontvangt een vast salaris. Bij bovengemiddeld functioneren, kan door de Raad van Commissarissen een extra toelage worden toegekend.

Jaar	Totaal vast inkomen	Variabel inkomen	Pensioenkosten	Vergoedingen werkgeverslasten	Totaal
2009	€ 126.942	€ 15.546	€ 30.934	€ 5.592	€ 179.014
2008	€ 126.619	€ 18.179	€ 29.257 <sup>1)</sup>	€ 5.376	€ 179.431 <sup>1)</sup>

1) In het Jaarverslag 2008 was hier een bedrag van € 39.257 respectievelijk € 189.431 vermeld. Dit was onjuist, omdat in deze bedragen abusievelijk het werknemersdeel pensioenkosten van € 10.000 was opgenomen.

Aan de directeur/bestuurder is een leaseauto beschikbaar gesteld met een cataloguswaarde van € 31.435. Verder zijn er geen aanvullende secundaire arbeidsvoorwaarden.

### **Honorering RvC**

De leden van de RvC krijgen een financiële vergoeding voor de werkzaamheden. De vergoeding is gebaseerd op wat gebruikelijk is in de branche. In 2009 bedroeg de vergoeding voor de leden € 6.288, voor de voorzitter € 9.432 en voor de vicevoorzitter € 7.736. De vergoeding wordt gelijk aan de CAO Woondiensten geïndexeerd. De totale kosten, vergoedingen en onkosten, voor de RvC bedroegen in 2009 € 102.568,83 (2008: € 53.147). Het verschil tussen de totale kosten 2009 versus 2008 wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de wervingskosten van € 50.574 van de vier nieuwe leden van de Raad van Commissarissen.

De RvC kent drie commissies: de remuneratie-, de audit- en de selectiecommissie. Leden van een kerncommissie kregen in 2009 geen aanvullende vergoeding.

## Samenstelling RvC en rooster van aftreden

De samenstelling van de Raad van Commissarissen bij de vaststelling van het jaarverslag is als volgt:

Naam	Deskundigheid en functie	Beroeps-/ Nevenfunctie	Woonplaats	Jaar van aan en aftreden	Herbenoeming mogelijk	Lid kerncommissie <sup>1</sup>
Dhr. drs C.A. Spijkers (1952)	Voorzitter Algemeen bestuurlijk	Vicevoorzitter RvC de Meerlanden, Rijsenhout Voorzitter commissie ruimtelijke kwaliteit Amstelveen	Hoofddorp	2009 / 2013	Ja	Remuneratiecommissie
Dhr. drs R. de Boer (1964)	Vicevoorzitter Volkshuisvesting en financiën	Financieel directeur woningcorporatie De Key in Amsterdam Bestuurder Stichting vrienden van Stadsgoed	Amstelveen	2000 / 2012	Nee	Auditcommissie
Dhr. mr R.P. Antonisse (1957)	Lid Juridisch, sociaal / maatschappelijk	Zelfstandig jurist voor overheid en non profit organisaties Bestuurslid van de Stichting Hendrik Cornelis Krusemanfonds	Santpoort-Zuid	2007 / 2011	Ja (op voordracht van de Huurdersraad)	Remuneratiecommissie
Dhr. drs. ing. M.J. du Pon MRE (1967)	Lid projectontwikkeling	Directeur DUPON vastgoedontwikkeling BV	Haarlem	2009 / 2013	ja	Auditcommissie (vanaf benoeming op 9 april 2009)
Dhr dr J.M.R.M. Neutelings (1963)	Lid HRM	Directeur Faculteit der Aard- en Levenswetenschappen VU Vicevoorzitter AVRO Hilversum Voorzitter van het bestuur van Ooievaar Holding b.v. Secretaris van de Stichting Biosalien	Nieuw Vennep	2009 / 2013	Ja (op voordracht van de Ondernemingsraad)	
Mw. drs A.E.P.M. Kroezen (1958)	Lid Zorg/welzijn	Directeur Stichting Maatschappelijke Dienstverlening Midden-Kennemerland Bestuurslid landelijk overleg maatschappelijk werk	Castricum	2009 / 2013	Ja (op voordracht van de Huurdersraad)	

<sup>1</sup> De selectiecommissie wordt voor elke benoeming opnieuw samengesteld en kent geen vaste samenstelling. Om deze reden is de selectiecommissie niet meegenomen in deze tabel.

### **Verklaring besteding middelen**

Het bestuur en de RvC van Woningbedrijf Velsen verklaren hierbij dat de middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbindingen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

### **Jaarrekening en Volkshuisvestingsverslag**

In dit jaarverslag biedt de RvC het door het bestuur opgemaakte volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2009 aan. Deze laatste omvat de balans, de winst- en verliesrekening, de algemene toelichting en de daarbij behorende specifieke toelichtingen.

De RvC heeft van gedachten gewisseld met de accountant PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. over de jaarrekening, de interne berichtgeving, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag. Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening zijn door de accountant onderzocht en goedgekeurd, zoals blijkt uit de accountantsverklaringen die u in dit verslag aantreft.

De RvC kan zich met deze stukken verenigen en stelt voor de jaarrekening 2009 dienovereenkomstig vast te stellen. Deze vaststelling strekt het bestuur tot decharge.

Was getekend op 3 juni 2010:

Dhr. drs T. Kuné  
directeur bestuurder

Dhr. drs. ing. M.J. du Pon MRE  
lid RvC

Dhr. drs C.A. Spijkers  
voorzitter

Dhr. mr. R.P. Antonisse  
lid RvC

Dhr. drs R. de Boer  
vicevoorzitter

Dhr. dr. J.M.R.M. Neutelings  
lid RvC

Mw. drs A.E.P.M. Kroezen  
lid RvC

## Deel 1: het volkshuisvestingsverslag

### 1. DE KLANT

**De klant is voor Woningbedrijf Velsen belangrijk. Verbetering van de dienstverlening aan onze klanten is een speerpunt uit de bedrijfsvisie. Wij hebben het KWH label en sinds eind 2009 ook het MQM-label. Vanaf 2009 is het serviceabonnement verbeterd qua inhoud maar ook qua naam. De nieuwe naam is Solide. Aanvullend oriënteren wij ons op de vraag welke diensten onze huurders nog meer wensen. Daarvoor is het nodig de voorkeuren van onze klanten beter te leren kennen. Dat doen wij door goed te luisteren naar de klant en deze, waar mogelijk, te betrekken bij ons werk. Aanvullend doen wij onderzoek naar woonwensen, ervaringen bij projecten, de uitvoering van reparatieverzoeken en de verhuur van woningen.**

#### Dienstverlening

Woningbedrijf Velsen verleent verschillende diensten aan haar bewoners, die zeer gewaardeerd worden. Het gaat hierbij onder andere om het serviceabonnement (Solide), het aanbod van schoonmaakcontracten bij portieken en de begeleiding bij de aanvraag van geriefsverbeteringen (al dan niet in zelfwerkzaamheid). Verder wordt hulp verleend bij (medische) aanpassingen aan de woning (bijvoorbeeld in het kader van de WMO), de aanvraag van huurtoeslag en het advies bij urgentieaanvragen. Daarnaast worden kosteloos de dakgoten schoongehouden. Om er voor te zorgen dat onze klanten veilig wonen, bieden wij één keer in de twee jaar aan om de schoorsteenkanalen te (laten) vegen. Het gemeenschappelijk groen bij complexen onderhouden wij en gebroken ruiten worden vervangen zonder extra kosten in rekening te brengen.

Wij vinden het belangrijk dat onze diensten goed worden verleend. Onze dienstverlening voldoet aan de vereiste normen van het KWH. In 2009 heeft met positief resultaat een meting plaatsgevonden op de zeven onderdelen, waarvan twee onderdelen een hermeting betroffen. De regulier gemeten onderdelen waren: de corporatie bezoeken, de woning zoeken, de woning betrekken, de huur betalen en het uitvoeren van reparaties. De twee hergemeten onderdelen betroffen de woning veranderen en klachten afhandelen.

Labelonderdeel	2007	2008	2009
Corporatie bezoeken	7.8	-	7.9
Woning zoeken	7.7	-	7.6
Woning betrekken	7.0	-	7.4
Woning veranderen	-	6.8	7.5 (hermeting)
Huur betalen	7.9	-	8.0
Reparatie uitvoeren	7.6	-	7.8
Klachten afhandelen	-	6.4	6.9 (hermeting)

Figuur 1.1 Beoordeling KWH-label

Naast het KWH-label is eind 2009 ook het kwaliteitslabel MQM behaald. Dit label is hét kwaliteitslabel voor onderhoudsbedrijven en staat symbool voor goede dienstverlening van de afdeling Aannemerij van Woningbedrijf Velsen.

Het Solide serviceabonnement is het nieuwe serviceabonnement dat vanaf 2009 aan huurders wordt aangeboden. Met dit abonnement kunnen huurders nagenoeg het gehele huurderonderhoud, volgens het besluit Kleine Herstellingen, door Woningbedrijf Velsen laten uitvoeren. Het abonnement wordt sterker dan voorheen gepromoot. Het leden bestand is van 832 gegroeid naar 1.160 leden per 31 december 2009. In 2009 zijn er 1.116 reparatieverzoeken onder Solide uitgevoerd.

### **Communicatie en informatie**

Woningbedrijf Velsen zet verschillende middelen in om haar huurders te informeren. Het gaat daarbij om informatie over beleid, activiteiten, dienstverlening, onderhoud, verkoop van woningen, herstructurering en alles wat speelt tussen ons als verhuurder en onze huurders. Goede en tijdige informatie vraagt blijvende aandacht. Wij investeren in het schrijven van goed leesbare teksten en de vorm en stijl van onze middelen.

De middelen die wij gebruiken op hoofdlijnen zijn onze website, ons bewonersblad INFOmagazine en (nieuws)brieven. In het voorjaar van 2009 is onze nieuwe website in de lucht gegaan. Onze klanten vinden hier informatie over Woningbedrijf Velsen, het jaarverslag, diverse reglementen, het beleid, de activiteiten en het woningbestand. De klant kan ook folders en reglementen downloaden of een reparatieverzoek indienen.

Successen laten wij niet voorbij gaan en vieren wij. Voorbeelden zijn de ingebruikname van de nieuwe warmwatervoorziening met behulp van zonnecollectoren in de Kruisbergflat, de ingebruikname van de gemeenschappelijke tuin 'Slingerpad' in het seniorencomplex Zeewijkplein, een kindermiddag en buurtbijeenkomst voor de Bellatrixstraat in het kader van saamhorigheid in de buurt en een feest ter afsluiting van de onderhoudswerkzaamheden bij het Burgemeester Weertsplantsoen. Naast het vieren van successen en de afronding van deze ingrijpende activiteiten is het doel van deze bijeenkomsten ook om de bewoners te bedanken en kinderen te betrekken bij leefbaarheidactiviteiten.

In 2009 hebben wij een aantal bijzondere en opvallende communicatieprojecten uitgevoerd. De uitgifte van een herdenkingsboek over de Keetbergflat en de deelname aan de Cultuurnacht Velsen zijn voorbeelden. Daarnaast organiseerden wij ludieke openingen voor bijvoorbeeld appartementencomplex De Planeet en het guppenveldje van voetbalvereniging Stormvogels. Hiermee leggen wij bewust verbinding met de jeugd en zorgen ervoor dat zij betrokken worden bij hun buurt en gemeente.

De regionale pers, met name de IJmuider Courant, heeft ons in 2009 veel aandacht gegeven. Ongeveer 125 keer is er aandacht besteed aan het beleid en de activiteiten van Woningbedrijf Velsen. Waar wij het meest blij mee zijn, is de positieve toon en inhoud van de artikelen.

### **Wonen naar wens / keuzevrijheid**

Wonen naar wens is de basis voor ons beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen of veranderingen aan de woning (ZAV beleid). Dit beleid dat samen met collega-corporaties in de gemeente Velsen is vastgesteld, is in 2009 niet gewijzigd. Wel is er in het kader van het KWH-label extra aandacht besteed aan het onderwerp woning veranderen.

Een ZAV-aanvraag kan schriftelijk, telefonisch of mondeling aan de balie worden gemeld. Er zijn huurders die niet altijd in staat zijn schriftelijk toestemming te vragen. Dan bieden wij de mogelijkheid om het verzoek telefonisch of mondeling te doen bij de wijkopzichter, die het verzoek op papier zet. Als de huurder akkoord is met de tekst, nemen wij de aanvraag in behandeling. Indien het verzoek wordt afgewezen, wordt dit met redenen schriftelijk meegedeeld. Bij toestemming ontvangt de huurder een akkoordverklaring, welke hij ondertekent en dient te retourneren. Hierna kan de huurder aan de slag.

Het aantal ZAV-aanvragen wordt bij ons niet geregistreerd. In de praktijk blijkt dat huurders veranderingen niet altijd aanvragen. De veranderingen komen dan pas naar boven bij het opzeggen van de huur. Dit blijft een punt van aandacht.

Naast het zelf aanbrengen van veranderingen, kunnen huurders ook aan ons vragen of wij de verandering willen realiseren. Het gaat dan veelal om het aanbrengen van centrale verwarming of isolatie. Hiervoor wordt, mits vooraf akkoord van de huurder, na het aanbrengen een huurverhoging doorberekend.

De huurder heeft tot slot, waar mogelijk, bij het uitvoeren van planmatig-, mutatieonderhoud of nieuwbouw, keuze uit wand- en vloertegels, keukenfronten, aanrechtbladen en handgrepen.

### **Toewijzing van de woningen**

De toewijzing van vrijkomende woningen in de gemeente Velsen gaat via het zogeheten optie- en winkelmodel. Bij het optiemodel kunnen woningzoekenden voor € 5 een optie nemen op een cluster woningen. Het winkelmodel wordt ook wel loting genoemd. De afspraken over de toewijzing zijn vastgelegd in een convenant. De corporaties zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het woonruimteverdeelsysteem en de daarbij behorende website [www.woneninvelsen.nl](http://www.woneninvelsen.nl). De toelatingseisen die gelden voor deze woningen staan vermeld in de regionale huisvestingsverordening welke opnieuw is vastgesteld op 1 januari 2008. Bij de toewijzing vindt geen inkomenstoets of huishoudentoeets plaats. De inkomensgegevens leggen wij wel vast voor de verantwoording in het jaarverslag. Eind 2009 stonden 13.466 (2008: 9.829) woningzoekenden ingeschreven. In 2008 is het bestand opgeschoond. Gemiddeld heeft een woningzoekende drie opties genomen.

Door de nieuwe regelgeving vanuit Europa moet het bestaande woonruimteverdeelsysteem worden aangepast zodat de toewijzing binnen de normen plaatsvindt. De corporatie is wel vrij een bepaald minimaal inkomen te eisen bij woningen boven de aftoppingsgrenzen. In principe doen wij dit ook bij de dure huurwoningen (zoals onlangs bij nieuwbouwproject Binnenhaven).

### **Pilot woonregio Velsen en Zuid-Kennemerland**

In 2009 konden inwoners van de regio Zuid-Kennemerland voor een proefperiode van een jaar in aanmerking komen voor een huurwoning in Velsen. Voor inwoners van Velsen gold de mogelijkheid van inschrijving voor een woning in Haarlem en omgeving. In het eerste kwartaal van 2010 worden de eindresultaten bekend gemaakt van deze pilot. Medio 2009 bleek dat beduidend meer woningzoekenden vanuit Zuid-Kennemerland zich hadden ingeschreven dan vice-versa. De interesse van woningzoekenden vanuit Velsen ligt vooral op woningen in Haarlem-Noord

### **Woningmarktonderzoek**

In 2009 is in de gemeente Velsen een woningmarktonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten sluiten aan bij onze ervaringen bij de verhuur. Uit het onderzoek blijkt onder meer dat de vergrijzing doorzet. Daarnaast blijft de woningaanvraag de komende 15 jaar toenemen als gevolg van toename van het aantal huishoudens. De huidige woningvoorraad is met name in IJmuiden en Velsen-Noord eenzijdig samengesteld en oefent te weinig aantrekkingskracht op jonge tweepersoons- en gezinshuishoudens. Het tekort aan huurwoningen blijft en het gaat dan vooral om seniorenwoningen en woningen geschikt voor gezinnen. Daarnaast is er een overschot van 1.300 portiekwoningen. De portiekwoningen vervullen nog wel een rol voor de starters. De vraag naar middeldure huurwoningen blijft, de vraag naar de dure huur- en koopwoningen is beperkt.

Uit het onderzoek blijkt tevens dat er op korte termijn beleid moet worden ontwikkeld om gezinnen met kinderen vast te houden en zelfs binnen de gemeente grenzen van Velsen te halen. Daarnaast moet ook op de vraag naar middeldure seniorenwoningen in de eigen wijk worden ingegaan. Bij de opstelling van het strategisch voorraadbeleid wordt met deze aspecten rekening gehouden.

## Mutaties

De mutatiegraad (het aantal huuropzeggingen van normale en toekomstige sloopwoningen) ten opzichte van het aantal woningen, is in 2009 gedaald naar 10,2% (2008: 12,6%).

Jaar	Mutatiegraad
2005	12,3 %
2006	11,2 %
2007	12,0 %
2008	12,6 %
2009	10,2 %

*Figuur 1.2 Mutatiegraad*

## Leegstandsdagen

Het gemiddeld aantal leegstandsdagen van een woning stijgt in 2009 naar 88 (2008: 12). Deze stijging wordt veroorzaakt door leegstand in herstructureringsprojecten zoals de Keetberglaan, Lange Nieuwstraat en Oranjestraat. Deze complexen worden gesloopt. Daarnaast zijn er woningen die door renovatiewerkzaamheden leeg hebben gestaan, zoals bij het Burgemeester Weertsplantsoen.

De specifieke frictieleegstand (leegstand door niet aansluitende verhuur) is in 2009 uitgekomen op gemiddeld 6,2 dagen. De resultaatafspraken is maximaal 5,0 dagen. De overschrijding kent zijn oorzaak vooral in vakantieperioden. De overdracht van verschillende werkzaamheden tussen de verhuurmakelaars onderling en tussen de opzichter en de verhuurmakelaar wordt in 2010 beter afgestemd.

## Huurderving

De huurderving komt uit op 0,7% en blijft voor 2009 binnen de norm van 1,0%. De huurderving heeft betrekking op woningen voor een bedrag van € 210.014 en de derving niet-zijnde-woningen bedraagt € 30.417. Deze bedragen zijn exclusief de bedragen voor leegstand in de herstructureringscomplexen. Deze huurderving wordt bij het opstellen van de jaarrekening namelijk in mindering gebracht op de theoretisch te ontvangen huren.

## Woonfraude

Eind 2008 zijn wij gestart met de professionele aanpak van woonfraude. In 2009 is het beleid rondom de aanpak van woonfraude uitgewerkt in een notitie 'procedure aanpak overlast en onrechtmatige bewoning'. Er is een woonconsulent Woonfraude aangesteld en de aanpak is geïmplementeerd. Er is intern overleg met de afdeling huurincasso, er worden regelmatig huisbezoeken afgelegd, er is bestandsvergelijking met het GBA van de gemeente, er is contact met de wijkagent en op de website kan (anoniem) woonfraude worden gemeld. Van de 24 meldingen zijn er eind 2009 nog 12 in behandeling. Naar aanleiding van de onderzoeken zijn in 2009 drie huuropzeggingen binnen gekomen. Eén dossier is overhandigd aan de deurwaarder, één huurder krijgt een tweede kans, er zijn drie huisbewaringsovereenkomsten gesloten en er waren twaalf loze meldingen.

## Tijdelijke verhuur

De woningen die in herstructureringscomplexen vrijkomen en nog bewoonbaar zijn, worden afhankelijk van de beschikbare periode, in tijdelijke verhuur of in bruikleen gegeven aan FMT Vastgoedbeheer. FMT is een organisatie die gespecialiseerd is in het tijdelijk beheren van woonruimten. Het tijdelijk beheer heeft in 2009 vooral betrekking gehad op de Keetberglaan, de Lange Nieuwstraat en de Planetenweg. Naast tijdelijk beheer maken wij specifieke afspraken met FMT over het bewaken van de leefbaarheid in de complexen. Voor de Keetberglaan hebben wij tot het moment van overdracht naar de aannemer ook een bewakingsdienst ingezet om het beheer aan te scherpen. In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 is de aannemer gestart met de asbestsanering en de voorbereiding van de totale sloop.

### Ondertekende huurcontracten

In 2009 zijn er 746 huurcontracten getekend. De huurcontracten zijn als volgt op te splitsen:

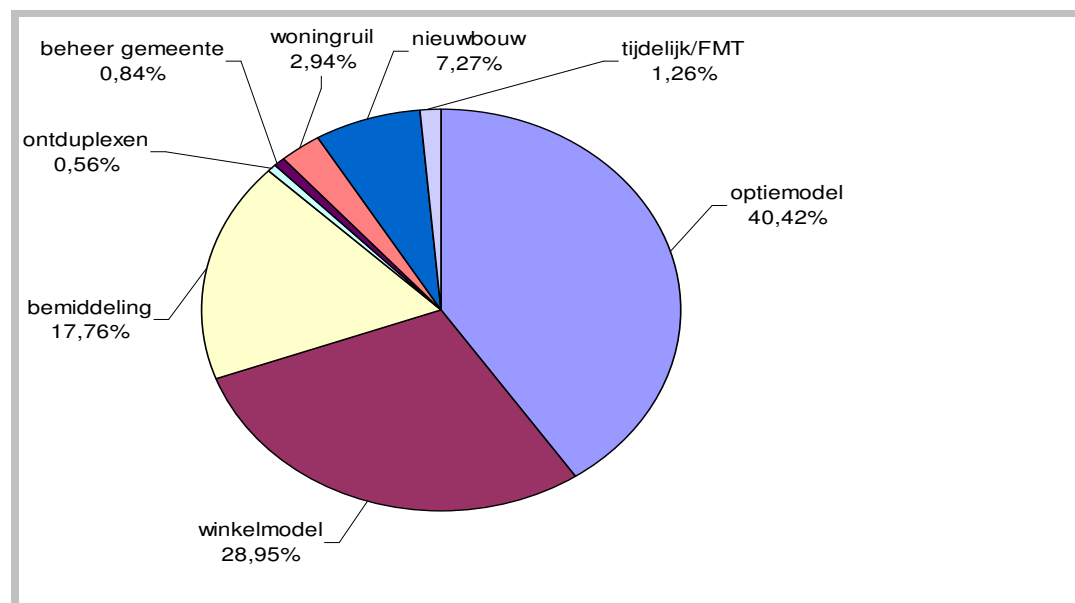
- Woonruimten: 716
- Garages: 19
- Bedrijfsruimten: 2
- Bijzonderheden: 9

De toewijzingen van deze eenheden naar kernen zagen er in 2009 als volgt uit:

Plaats	Winkel- model	Optie- model	Bemid- deling	Ont- duplexen	Woning- ruil	Nieuw- bouw	tijdelijk/ FMT	Beheer- woning Velsen	Bedrijfs- ruimte	Contract over- schrijving	Stook- kosten	Totaal	
DRIEHUIS		1	2									3	
IJMUIDEN	175	207	117	4	20	52	9	5	2	19	1	9	620
SANTPOORT N	4	32	2										38
SANTPOORT Z	1	6											7
VELSEN- NOORD	27	36	3		1			1					68
VELSEN-ZUID			3										3
VELSERBROEK		7											7
Eindtotaal	207	289	127	4	21	52	9	6	2	19	1	9	746

Figuur 1.3 Verhuringen naar kernen in 2009.

In totaal zijn er 746 contracten ondertekend in 2009. Bovenstaande tabel geeft per methode de aantallen aan. Bijzonderheden zijn onder meer tijdelijk/FMT, beheerwoningen Velsen en contracten met betrekking tot stookkosten. In 2009 zijn in totaal 9 woningen verhuurd via FMT op basis van een tijdelijke huurovereenkomst. Deze woningen zijn allen vrijgekomen in complex 38 (Planetenweg). Daarnaast zijn er 6 woningen verhuurd die in eigendom zijn van de gemeente Velsen en waar Woningbedrijf Velsen het beheer over heeft. Tot slot zijn er ook 9 contracten gewijzigd vanwege de stadsverwarming (stookkosten).



Figuur 1.4 Aantal verhuringen naar reden toewijzing

Voorgaande grafiek toont procentueel het aantal toewijzingen per methode. Het overgrote deel van de vrijkomende woningen (69,37%) is toegewezen aan reguliere woningzoekenden, respectievelijk via het optiemodel (40,42%) en via het winkelmodel (28,95%).

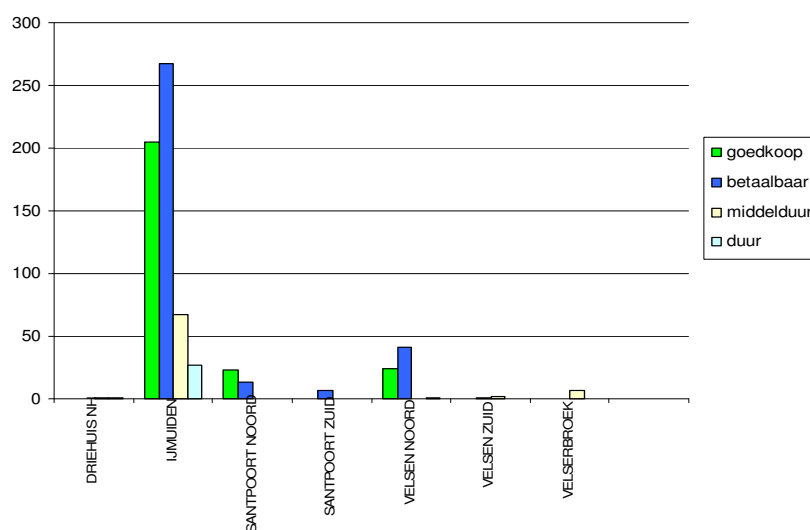
In 2009 zijn 119 woningen via de bemiddeling verhuurd. Dit zijn woningen die ondermeer op basis van zorgindicatie, urgentie, herstructurering of zorgdak bemiddeling zijn verhuurd. De exacte aantallen per categorie kunnen helaas niet worden weergegeven, omdat een opsplitsing hier in het woonruimteverdelingsstelsel niet wordt gemaakt.

Het aandeel bemiddelingen bedraagt 17,76%. Vooral de regionale herstructureringsactiviteiten maken dat het aantal bemiddelingen ook dit jaar weer aanzienlijk is (2008: 30,38%). De exacte aantallen per bemiddelcategorie kunnen helaas niet worden weergegeven, omdat een opsplitsing hierop in het woonruimteverdelingsstelsel niet wordt gemaakt.

De overige woningen zijn toegewezen door het beschikbaar komen van nieuwbouw (7,27%), door woningruil (2,94%), tijdelijke verhuur via FMT (1,26%), ontduplexing (0,56%) of als beheerwoning van de gemeente Velsen (0,84%).

### Huurprijsklasse vrijkomende woningen

De vrijgekomen woningen van Woningbedrijf Velsen kunnen als volgt worden onderverdeeld:



Figuur 1.5 Vrijkomende woningen naar huurprijsklasse

Van alle regulier verhuurde woningen behoorde 37% tot de goedkope huurprijsklasse (tot € 357,37). Voor betaalbare woningen (tot € 511,50) ligt het aantal verhuringen op 48%. In de middeldure prijsklasse (tot € 631,73) zijn 11% woningen verhuurd en in de duurdere klasse (boven de € 647,53) 4%.

### Toewijzing naar optie- en winkelmodel en bemiddeling

Woningbedrijf Velsen is zelf pas later begonnen met cijfers uit het systeem te halen. Vandaar slechts twee jaren.

Categorie	Realisatie experiment okt. 2003 – okt.2005	Streefpercentage	2008	2009
Optiemodel	45%	52,5% (= 70% van optie- En winkelmodel samen)	40%	43%
Winkelmodel	32%	22,5% (= 30% van optie- En winkelmodel samen)	30%	34%
Bemiddeling	23%	25%	30%	23%

Figuur 1.6.1 Toewijzingen naar optie- en winkelmodel en bemiddeling Woningbedrijf Velsen

Categorie	Realisatie experiment oktober 2003 – oktober 2005	Streefpercentage	2006	2007	2008	2009
Optiemodel	45%	52,5% (= 70 % van optie- en winkelmodel samen)	57%	47%	45%	50%
Winkelmodel	32%	22,5% (= 30 % van optie- en winkelmodel samen)	28%	25%	22%	26%
Bemiddeling	23%	25%	15%	28%	32%	25%

*Figuur 1.6.2 Toewijzingen naar optie- en winkelmodel en bemiddeling totaal gemeente Velsen*

In totaal hebben alle woningcorporaties in Velsen in 2009 ongeveer 900 woningen verhuurd (2008: 830). Op een totaal aantal van ongeveer 11.000 corporatiewoningen is dat een mutatiegraad van 8,2%. Het aantal verhuringen via het optiemodel is ongeveer twee maal zo hoog als het aantal verhuringen via het winkelmodel. Dit is nagenoeg in overeenstemming met de streefpercentages.

### **Toewijzing naar huishouden, leeftijd, inkomen en huurprijs**

#### *Toewijzing naar huishouden*

Meer dan de helft van de woningen (58%) is verhuurd aan eenpersoonshuishoudens. Van de vrijgekomen huurwoningen is 27% verhuurd aan tweepersoonshuishoudens en 15% aan drie en meer persoonshuishoudens.

#### *Toewijzing naar leeftijd*

De meeste woningen zijn toegewezen aan huishoudens jonger dan 65 jaar, te weten 82%. Dit betekent dat 18% is toegewezen aan ouderen.

#### *Toewijzing naar inkomen*

De definitie van laag en hoog inkomen is als volgt:

#### **Eenpersoonshuishoudens**

< 65 jaar:

Laag <= € 20.975

Hoog > € 20.975

>= 65 jaar:

Laag <= € 19.800

Hoog > € 19.800

#### **Twee of meerpersoonshuishoudens**

< 65 jaar:

Laag <= € 28.475

Hoog > € 28.475

>= 65 jaar:

Laag <= € 27.075

Hoog > € 27.075

In de gemeente Velsen wordt, zoals hiervoor vermeld, het inkomen niet als passendheids eis meegenomen bij de toewijzing van huurwoningen. In de praktijk blijkt dat de meeste huurders een woning gaan huren passend bij het inkomen. De corporatie is wel vrij een bepaald minimaal inkomen te eisen bij woningen boven de aftoppingsgrenzen. In principe doen wij dit ook bij de dure huurwoningen (zoals onlangs bij nieuwbouwproject Binnenhaven).

Het ministerie van VROM is destijds akkoord gegaan met het vervallen van de inkomenseisen, omdat verwacht werd, conform een experiment in Nijmegen/ Arnhem, dat het overgrote deel van de woningzoekenden een woning zoekt die bij inkomen en huishoudgrootte past. In 2010 wordt het woonruimteverdeelsysteem aangepast als toewijzing naar inkomen vanuit de overheid wordt opgelegd

Het aantal verhuringen aan eenpersoonshuishoudens ligt op 57,5%. Van deze eenpersoonshuishoudens heeft 22,1% een vierkamerwoning of groter betrokken. De overige eenpersoonshuishoudens (77,8%) betrok een kleinere één-, twee- of driekamerwoning.

De twee- en meerpersoonshuishoudens betrokken in de regel een driekamerwoning of groter. Woningen in de middeldure en dure huurklasse worden veelal verhuurd aan woningzoekenden met een hoog inkomen. Met uitzondering van de negen woningen aan de Binnenhaven stellen wij verder geen inkomenseisen. In de goedkope en de betaalbare huurklasse zijn de lage inkomens in de meerderheid.

De onderstaande tabel geeft de verhoudingen binnen de huurprijsklasse weer:

Inkomensklasse	Huurprijsklasse				Eindtotaal
	goedkoop	betaalbaar	middelduur	duur	
Laag	75,2%	61,2%	49,4%	31,0%	63,8%
Hoog	24,8%	38,8%	50,6%	69,0%	36,2%

Figuur 1.7 Aantal verhuringen binnen de huurprijsklasse

Eenpersoonshuishouden	Inkomen	Huurprijsklasse				Eindtotaal
		goedkoop	betaalbaar	middelduur	duur	
Leeftijd						
< 65	laag	17,8%	11,4%	1,0%	0,0%	30,3%
	hoog	5,2%	9,6%	1,3%	0,3%	16,4%
> 65	laag	3,5%	1,0%	1,6%	0,4%	6,5%
	hoog	2,0%	1,3%	0,9%	0,1%	4,3%
Totaal eenpersoonshuishouden		28,6%	23,3%	4,8%	0,9%	57,5%

Figuur 1.8 Aantal verhuringen aan éénpersoonshuishouden

Tweepersoonshuishouden	Inkomen	Huurprijsklasse				Eindtotaal
		goedkoop	betaalbaar	middelduur	duur	
Leeftijd						
< 65	laag	4,2%	9,0%	0,3%	0,0%	13,5%
	hoog	0,7%	3,8%	1,2%	0,7%	6,4%
> 65	laag	0,7%	0,6%	1,6%	0,4%	3,3%
	hoog	0,6%	1,0%	1,3%	1,0%	3,9%
Totaal tweepersoonshuishouden		6,2%	14,3%	4,3%	2,2%	27,1%

Figuur 1.9 Aantal verhuringen aan tweepersoonshuishouden

Drie- en meerpersoonshuishouden	Inkomen	Huurprijsklasse				Eindtotaal
		goedkoop	betaalbaar	middelduur	duur	
Leeftijd						
< 65	laag	1,4%	7,2%	1,0%	0,4%	10,1%
	hoog	0,1%	2,8%	0,7%	0,7%	4,3%
> 65	laag	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	hoog	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,3%
Totaal drie- en meerpersoonshuishouden		1,6%	10,0%	2,0%	1,2%	14,8%

Figuur 1.10 Aantal verhuringen aan drie- en meerpersoonshuishouden

Totaal	Inkomen	Huurprijsklasse				Eindtotaal
		goedkoop	betaalbaar	middelduur	duur	
	laag	27,7%	29,3%	5,5%	1,3%	63,8%
	hoog	9,1%	18,6%	5,7%	2,9%	36,2%
Totaal verhuringen		36,8%	47,8%	11,2%	4,2%	100,0%

Figuur 1.11 Totaal aantal verhuurde woningen per huurklasse en inkomensklasse

## **Huisvesting bijzondere doelgroepen**

### *Statushouders*

De huisvesting van statushouders verloopt via de bemiddeling en gebeurt in overleg met de gemeente. Uit eigen administratie is gebleken dat Woningbedrijf Velsen in totaal 8 woningen beschikbaar heeft gesteld voor de huisvesting van deze doelgroep. Het aantal personen dat is gehuisvest is hoger en ligt op 16. Woningbedrijf Velsen voldoet niet volledig aan de taakstelling. Aan het eind van 2009 stond de taakstelling voor Woningbedrijf Velsen nog op drie te huisvesten personen. Deze drie personen zijn begin 2010 gehuisvest.

### *Jongeren*

In 2009 hebben 104 jongeren tot en met 23 jaar (2008:113) een woning gekregen bij Woningbedrijf Velsen. Het aantal jongeren in de leeftijd van 24 tot 30 jaar dat een huurcontract voor een woning in 2009 heeft kunnen tekenen is 136 (2008:143).

### *Ouderen*

Ouderen (65+) hebben het in het algemeen moeilijker, maar zijn door de oplevering van nieuwbouw (de Planeet) in 2009 beter aan bod gekomen dan in 2008. Veel voor ouderen geschikte woningen worden via speciale clusters in het woonruimteverdelingssysteem aangeboden. In totaal zijn in 2009 in de gemeente 131 (2008:84) woningen van Woningbedrijf Velsen toegewezen aan woningzoekenden van 65 jaar of ouder. Hiervan waren 43 woningen in onze nieuwbouw De Planeet. Om ouderen duidelijk te maken welke woningen in de gemeente specifiek voor ouderen zijn, is een informatiefolder gemaakt waarin alle seniorenwoningen zijn opgenomen (begin 2010 uitgekomen).

### *Gehandicapten / begeleid wonen*

Woningbedrijf Velsen heeft, naast de ouder wordende klant, ook oog voor klanten die vanwege een bijzondere handicap of andere omstandigheden bijzondere huisvesting nodig hebben. Zo verhuren wij een groepswooning aan het OCK-Spalier waar jongeren in problematische omstandigheden leren zelfstandig te wonen. Daarnaast verhuren wij ook appartementen en een groepswooning aan Stichting Philadelphia. Hier wonen mensen met een (verstandelijke) handicap. Stichting Philadelphia levert 24 uur begeleiding (inclusief slaapwacht). Verder worden in ons bezit diverse woningen voor bijzondere doelgroepen verhuurd aan de gemeente voor onder ander ZorgDak huisvesting, RIBW Kennemerland en de Hartekampgroep. In 2009 hebben er geen toewijzingen aan bijzondere doelgroepen plaatsgevonden.

## **Huurtoeslag**

Woningbedrijf Velsen fungeert als Huurder Informatie Punt voor de huurtoeslag. Medewerkers kunnen daartoe vragen over huurtoeslag van klanten beantwoorden. In de praktijk blijken huurders, ook van andere woningcorporaties, hier zeer sporadisch gebruik van te maken.

## **Geschillencommissie**

Er is over 2009, conform artikel 2 lid 5 van het reglement geschillencommissie, een eerste jaarverslag van de geschillencommissie van Woningbedrijf Velsen verschenen. Dit verslag volgt op een jaar waarin een nieuwe onafhankelijke geschillencommissie is benoemd. De commissie adviseert aan de hand van het nieuwe vastgestelde reglement over klachten die aan het bestuur van Woningbedrijf Velsen worden voorgelegd. Daarnaast is de commissie ook een aantal keren bij elkaar geweest om over de samenwerking, de procedure en de relatie met Woningbedrijf Velsen te spreken.

## Samenstelling geschillencommissie

Begin 2009 is de nieuwe geschillencommissie geïnstalleerd. De leden en plaatsvervangende leden zijn nieuw benoemd. De onafhankelijke voorzitter is nog aangebleven. Najaar 2009 is gestart met de werving van de nieuwe voorzitter die eind 2009 is benoemd. Dit is de heer R. Stoeckart (Heemstede). De samenstelling van de geschillencommissie is in 2009 als volgt:

Naam	Functie	Specifieke kennis	Herbenoeming
Mevrouw A. Zuurbier (Driehuis)	Onafhankelijk voorzitter	Algemeen sociaal/juridisch	Nee, afgetreden eind 2009
De heer K. de Groot (Ijmuiden)	Lid op voordracht WBV	Volkshuisvesting Huurrecht	Ja In 2011
De heer G. Trechsel (Ijmuiden)	Lid op voordracht HR	Bouwkunde / techniek	Ja In 2010
Mevrouw S. Hazelhoff (Velsbroek)	Plaatsvervangend lid op voordracht WBV	Mediation Sociaal / juridisch	Ja In 2010
De heer J. Schippers Santpoort-Noord	Plaatsvervangend lid op voordracht HR	Bouwkunde / techniek	Ja In 2011

Figuur 1.12 Samenstelling geschillencommissie per 31 december 2009.

### Geschillen in 2009

Door de nieuwe interne procedure is een kleine toename van het aantal klachten in het tweede half jaar te zien. Op de grens van 2009 naar 2010 zijn nog twee geschillen binnengekomen die nog niet zijn afgehandeld. Omdat de geschillencommissie hierover in 2010 adviseert worden deze klachten meegenomen in het volgende jaarverslag.

In 2009 zijn 12 geschillen ontvangen met de volgende onderwerpen:

- 5 geschillen over onderhoud van de woning;
- 3 geschillen over verhuur van de woning, het zoeken naar een woning en de oplevering van de woning;
- 2 geschillen over herstructurering en de verhuis- en herinrichtingsvergoeding;
- 1 geschil over huurincasso en ontruiming;
- 1 geschil over woningruil.

Acht geschillen zijn alsnog door de organisatie afgehandeld. Vier klachten zijn voorgelegd aan de geschillencommissie

### Adviezen en aanbevelingen naar aanleiding van behandelde geschillen

Een klant met een geschil over geluidsoverlast van een deurdranger. De geschillencommissie is ter plekke wezen kijken. Alhoewel nauwelijks geluid waarneembaar was, is de bestuurder geadviseerd om tussen de deurdranger en de muur isolatie aan te brengen. De organisatie heeft dit uitgevoerd. Voor de huurder is het geluid onvoldoende weggenomen en betrokkene is verhuisd naar een andere woning.

Een klant met een geschil over de afwijzing van de verhuis- en herinrichtingsvergoeding omdat de huurder voor de start van de herhuisvesting is verhuisd. De geschillencommissie heeft het geschil afgewezen en de bestuurder geadviseerd geen vergoeding te verstrekken. Huurders die voor de start van de herhuisvesting verhuizen hebben geen recht op een vergoeding.

Een klant met een geschil over de afwijzing van de vervanging van het tegelwerk in het toilet in de toegewezen huurwoning. De geschillencommissie heeft het geschil afgewezen. De vraag om vervanging van het tegelwerk is conform de richtlijnen afgewezen. Tegelwerk in het toilet wordt niet tot het plafond aangebracht.

Een klant met een geschil over de hoogte van de huur, de restitutie van de huur, het ondeugdelijke elektra en de vermissing van plafondlampen die de huurder bij de verhuur had overgenomen. De geschillencommissie is van mening dat de organisatie de klachten naar behoren heeft afgehandeld en de huurder voldoende is tegemoetgekomen. De huurder is geadviseerd om, indien huurder dat wenst, de Huurcommissie een uitspraak te laten doen over de redelijkheid van de hoogte van de schoonmaakkosten. De organisatie is geadviseerd erop toe te zien dat een woning na mutatie leeg en zonder materialen van aannemers wordt opgeleverd.

## 2. OVERLEG EN BELEID

***Woningbedrijf Velsen werkt nauw samen met de Huurdersraad, bewonerscommissies en belanghebbenden. Wij hebben steeds meer overleg over zowel beleidsmatige als communicatieve zaken. Het is van belang dat wij niet solistisch te werk gaan maar netwerken van bewonersorganisaties, belanghouders en (samenwerkings-) partners betrekken bij ons werk. Het beleid vloeit voort uit speerpunten uit de beleidsvisie 'Passie voor wonen in Velsen' en maatschappelijke, politieke en economische ontwikkelingen. In 2009 zijn wij ook gestart met bijeenkomsten voor de (lokale) politieke partijen. Wij streven ernaar samen met onze belanghebbenden onze doelstellingen te realiseren. Wij betrekken hen bij de beleidsvoorbereiding en verantwoorden ons over de behaalde resultaten.***

### **Huurdersraad**

De bewonersparticipatie bij Woningbedrijf Velsen is getript georganiseerd. Algemene en structurele zaken die alle bewoners aangaan, worden besproken in een regulier overleg tussen de koepel van bewonerscommissies: de Huurdersraad en de manager Woondiensten/plaatsvervangend directeur. Dit overleg vindt zes keer per jaar plaats. De directeur/bestuurder is minimaal één keer per jaar bij dit overleg aanwezig. De Huurdersraad houdt één keer per jaar haar jaarvergadering, waarin zij verantwoording aflegt aan haar bewonerscommissies. Woningbedrijf Velsen is hier als toehoorder bij aanwezig.

De Huurdersraad heeft conform het samenwerkingsconvenant uit 1993 advies-, instemming- en informatierecht. In 2009 zijn adviezen gevraagd op verschillende onderwerpen: voorbeelden zijn het beleid huurincassobeleid, de verhuur en toewijzing nieuwbouwwoningen algemeen, het beleid verhuur en toewijzing dure nieuwbouwwoningen, de jaarlijkse huurverhoging, pilot project cameratoezicht en buurtbemiddeling. De Huurdersraad ontvangt ook veel beleidsnotities ter informatie. Sinds eind 2009 wordt de Huurdersraad bij het traject strategisch voorraadbeheer betrokken. Zij worden driewekelijks geïnformeerd over de voortgang van het project. Op basis van de nieuwe overlegwet huurder / verhuurder wordt gewerkt aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst.

Doordat het bestaande sociaal statuut is verlopen wordt vanaf zomer 2009 met de Huurdersraden in de gemeente Velsen en de andere corporaties gewerkt aan een nieuw Sociaal Statuut.

De Huurdersraad heeft in elke uitgave van het bewonersblad INFOMagazine een pagina tot haar beschikking. De ondersteuning aan bewonerscommissies vindt plaats vanuit een kantoor dat Woningbedrijf Velsen aan de Huurdersraad ter beschikking heeft gesteld.

#### ***Samenstelling Huurdersraad per 31 december 2009***

De heer A.H. Rikkerink (voorzitter)  
Mevrouw J.A. Elenbaas - Veenstra (secretaris)  
Mevrouw C. Voorhout – Roestenberg (penningmeester)  
Mevrouw M. van Dorp  
De heer C. Voorhout  
De heer P. van Hengel  
De heer W. Nieuwenhuis

### **Bewonerscommissies**

De bewonerscommissies behartigen de belangen van bewoners van het betreffende complex. Zij worden, indien gewenst, ondersteund door de Huurdersraad. Per 31 december 2009 zijn er 20 bewonerscommissies actief. In 2009 zijn er activiteiten geweest om nieuwe commissies op te richten. Dit heeft voor 2 complexen tot een positief resultaat geleid. Vanaf 1 januari 2010 zijn zij actief als commissie. Woningbedrijf Velsen heeft twee keer per jaar overleg met elke bewonerscommissie. Vaste agendapunten zijn in elk geval het gewenste planmatig onderhoud, de buurtschouw en algemene leefbaarheidvraagstukken.

### **Bewonersbetrokkenheid bij onderhoud en herstructurering**

Woningbedrijf Velsen voert jaarlijks vele onderhoudsprojecten uit en werkt aan verschillende herstructureringsprojecten. Is er geen bewonerscommissie dan wordt gepoogd deze op te richten om de betrokkenheid van bewoners te organiseren. Over verschillende onderdelen van een onderhoudsproject heeft de bewonerscommissie namelijk ook adviesrecht. In het Communicatie- en Participatieplan bij de aanpak van het woningbezit staat uitgebreid beschreven hoe en wanneer huurders betrokken worden en op welke wijze informatie wordt verstrekt.

Naast de reguliere onderwerpen worden de bewonerscommissies van herstructureringscomplexen ook geïnformeerd over het Sociaal Statuut. Daarnaast worden zij ook betrokken bij de plannen en participeren zij in een ontwerpteam.

### **Sociaal statuut**

Bij de herstructureringsprojecten werken wij met het door de gemeente Velsen, collega corporaties en Huurdersraad goedgekeurde sociaal statuut. In dit statuut zijn de rechten en plichten van de huurders en Woningbedrijf Velsen vastgelegd

Bij herstructurering is het noodzakelijk dat de bewoners (tijdelijk) verhuizen. Voor deze bewoners is het sociaal statuut van toepassing, waarin onder andere de herhuisvesting, de verhuiskostenvergoeding en de vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen zijn opgenomen. Met de bewonerscommissie worden per complex, zo mogelijk aanvullende afspraken gemaakt. Dat is maatwerk en gaat bijvoorbeeld over de hoogte van de servicekosten, de uitbetaling van de vergoeding en extra dienstverlening bij het verhuizen. Het huidige sociaal statuut liep af in 2009. Om die reden is in overleg met betrokken corporaties en Huurdersraden gewerkt aan een nieuw sociaal statuut. Naar alle verwachting krijgt dit begin 2010 zijn beslag.

### **Interactieve planontwikkeling**

In de zomer 2008 is met een ontwerpfestival vorm gegeven aan de interactieve planontwikkeling bij een project van 135 eengezinswoningen in Oud-IJmuiden, ook wel Community Planning genoemd. In 2009 zijn de plannen samen met de bewonerscommissie verder vorm gegeven. Daarnaast is er een samenwerking aangegaan met kunstenaarsvereniging RC de Ruimte. Zij organiseren diverse activiteiten voor bewoners in de buurt. De locatie waar de activiteiten plaatsvinden is de kerk aan de Helmstraat. Deze kerk is, op verzoek van de bewoners die wilden dat de kerk behouden bleef, in december 2009 in het bezit gekomen van Woningbedrijf Velsen. Hiervoor was de kerk eigendom van de doopgezinde gemeente. In 2010 wordt de kerk verbouwd. Na verbouwing wordt de kerk gebruikt als ruimte voor activiteiten van maatschappelijk en/of cultureel nut. Ook blijft de kerk een belangrijke rol blijven spelen tijdens de herstructurering van Oud-IJmuiden.

## **Overleg met gemeente Velsen**

Maandelijks is er ambtelijk overleg met de gemeente en de woningcorporaties in Velsen. Elke twee maanden is er bestuurlijk overleg van dezelfde partijen. Partijen houden elkaar in deze overleggen op de hoogte van ontwikkelingen en zij spreken initiatieven door. De prestatieafspraken zijn één van de vaste gespreksonderwerpen in beide overleggen. Verder is onder andere gesproken over de herstructurering van de woningvoorraad, de nieuwbouwplannen, de gemeentelijke subsidie voor het realiseren van parkeervoorzieningen bij nieuwbouw, het experiment toewijzing van de Metoor, de aanpak van woonfraude en de wijkgerichte dienstverlening van de gemeente Velsen. In 2010 vormen de Woonvisie van de gemeente en daaropvolgende bijstelling van de prestatieafspraken de voornaamste onderwerpen.

Er zijn twee soorten overleggen: een voorbereidend overleg (Ambtelijk Overleg Wonen) tussen medewerkers/managers van woningcorporaties en ambtenaren van de gemeente Velsen en een Bestuurlijk Overleg Wonen tussen de directeur/bestuurders van de verschillende woningcorporaties en de portefeuillehouder Wonen van de gemeente Velsen.

## **Prestatieafspraken gemeente Velsen**

In 2009 is uitvoering gegeven aan de prestatieafspraken 2007 – 2011 van de corporaties met de gemeente. Een aantal zaken is in uitvoering, het woningmarktonderzoek is afgerond en er zijn concrete afspraken gemaakt over het experiment bij de toewijzing van het nieuwbouwcomplex de Metoor. De gemeenteraad is akkoord met de uitwerking van de gemeentelijke subsidie voor het collectief opplussen van woningen en heeft een budget beschikbaar gesteld voor gebouwd parkeren bij sociale nieuwbouwwoningen. Op andere terreinen, in het bijzonder het belangrijkste onderwerp van de prestatieafspraken, de herstructurering, worden minder vorderingen geboekt. Van gemeentezijde is bij het vaststellen en uitwerken van de ruimtelijke ordeningsprocedures veel vertraging ontstaan.

De voortgang van de prestatieafspraken volgen wij met behulp van een actielijst die regelmatig onderwerp is van gesprek tussen de gezamenlijke corporaties en de gemeente. Op grond van ons strategisch voorraadbeleid leveren wij in 2010 een bijdrage aan de nieuw op te stellen woonvisie en de daaruit voortvloeiende nieuw prestatieafspraken.

## **Belanghebbenden**

Samenwerking blijft het sleutelwoord bij het realiseren van onze ambitie. Net als in 2008 hebben wij ook in 2009 de verbinding gezocht met partijen die onze ambities delen. In het verslag van de RvC is aandacht besteed aan het reguliere overleg met onze belanghebbenden, zie hoofdstuk 'Bericht van de Raad van Commissarissen' van dit verslag.

De verbinding met onze belanghebbenden wordt daarnaast gezocht in regulier overleg en tijdens bijeenkomsten rond een bepaald thema. Wij noemen deze themabijeenkomsten 'Plein 38'. 'Plein 38' staat voor een platform waar belanghebbenden met elkaar van gedachten kunnen wisselen over actuele thema's. Doel is met elkaar rond een thema de actualiteiten bespreken, de verdieping zoeken en kijken of er acties uitgezet kunnen worden. Najaar 2009 is een bijeenkomst georganiseerd rond het thema 'ouder worden, wonen en voorzieningen'. In een open discussie gaven politieke partijen, belangenorganisaties, wijkplatforms en organisaties uit de wereld van zorg & welzijn hun antwoord op de vraag: '*Wat is er nodig in deze tijd?*'

Daarnaast is, zoals aangegeven in het bericht van de RvC, het reguliere jaarlijkse overleg gevoerd met de gemeente, collega-corporaties, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Naast een presentatie van onze activiteiten, was de centrale vraag: Wat heeft Velsen nodig voor de toekomst? En hoe realiseren wij positieve ontwikkelingen in onze gemeente?

De projecten die in 2008 zijn voortgekomen uit de netwerkbijeenkomsten en het symposium zijn in 2009 doorgezet. Onder de noemer 'Velsenaren voor Velsenaren' zijn schoonmaakacties in het voorjaar georganiseerd en heeft Woningbedrijf Velsen in 2009 ook een maatschappelijke dag georganiseerd. Met alle medewerkers is de speeltuin in Santpoort-Noord in één dag opgeknapt. Bij deze speeltuin komen velen uit de regio om zich een ochtend of middag te vermaken. Leerwerktrajecten en stageplaatsen krijgen vorm in het thema 'wonen-werken-leren'. Voor overige informatie hieromtrent verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 onderdeel 'Leerwerk- en stageplaatsen'.

### **Huurprijsbeleid**

Het huurprijsbeleid van Woningbedrijf Velsen kent een drietal uitgangspunten. Het gaat uit van betaalbaarheid voor onze primaire doelgroep binnen alle woningtypen, het geleidelijk aanpassen van de huren aan de marktsituatie en de financiële continuïteit van ons bedrijf.

Bij mutatie wordt de huurprijs verhoogd (geharmoniseerd) tot de streefhuur die voor het betreffende complex is bepaald. De streefhuren variëren per 31 december 2009 van 64% tot 92% van de maximaal redelijke huurprijs. De gemiddelde huurprijs per deze datum is 68,2% en het gemiddelde streefhuur percentage is 74,8% van de maximaal redelijke huurprijs.

Per 1 juli 2009 zijn alle huren met 2,5% verhoogd. Hierbij zijn wij uitgegaan van het maximaal gemiddelde van 2,5% conform het rijksbeleid, waarbij de huurstijging is gekoppeld aan de inflatie. Er zijn nagenoeg geen individuele uitzonderingen gemaakt. De uitzondering is gemaakt bij de complexen waar in het kader van herstructurering van het complex is gestart met de herhuisvesting, of bijna gestart. Het betreft de complexen Lange Nieuwstraat Noord-West en Pleiadenplantsoen / Planetenweg.

#### Huurverhogingpercentages 2004 – 2009

Jaar	Huurverhogingpercentage
2004	2,9%
2005	2,0%
2006	2,2%
2007	1,1%
2008	1,6%
2009	2,5%

*Figuur 2.1 Huurverhogingpercentages over de periode 2004 t/m 2009*

### **Bezwaarschriften en huurcommissiezaken**

Jaarlijks kunnen bewoners bezwaren aantekenen tegen de huurverhoging, afrekening servicekosten en mogelijk achterstallig onderhoud. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud en er minpunten worden toegekend door de Huurcommissie, dan heeft dit invloed op de huurverhoging.

#### *Huurverhoging*

In 2009 hebben wij geen bezwaarschriften tegen de jaarlijkse huurverhoging ontvangen. Er zijn wel 356 aangetekende brieven verstuurd (rappelbrief) aan klanten die de huurverhoging niet hebben betaald. In de aangetekende brief stond informatie over de procedure en de termijn van indienen van een bezwaarschrift bij de Huurcommissie. Ook na verzenden van de aangetekende brieven zijn er geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging ontvangen. Opvallend is dat van die 356 aangetekend verstuurd brieven er 120 retour zijn gekomen. Het bleek niet mogelijk deze brieven te bezorgen en zij zijn ook niet bij het postkantoor opgehaald.

### Servicekosten

Servicekosten zijn kosten die de klant, op grond van de huurovereenkomst, boven op de kale huurprijs betaalt. Het servicekostenseizoen loopt van 1 januari t/m 31 december. Na afloop van elk jaar ontvangen de klanten een overzicht van de voorschotten en de werkelijk gemaakte servicekosten. Daarna volgt een verrekening in de vorm van een terug- of bijbetaling. Op basis van de werkelijke kosten wordt eveneens gekeken of het voorschotbedrag moet worden aangepast. In 2009 is het merendeel van de jaarafrekeningen gelijktijdig met de huuraanzegging verstuurd.

Wij hebben twee bezwaarschriften tegen de afrekening van de servicekosten warmwater ontvangen. De Huurcommissie heeft, naar aanleiding van deze twee bezwaarschriften, besloten de afrekening voor deze twee bewoners te verrekenen aan de hand van het gemiddelde verbruik van het gehele complex. Wij zijn tegen deze uitspraak van de Huurcommissie in beroep gegaan bij de kantonrechter. Op het moment van schrijven is er nog geen uitspraak bekend.

### Huurincasso

In 2009 is nieuw huurincassobeleid geformuleerd. De werkwijze van de huurincasso is geprofessionaliseerd en doet recht aan een bedrijfsmatige benadering van de incasso met oog voor het sociale element. De hoofddoelstelling is het incasseren van alle (huur)opbrengsten volgens de contractuele afspraken. Omdat bekend is dat dit geen realistische doelstelling is, zeker gezien de huidige situatie, is maatwerk per geval noodzakelijk en gewenst. Het nieuwe beleid heeft ertoe geleid dat minder huurders zijn ontruimd, meer betaalafspraken zijn gemaakt en wij meer contact hebben met huurders met een achterstand. Indien gewenst leggen wij verbinding met het maatschappelijk werk.

### Specificatie contractsaldo

Per 31 december 2009 was de totale bruto maandhuur € 3.468.918,03. De jaarhuur over 2009 bedroeg € 38.710.274,-. De totale achterstand onder onze actieve huurders (exclusief Velsersduin) was aan het eind van 2009 € 326.252,12 zijnde 0,84% (2008: 0,52%) van de jaarhuur over 2009.

### Specificatie huurachterstanden en ontruiming

Jaar	Totale huurachterstand actieve huurders	Totale huurachterstand niet-actieve huurders	Totale huurachterstand alle huurders	Uitgevoerde gerechtelijke ontruiming
2005	0,77%	2,07%	2,84%	41
2006	0,72%	0,23%	0,95%	35
2007	0,64%	0,28%	0,92%	30
2008	0,52%	0,25%	0,77%	42
2009	1,51% 1)	0,29%	1,80%	15

Figuur 2.2 Overzicht huurachterstand en aantal ontruiming

1) De totale huurachterstand van actieve huurders inclusief Velsersduin bedraagt € 586.096,01 wat overeenkomt met 1,51%. Voor Velsersduin heeft er per 31 december 2009 een definitieve huurprijsberekening plaats gevonden met als gevolg een mutatie met terugwerkende kracht (TWK) van € 259.843,89. Dit bedrag zal in 2010 worden geïncasseerd.

De 15 ontruiming betreffen 12 ontruiming wegens huurachterstand, 2 ontruiming door overlast en 1 ontruiming wegens onderhoud.

### Geregistreeerde betaalafspraken

In 2009 is als gevolg van nieuw beleid het aantal gemaakte betaalafspraken met onze huurders (zowel inactief als actief) gestegen met 150%, namelijk van 54 in januari 2009 tot 127 in december 2009. Deze explosieve groei gaat hand in hand met de forse teruggang van het aantal ontruiming.

Het gemiddelde bedrag per afspraak is afgelopen jaar redelijk constant gebleven (€ 650). Ook het aantal termijnen van de betaalafspraken blijft hetzelfde (+ 7 termijnen). Het aantal afspraken dat gemaakt wordt met onze vertrokken huurders is gestegen van 4 stuks in januari 2009 naar 17 stuks in december 2009.

#### *Deurwaarders*

In januari 2009 heeft Woningbedrijf Velsen een nieuwe deurwaarder ingeschakeld. Deze deurwaarder heeft eind 2009 101 zaken in behandeling. Van alle zaken die nog onder handen waren bij de voormalige deurwaarders zijn er nog 36 zaken in behandeling.

#### *Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP)*

Eind 2009 maken 15 huurders gebruik van de WSNP. Voor deze huurders is een minnelijke schuldsanering niet gelukt, omdat 2 of meerdere schuldeisers niet akkoord zijn gegaan met het voorstel in het kader van de minnelijke schuldregeling.

Woningbedrijf Velsen heeft in 2009 voor 2 huurders de ontruiming aangevraagd, waardoor de schuldhulpverleningsinstantie (Sociaal.nl of Borgstaete) het moratorium (uitstel) aanvraagt bij de rechtbank en hierbij gelijk de WSNP aanvraag indient. Beide huurders zijn hierna gelijk toegelaten tot de WSNP.

Zodra de WSNP is uitgesproken, worden wij hiervan op de hoogte gesteld door de bewindvoerder. Wij boeken de gehele vordering, die er op dat moment is op de huurder, op overige vorderingen. Na 3 jaar krijgen wij bericht van de bewindvoerder of er een 'schone lei' is uitgesproken. Is dat het geval, dan volgt er vaak een uitkering. Deze uitkering wordt weggestreept tegen de vordering die wij hebben op de huurder en het restant moeten wij afboeken. Is er geen 'schone lei' of wordt de WSNP tussentijds beëindigd dan gaat afdeling Huurincasso verder met de invordering van de gehele achterstand.

#### *Incassowijze*

Afgelopen jaar is het aantal afgegeven automatische incasso's voor het incasseren van de maandelijkse huur licht gestegen. In januari 2009 had van ons totale klantenbestand 71% een automatische incasso. In december 2009 was dit aantal gestegen naar 74%.

#### *Maatschappelijk werk*

Per 1 juli 2008 hebben de gemeente Velsen, Stichting Maatschappelijke Dienstverlening Midden Kennemerland, corporatie AWV Eigen Haard, Stichting Woningcorporatie Kennemerve, Woningbouwvereniging Brederode, Stichting Woningbedrijf Velsen en Sociaal.nl Schuldhulpverlening een samenwerkingsovereenkomst afgesloten op het gebied van integrale schuldhulpverlening. De betrokken partijen staan een preventieve aanpak voor bij dreigende huisuitzettingen.

#### **Afgelopen jaar zijn totaal 38 huurders door alle woningcorporaties aangemeld.**

	<b>Totaal</b>	<b>WBV</b>
Afgesloten trajecten met een vervolg bij het Maatschappelijk Werk	10	7
Afgesloten trajecten zonder vervolg bij het Maatschappelijk Werk	16	3
Traject waarbij Sociaal.nl nog een rol vervult	4	2
Betalingsregeling met een corporatie	6	6
Huurders die hulp weigeren	2	2
<b>Totaal</b>	<b>38</b>	<b>20</b>

Totaal heeft Woningbedrijf Velsen 20 huurders aangemeld in dit project. In 2010 verwachten wij een stijging naar 50.

### 3. LEEFBAARHEID

***Bij het zoeken naar oplossingen voor de complexe (woon) vraagstukken investeert Woningbedrijf Velsen in de lokale samenleving op het grensvlak van economische en sociale aspecten. Omdat leefbaarheid hierbij een essentieel onderdeel is, is dit een speerpunt van ons beleid. Leefbaarheid is een breed begrip en voor iedereen anders. Met leefbaarheid proberen wij in te spelen op zoveel mogelijk wensen van de klant door te praten met de bewoners (-commissies) en samen te werken met partijen die ook een rol in de buurt hebben. Woningbedrijf Velsen streeft bij haar leefbaarheidactiviteiten naar wijken waar het veilig en goed wonen is. Wij nemen daarvoor verschillende bouwtechnische en sociale maatregelen zoals het aanbrengen van achterpadverlichting en het invoeren van cameratoezicht.***

Leefbaarheid is in 2010 een belangrijk onderdeel dat vorm krijgt na de uitwerking van het strategisch voorraadbeleid. Activiteiten in het kader van leefbaarheid krijgen een plek in de complexbeheerplannen. In deze plannen leggen wij de basis voor alle werkzaamheden die wij verrichten op het gebied van verhuur, klantenbeheer, technisch beheer, sociaal beheer en strategisch beheer.

#### **Leefbaarheidsactiviteiten in 2009**

Om leefbaarheidsactiviteiten uit te voeren is in 2009 een budget beschikbaar gesteld van € 387.000. Dit bedrag is echter ruim overschrijden en is uitgekomen op € 609.000. Hiervan zijn kleine en grote projecten uitgevoerd. Kleine projecten zijn bijvoorbeeld schoonmaakacties rondom flatgebouwen, plaatsen van bloembakken, leveren van schoonmaakmateriaal aan bewoners (commissies), het plaatsen van informatieborden en de bijdrage aan Zwerfafvalservice.

De grote leefbaarheidprojecten betreffen

- De wijk Gildenlaan in Velsen-Noord  
In deze wijk met een geringe sociale cohesie is eind 2008 een sociaal wijkbeheerder aangesteld die een plan heeft opgesteld om de leefbaarheid te vergroten.
- De Meerschoef / Ticht in Velsen-Zuid  
Door de inzet van een grote groep bewoners is verlichting aangebracht in bergingen van woningen
- De Indische buurt in Santpoort-Noord  
Om overlast van jongeren tegen te gaan en de bewoners een veilig gevoel te geven is op verzoek van een huurder, en na een enquête onder bewoners, een poort achter de woningen aan twee zijden afgesloten.
- De Noostraat in IJmuiden  
Om het ongeoorloofd rijden op een grasveld achter de woningen tegen te gaan is in overleg met de bewoners, sociaal wijkbeheerder en de woonconsulent een ligusterhaag geplaatst. Naast deze haag zijn informatieborden geplaatst waar de wijkbeheerder en bewoners gebruik van kunnen maken.
- De Rivierenbuurt in IJmuiden  
Op verzoek en met inzet van bewoners wordt geprobeerd om een speelplaats te realiseren. Alhoewel dit nog niet is gelukt zijn in 2009 wel nieuwe bomen nabij een parkeerplaats geplaatst.

- Oud-IJmuiden  
Er is in samenwerking met basisschool De Klipper, politie, gemeente, bewoners, FMT Vastgoedbeheer, Stichting Welzijn en heel veel medewerkers van Woningbedrijf Velsen een schoonmaakactie in de wijk gehouden.
- Bellatrixstraat in Zee/Duinwijk  
De medewerkers van Wijkteam-West hebben alle huurders persoonlijk bezocht om een nieuwsbrief over overlast te overhandigen en toe te lichten. In aansluiting daarop is in juni een middag georganiseerd voor de bewoners van de twee blokken.

Woningbedrijf Velsen investeert jaarlijks, zowel financieel als met mankracht ook in de Huttenbouweek in de duinen van Zeewijk. Ieder jaar timmeren vele honderden kinderen daar hun droomhut. Verder ondersteunen wij het huiskamerproject 'De Drempel'. Buurtbewoners kunnen hier terecht voor een kopje koffie, een spelletje, het gebruik van de computer of het bespreken met een vrijwilliger van bestaande problemen. Daarnaast ondersteunen wij, via sponsoring, activiteiten die gericht zijn op (een deel) van onze doelgroep. De activiteit moet dan wel inhoudelijk of geografisch een relatie hebben met onze doelstellingen en van belang zijn voor de leefbaarheid of sociale samenhang in Velsen of meer in het bijzonder de wijken van ons woningbezit.

### **Wijkgericht werken**

Woningbedrijf Velsen is één van de actoren binnen het Wijkgericht Werken. Anderen zijn de politie, Stichting Welzijn, collega-corporaties en de gemeente. De gemeente heeft de regie in handen. Aan de hand van thema's die uit wijkinventarisaties zijn gekomen, wordt met projectteams in Velsbroek en Zee- en Duinwijk het Wijkgericht Werken vormgegeven. Woningbedrijf Velsen participeert in diverse projectteams.

Het Wijkgericht Werken onder regie van de gemeente maakt de positie van de bestaande Wijkplatforms onduidelijk. Dit leidde in 2008 en 2009 tot de nodige discussies. Eind 2008 heeft B&W van de gemeente Velsen een notitie gepresenteerd waarin zij aankondigde de wijkplatforms in de huidige vorm te willen opheffen. Het overleg mocht wel doorgaan, maar zonder de aanwezigheid van de professionele actoren. De gemeenteraad heeft zich hierover tijdens een besloten vergadering in december 2008, waar ook de wijkplatforms en actoren bij uitgenodigd waren, negatief uitgesproken. Dit alles heeft begin 2009 geleid tot de val van de verantwoordelijke wethouder en het terugdraaien van het besluit van B&W, waardoor de oude vorm van de Wijkplatforms gehandhaafd bleef.

In 2009 heeft de nieuwe wethouder een nieuwe start gemaakt met het Wijkgericht Werken. In december 2009 is de notitie Wijkgerichte Dienstverlening goedgekeurd. Deze notitie beschrijft de kaders waarbinnen de gemeente Velsen de wijkgerichte dienstverlening vanaf 2010 wil vormgeven. In 2010 vindt er een uitrol plaats naar wijkteams over heel Velsen. Daarnaast is er helderheid gekomen rondom de rol van de wijkplatforms en de gemeente Velsen.

Het Wijkgericht Werken in 2009 heeft geleid tot een betere samenwerking tussen betrokkenen. Partijen weten elkaar goed te vinden. Daarnaast zijn er diverse initiatieven tot uitvoering gekomen, zoals bestrating en veiligheid van de buurt. Onder andere is de besteding van het geldbedrag van één van de prijsvraagwinnaars van 2008 met betrekking tot de leefbaarheidprijsvraag via het INFOMagazine opgepakt. In samenwerking met de gemeente is het budget gebruikt voor de aanschaf van twee zitbanken welke zijn geplaatst aan de Heerenduinweg. Het andere bedrag blijft staan totdat een juiste bestemming is gevonden. Verder hebben wij deelgenomen aan de plantjesmarkt in Velsbroek.

### **Buurtbemiddeling**

Buurtbemiddeling is een laagdrempelige voorziening waar buren en buurtgenoten hun conflicten met elkaar oplossen onder begeleiding van een vrijwillige buurtbemiddelaar. Begin 2009 ondertekenden wij samen met Stichting Welzijn, politie Velsen, gemeente Velsen en woningcorporaties het convenant 'Buurtbemiddeling'. De manager Woondiensten van Woningbedrijf Velsen is voorzitter van de stuurgroep. Bij buurtbemiddeling kunnen allerlei soorten burenconflicten aan de orde worden gesteld. Opgeleide vrijwilligers nemen de melding in behandeling. De meldingen kunnen individueel, maar ook via de instanties worden gemeld. In 2009 heeft Woningbedrijf Velsen 24 doorverwijzingen gedaan naar Buurtbemiddeling. Deze meldingen hadden vooral betrekking op geluidsoverlast door muziek, personen of huisdieren. Er vindt geen terugkoppeling plaats over de afwikkeling hieromtrent.

### **Sociaal wijkbeheerders**

In overleg met de Huurdersraad en betrokken bewoners is november 2008 gestart met een pilot project, waarbij wij twee sociaal wijkbeheerders hebben aangesteld. Hiermee investeren wij in de leefbaarheid en verbeteren het toezicht op onze complexen. Het gaat om flats in Zee- en Duinwijk en portiekwoningen in IJmuiden en Velsen-Noord. Beide sociale wijkbeheerders hebben een kantoorruimte van waaruit zij hun werk doen. Zij houden dagelijks spreekuur, lopen rondes door de complexen en spreken bewoners aan op hun gedrag wanneer dit nodig is. Verder controleren zij het schoonmaakwerk dat wordt uitgevoerd door derden en verrichten kleine reparaties in de gemeenschappelijke ruimtes. Tijdens de pilot zijn de kosten door Woningbedrijf Velsen betaald.

Eind 2009 is een enquête verstuurd naar de huurders. Bewoners zien over het algemeen een positieve werking van het sociaal wijkbeheer. Aandachtpunten die zij vooraf aangaven, zijn verbeterd. De meeste bewoners geven aan dat de wijkbeheerders hier een positieve rol in hebben gespeeld. De leefbaarheid van het woongebouw en de woonomgeving is volgens de geënquêteerden verbeterd. Het gevoel van veiligheid is volgens de huurders ook verbeterd. De herkenbaarheid van de wijkbeheerders is zeer groot, hoewel maar een klein deel van de huurders gebruik maakt van het spreekuur. De bereidheid om mee te betalen is echter onvoldoende. De meerderheid vindt dit een taak van Woningbedrijf Velsen. Ondanks het feit dat de meerderheid van de huurders niet voor het wijkbeheer wil betalen, gaan wij in 2010 door. Woningbedrijf Velsen ziet dat het wijkbeheer een positieve invloed heeft op de leefbaarheid. Daarom nemen wij ook dit jaar de hieruit voortkomende kosten voor onze rekening. Daarnaast zullen wij het sociaal wijkbeheer in andere delen van Velsen gaan inzetten.

### **Cameratoezicht**

In toenemende mate worden wij geconfronteerd met criminaliteit zoals vernieling, inbraak en sabotage. Cameratoezicht kan een oplossing zijn bij het achterhalen van de daders. Woningbedrijf Velsen is in 2008 met de politie gestart met de uitwerking van een pilot project cameratoezicht voor een twaalf-hoogflat in Zee- en Duinwijk. In 2009 is de pilot uitgevoerd bij de Schiplaan 12-hoog. Medio oktober 2009 is ter afsluiting van de pilot een enquête gehouden. In deze enquête hebben wij de huurders gevraagd naar de beleving van het cameratoezicht. Het merendeel van de bewoners is tevreden.

In het begin hebben we een 'schone start' gemaakt door alle graffiti te verwijderen. Tot op de dag van vandaag is er nog geen graffiti gespoten. Daarnaast zien wij een afname in het aantal grofvuildumpingen. Verder zijn door de camera's een aantal personen door de gemeente beboet of direct door de sociaal wijkbeheerder aangesproken. De liften zijn zichtbaar schoner. Bij een geval van vandalisme is een samenwerking tot stand gebracht met bureau HALT. Deze persoon werd onder begeleiding van de sociaal wijkbeheerder in de wijk aan het werk gezet om gevolgen van vandalisme op te ruimen en te herstellen. Van de politie hebben wij vernomen dat het opvallend is dat in de periode 15 juni t/m november 2009 geen inbraken in de flat zijn gepleegd. Daarnaast is er door hen een lichte daling in incidentmeldingen geconstateerd.

In 2010 gaan wij het cameratoezicht ook bij andere complexen toepassen.

### **Achterpadverlichting**

Om onze huurders veilig en goed te laten wonen, brengen wij in overleg met bewoners achterpad verlichting aan. Jaarlijks krijgen de huurders, waar een aansluiting is gerealiseerd, een vergoeding voor energieverbruik. In 2009 is er geen nieuwe achterpad verlichting aangebracht.

### **Leefbaarheid en herstructurering**

De afgelopen jaren, maar ook de komende jaren, voeren wij veel herstructureringsprojecten uit. Wij realiseren ons dat dit voor de bewoners zeer ingrijpend is. Zij moeten veelal hun vertrouwde omgeving verlaten. Hoe meer bewoners vertrekken naar een andere woning, hoe groter de invloed is op de woonomgeving van het (sloop)complex. Wij besteden daarom extra aandacht aan het beheer en de leefbaarheid. Dit doen wij samen met een aantal bedrijven en niet in de laatste plaats de bewoners. De activiteiten stemmen wij af op de situatie. Als basis dient ons beheerplan bij herstructurering. Voorbeelden van activiteiten zijn het plaatsen van extra vuilcontainers, afspraken met zwerfafvalservices om vervuiling door zwerfafval te voorkomen, extra controlerondes van de vakmensen, het snel verhelpen van kleine technische gebreken, etc. Vrijkomende woningen worden tijdelijk verhuurd of er worden antikraakmaatregelen getroffen. Daarnaast zetten wij rondom de feestdagen externe bewakingsdiensten in.

### **Hennep convenant**

Om de thuisteelt van hennep aan te pakken, hebben de vier woningcorporaties in de gemeente Velsen, de gemeente, de regio politie Kennemerland, het Openbaar Ministerie, het arrondissementsparket Haarlem en Continuum Netbeheer een convenant getekend. Hierin staan de afspraken voor een gezamenlijke aanpak. In 2009 zijn er geen ontruimingën geweest in verband met hennepplantages. Daar waar hennep teelt geconstateerd is, hebben de huurders zelf de huur opgezegd binnen 4 weken na ontruiming van de plantage. Het ging daarbij om 3 gevallen.

### **Noodteam overleg**

Ernstige overlastzaken en zorgmeldingen worden besproken in een noodteam overleg. Woningbedrijf Velsen is partner in dit overleg. Naast vertegenwoordigers van woningcorporaties en de gemeente zijn hierin ook de politie, Zorgbalans, Vangnet & Advies en de GGZ aangesloten. Het noodteam komt één keer in de maand bij elkaar.

In 2009 is binnen het noodteam gesproken over het afsluiten van een nieuw convenant. In dit convenant worden afspraken vastgelegd rondom de toewijzing van zogenaamde kanswoningen, een samenvoeging van de bestaande contingentafspraken en zorgdakwoningen. Het convenant wordt in 2010 door alle betrokken partijen ondertekend.

## **Sponsoring 2009**

Aanvragen voor sponsoring toetsen wij aan ons sponsorbeleid. Er moet een duidelijke inhoudelijke en geografische relatie met onze kerntaken zijn, gericht op de doelgroepen van ons beleid. In geval van sponsoring verwachten wij een redelijke tegenprestatie in verhouding tot het bedrag, zoals een positief effect op onze naamsbekendheid, imago of leefbaarheidsaspecten. In 2009 hebben wij onder andere een donatie gedaan 'om niet' aan de in moeilijkheden verkerende Voedselbank in Velsen.

De uitgaven in 2009 bedroegen € 29.257,77. Naast de sponsoring zijn advertenties geplaatst in informatiefolders van regionale (vrijwillige) welzijnsorganisaties of activiteiten op het gebied van sociale cohesie.

Het accent is in 2009 verschoven naar een breder kader, dit in relatie met ons maatschappelijk ondernemerschap. Zo hebben wij voor de sociale cohesie in Zee- en Duinwijk een grote bijdrage geleverd aan een guppenveld voor de voetbalvereniging Stormvogels. Daarnaast ondersteunen wij ook buiten sponsoring veel andere initiatieven op het gebied van leefbaarheid financieel.

## 4. WONEN EN ZORG

***Wonen en zorg is al jaren bij Woningbedrijf Velsen een belangrijk aandachtspunt. Uit het woningmarktonderzoek 2009 blijkt in alle woonkernen vraag naar woningen voor ouderen. Wij proberen hier voor een deel in te voorzien door nieuwbouwappartementen en kleinschalig geclusterd wonen projecten te realiseren. Naast nieuwbouw passen wij, waar mogelijk, de bestaande woningvoorraad aan voor de oudere doelgroep. Het is prettig als in de omgeving van seniorenwoningen voldoende zorgvoorzieningen aanwezig zijn en dat de toegang tot die voorzieningen geborgd is. Om die reden investeren wij in de samenwerking met zorgleveranciers. Naast de ouderen vindt Woningbedrijf Velsen het belangrijk dat iedereen, ongeacht mogelijke beperkingen of achtergrond, de mogelijkheid heeft om in woonwijken te wonen en daarmee te integreren in de samenleving. Zo verhuren wij in de bestaande bouw verschillende woningen voor bijzondere doelgroepen als begeleid wonen voor jongeren en gehandicapten.***

### **Woonzorgcentra**

Woningbedrijf Velsen verhuurt een viertal woonzorgcentra met 530 eenheden in de gemeente Velsen aan Zorgbalans. Zorgbalans organiseert de zorgverlening, activiteiten en, in overleg met het Zorgloket, de toewijzing van de eenheden. Dit zijn de woonzorgcentra Breezicht, De Moerberg en W.F. Vissershuis in IJmuiden en Huis ter Hagen in Driehuis. Hieronder volgt per zorgcentrum een korte toelichting.

#### *Breezicht*

Dit zorgcentrum is gelegen in Oud-IJmuiden. Het complex heeft een woontoren wat een mooi uitzicht biedt over de sluizen, de haven en Corus. In het complex bevindt zich een atrium waar maaltijden worden geserveerd en waar activiteiten plaatsvinden. Naast Breezicht zijn onze woningen van Sam Vlessinghof gelegen. Dit zijn aanleunwoningen waarbij men zelfstandig woont maar met de mogelijkheid van zorg uit Breezicht.

#### *De Moerberg*

De Moerberg ligt aan de Zuiderkruisstraat in IJmuiden. Het is een verzorgingstehuis met 119 plaatsen. Het biedt geen dagverzorging of dagactiviteiten. In de omgeving worden in 2009 nieuwbouwwoningen gerealiseerd door Woningbedrijf Velsen. De huurders van deze woningen hebben de mogelijkheid om diensten af te nemen van De Moerberg.

#### *W.F. Vissershuis*

Dit zorgcentrum is gelegen in IJmuiden-Noord, aan de rand van het Watertorenpark. Dit woonzorgcentrum heeft de beschikking over 135 zelfstandige woonruimten voor ouderen en dient tevens als wijksteunpunt. Om in aanmerking te komen voor een dergelijke woning is een indicatie nodig.

#### *Huis ter Hagen*

Dit verzorgingstehuis is gelegen in Driehuis in een mooie omgeving. Het biedt 150 plaatsen en 18 inleunwoningen. Het biedt geen dagverzorging of dagactiviteiten. De 18 inleunwoningen worden verhuurd door Woningbedrijf Velsen. Om in aanmerking te komen is wel een indicatie nodig. Voor de bewoners is er voldoende te doen en er is een à-la-carte restaurant, een supermarkt en een kapel. Daarnaast functioneert Huis ter Hagen ook als wijksteunpunt.

## **Verpleeghuisvoorzieningen**

In 2008 was, in nauwe samenwerking met de gemeente Velsen en Zorgbalans, de nieuwbouw van verpleeghuis nieuw Velserduin in de woonwijk de Rivierenbuurt in IJmuiden opgeleverd. In dit nieuwe huis zijn bewoners uit Oud-Velserduin (Driehuis) gehuisvest. Oud-Velserduin zou vrijkomen en door ons worden aangekocht voor vervangende nieuwbouw. Zorgbalans heeft het pand echter nog in gebruik. Eind 2009 is het complex aan de Nic. Beetslaan in Driehuis van Zorgbalans verworven. Zorgbalans huurt het complex de komende jaren Woningbedrijf Velsen nog. Na oplevering van de Binnenhaven, zie hierna, wordt het pand gesloopt en krijgt de locatie een woonbestemming. Hiervoor is een bestemmingsplan vastgesteld.

## **Geclusterd wonen**

Tijdens de netwerkbijeenkomsten in 2008 bleek in de gemeente Velsen behoefte aan kleinschalige projecten waar ouderen of gehandicapten geclusterd kunnen wonen. Er zijn een drietal projecten in voorbereiding waar wij geclusterd wonen realiseren. De woningen worden gehuurd door de Zorgspecialist uit Santpoort-Noord

### *Villa Trompstraat*

Eind 2008 hebben wij met een bieding de villa Trompstraat van de gemeente Velsen gekocht. In 2009 is de restauratie van de villa aan de Trompstraat verder voorbereid. In de villa worden negen wooneenheden ontwikkeld. De aanbesteding is gepland in 2010.

### *Velserduinweg 48*

In 2009 is het pand aan de Velserduinweg 48 verworven. Analoot aan de Trompstraat wordt hier in samenwerking met de Zorgspecialist kleinschalig groepswonen ontwikkeld. Naar verwachting wordt eind 2010 gestart met de verbouwing.

### *Trompstraat Hoogeberg*

In het ontwerp van de nieuwbouw voor de Trompstraat is ruimte gereserveerd voor de bouw van een kleinschalige woonvoorziening voor ongeveer 20 personen. De start van de bouw van dit project is gepland in 2011.

## **Nieuwbouwappartementen voor ouderen**

Om aan de vraag naar ouderenwoningen in de toekomst te kunnen voldoen en in te spelen op de vergrijzing realiseren wij de komende jaren een groot aantal ouderenwoningen. Bij voorkeur liggen deze woningen in de buurt van woonzorgcentra waarvan de klanten dan zorgvoorzieningen kunnen afnemen.

In 2008 is gestart met de bouw van twee nieuwbouwappartementencomplexen voor ouderen: De Planeet (47 appartementen) en De Meteor (42 appartementen). Beide complexen liggen nabij het woonzorgcentrum De Moerberg. Zorglevering aan bewoners door Zorgbalans in deze appartementen is mogelijk. Begin november 2009 zijn de huurwoningen in de Planeet verhuurd aan hun nieuwe bewoners. De appartementen zijn verhuurd aan 65-plussers, waarvan ongeveer 50% met een zorgindicatie. De bewoners kunnen gebruik maken van de thuiszorg van Zorgbalans en persoonlijke alarmering. De toewijzing van de Meteor vindt plaats in 2010.

## **Maatschappelijk Vastgoed**

### *MFA Groot Helmduin (Multifunctionele Accommodatie)*

In samenwerking met corporatie Kennemerhave en de gemeente Velsen is in 2008 een plan ontwikkeld voor Groot Helmduin. Naast zes woningbouwlocaties bestond het plan uit de realisatie van een Multifunctionele Accommodatie die twee scholen, een sporthal, naschoolse opvang, een wijkcentrum en een kinderdagverblijf zou moeten herbergen. Ondanks dat er overeenstemming bestond met de gebruikers en het wijkplatform over de plannen, is de verdere planontwikkeling in 2009 geblokkeerd door de gemeenteraad. De belangrijkste reden hiervoor was het onrendabel op de noodzakelijke parkeergarage dat ten laste zou komen van de gemeente Velsen.

Doordat Woningbedrijf Velsen al akkoord was gegaan met de plannen en een voorziening voor het onrendabel in 2008 was getroffen, is dit bedrag na de besluitvorming in de gemeenteraad vrijgevallen.

### **Wijksteunpunt Zeewijkplein**

Het gebouw waar het Wijksteunpunt Zeewijk in is gevestigd, is eigendom van Woningbedrijf Velsen en wordt gehuurd door Zorgbalans. Het wijksteunpunt richt zich op zorg voor ouderen die in het complex en in de directe omgeving wonen. Er worden dagelijks activiteiten georganiseerd die druk worden bezocht. Er is een restaurant en een mogelijkheid voor seniorenfitness, biljarten en kaartspelen. Woningbedrijf Velsen is verantwoordelijk voor het casco-onderhoud van het wijksteunpunt. In samenspraak met de bewonerscommissie en de beheerder van het wijksteunpunt is in 2009 gewerkt aan een nieuwe inrichting van de achtertuin. Dit draagt bij aan een verbetering van de activiteiten van het wijksteunpunt en daarmee de zorg aan ouderen. Een aantal bewegingsactiviteiten kunnen bij mooi weer nu ook buiten plaatsvinden. De tuin is begin 2009 feestelijk geopend.

### **Opplussen**

In de bestaande bouw plussen wij woningen op om ze beter geschikt en toegankelijk te maken voor ouderen en klanten met een lichamelijke beperking. In 2008 is gestart met het opplussen en renoveren van de galerijwoningen aan het Burgemeester Weertsplantsoen. De éénkamerwoningen zijn omgebouwd naar tweekamerwoningen waardoor de woningen beter geschikt zijn voor ouderen. In 2009 is, tegelijk met de aanpak van het tweede blok, ook het schilderwerk aan het casco meegenomen. De vooral oudere bewoners zijn zeer tevreden over de begeleiding tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Eind 2009 zijn de werkzaamheden feestelijk afgerond.

### **Woningaanpassingen**

Om zo lang mogelijk in de woning te kunnen blijven wonen, kunnen in de woning voorzieningen en aanpassingen op maat worden aangebracht. Dit gebeurt op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Voorbeelden zijn een verhoogd toilet, steunen in toilet en douche, een traplift of douchezitje en het rolstoeltoegankelijk maken van woning en berging. Om deze voorzieningen snel en efficiënt uit te voeren, hebben wij met de gemeente Velsen net als in 2008 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Daarin is de intentie uitgesproken om buiten de reguliere aanpassingen ook de grotere verbouwingen uit te laten voeren door de afdeling Aannemerij van Woningbedrijf Velsen. In 2009 zijn drie grote verbouwingen uitgevoerd in opdracht van de gemeente Velsen met een aanneemsom van respectievelijk € 38.230, € 75.015 en € 83.393.

In 2009 zijn 410 (2008: 331) woningaanpassingen op basis van de WMO gedaan. Hiervan wonen 184 klanten in een woning van Woningbedrijf Velsen (2008:148), de overige 226 zijn particuliere aanvragen die wij voor de gemeente Velsen hebben uitgevoerd. De gemiddelde investering in een huurwoning bedroeg € 1.190 (2008: € 795). In een particuliere woning bedroeg de gemiddelde investering in 2009 € 2.048.

Bij het aanvragen van een Persoons Gebonden Budget (PGB) ten behoeve van de woningaanpassingen adviseren wij de gemeente op maat over de mogelijkheden voor de aanvrager, inclusief een prijsopgaaf. Een PGB is nodig als de aanvrager zelf als opdrachtgever wil fungeren.

In 2009 zijn 7 aanvragen (2008: 19) behandeld voor het verkrijgen van een PGB. Het aantal is aanzienlijk minder dan in 2008. De gemeente adviseert de klant om niet zelf als opdrachtgever op te treden. De opdracht voor uitvoering kan dan geschieden zonder PGB en kan rechtstreeks door de gemeente aan de afdeling Aannemerij van Woningbedrijf Velsen worden verleend.

### **WonenPlus in Velsen**

WonenPlus biedt alle ouderen van 65+ en gehandicapten in Velsen een dienstenpakket aan waarmee men langer zelfstandig kan blijven wonen. Het gaat om diensten aan huis (onder andere klussendiensten en

welzijnsdiensten) vooral door vrijwilligers uitgevoerd. Het abonnement op WonenPlus is gratis voor onze huurders. In 2010 heeft Woningbedrijf Velsen een financiële bijdrage geleverd van € 18.000.

Per 1 januari 2009 zijn wij gestopt met onze eigen activiteiten in het dienstenpakket van WonenPlus. Het ging om een abonnement op klein onderhoud in de woning. Wij zijn gestopt omdat er maar een klein aantal niet-huurders gebruik maakte van onze diensten. Ons nieuwe abonnement (Solide) is gericht op huurders en sluit niet aan bij de vraag van vooral eigenaar-bewoners. Dit is overigens geen reden om te stoppen met het ondersteunen van WonenPlus in Velsen. Wij hebben veel oudere huurders en voor hen is WonenPlus belangrijk.

### **Informatie voor ouderen in Velsen**

Het is niet altijd even duidelijk welke woningen meer of minder geschikt zijn voor (aanpassingen) voor ouderen of minder mobiele. Sommige wooncomplexen hebben een label (55+ of 65+), andere complexen worden verhuurd aan mensen die op een lijst bij de gemeente staan. Weer andere complexen worden verhuurd aan geïndiceerde huurders voor een zorgwoning. Daarnaast hebben wij nog woningen die niet specifiek voor ouderen zijn bedoeld, maar wel bijzonder interessant en gewild zijn. Wij hebben samen met de andere woningcorporaties in Velsen alle informatie over deze woningen gebundeld. Begin 2010 verschijnt hier een folder over, opdat de ouderen die willen huren een goed overzicht hebben van de mogelijkheden.

## 5. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD

*Woningbedrijf Velsen heeft veel gelijksoortig bezit. Een belangrijk deel (45%) is direct na de tweede wereldoorlog gebouwd. Dit zijn veelal portiekwoningen, kleine eengezinswoningen en galerijwoningen. De komende jaren willen wij de kwaliteit van onze voorraad naar een hoger niveau brengen. Om de kwaliteit af te stemmen op de wensen van de klant en onze (financiële) mogelijkheden is eind 2009 gestart met de herijking van het strategisch voorraadbeleid. In 2010 worden aan de hand van dit beleid complexbeheerplannen opgesteld. Het onderhoud- en energiebeleid maken hier een belangrijk onderdeel van uit. Herstructurering van de bestaande woningvoorraad is de afgelopen jaren al gestart. Herstructurering speelt een belangrijke rol bij het vervangen van technisch verouderde woningen. Het dient er tevens voor om meer differentiatie in huur-/kooprijzen en woningtypen in buurten en wijken te brengen, het voorzieningenniveau te verbeteren en zo te voorkomen dat er 'achterstands' wijken ontstaan. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad wordt naast de herstructurering ook verbeterd door mutatie-, reparatie- en planmatig onderhoud.*

### Woningbezit

Het gelijksoortige woningbezit blijkt uit de volgende overzichten. Woningmarktonderzoek heeft aangetoond dat er behoefte is aan verschillende woningen met verschillende huurprijzen. Er is vooral behoefte aan middeldure huurappartementen en appartementen die geschikt zijn voor ouderen. De gewenste transformatie van de woningvoorraad wordt meegenomen bij het op te stellen strategisch voorraadbeleid

Samenstelling bezit	Aantal 2009	Aantal 2008
1. Woningen bouwjaar < 1980	5.689	5.888
in de verkoop	7	0
2. Woningen bouwjaar > 1980	925	869
	<b>6.621</b>	<b>6.757</b>
3. Intramurale eenheden	820	680
<b>Totaal woongelegenheden</b>	<b>7.441</b>	<b>7.437</b>
4. Garages	546	547
5. Bedrijfsruimten	42	41
6. Overige ruimten	89	99
<b>Totaal vhe in exploitatie</b>	<b>8.118</b>	<b>8.124</b>
7. In beheer	72	72
8. In aanbouw (realisatiefase)	42	98
<b>Totaal in portefeuille</b>	<b>8.232</b>	<b>8.294</b>

Figuur 5.1 Samenstelling van het bezit op 31 december 2009 en 2008

2009			2008		
Netto maandhuur	Aantal	Percentage	Netto maandhuur	Aantal	Percentage
> € 357,37	2.930	44%	> € 348,99	3.232	47%
€ 357,37 - € 511,50	3.517	53%	€ 348,99 - € 499,51	3.425	51%
> € 511,50 - € 647,53	106	2%	> € 499,51 - € 631,73	59	1%
> € 647,53	68	1%	> € 631,73	41	1%
	<b>6.621</b>	<b>100%</b>		<b>6.757</b>	<b>100%</b>

Figuur 5.2 Huurklassen per 31 december 2009 en 2008

Bouwjaar	2009		2008	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
tot 1950	230	3,5%	230	3,4%
1950 - 1960	2.997	45,3%	3.004	44,5%
1960 - 1970	1.355	20,5%	1.536	22,7%
1970 - 1980	1.114	16,8%	1.114	16,5%
1980 - 1990	493	7,4%	493	7,3%
1990 - 2000	92	1,4%	96	1,4%
2000 - heden	340	5,1%	284	4,2%
<b>Totaal</b>	<b>6.621</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.757</b>	<b>100,0%</b>

Figuur 5.3 Woningbezit naar bouwjaar op 31 december 2009 en 2008

Soort	2009			2008		
	Aantal	Percentage	Gem.punten	Aantal	Percentage	Gem.punten
Eengezins	1.342	20,3%	140	1.335	19,8%	139
Etage beg.grond	675	10,2%	117	670	9,9%	116
Etage met lift	1.804	27,2%	120	1.905	28,2%	118
Etage zonder lift	2.705	40,9%	112	2.748	40,7%	112
Duplex	92	1,4%	70	96	1,4%	70
Kamerverhuur	3	0,0%	154	3	0,0%	154
<b>Totaal</b>	<b>6.621</b>	<b>100,0%</b>	<b>120</b>	<b>6.757</b>	<b>100,0%</b>	<b>118</b>

Figuur 5.4 Woningbezit naar type per 31 december 2009 en 2008

### Strategisch voorraadbeleid (SVB)

In 2008 is gewerkt aan een evaluatie van het strategisch voorraadbeleid dat in 2005 was opgesteld. Vanuit het SVB wordt bepaald wat de gewenste samenstelling is van ons woningbezit en wat wij van plan zijn met elk woningcomplex. In 2009 zijn op hoofdlijnen de complexbeheerplannen uitgewerkt zodat duidelijk werd wat de toekomststrategie van de verschillende complexen is. Medio 2009 bleek dat het vernieuwde SVB onvoldoende samenhang had met andere beleidsterreinen van de corporatie en de veranderende buitenwereld. Eind 2009 is daarom besloten het SVB in zijn geheel en vanuit een brede focus te herijken. Doel is om de onderlinge samenhang tussen de interne en externe ontwikkelingen, de bedrijfsvisie en het gerelateerd beleid, de portefeuilledoelstellingen, de huidige portefeuille en de financiële mogelijkheden inzichtelijk te maken. Het voorraadbeleid moet in de gehele organisatie geborgd worden. Daarnaast vindt een verdere vertaling plaats op wijk/product en complexniveau voor een goed beheer van de bestaande woningvoorraad, op zowel technisch als financieel gebied. De discussie over de hoofdlijn en de uitkomsten voor de gewenste voorraad van Woningbedrijf Velsen wordt voorjaar 2010 afgesloten. Daarna wordt de strategie per complex verder uitgewerkt tot definitieve complexbeheersplannen.

## Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud wordt uitgevoerd wanneer de huur van een woning is opgezegd. De gemiddelde mutatiekosten bedragen voor 2009 € 2.844 per mutatie (2008: € 2.362), totaal € 2.054.000. Er wordt onderscheid gemaakt in drie mutatiesoorten:

- een gewone mutatie;
- een mutatie in een complex dat op de herstructureringsplanning staat;
- een mutatie in een complex waarvoor een sloopbesluit genomen is.

De normbedragen voor de onderscheiden mutaties verschillen van elkaar. Naast het gebruikelijke mutatieonderhoud wordt ook vaak nagekomen groot onderhoud uitgevoerd. Het betreft woningen waar tijdens groot onderhoud geen geriefverbeteringen zijn aangebracht en die alsnog worden aangebracht om de woning weer aan de eisen van deze tijd te laten voldoen.

Grote uitgavenposten binnen het mutatieonderhoud betreffen de kleine timmerwerkzaamheden. Ruim 25% van de mutatiekosten worden op deze post geboekt. Daarnaast gaat ook een aanzienlijk deel naar de post binnenwanden. Onder de diverse kleine timmerwerkzaamheden vallen bijvoorbeeld ook zaken als het sluitend maken van ramen en deuren.

In 2010 wordt meer aandacht besteed aan de opdrachtomschrijving ook in relatie tot het meerwerk. Hiervoor is eind 2009 overgegaan tot het aanschaffen van een nieuw eenheidsprijzenboek.

## Asbest

In 2009 is het asbestbeleid vastgesteld. Op hoofdlijnen houdt dit beleid in dat Woningbedrijf Velsen streeft naar een asbestvrije woningvoorraad. In 2008 is de woningvoorraad geïnventariseerd op asbestverdachte materialen en in 2010 wordt na het herijken van het strategisch voorraadbeleid bepaald wanneer en op welke wijze asbesthoudende materialen worden gesaneerd.

Begroot 2009	€ 250.000
Realisatie t/m 4 <sup>e</sup> kwartaal	€ 92.085
Opgebouwd uit asbestsanering bij:	
- reparatieonderhoud	€ 12.511
- mutatieonderhoud	€ 79.574

Bij mutatie wordt geregeld asbest geconstateerd, vooral in ondervloeren en vensterbanken. Woningbedrijf Velsen zorgt voor de verwijdering hiervan. Wanneer een duplexwoning vrij komt, wordt deze samengevoegd tot een eengezinswoning. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden op een aparte kostenpost geboekt. In 2009 is totaal € 92.085 (84 woningen) uitgegeven aan asbestverwijdering, waarvan circa € 80.000 via mutatieonderhoud.

Het complex met de meeste meldingen betrof Zeewijkplein met 12 meldingen. Het complex met de hoogste kosten betrof Orionweg-Oost voor een totaal bedrag van € 5.963,51.

## Reparatieonderhoud

De melding van reparatieverzoeken vindt, net als vorig jaar, centraal plaats bij de afdeling Reparatieverzoeken van de Aannemerij. De klant kan het reparatie verzoek telefonisch, via de mail en bij de balie van de afdeling Woondiensten melden.

In het reparatieonderhoud is minder uitgegeven als begroot, te weten € 345.000. Het verschil wordt veroorzaakt doordat in de begroting is uitgegaan van 7.500 reparatie verzoeken, terwijl dat er 5.649 zijn geworden in 2009. Hier tegenover is het bedrag per reparatie € 11 hoger dan begroot.

Dit heeft verschillende oorzaken. In de begroting 2009 was voor de sloopcomplexen Keetberglaan (12 hoog), Orionflat (12 hoog) en de 135 woningen President Steynstraat Oud-IJmuiden een extra bedrag opgenomen van € 150.000. In het reparatieonderhoud is hier uiteindelijk € 115.000 minder aan uitgegeven dan begroot. Verder is er een geschatte besparing ten aanzien van de bedrijfsbegroting van circa € 110.000 door veranderende werkwijze en bevoorrading van de bedrijfsbussen (ongeveer 500 reparatieverzoeken minder, maal gemiddelde van € 220).

Een derde factor is dat de begroting voor reparatieonderhoud een begroting is op basis van ervaringscijfers van voorgaande jaren en deels schattingen. Ook zijn uiteindelijke uitgaven weersafhankelijk (storm, wateroverlast etc.). In 2009 hebben wij hier nauwelijks mee te maken gehad. Dat heeft een besparing opgeleverd van circa € 85.000 op de bedrijfsbegroting reparatieonderhoud in 2009.

### Planmatig onderhoud

Het doel van het planmatig onderhoud is de technische kwaliteit van de woningen op het gewenste niveau houden. Naast de uitvoering van planmatig onderhoud, conform het in 2008 vastgestelde aanbestedingsbeleid, is in 2009 het asbestbeleid vastgesteld. Op hoofdlijnen houdt dit beleid in dat Woningbedrijf Velsen streeft naar een asbestvrije woningvoorraad. In 2008 is de woningvoorraad geïventariseerd op asbestverdachte materialen en in 2010 wordt na het herijken van het strategisch voorraadbeleid bepaald wanneer en op welke wijze asbesthoudende materialen worden gesaneerd.

Totaal is € 6.122.000 uitgegeven aan planmatig- en contractonderhoud. De minimale norm van 95% is gehaald, want het geplande planmatig onderhoud (inclusief contracten) is geheel uitgevoerd.

De opbouw van de uitgaven is als volgt.

<b>Opbouw uitgaven (exploitatie rekening / investering)</b>	<b>Begroting (x € 1000)</b>	<b>Uitgaven (x € 1.000)</b>
Planmatig inclusief overloop 2008	5.927	5.055
Investerings	3.758	2.203
Strategisch voorraadbeleid	2.138	1.962
Contracten	1.067	1.067
<b>Totaal</b>	<b>12.890</b>	<b>10.287</b>
Overloop 2008	1.230	988
<b>Totale uitgaven planmatig onderhoud 2009</b>	<b>11.660</b>	<b>9.293</b>

*Figuur 5.5 Opbouw uitgaven (exploitatie rekening / investering)*

In de onderstaande tabel staan de uitgaven voor planmatig onderhoud uitgesplitst naar de verschillende werkzaamheden.

<b>Werkzaamheden</b>	<b>Uitgaven</b>
Schilderwerkwerken inclusief houtrot en betonherstel	1.924
Binnen- / buitendeuren / kozijnen	302
Keuken, badkamer en toilet	202
Diverse werkzaamheden in woning	108
Dakwerkzaamheden	1.364
Galerijen, balkons, gevels en metselwerk	203
Diverse bouwkundige werkzaamheden	74
Brandpreventie	55
Elektrische installaties	6
Verwarming en warmwater installaties	175
Diverse installaties	112
Mechanische installaties / ventilaties	177
Rioleringen	96
Liftinstallaties	190
Schoorsteen vegen en goten reinigen	74
Overige werkzaamheden	92
<b>Totale uitgaven planmatig onderhoud</b>	<b>5.055</b>

*Figuur 5.6 Uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden in 2009*

In 2009 is invulling gegeven aan de verduurzaming van installaties van de 12-hoog flats. Het aanbrengen van zonnecollectoren op de Kruisbergflat en Schiplaan 12-hoog is afgerond en er is gestart met de twee Schiplaan 6-hoog flats. Er is ook extra isolatie aangebracht tijdens het vervangen van het dak. Daarnaast is eind 2009 gestart met 8 collectieve ketelhuizen in de Vlakkenflats en is er een nieuw ketelhuis gebouwd voor de wijkverwarming van de huur- en koopeengezinswoningen rondom Dennekoplaan.

In de woningen aan de Lagerstraat en omgeving (117 woningen) is een start gemaakt met vervangen van de hellende daken. Tijdens het vervangen wordt er isolatie aangebracht. De werkzaamheden lopen door en komen tot afronding in 2010.

In de Gildenlaan (120 woningen) is een beperkte onderhoudsbeurt uitgevoerd. Hiervoor is gekozen, omdat nog steeds onduidelijkheid is over de strategie in Velsen-Noord. De onderhoudsaanpak is beperkt tot werkzaamheden die technisch noodzakelijk waren. Hier zijn de keukens, badkamers en toiletten opgeknapt.

In de Vlakkenflats Bramenvlak, Lange Vlak en Zwarte Mierenvlak (168 woningen) is het casco aangepakt door beton herstel en houtrotsanering. Daarnaast zijn de complexen geschilderd en is de verlichting vervangen.

De woningen aan de President Steijnstraat en omgeving (135 woningen) worden op termijn gesloopt. Om de leefbaarheid tot aan de sloopdatum te garanderen, is besloten een schilderbeurt uit te voeren en indien nodig nog onderdelen te vervangen.

Bij het complex Willemsplein (5 woningen en winkelruimten) zijn het casco en de binnenzijde van de woningen grondig aangepakt. Het asbesthoudend dak is gesaneerd en voorzien van een nieuw dak inclusief detaillering en dakvensters. Tevens zijn diverse draai- en klepramen aan galerijzijde en tegels en sanitair in douche -en toiletruimtes vervangen. Daarnaast is rondom houtrot gesaneerd en is er geschilderd.

Het complex Lorentzstraat (58 woningen) bestaat uit 1 en 2 kamerwoningen. Hiervan is de binnenzijde opgeknapt. Onder andere zijn het tegelwerk, sanitair en keukens vervangen.

### **Programma van Eisen**

In 2008 heeft Woningbedrijf Velsen een programma van eisen (PvE) ontwikkeld voor de nieuwbouwwoningen die in opdracht van ons worden ontworpen. Dit PvE heeft als ambitie het halen van de norm van Woonkeur. Voor het uitvoeren van renovatie / verbeteringsprojecten wordt in 2010 een woontechnisch PvE opgesteld en vastgesteld.

### **Duurzaamheid**

Woningbedrijf Velsen heeft Duurzaamheid hoog in het vaandel staan. In de nieuwbouwprojecten die Woningbedrijf Velsen in voorbereiding en uitvoering heeft, worden zogenaamde WKO-installaties (Warmte Koude Opslag) gerealiseerd. De woningen worden verwarmd via de warmte, die onttrokken is aan water dat vanuit grote diepte wordt opgepompt. Dit systeem levert een bijdrage aan de diverse milieudoelstellingen (beperking CO<sub>2</sub>-reductie) en de energielasten voor de huurders worden in de toekomst beter beheersbaar. Verder neemt het wooncomfort in de woningen via vloerverwarming toe. In 2009 heeft Woningbedrijf Velsen de verwarmingsinstallatie en de warmwatervoorziening in de Kruisbergflat drastisch omgebouwd. Op het dak zijn hiervoor onder andere zonnepanelen aangebracht.

### **Herstructurering van de bestaande voorraad**

#### *Algemeen*

De economische crisis heeft in 2009 ook Velsen en dus Woningbedrijf Velsen bereikt. Landelijk heeft dit bij de planontwikkeling van projecten geleid tot temporisering dan wel zijn projecten stil gelegd. Voor de financiering van de forse herstructuringsopgave is Woningbedrijf Velsen voor een belangrijk deel afhankelijk van de opbrengsten uit verkopen van het bestaande bezit. De verkopen blijven ver achter bij de verwachtingen, waardoor Woningbedrijf keuzes moet maken in de snelheid van herstructurering van complexen op de middellange en lange termijn. Deze strategische heroverwegingen krijgen hun beslag begin 2010.

#### *Ruimtelijke Functionele Kaders (RFK)*

Reeds in 2008 en aanvullend in 2009 hebben wij de gemeente gevraagd een aantal startdocumenten op te stellen voor De Noostraat Noord en Zuid, de Orionflat en de Vecht/Scheldestraat. De startdocumenten geven de programmatische en ruimtelijke kaders aan waaraan het te ontwikkelen project moet voldoen. Aan gemeentezijde is bij het op- en vaststellen van deze kaders de nodige vertraging ontstaan. Woningbedrijf Velsen wordt hiermee in een lastig pakket gebracht, doordat de beheerskosten van de betreffende woningen toenemen. Verder leidt het uitblijven van een startdocument tot de nodige onrust onder onze huurders.

#### *Oranjestraat*

Begin 2009 zijn deze woningen leeg opgeleverd en gesloopt. In de loop van 2009 zijn de voorbereidingen getroffen voor de nieuwbouw en is goedkeuring gegeven aan de uitvoering van het project. In februari 2010 start de daadwerkelijke bouw van 30 sociale huur en 12 markthuurlappartementen. De oplevering is gepland in 2011.

### *Keetberglaan*

In 2009 zijn de laatste bewoners geherhuisvest. Alle bewoners hebben binnen ons bestaand bezit nieuwe passende huisvesting gevonden. Vooruitlopend op de goedkeuring van het nieuwbouwproject Zeewaarts is goedkeuring gegeven tot de sloop van de Keetbergflat. De galerijflat van dertien verdiepingen leverde in het technische en sociale beheer onverantwoorde risico's op. Op 1 oktober 2009 is de flat overgedragen aan een ingenieursbureau dat de sloop verder begeleidt. Er is gestart met de asbestsanering van het complex. De sloop wordt medio 2010 voltooid.

Het nieuwbouwplan gaat uit van drie woontorens met ongeveer 100 woningen. In 2010 wordt het bestemmingsplan vastgesteld, waarna naar verwachting de bouw in 2011 kan starten.

### *Lange Nieuwstraat*

Alle woningen zijn in beheer bij FMT Vastgoedbeheer. Er zijn rondom de herstructurering geen verdere bijzonderheden te vermelden. Voor het nieuwbouwplan wordt in 2010 een investeringsbesluit genomen. De planning is dat het project in 2011 ten uitvoer komt.

### *Pleiadenplantsoen*

De peildatum voor de start van de herhuisvesting is bepaald op 1 december 2009. Bewoners worden uitgeplaatst en vrijkomende woningen worden via FMT Vastgoedbeheer tijdelijk verhuurd. Activiteiten op het gebied van de leefbaarheid zijn aangescherpt. Er zijn vuilcontainers geplaatst en er worden extra rondes gedaan door Zwerfafvalservice. Na de sloop worden 28 koopwoningen gerealiseerd. Onderzocht wordt of de koopwoningen via de Koopgarantregeling kunnen worden aangeboden.

### *Planetenweg*

Op 1 augustus 2009 is de peildatum bepaald. Bewoners worden actief uitgeplaatst en vrijkomende woningen worden via FMT Vastgoedbeheer tijdelijk verhuurd. De herhuisvesting gaat zeer snel. Eind 2009 heeft ruim ¾ van de bewoners een andere passende woning gevonden. Leefbaarheid is extra aangescherpt, er zijn vuilcontainers geplaatst en er worden extra rondes gedaan door Zwerfafvalservice. De nieuwbouw zal gaan om 35 sociale huurwoningen.

### *President Steynstraat e.o*

Voor het nieuwbouwproject zijn in 2009 de schetsontwerpen gereed gekomen. In 2010 vindt hierover besluitvorming plaats. Het project wordt in verschillende fases opgeknipt. De start van de 1<sup>e</sup> fase staat gepland in 2011.

## **Nieuwbouw**

Om de doorstroming op gang te brengen zijn een tweetal projecten met appartementen geacquireerd die eind 2009 begin 2010 worden opgeleverd. Daarnaast zijn zomer 2009 op de locatie Binnenhaven 9 eengezinswoningen opgeleverd.

### *De Planeet*

Begin november 2009 zijn de huurwoningen in de Planeet verhuurd aan de nieuwe bewoners. De 47 appartementen zijn, voor een deel in samenwerking met het Zorgloket Velsen, geheel verhuurd aan 65-plussers, waarvan ongeveer 50% met een zorgindicatie. De bewoners kunnen gebruik maken van de thuiszorg van Zorgbalans en persoonlijke alarmering. De woningen zijn voorzien van vloerverwarming. Voor de warmtelevering en het warmwater hebben de huurders een contract met de DeeNed, de leverancier van de energie. Voor deze woningen liggen de gemiddelde investeringskosten onder de € 240.000 grens.

### *De Meteor*

De oplevering van deze woningen vindt plaats in 2010. Het complex bestaat uit 42 appartementen en de doelgroep bestaat uit huurders van 55 jaar of ouder. Volgens planning vindt de oplevering 2<sup>e</sup> kwartaal 2010 plaats. De stichtingskosten liggen beneden de € 240.000 per woning.

### *Nieuwbouw de Binnenhaven*

Zomer 2009 zijn 9 eengezinswoningen verhuurd aan de Binnenhaven. Een bijzonder project, omdat dit woningen in de vrije huursector zijn. De woningen kennen een hoge voorzieningenkwaliteit. Daarnaast zijn nieuwe bewoners in de gelegenheid gesteld de keukeninrichting aan te vullen. De stichtingskosten liggen daardoor boven de grens van € 240.000.

### *Novaterrein*

Woningbedrijf Velsen heeft het recht op een uitname van 24 sociale huurwoningen in deze ontwikkeling. De ontwikkeling van het gebied is in een impasse geraakt. Er zijn gesprekken gaande tussen de ontwikkelaars, de buurtbewoners en de gemeente Velsen over de vaststelling van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp.

### *Nicolaas Beetslaan*

Zoals in hoofdstuk 4 is gemeld, is de locatie oud Velserduin in december 2009 van Zorgbalans verworven. Tot 2014 blijft oud Velserduin in gebruik bij Zorgbalans. Na deze datum krijgt de locatie een woonbestemming. Hiervoor is het bestemmingsplan al vastgesteld.

## **Verkoop**

Najaar 2008 is het verkoopbeleid voor de bestaande voorraad vastgesteld. In 2009 is de verkooporganisatie ingericht en zijn de eerste complexen uit de bestaande voorraad in verkoop genomen. In 2010 worden de activiteiten uitgebreid met verkoop van nieuwbouwwoningen en VVE beheer.

Het eerste complex uit de bestaande voorraad, complex 7(Lagerstraat en omgeving), is verkoopklaar gemaakt en najaar 2009 in verkoop gegaan. De te verkopen eenheden zijn allen eengezinswoningen waarbij de oppervlakte varieert van 80 tot 90 m2. Het daarop volgende tweede complex, complex 11 (de Antillenbuurt in Santpoort-Noord), is winter 2009 in verkoop gegaan. Ook dit zijn allen eengezinswoningen, waarbij de oppervlakten van de meest voorkomende woningen liggen tussen de 70 en 80 m2.

De huurders in beide complexen hebben via een brochure en bewonersavond informatie gekregen over het kopen van hun woning. De huurders die hun woning gekocht hebben, ontvingen 10% korting op de vastgestelde getaxeerde prijs van hun woning mits zij binnen één maand na ontvangst van de koopaanbieding hebben gereageerd. Vanwege markttechnische redenen heeft één huurder 11% korting gekregen om de verkoop te kunnen realiseren. Deze uitzondering zal in 2010 als nog worden gemeld bij het Ministerie.

### Stand van zaken per 31 december 2009

<b>Buurt</b>	<b>Aantal in verkoop genomen woningen</b>	<b>Verkocht</b>	<b>Geleverd</b>	<b>zh</b>	<b>vm</b>	<b>Gemiddelde verkoopprijs geleverde woningen</b>
Complex 7	98 eg	5	3	3	0	€ 164.755
Complex 11	142 eg	0	0	0	0	

*Figuur 5.7 Overzicht verkopen per 31 december 2009.*

### *Toelichting*

eg = eengezinswoning    zh = zittende huurder    vm = vrije markt

Aan het eind van het jaar zijn vijf woningen verkocht Dit aantal bleef sterk achter bij het begrote aantal van 35 stuks. Enerzijds vanwege de late start van het in verkoop gaan en anderzijds door de algemene malaise op de kopersmarkt.

### **Onrendabele investeringen**

Vanwege de maatschappelijke opdracht van Woningbedrijf Velsen (huisvesten van de doelgroep) is het nodig op grote schaal investeringen te doen zonder dat daar een kostendekkende huur tegenover staat. Met de gemeente is in de prestatie afspraken een verdeling van 60% huur- en 40% koopwoningen bij herstructurering overeengekomen. Dit betekent dat de investeringen in huurwoningen niet gedekt kunnen worden door de opbrengsten uit de huur en uit de inkomsten van de (te beperkte aantal) te verkopen woningen. Naast het te beperkte aantal te verkopen woningen is door de huidige kredietcrisis het verschil in verkoopopbrengst minus stichtingskosten marginaal. Dit betekent per saldo een onrendabele investering waarbij de eigen norm per woning voor het jaar 2009 net als voor 2008 circa € 80.000 bedraagt.

Door de eis van de gemeente dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost, zowel voor de sociale huur- als koopwoningen is Woningbedrijf Velsen vaak gedwongen een (half)verdiepte parkeergarage te realiseren. Per parkeerplaats betekent dit een extra onrendabel van € 13.000 tot € 28.000. In 2009 hebben we de gemeente Velsen laten weten dat we in de toekomstige herstructureringsprojecten niet meer aan deze eis kunnen voldoen.

### **Vrijstelling integratieheffing**

Per 1 januari 2010 krijgen wij te maken met de integratieheffing bij nieuwbouw en ingrijpende verbeteringen. Tot nu toe konden wij gebruik maken van mededeling 26, waardoor de integratieheffing niet toegepast behoefde te worden. Bij de oplevering moet vanaf 2010 btw afgedragen worden over de stichtingskosten. Hier staat tegenover dat wij de btw gedurende de bouw terug kunnen vorderen. De toepassing van de integratieheffing is nadelig, omdat ook btw moet worden betaald over de eigen grondkosten en andere kosten waar geen btw op drukt. Hier staat wel een rentevoordeel tegenover, omdat de btw over de kosten pas betaald hoeft te worden bij oplevering. Er is wel een overgangsmaatregel aangekondigd, die als volgt luidt:

Vóór 1 januari 2010 met de bouw is begonnen, 'bouwverplichtingen zijn gestart' cq direct aanwijsbare kosten voor het betreffende project zijn gemaakt, en het betreffende project vóór 31 december 2013 in gebruik zal zijn genomen.

Projecten die voortkomen uit de herstructurering worden door deze regeling duurder. De onrendabele investering kan daardoor hoger uitkomen.

## Overzicht projecten

Naam project	Beschrijving	stand 15 oktober. 2009	Planning	Aantal woningen nieuw, bij benadering.		
				Soc.h.	Markth.	Koop
Oranjestraat	42 portiekwoningen herstructurering	Sloop voltooid.	Dec. 2009 bouwvergunning verleend. Febr.2010 start bouw.	40	12	
Pres. Steynstraat e.o.	135 eengezinswoningen. Herstructurering en planontwikkeling volgens Community Planning	Schetsontwerp gereed en besproken met bewoners.	Juni 2010 investeringsvoorstel.	85		45
Keetberglaan	144 galerijwoningen herstructurering	RFK in juli door de gemeenteraad vastgesteld. Schetsontwerp gereed	Najaar 2009 start asbestsanering. April 2010 investeringsvoorstel	60		40
Pleiadenplantsoen / Planetenweg	60 portiekwoningen herstructurering	RFK Planetenweg door gemeente vastgesteld. Uitplaatsing gestart. RFK Pleiadenplantsoen in goedkeuringsprocedure	Investeringsvoorstel locatie Planetenweg, RvC goedgekeurd. Locatie Pleiadenplantsoen RvC akkoord met sloop	35		28
Velsen-Noord	Toekomstvisie wijk	Geen voortgang te melden.		Nog Onbekend		
Lange Nieuwstraat NW	75 portiekwoningen herstructurering	Sloopbesluit. Bewoners gehuisvest. RFK vastgesteld door de gemeente.	Febr. 2010 investeringsvoorstel in RvC.	71		35
Nic. Beetslaan	(oude) velserduin	Bestemmingsplan goedgekeurd. April 2009 aankoopbesluit door RvC goedgekeurd	Overdrachtsdatum vastgoed 4 <sup>e</sup> kwartaal.	24		72
Hoogeberg / Trompstraat	Bieding met locatie-studie voor 27 huurappartementen en 2 koopappartementen. Mogelijk zorgcluster	Overeenstemming met de gemeente over de te betalen grondprijs.	Mei 2009 inspraak over het plan. Februari 2010 investeringsvoorstel	46		
Novaterrein	Realisatie 24 zorgwoningen	Concept RFK voor inspraak vrijgegeven. Inspraakreacties zorgen voor problemen bij vaststelling RFK	Investeringsvoorstel schuift door naar 2011. Planontwikkeling ligt voorlopig stil.	24		
De Planeet	Aankoop 47 huurappartementen	Bouw volgens planning	Oplevering november 2009	47		
Deudekom (de Meteor)	Aankoop 42 appartementen	Bouwplanning vertraagt	Oplevering februari 2010	43		

Figuur 5.8 Overzicht stand van zaken projecten per 31 december 2009

## 6. KWALITEIT VAN DE ORGANISATIE

*Woningbedrijf Velsen realiseert zich dat de kwaliteit van de organisatie staat of valt met de kwaliteit van haar medewerkers. Een corporatie kan alleen goed functioneren wanneer de mensen die er werken betrokken zijn bij hun werk en weten welke bijdrage van hen verwacht wordt. Medewerkers moeten goed geoutilleerd zijn voor de uitvoering van hun werk. Daarom wordt een werkklimaat nagestreefd waarin de mens centraal staat. Dat houdt in dat er respect is voor elkaar en dat medewerkers elkaar hier ook op aanspreken. Leidinggevendenden streven een werksfeer na waarbij iedere medewerker voortdurend wordt uitgenodigd om zichzelf te verbeteren en te ontwikkelen. Dit betekent dat wij blijven investeren in (loopbaan)begeleiding, ontwikkeling, coaching, training en opleiding van medewerkers en in het verder ontwikkelen van de organisatiecultuur.*

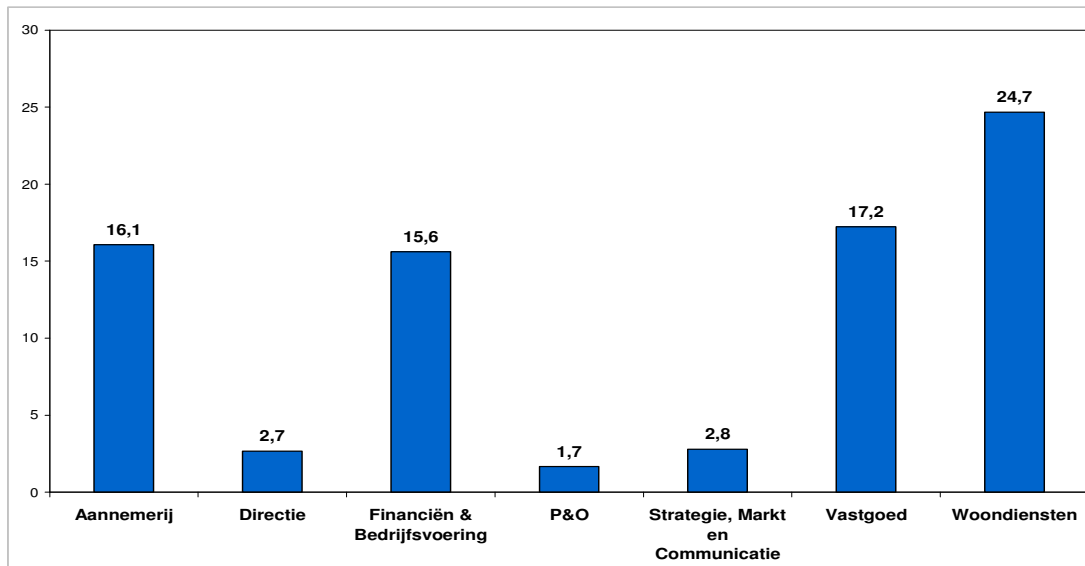
### **Cultuurtraject**

De cultuurontwikkeling die Woningbedrijf Velsen de afgelopen twee jaren heeft ingezet heeft een veranderingsproces op gang gebracht. Cultuur gaat over gedrag en de bijbehorende normen binnen een groep. Gedeelde waarden worden ook tot cultuur gerekend. De cultuur van Woningbedrijf Velsen hebben wij vertaald in vier kernwaarden: Verantwoordelijk, Ondernemend, Verbindend en Plezier. Wij hebben met elkaar besproken op welke wijze wij in ons gedrag naar de vier kernwaarden moeten handelen. Heldere afspraken over wat wel en niet kan hebben wij vastgelegd in een integriteitcode. Een integriteitcode die meer moet zijn dan een papieren tijger. Deze nieuwe bedrijfscultuur en de afspraken rondom integriteit vereisen een andere houding en soms ook ander gedrag van de medewerkers. Hierbij is de verbinding tussen de doelen van de organisatie en de persoonlijke drive erg belangrijk. Deze verbinding zorgt er namelijk voor dat de veranderingen blijvend verankerd worden.

Om de kwaliteit van onze organisatie nog verder te kunnen verbeteren is in het laatste kwartaal van 2009 een medewerkerstevredenheidonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan laten zien dat onze medewerkers, vergeleken met collega's van andere corporaties, veel gunstiger scores op een groot aantal werkkenmerken, welzijnsaspecten en organisatieprestaties. Aandachtspunten zijn de organisatie van het werk en de samenwerking tussen afdelingen. In 2010 worden concrete actieplannen gemaakt met als doel de tevredenheid, de cultuur én de prestaties van de organisatie verder te verbeteren.

### **Organisatiestructuur en personeelsbezetting**

Op 31 december 2009 werkten er bij Woningbedrijf Velsen 88 medewerkers. In fte's gemeten was de personeelsbezetting aan het einde van het jaar 80,7 (2008: 83,1 fte's). In de figuur hieronder is het aantal fte's per afdeling weergegeven.



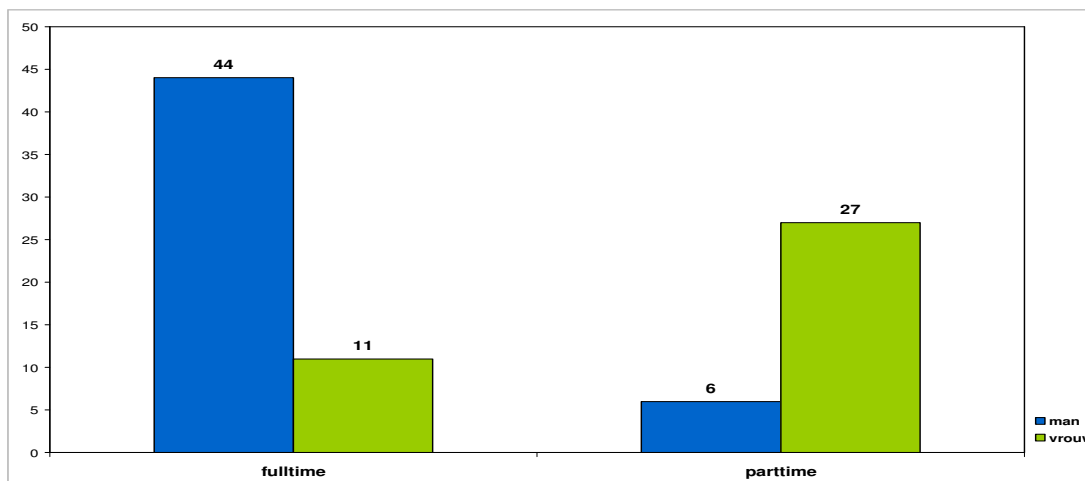
Figuur 6.1 Aantal fte's per afdeling op 31 december 2009

### In-, door- en uitstroom

In 2009 zijn 11 nieuwe medewerkers in dienst getreden. Dit is een instroompercentage van 12,5%. Vier medewerkers zijn intern van functie veranderd. Hiermee komt het doorstroom percentage uit op 4,5%. De uitstroom is in 2009 een stuk lager geweest dan in de jaren ervoor namelijk 2,3% tegen 7,5% in 2008 en zelfs 13,6% in 2007. Het gemiddelde uitstroompercentage ligt in Nederland op 10%. De uitstroom van Woningbedrijf Velsen ligt met 2,3% in 2009 opvallend lager. De in- en doorstroom is daarentegen ongeveer gelijk aan het landelijke gemiddelde. Er zijn dit jaar geen medewerkers vertrokken naar een nieuwe baan buiten Woningbedrijf Velsen. Redenen voor vertrek waren regeling vroegpensioen en ontslag.

### Verdeling man/vrouw en fulltime/parttime

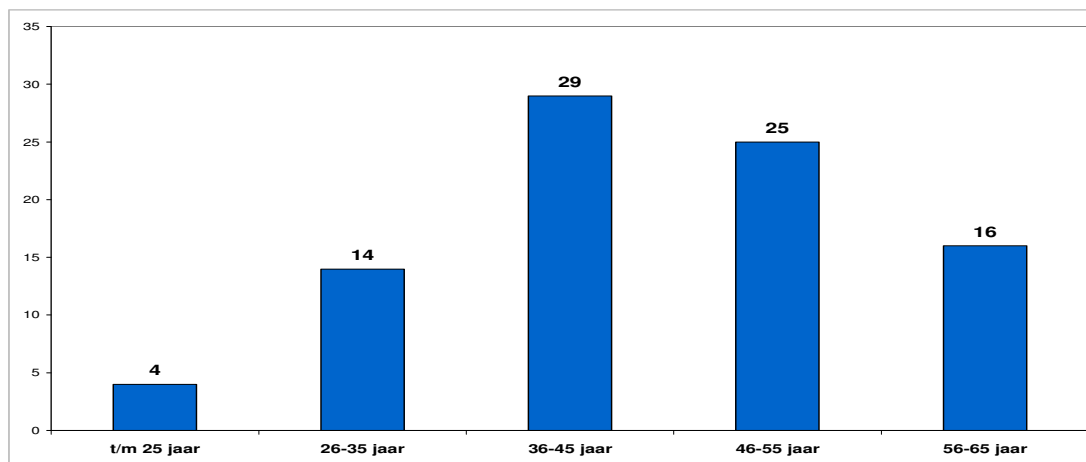
Bij Woningbedrijf Velsen werken 50 mannen en 38 vrouwen. Dit is een verhouding van 57/43%. Hiermee ligt het aandeel mannen bij Woningbedrijf Velsen hoger dan gemiddeld in de sector (54/46%). Van de medewerkers heeft 38% een parttime dienstverband, waarvan 82% vrouw is. De verhouding man/vrouw is ten opzichte van 2008 vrijwel gelijk gebleven. Dit geldt ook voor het aantal parttimers.



Figuur 6.2 Aantal medewerkers naar geslacht en onderverdeeld naar fulltime/parttime op 31 december 2009

## Leeftijdsopbouw

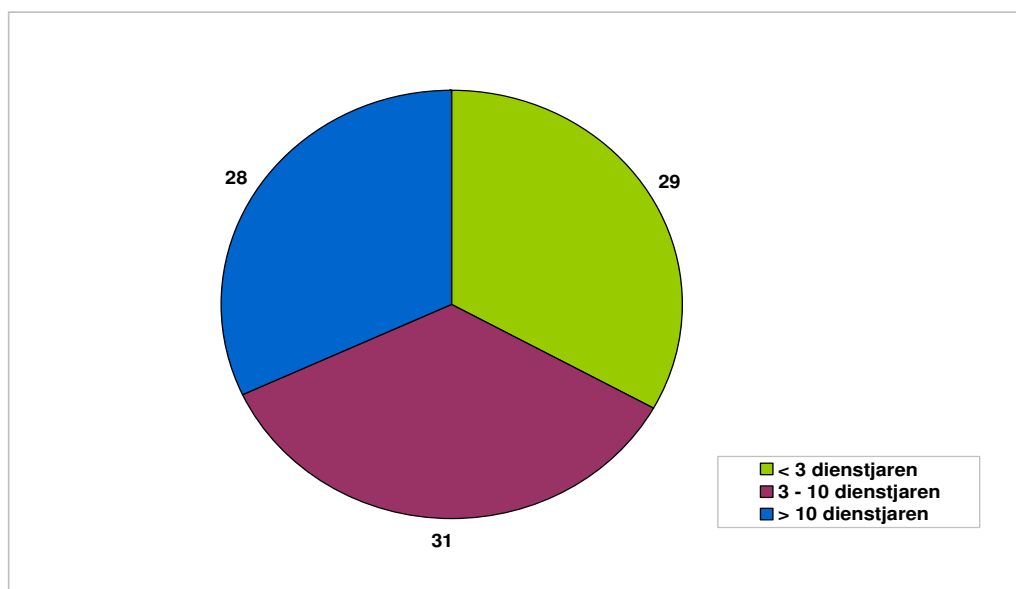
De leeftijdsopbouw wordt weergegeven door de figuur hieronder. De gemiddelde leeftijd bij Woningbedrijf Velsen is 45 jaar. In vergelijking met het landelijke gemiddelde is het aan de hoge kant. Iets meer dan de helft van de medewerkers is jonger dan 45 jaar. 20% van de medewerkers is jonger dan 35 jaar en 4,5% is jonger dan 25 jaar.



Figuur 6.3 Aantal medewerkers naar leeftijd op 31 december 2009

## Dienstjaren

De figuur hieronder geeft inzicht in het aantal dienstjaren. Het aantal dienstjaren is onderverdeeld in drie categorieën. Uit de grafiek valt af te leiden dat er sprake is van een zeer gelijkmatige verdeling van de medewerkers over de verschillende categorieën.



Figuur 6.4 Aantal medewerkers naar dienstjaren op 31 december 2009

## Ziekteverzuim

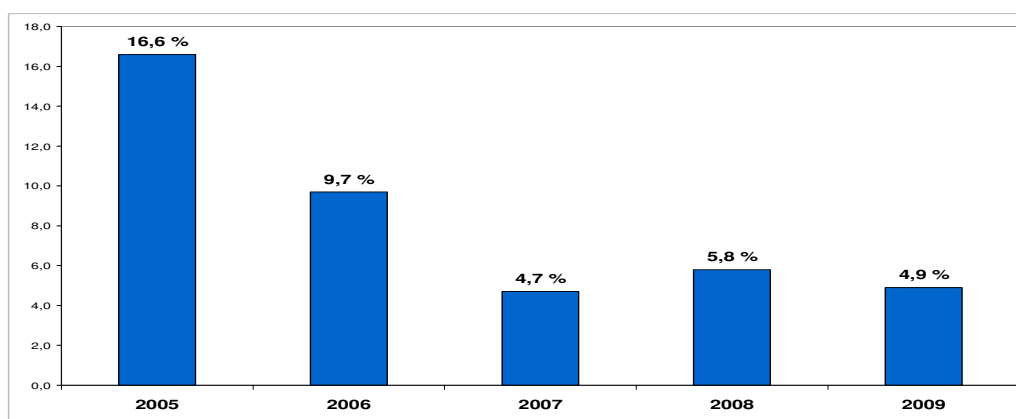
### Beleid ten aanzien van ziekteverzuim

Ons verzuimbeleid is in 2009 op dezelfde wijze voortgezet als in 2008, omdat dit beleid effectief en adequaat is gebleken. Het verzuimcijfer van 2009 is, ondanks een aantal langdurige verzuimgevallen, onder de 5,0% gebleven.

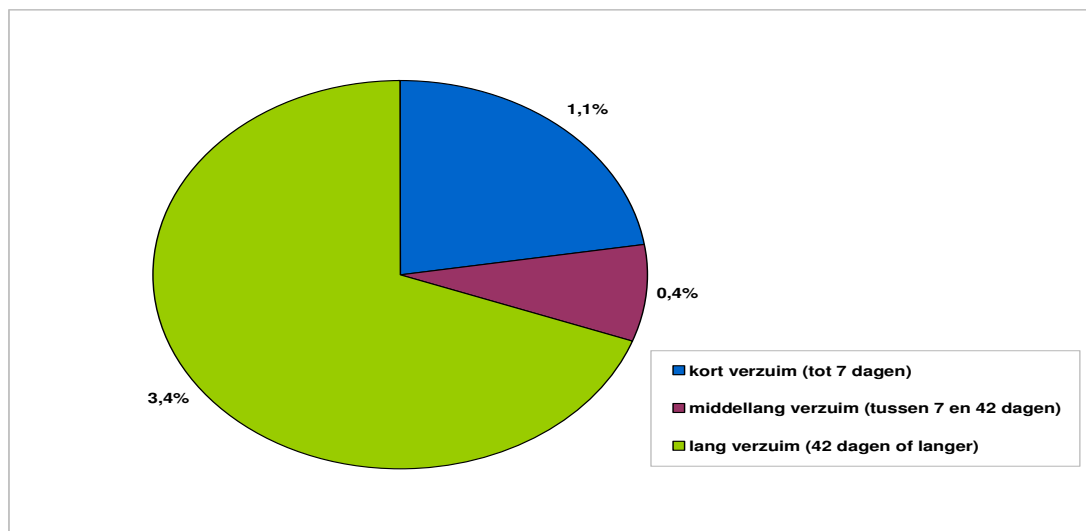
Woningbedrijf Velsen voert een actief verzuim- en re-integratiebeleid dat organisatiebreed bestaat uit een eenduidige aanpak, heldere communicatie en duidelijke afspraken. Korte lijnen met de bedrijfsarts zorgen voor snelle en kordate aanpak, heldere communicatie en duidelijke afspraken. Het verzuimbeleid richt zich op preventie, beheersing en begeleiding van het verzuim. In het verzuimbeleid is vastgelegd hoe zieke medewerkers worden begeleid, wie betrokken zijn en wat ieders verantwoordelijkheid is. Hierbij ligt de nadruk op de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de leidinggevende en de medewerker. Het verzuimproces wordt ondersteund door de afdeling P&O en de arbodienst.

#### Hoogte van het ziekteverzuim

Het verzuimpercentage (exclusief zwangerschapsverlof) bedraagt in 2009 4,9% (2008: 5,8%). Dit is 0,9% lager dan vorig jaar (zie figuur 6.5). Het ziekteverzuim bestaat voor 3,4% uit lang verzuim. Het aantal langdurige verzuimgevallen is gedaald ten opzichte van vorig jaar, maar nog steeds aan de hoge kant. Ook het korte verzuim en het middellange verzuim is enigszins afgenomen. De daling van het totale verzuimcijfer wordt voor het overgrote deel verklaard door de afname van het langdurig verzuim. De meldingsfrequentie is met 1,3 gelijk gebleven aan de meldingsfrequentie in 2008.



Figuur 6.5 Ziekteverzuimpercentage exclusief zwangerschapsverlof



Figuur 6.6 Verzuimpercentage 2009 (excl. zwangerschapsverlof) naar duurklasse

## **Informatievoorziening organisatie**

Betrokkenheid van medewerkers is essentieel bij het realiseren van onze doelstellingen en het bieden van een prettige werkomgeving. Om medewerkers te betrekken bij de ontwikkelingen binnen Woningbedrijf Velsen is een goede informatievoorziening dan ook van groot belang. In 2009 is, net als de voorgaande jaren, tweewekelijks een interne bijeenkomst gehouden waar de directeur de medewerkers in een half uur bijpraat over de interne en externe ontwikkelingen. Personele zaken, projectaangelegenheden of toezicht- en planningsonderwerpen komen daar aan de orde. Op intranet ('Nieuwsstraat') worden alle persberichten, mailings, vastgesteld beleid en actuele onderwerpen geplaatst. Elk kwartaal wordt afgesloten rond een thema. In 2009 waren dat met name de afdelingsjaarplannen.

## **Arbobeleid**

Het arbobeleid van Woningbedrijf Velsen is een pakket maatregelen en voorzieningen die het doel hebben de veiligheid, gezondheid en welzijn van de medewerkers te bevorderen. In 2009 is de arbowerkgroep vier keer bij elkaar gekomen om het arbobeleid te evalueren. Uit deze bijeenkomsten is gebleken dat nagenoeg alle geplande actiepunten voor het jaar 2009, die zijn voortgekomen uit de Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RI&E), zijn uitgevoerd.

Om de gezondheid van de medewerkers in kaart te brengen heeft de arbodienst in 2009 een preventief medisch onderzoek uitgevoerd. De doelstelling van dit onderzoek is het opsporen van gezondheidsrisico's. De gegevens uit het onderzoek zijn vergeleken met een groot databestand van de beroepsbevolking.

Woningbedrijf Velsen scoort ongunstig op een aantal belangrijke aspecten van gezondheid en leefstijl zoals overgewicht en bloeddruk. De gezondheid van de medewerkers is onder gemiddeld. Dit hangt over het algemeen samen met verminderd welzijn en verminderde organisatieprestaties. Tegen de achtergrond van de toenemende gemiddelde leeftijd van onze medewerkers, het feit dat men langer moet doorwerken en het voornamelijk zittende werk binnen Woningbedrijf Velsen is extra aandacht voor leefstijl en gezondheid geboden.

Leefstijl is een individuele verantwoordelijkheid. De resultaten van het preventief medisch onderzoek zijn aanleiding om in 2010 integraal gezondheidsmanagement te gaan ontwikkelen met vooral veel aandacht voor de individuele gezondheid. Wij willen de eigen verantwoordelijkheid van medewerkers graag ondersteunen door een pakket aan verschillende motiverende maatregelen samen te stellen. Hiermee willen wij iedere medewerker bereiken om zijn/haar gezondheid te verbeteren door meer te bewegen en gezonder te eten.

## **Opleidingsprogramma en cultuurontwikkeling**

In 2008 hebben wij een begin gemaakt met het cultuurontwikkelingsprogramma. In 2009 heeft het programma een vervolg gekregen in de vorm van bijeenkomsten met alle afdelingen. In deze bijeenkomsten heeft de nadruk gelegen op de gewenste gedragsverandering en in het verlengde daarvan de doelstellingen uit de bedrijfsvisie. Hierbij is ingestoken op het verbeteren van de effectiviteit op persoonlijk niveau, op het niveau van functioneren binnen de eigen afdeling of team en in de samenwerking met andere afdelingen. De afgelopen twee jaar is de uitvoering van het programma begeleid door een extern bureau. In 2010 gaan we verder met het cultuurontwikkelingstraject. Dan echter geen georganiseerde afdelingsbijeenkomsten meer maar voortzetting door organisatiebreed en organisatiedoorkruisend aandacht voor feedback te geven en ontvangen.

Het opleidingsplan voor 2009 is afgeleid van de afdelingsjaarplannen en is bijna geheel volgens planning uitgevoerd. In 2009 is € 80.000 besteed aan individuele opleidingen, seminars en workshops. Daarnaast zijn organisatiebrede bijeenkomsten en groepstrainingen voor medewerkers met klantcontacten georganiseerd op het gebied van bewustwording en herkenning van klachten en de afhandeling hiervan.

Ook is in het najaar van 2009 een aftrapbijeenkomst geweest om het bewustwordingsproces rondom agressie op gang te brengen. Dit krijgt zijn vervolg in 2010 door het verder trainen van medewerkers in het omgaan met en het beheersen van agressie.

Door het opzetten van interne stageplaatsen willen wij medewerkers de kans bieden om in elkaars keuken te kijken. Hierdoor ontstaat kennis en begrip van elkaars werkprocessen wat uiteindelijk een positieve uitwerking heeft op de samenwerking tussen afdelingen.

### **Leerwerk- en stageplaatsen**

Woningbedrijf Velsen vindt het belangrijk dat scholieren en studenten de gelegenheid krijgen om werkervaring op te doen. Als maatschappelijk ondernemer willen wij zelf het goede voorbeeld geven door het aanbieden van stageplaatsen en leerwerkplekken. Bovendien kunnen wij ons voordeel doen met de frisse blik van potentiële medewerkers en creëren wij meer bekendheid met het werken in onze sector onder jongeren. In 2010 willen wij naast de 'gewone' stageplekken ook investeren in jongeren door het aanbieden van maatschappelijke stages.

Het doel van maatschappelijke stages is dat leerlingen uit het voortgezet onderwijs kennis maken met vrijwilligerswerk en een onbetaalde bijdrage leveren aan de samenleving. Hier willen wij graag een steentje aan bijdragen.

In 2009 zijn door de gehele organisatie heen 10 stageplaatsen geboden voor snuffelstagiairs en stagiairs vanuit het lager, middelbaar en hoger beroepsonderwijs en wetenschappelijk onderwijs. Hiervan zijn 7 snuffelstagiairs bij de Aannemerij aan de slag gegaan. In samenwerking met onderaannemers is ruimte gecreëerd voor nog eens 10 leerlingen. De Aannemerij heeft naast de snuffelstages in 2009 twee leerwerkplekken ter beschikking gesteld voor leerlingen van het SSBP Praktijkopleiding Bouw IJmond-Kennemerland B.V.

De afdeling Aannemerij van Woningbedrijf Velsen is sinds een jaar erkend leerbedrijf voor de beroepsbegeleidende leerweg timmeren.

In 2009 heeft Woningbedrijf Velsen samen met het Tender College uit IJmuiden het initiatief genomen een project op te zetten waarin een complete woning van Woningbedrijf Velsen door leerlingen werd opgeknapt. Het idee voor dit project is ontstaan naar aanleiding van het symposium 'Wonen-Werken-Leren' gehouden op 4 november 2008. Deze leerlingen van het Tender College te IJmuiden volgen het VMBO met leerwerkondersteuning of praktijkonderwijs. Onder begeleiding van leermeesters van de Aannemerij of van onderaannemers hebben zij de unieke kans gekregen om kennis te maken met alle disciplines zoals timmerman, stukadoor, loodgieter, schilder en tegelzetter. Er zijn plannen om in 2010 meerdere vergelijkbare projecten op te zetten voor zowel leerlingen van het SSPB als voor het speciaal onderwijs van het Tender College.

### **Medezeggenschap**

De Ondernemingsraad heeft in 2009 zes keer overleg gehad met de directeur/bestuurder, twee keer met de Raad van Commissarissen en heeft zelf elke week overleg.

In 2009 is door de Ondernemingsraad adviesrecht gegeven over het agressieprotocol en de aanpassing van de organisatie. Daarnaast is er instemmingsrecht over integriteitsbeleid, asbestbeleid en het bijbehorende plan van aanpak, en de werving- en selectieprocedure gegeven.

Ook is in het kader van het integriteitsbeleid in 2009 een vertrouwenspersoon aangesteld, die begin 2010 aan de organisatie wordt voorgesteld. De Ondernemingsraad is in 2009 nauw betrokken bij de aanstelling van een nieuw lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de Ondernemingsraad.

Omdat er geen nieuwe kandidaten zich hebben aangemeld, zijn de geplande verkiezingen in november 2009 niet doorgedaan. Vanaf 1 januari 2010 gaat de Ondernemingsraad weer voltallig aan de slag. Per 1 januari 2010 is Jack Groot officieel lid van de Ondernemingsraad Woningbedrijf Velsen. In 2009 heeft hij het laatste overleg van het jaar al bijgewoond.

In 2010 wordt verder gewerkt aan de implementatie van het integriteitbeleid en speerpunt is het uitwerken van de CAO kaders.

*Ondernemingsraad per 31 december 2009*

Mevrouw M. Bankert (voorzitter)

De heer P. Koning (secretaris)

De heer S. Ras

De heer M. Lijesen

**Personeelsvereniging**

Voor de organisatie is het van belang dat er activiteiten worden georganiseerd los van dagelijkse besloemingen. Vandaar dat Woningbedrijf Velsen deze activiteiten ondersteund door een financiële bijdrage. Het bestuur van de Personeelsvereniging bestaat uit Saskia Langendijk, Jenny van Geldorp, Annemieke Ros en Simon Ras.

## 7. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

*Het financiële beleid van Woningbedrijf Velsen is er op gericht optimaal te presteren binnen de verschillende prestatievelden van het Besluit Beheer Sociale Huursector, waarbij waarborging van de financiële continuïteit een belangrijke voorwaarde is. De pijlers om dit te bereiken zijn gebaseerd op de hoogte van de solvabiliteit en de positieve cashflow ook op langere termijn. Deze zijn tevens van belang voor de risico- en continuïteitsbeoordeling door het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de financieringsbeoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het bereiken van de balans tussen een scherp huurprijsbeleid, het verbeteren en behouden van de kwaliteit van de woningvoorraad en de realisatie van de omvangrijke herstructureringsopgave enerzijds en anderzijds het handhaven van een bepaalde financiële positie is een belangrijk vraagstuk. Uitgangspunt is het beperken van de risico's die samenhangen met het kapitaalintensieve karakter van de bedrijfsvoering. Dit betekent een goede interne beheersing van processen, interne controle, treasurybeleid en heldere projectadministratie.*

### **Kredietcrisis**

De kredietcrisis heeft ons als corporatie in 2009 direct geraakt. De belangrijkste consequentie wordt inzichtelijk in de rente die wij moeten betalen op nieuw aan te trekken financieringen. Door de grote onzekerheid op de financiële markt is sprake van hoge opslagen op de geldende rente. Financiers willen hiermee de terugbetaling van de uitgeleende gelden zeker stellen. Daarnaast heeft de kredietcrisis consequenties voor de woningmarkt. Koopwoningen staan langer te koop. Het neerwaartse effect op de verkoopprijzen is tot nu beperkt gebleven tot circa 10 % bijstelling naar beneden.

Voor Woningbedrijf Velsen heeft bovenstaande geleid tot bijstelling van het aantal en prijs van de te verkopen huurwoningen uit bestaand bezit om de herstructurering en nieuwbouw mogelijk te maken. Voor 2009 was er een opbrengst uit verkoop bestaand bezit begroot op 35 woningen. Voor de begroting 2010-2012 is het oorspronkelijke aantal woningen van 70 per jaar in 1<sup>e</sup> instantie naar beneden bijgesteld naar 55 woningen.

Nadat de begroting is vastgesteld, is dit naderhand nog verder naar beneden bijgesteld, namelijk 35 woningen voor de jaren 2010 t/m 2014 en 55 woningen voor de jaren 2015 t/m 2019. Tevens is, ten opzichte van de Begroting 2009, de opbrengst naar beneden bijgesteld met 10%.

Wij monitoren de ontwikkelingen, rekenen scenario's door en stellen plannen bij indien nodig.

### **Procesbeschrijvingen**

Om 'in control' te zijn heeft in 2009 een verdere uitwerking plaatsgevonden van de proces beschrijvingen. Het gaat daarbij onder andere om de onderhoudsprocessen, jaarrekening en begroting.

Daarnaast zijn er een groot aantal (financiële) beleidsnotities vastgesteld, te weten:

1. Procuratieregeling
2. Treasurystatuut
3. Vaststellingsovereenkomst VSO 2
4. Aanschaf software t.b.v. projectenadministratie
5. ICT beveiligingsbeleid
6. Treasury jaarplan
7. Risicomanagement
8. (concept) Financieel Beleidsplan

Verder zijn er naar aanleiding van het in 2008 vastgestelde interne controleplan in 2009 de werkzaamheden en audits uitgevoerd conform planning.

Interne beheersing van processen kan worden getoetst door middel van dit interne controleplan. De aandachtspunten in 2009 zijn geweest het vaststellen van de juistheid van de bedragen in de verschillende administraties en rapportages. In 2010 liggen de speerpunten op het terrein van de jaarplannen, het bewaken van de planningen van de activiteiten en het realiseren van doelen.

### Vastgoedsturing

Het gaat bij veel corporaties vooral om de vermogenspositie op lange termijn. De ontwikkeling van de solvabiliteit en de cashflow zijn de belangrijkste graadmeters, mede vanwege de beoordeling door het Centraal Fonds Volkshuisvesting en Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Om een volledig beeld te krijgen op de waardeontwikkeling is het goed om ook naar andere parameters te kijken. Hierbij zijn onder andere de financierbaarheid op lange termijn en het exploitatie rendement van belang. Daarnaast is het goed om bij individuele projecten ook de interne rentevoet en de aanvangshuur te beschouwen.

### Treasury

De treasury activiteiten zorgen ervoor dat zowel de lange- als de korte termijfinanciering van Woningbedrijf Velsen verzekerd is, binnen aanvaardbare risicogrenzen en tegen zo laag mogelijke kosten. Een goede sturing op de kasstromen is dus van essentieel belang. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw baseert zich bij de bepaling van de financieringsruimte namelijk ook op de verwachte kasstromen. Om voldoende zekerheid te hebben over het verloop van de kasstromen wordt bij de bepaling van het faciliteringsvolume tevens rekening gehouden met een aflossingsfictie van 2%.

Naar aanleiding van onze Jaarrekening 2008 en de aangeleverde MJP 2009 – 2018 is er door het WSW voor de jaren 2009, 2010 en 2011 een faciliteringsvolume afgegeven € 45,8 miljoen. Vanwege het optrekken van de borgingsgrens van € 200.000 naar € 240.000 per woning neemt de faciliteringsruimte in 2009 toe tot € 62,2 miljoen.

Waar mogelijk worden de investeringen gedekt vanuit de reguliere exploitatie. Ons investeringvolume noodzaakt ons om als aanvulling hierop externe financiering aan te trekken. Vanaf 2009 moest het verkoopprogramma vanuit de bestaande bouw een belangrijke bijdrage aan de dekking van de investeringen leveren. Dit laatste is niet gelukt vanwege onder andere de kredietcrisis. Begroot was verkoop van bestaand bezit van 35 woningen voor 2009 wat er uiteindelijk maar 5 zijn geworden. Vanwege het opschuiven van een paar projecten heeft dit niet geleid tot financieringsproblemen.

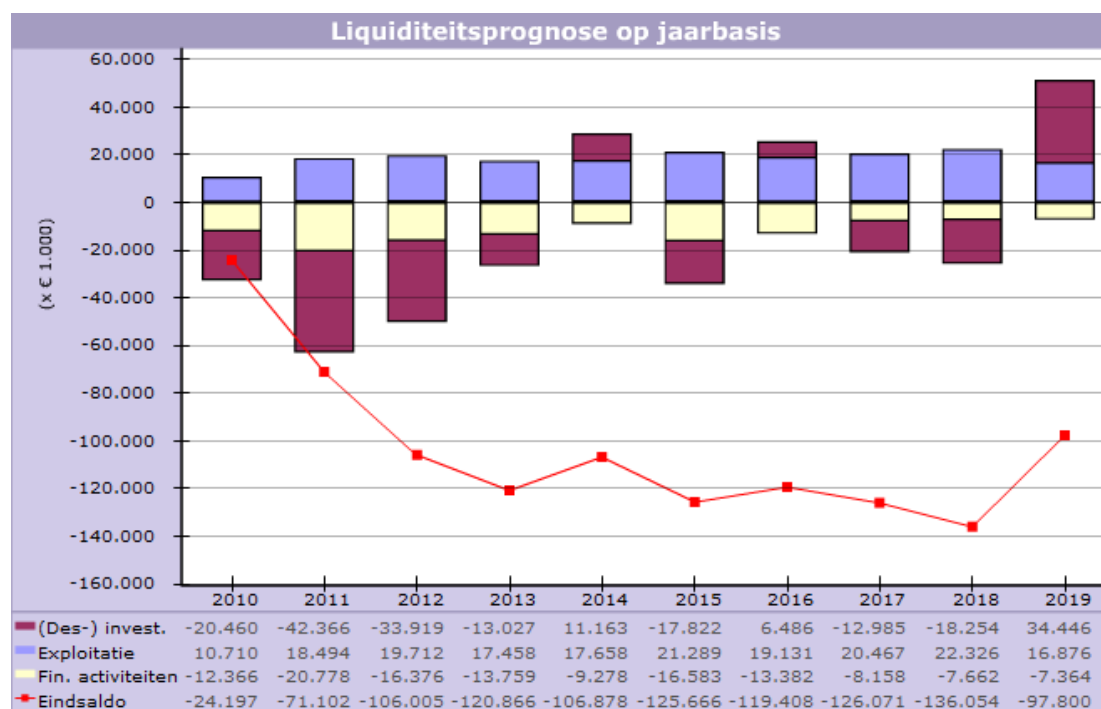
In 2009 is voor een bedrag van € 29,3 miljoen externe financiering aangetrokken. Hiervoor zijn 5 leningen aangetrokken, waarvan € 19,3 miljoen vastrentend en € 10 miljoen met een roll-overlening met een variabele rentevoet.

<b>Storting financiële contracten</b>					
<b>Dealcode</b>	<b>Tegenpartij</b>	<b>Rente %</b>	<b>Hoofdsom</b>	<b>Looptijd</b>	<b>Storting</b>
LBBT002564	RABOBANK	3,21%	4.300.000	4	15-jun-2009
LBBT002565	BNG	4,27%	5.000.000	7	1-jul-2009
LBBT002657	BNG	1M Euribor + 0.43%	5.000.000	2	1-okt-2009
LBBT002658	BNG	1M Euribor + 0.49%	5.000.000	3	15-oct-2009
LBBT002680	NWB	4,04%	10.000.000	46	1-nov-2009
<b>Totaal:</b>			<b>29.300.000</b>		

Figuur 7.1 Aangetrokken leningen in 2009 welke allen zijn geborgd door het WSW.

Per 2 december 2009 bedraagt de 1-maands Euribor 0,48%.

In 2009 is een nieuw treasury statuut vastgesteld en is op basis van de begroting 2010 en binnen de kaders van het gewijzigde treasury statuut een geactualiseerd treasury jaarplan opgesteld. Het treasury jaarplan geeft inzicht in de financieringsbehoefte en de ontwikkeling van het renterisico in de komende jaren. Doordat wij in de komende jaren omvangrijke investeringen willen doen, moeten aanzienlijke bedragen extern worden gefinancierd.



Figuur 7.2 Financieringsbehoefte 2010 tot en met 2019.

Uit de grafiek blijkt dat de financieringsbehoefte structureel is. Volgens de prognose loopt zij de komende jaren op tot maximaal € 136 mln. In de periode t/m 2019 wordt er voor € 406 mln. geïnvesteerd, terwijl er voor € 299 mln. aan verkopen geprognosticeerd zijn. Per saldo is de financieringsbehoefte uit hoofde van de netto investeringen hiermee € 107 mln. Er zal dan ook de nodige flexibiliteit in de leningenportefeuille ingebouwd moeten worden om te voorkomen dat er in de toekomst posities ontstaan die niet wenselijk zijn. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door het gebruik van (variabele) roll-overs, waarvan het renterisico desgewenst met een renteproduct (swap, cap) afgedekt wordt.

Voor de jaren tot en met 2013 verloopt de jaarlijkse financieringsbehoefte als volgt:

<b>Openstaande financieringsbehoefte</b>					
<b>Jaar</b>	<b>Jaarlijkse behoefte</b>	<b>Terugplaatsing roll-overs</b>	<b>Totale fin. behoefte</b>	<b>Maximaal indek perc.</b>	<b>Totaal t.b.v. jaarplan</b>
2010	-€ 24.2	-€ 12.0	-€ 36.2	100%	-€ 36.2
2011	-€ 46.9	€ 4.0	-€ 42.9	75%	-€ 32.2
2012	-€ 34.9	€ 4.0	-€ 30.9	50%	-€ 15.5
2013	-€ 14.9		-€ 14.9	50%	-€ 7.4
<b>Totaal</b>			<b>-€ 124.9</b>		<b>-€ 91.3</b>

Figuur 7.3 Financieringsbehoefte tot en met 2013.

Hierbij wordt uitgegaan van maximaal terugplaatsen onder de roll-over lening.

## **Risicomanagement**

Mede gebaseerd op de sinds 1 januari 2007 van kracht zijnde Governance Code Woningcorporaties heeft najaar 2009 een bedrijfsbrede inventarisatie plaatsgevonden van de risico's. Het risicomanagement moet leiden tot een eenduidige signalering van de verschillende risico's die wij als organisatie lopen. Monitoren van deze aspecten zal vanaf 2010 dan ook moeten plaatsvinden.

In 2009 is de opdracht gegeven om de risico's inzichtelijk te krijgen. Het rapport wordt beoordeeld, waarna de mogelijke vervolgstappen / extra beheermaatregelen in 2010 worden uitgewerkt. Door op een eenduidige wijze te kijken naar de risico's binnen de organisatie wordt in een vroegtijdig stadium helder waar sprake is van een verhoogd risico.

Een belangrijk aspect is ook een stelsel van interne beheersingsmaatregelen. Het in 2008 opgestelde interne controleplan regelt de inrichting van een aantal interne controles die in 2009 periodiek zijn uitgevoerd en de juistheid en volledigheid van gegevens waarborgt.

## **ICT-beleidsplan**

In 2008 is het ICT-beleidsplan 2008 – 2011 vastgesteld. Het geeft de gewenste ontwikkelingen op het gebied van ICT weer die noodzakelijk zijn om invulling te geven aan de doelstellingen uit de bedrijfsvisie. Begin 2009 is besloten niet het gehele primaire automatiseringssysteem te vervangen. Besloten werd ons te richten op een aantal belangrijke processen waar het huidige systeem in te kort schoot, te weten een adequate bewaking van de projectontwikkeling, de gewenste managementinformatie en de beheersing van de onderhoudsuitgaven.

De implementatie van de ICT-projectenadministratie is eind 2009 gestart en is in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2010 operationeel. De key-performance indicatoren voor de managementinformatie zijn bepaald, maar kunnen nog niet allemaal uit de huidige informatiseringssystemen verkregen worden.

In december 2009 is de 1<sup>e</sup> maandrapportage over november 2009 gepresenteerd en is nog beperkt.

Periodiek zal dit verder worden uitgebreid. Ten aanzien van het ICT-traject onderhoud is de keuze van het pakket bepaald, maar dient er intern ten aanzien van de beschikbaarheid (bemensing) nog nadere uitwerking plaats te vinden. Naar verwachting is dit pakket 1 januari 2011 operationeel.

## **Vennootschapsbelasting**

Sinds 2008 geldt, ondanks verzet van onder andere de Woonbond en Aedes, voor corporaties een integrale plicht om vennootschapsbelasting te betalen. Op investeringen van corporaties wordt doorgaans een lager rendement gerealiseerd. Om de woonlasten voor de doelgroep te borgen wordt namelijk een deel van de investeringen niet doorberekend in de huren. Het lagere rendement kan, zoals boven toegelicht, vertaald worden in een onrendabele top van de investering. Fiscaal heeft bij realisatie van alleen huurwoningen de onrendabele top geen effect op de te betalen vennootschapsbelasting, omdat die hier niet meegeteld mag worden in het resultaat waar uiteindelijk de vennootschapsbelasting over wordt berekend. Bij combinatieprojecten (minimaal 20% koopwoningen) mag er wel gecompenseerd worden en zal het te betalen vennootschapsbelasting bedrag lager uitpakken. Dit is een essentiële wijziging welke niet was opgenomen in de VSO 1, maar nu wel in de VSO 2 overeenkomst.

Deze VSO 2 overeenkomst is in 2009 door Woningbedrijf Velsen ondertekend. Dit alles leidt tot een extra last van € 27,4 miljoen over de periode 2010 t/m 2019. Dit geld kan niet besteed worden aan het wonen, maar vloeit weg naar de algemene middelen van het rijk.

## **Vogelaarheffing**

De Vogelaarheffing is de bijdrage aan de 40 aandachtswijken en is vanaf 2009 verschuldigd. Het betreft een generieke heffing gebaseerd op een mix van een vast bedrag per woongelegenheden en de gezamenlijke WOZ waarde van de woongelegenheden. Het Centraal Fonds stelt hiervoor de verhouding vast. In 2009 heeft Woningbedrijf Velsen hieraan een bedrag van € 367.000 moeten voldoen.

## **Inflatievolgende huurverhoging**

Een andere maatregel van de overheid is de beperking van de jaarlijkse huurverhoging tot maximaal de inflatie van het voorgaande jaar. Al enige jaren beperkt de maximaal toegestane huurverhoging zich daar toe. De inflatie is de afgelopen jaren zeer laag geweest en is over 2009 uitgekomen op 1,2%. Aan de andere kant zijn de kosten sterk gestegen. Vooral de bouwkosten zijn veel sterker gestegen dan de inflatie. Hierdoor lopen de opbrengsten en kosten bij nieuwe investeringen steeds meer uit de pas.

## **Eigen vermogen, solvabiliteits- en continuïteitsoordeel**

Het eigen vermogen bedraagt op basis van de historische kostprijs per ultimo 2009 € 60,6 mln. Dit betekent een daling van € 6,3 mln ten opzichte van ultimo 2008. Deze daling komt volledig voort uit resultaatbestemming 2009. De solvabiliteit daalt van 32,8% ultimo 2008 naar 28,1% per ultimo 2009.

De solvabiliteit voldoet ruimschoots aan het streefpercentage zoals deze momenteel is geformuleerd vanuit de minimum eis van het Centraal Fonds Volkshuisvesting van 10,9% ultimo 2008 (totaal risico plus VPB-beklemming). Dit percentage is wel gebaseerd op het vermogen van de corporatie binnen de methodiek van de actuele waarde (=bedrijfswaarde). Het solvabiliteitspercentage gebaseerd op het vermogen conform de actuele waarde is altijd hoger dan het percentage gebaseerd op de historische kostprijs.

Het continuïteitsoordeel over de MJP 2010-2019 door het Centraal Fonds Volkshuisvesting is voor deze jaarrekening gebaseerd op het vermogen in het jaar 2013 en zal uiterlijk 1 december 2010 bekend zijn. Het continuïteitsoordeel over de MJP 2009-2018 (vermogen in jaar 2012) was positief voor Woningbedrijf Velsen, ondanks het ambitieuze investeringsprogramma.

## **Resultaat 2009 (versus begroting 2009)**

In 2009 is een verlies gemaakt van € 6,26 mln. Dit is een aanmerkelijk verlies, maar het verlies is lager dan waar in de begroting 2009 rekening mee is gehouden, te weten een verlies van € 26,1 mln. De belangrijkste oorzaak in het verschil tussen het gerealiseerde verlies en het begrote verlies is veroorzaakt door de waardeveranderingen die voortvloeien uit het nemen van de onrendabele toppen bij (sloop)nieuwbouwprojecten. Dit komt deels door planvertraging en deels door de nieuwe besluitvormingsprocedure voor projecten. Vanaf 19 november 2009 (datum besluit Raad van Commissarissen) wordt het onrendabele deel van de investering genomen na indiening bouwaanvraag (na goedkeuring DO besluit) en niet meer bij het investeringsbesluit. Belangrijkste reden van deze nieuwe werkwijze is de besluitvormingsprocedure bij de gemeente.

## **Analyse jaarresultaat**

De belangrijkste afwijkingen tussen de begroting en de winst- en verliesrekening worden onderstaand toegelicht.

– Begroting 2009	€ 26.100.000 (nadeel)
– Winst- en verliesrekening over 2009	€ <u>6.260.000</u> (nadeel)
– Verschil	€ 20.419.000 (voordeel)

## Huren

Begroting 2009 € 35.882.000	Resultaat 2009 € 35.534.000	Verschil € 348.000 (nadeel)
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

### *Huurontvangsten*

De huren zijn lager dan begroot. Dit wordt in hoofdzaak veroorzaakt door een definitief lager vastgestelde huurprijs voor Velsersduin Nieuw, waardoor er een verschil is ontstaan van € 300.000,-- . Daarnaast wordt het overige verschil veroorzaakt door een latere oplevering van de nieuwbouwcomplexen.

### *Leegstandsdagen*

Het gemiddeld aantal leegstandsdagen van een woning stijgt in 2009 naar 88 (2008: 12). Deze stijging wordt veroorzaakt door leegstand in herstructureringsprojecten zoals de Keetberglaan, Lange Nieuwstraat en Oranjestraat. Deze complexen worden gesloopt. Daarnaast zijn er woningen die door renovatiewerkzaamheden leeg hebben gestaan, zoals bij het Burgemeester Weertsplantsoen.

De specifieke frictieleegstand (leegstand door niet aansluitende verhuur) is in 2009 uitgekomen op gemiddeld 6,2 dagen. De resultaatafspraken is maximaal 5,0 dagen. . De overschrijding kent zijn oorzaak vooral in vakantieperiodes. De overdracht van verschillende werkzaamheden tussen de verhuurmakelaars onderling en tussen de opzichter en de verhuurmakelaar moet in 2010 beter geregeld zijn en wij verwachten dan ook dat zich dat in 2010 herstelt.

### *Huurderving*

De huurderving van € 240.431 is exclusief de woningen die vanwege sloop en/of renovatie leeg staan. Voor de woningen in de herstructureringsprojecten wordt namelijk bij het opstellen van de jaarrekening de huurderving (leegstand) van deze woningen in mindering gebracht op de huurontvangsten.

Een groot deel van de woningen die vanwege sloop leeg staan, zijn in bruikleen gegeven aan FMT. Woningbedrijf Velsen heeft hiervan geen huurinkomsten. De huurderving heeft betrekking op woningen voor een bedrag van € 210.014 en de derving niet-zijnde-woningen bedraagt € 30.417. De huurderving komt uit op 0,7% en blijft binnen de norm van 1%.

## **Verkopen onroerende zaken**

Begroting 2009 € 5.909.000	Resultaat 2009 € 338.000	Verschil € 5.571.000 (nadeel)
----------------------------	--------------------------	-------------------------------

In de begroting is rekening gehouden met de verkoop van 35 woningen vanuit het bestaande bezit. Gezien de huidige economische situatie zijn er slechts 5 woningen verkocht in 2009. Hiervan zijn er 3 woningen getransporteerd aan het eind van het jaar. Doordat er 30 woningen minder zijn verkocht dan begroot, geeft dit een lagere opbrengst te zien van € 5,6 mln.

### **Afschrijvingen**

Begroting 2009 € 8.435.000	Resultaat 2009 € 8.823.000	Verschil € 388.000 (nadeel)
----------------------------	----------------------------	-----------------------------

De afschrijving bedraagt over 2009 € 388.000 meer dan begroot. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de afschrijvingsmethode die voor het in 2008 in gebruik genomen verpleeghuis Velsersduin is toegepast.

**Waardeveranderingen**

Begroting 2009 € 28.276.000	Resultaat 2009 € 4.857.000	Verschil € 23.419.000 (voordeel)
-----------------------------	----------------------------	----------------------------------

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar deel 2 (de Jaarrekening) hoofdstuk 11.2.

**Personeelslasten**

Begroting 2009 € 5.103.000	Resultaat 2009 € 4.794.000	Verschil € 309.000 (voordeel)
----------------------------	----------------------------	-------------------------------

Aan personeelslasten wordt door latere invulling van vacatures € 309.000 minder uitgegeven dan begroot. Hiertegenover is bij de overige bedrijfslasten een overschrijding op de post externe medewerkers van € 150.000.

**Lasten onderhoud**

Begroting 2009 € 9.701.000	Resultaat 2009 € 9.082.000	Verschil € 619.000 (voordeel)
----------------------------	----------------------------	-------------------------------

De onderhoudslasten zijn per saldo € 619.000 lager dan begroot. De toelichting op dit verschil is reeds verantwoord in hoofdstuk 5 en wordt veroorzaakt door lager mutatieonderhoud ad € 317.000 en lagere uitgaven voor reparatieverzoeken van € 349.000.

**Overige bedrijfslasten**

Begroting 2009 € 11.993.000	Resultaat 2009 € 10.650.000	Verschil € 1.343.000 (voordeel)
-----------------------------	-----------------------------	---------------------------------

De overige bedrijfslasten zijn over 2009 € 1.343.000 lager dan begroot. In de onderstaande tabel staan de verschillen tussen begroting en realisatie weergegeven.

omschrijving	jaar- rekening 2008	€1.000			
		begroting 2009	realisatie 2009	verschil	% realisatie t.o.v. begroting
<b>Overige bedrijfslasten</b>					
<i>Beheerkosten</i>					
Externe medewerkers	581	590	740	-150	125%
Overige personeelslasten	665	859	904	-45	105%
Bestuurskosten	56	70	103	-33	147%
Huisvestingskosten	168	251	222	29	88%
Algemene kosten bedrijfs- voering	1.713	2.333	1.933	400	83%
Automatiseringskosten	341	1.114	562	552	50%
Kosten vervoermiddelen	80	106	71	35	67%
Kantoorkosten	57	82	58	24	71%
<i>Totaal beheerskosten</i>	<b>3.661</b>	<b>5.405</b>	<b>4.593</b>	<b>812</b>	<b>85%</b>
<i>Heffingen</i>	<b>1.987</b>	<b>1.981</b>	<b>1.915</b>	<b>66</b>	<b>97%</b>
<i>Overige</i>					
Servicekosten	2.450	3.150	2.415	735	77%
Heffing Centraal Fonds	385	400	367	33	92%
Invorderingskosten		220	57	163	26%
Dotatie dubieuze debiteuren	305	400	153	247	38%
Leefbaarheid	510	387	609	-222	157%
Overige	320	50	541	-491	1082%
<i>Totaal overige</i>	<b>3.970</b>	<b>4.607</b>	<b>4.142</b>	<b>465</b>	<b>90%</b>
<b>Tot. overige bedrijfslasten</b>	<b>9.618</b>	<b>11.993</b>	<b>10.650</b>	<b>1.343</b>	<b>89%</b>

Figuur 7.4 Uitgaven overige bedrijfslasten 2009.

Grote afwijkingen zijn te zien bij de externe- en overige personeelskosten (€ 150.000 cq € 45.000 nadeel), bestuurskosten (€ 33.000 nadeel), algemene kosten bedrijfsvoering (€ 400.000 voordeel), automatiseringskosten (€ 552.000 voordeel) en overige (€ 465.000 voordeel), waarvan leefbaarheid € 222.000 nadelig.

- *Overige personeelskosten*

In het vierde kwartaal is een voorziening gevormd voor opleiding en loopbaanontwikkeling. De voorziening is een uitvloeisel uit de laatste CAO-afspraken, waar is afgesproken individuele budgetten te vormen voor opleiding en loopbaanontwikkeling. De omvang hiervan bedraagt € 250.000.

- *Bestuurskosten*

De hogere kosten voor het bestuur worden met name veroorzaakt door de (extra) wervingskosten van vier nieuwe RvC leden van € 50.000.

- *Algemene kosten*

De algemene kosten bedrijfsvoering zijn € 400.000 lager dan begroot. Dit wordt in hoofdzaak veroorzaakt door lagere kosten voor planontwikkeling bij de afdeling Vastgoed.

- *Automatiseringskosten*

Doordat de aanschaf van een nieuw bedrijfsinformatiesysteem, waaronder een onderhoudsadministratie, is uitgesteld, zijn de kosten lager dan in de begroting voorzien. Wel zijn in de realisatie extra uitgaven verwerkt voor de externe ondersteuning bij de deelprojecten (projecten, onderhoud en managementinformatie).

Het voordeel van € 552.000 valt nagenoeg weg tegen het nadeel dat in het jaar 2010 zal ontstaan op deze post. In de begroting voor 2010 zijn de uitgaven voor het ICT onderhoudsadministratie nagenoeg voor dit bedrag te laag opgenomen.

- *Overige:*

- *Leefbaarheid*

In totaal is er € 609.000 in 2009 geboekt op het budget leefbaarheid. Een overschrijding die vooral te wijten is aan extra uitgaven voor de leefbaarheid bij herstructurering en bij cameratoezicht. In hoofdstuk 3 (Leefbaarheid) zijn de projecten vermeld, waar in 2009 de activiteiten hieromtrent hebben plaatsgevonden. In 2010 zullen wij het onderwerp leefbaarheid concretiseren en de budgetverantwoordelijkheid bespreken om zo meer sturing te hebben op de uitgaven.

De uitgaven voor 2009 zijn als volgt onder te verdelen:

Algemene kosten:	Totaal € 265.980 Het heeft hier vooral betrekking op: Schoonmaakactie Oud-IJmuiden, Openingsfeest Tuin Zeewijkplein, Buurtbemiddeling, Zwerfafvalservice (grote uitgave bij Keetberglaan), flatborrel en puzzeltocht Bellatrixstraat, verhuiskostenvergoedingen, etc.
Onderhoudskosten	Totaal € 294.766 Het betreft hier diverse meldingen zoals terreinonderhoud, graffiti, etc. Zaken die spelen in directe woonomgeving van de complexen.
Sociaal Wijkbeheerder:	Totaal € 47.812 Het betreft hier kosten die samenhangen met de werkzaamheden van de twee sociaal wijkbeheerders. Denk hierbij aan de huisvesting, scholing, abonnementen, etc.

- *Overige:*

In de post overige is een bedrag opgenomen van € 325.000. Het betreft hier een voorziening voor een mogelijke afwikkeling over een verzekeringskwestie uit het verleden.

### Rentelasten

Begroting 2009 € 6.837.000	Resultaat 2009 € 6.126.000	Verschil € 671.000 (voordeel)
----------------------------	----------------------------	-------------------------------

Door uitstel van de investeringsactiviteiten, zie hieronder tabel bij 'onrendabel nieuwbouw', waardoor er op een later tijdstip financiering voor hoeft te worden aangetrokken, zijn de rentelasten € 671.000 lager als begroot.

### Rentebaten

Begroting 2009 € 195.000	Resultaat 2009 € 631.000	Verschil € 476.000 (voordeel)
--------------------------	--------------------------	-------------------------------

Dit wordt veroorzaakt door bouwrente toerekening. In de Begroting 2009 is een te laag bedrag aangehouden, waardoor er nu een voordelig saldo ten opzichte van de begroting is ontstaan van € 476.000.

### Waardeveranderingen materiële vaste activa

In de begroting 2009 hebben wij een groot aantal investeringen opgenomen. In de loop van het jaar hebben wij helaas moeten constateren dat er slechts een aantal investeringsbesluiten genomen konden worden. Voor een aantal andere projecten is sprake van een langer uitstel. Dit hangt mede samen met de vertragingen in de gemeentelijke procedures.

Daarnaast is sprake van een negatief effect van de maatregelen vanuit het strategisch voorraadbeleid op de waardering van het vastgoed op basis van de minimum waarderingsregel. De bedrijfswaarde in totaliteit neemt behoorlijk toe, maar binnen specifieke complexen is sprake van een afwaardering. Wij waarderen onze activa volgens de minimum waarderingsregel. Als de bedrijfswaarde van een complex lager is dan de boekwaarde op basis van historische kostprijs, dan wordt het verschil afgeboekt.

Het totaal bedrag aan waardeveranderingen bedraagt € 4,857 mln. en bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Het onrendabele deel van het project de Doorbraeck ((Oranjestraat) € 5,3 mln.
2. Bedrijfswaarde berekeningen diverse complexen afwaarderingen € 6,5 mln.
3. Bedrijfswaarde berekeningen terugname diverse complexen -/- € 5,1 mln.
4. Onrendabel Groot Helmduin wat niet doorgaat -/- € 1,8 mln.

### Belasting

Begroting 2009 € 1.749.000	Resultaat 2009 € 1.886.000	Verschil € 137.000 (nadeel)
----------------------------	----------------------------	-----------------------------

De effecten van de vennootschapsbelasting op het resultaat in het boekjaar zijn groot. De acute belastinglast die betrekking heeft op de activiteiten in het boekjaar bedraagt € 1,9 mln. In de begroting was uitgegaan van een last van € 1,7 mln. Bij de bepaling van de fiscale winst is uitgegaan van de fiscale waarderingsgrondslagen zoals die zijn opgenomen in de vaststellingsovereenkomst (VSO II). De bepaling van de fiscale winst wijkt in hoge mate af van de reguliere (commerciële) winst- en verliesrekening. Bij de bepaling van het fiscale resultaat wordt nauwelijks rekening gehouden met afschrijvingen en onrendabele toppen.

Ontwikkelingen solvabiliteit, liquiditeit en balansposten in 2009

#### Scenario's en strategie

Gezien de huidige economische ontwikkelingen zijn rondom de meerjarenbegroting meerdere scenario's doorberekend. Wanneer minder woningen worden verkocht of geen acquisitie wordt uitgevoerd heeft dit direct gevolgen voor de ontwikkeling van de solvabiliteit. Daarnaast heeft de economische ontwikkeling invloed op de realiseerbaarheid van de strategische doelstellingen rondom bijvoorbeeld 'beheerste groei'. Bij grote krimp van het aantal woningen zijn er bijvoorbeeld ook gevolgen voor de omvang van de werkorganisatie Dit maakt duidelijk dat Woningbedrijf Velsen keuzes moet maken hoe zij omgaat met haar bestaande en nieuw woningbezit in relatie tot haar misse en visie verwoord in de bedrijfsvisie 'Passie voor Wonen in Velsen'. Begin 2010 is deze strategische discussie opgestart om inzichtelijk te maken op welke wijze wij ons vermogen maatschappelijk inzetten.

### *Solvabiliteit en eigen vermogen*

De solvabiliteit is in 2009 gedaald, maar minder als waar in de Begroting 2009 op was gerekend. De solvabiliteit bedraagt per ultimo 2009 28,08% (2008: 32,76%), terwijl de Begroting 2009 uitkwam op 14,5%. De daling wordt vooral veroorzaakt door de onrendabele investeringen die in 2009 ten laste van het resultaat zijn geboekt, de gevolgen van de invoering van de integrale vennootschapsbelasting voor woningcorporaties en de lagere opbrengst uit verkopen bestaand bezit. Het eigen vermogen neemt af met € 6,3 mln. Per ultimo 2009 bedraagt het eigen vermogen € 60,6 mln.

### *Direct rendement*

Het directe rendement geeft de operationele kasstroom weer in een % van de gemiddelde bedrijfswaarde van het woningbezit. Het directe rendement bedraagt in 2009 5,6% (2008: 6,5%). De benchmark geeft hier een ondergrens aan van 2,9%. De daling in het directe rendement wordt veroorzaakt door toename van de onderhoudslasten en overige bedrijfslasten (ten opzichte van 2008). Dit kengetal maakt structureel onderdeel uit van de vastgoedsturing. Hierbij wordt tevens gekeken naar de loan to value en de interest dekkingsratio.

### *Loan to Value*

De loan to value geeft aan welk deel van de bedrijfswaarde van het woningbezit extern is gefinancierd. Per ultimo 2009 bedraagt de loan to value 57,4% (2008: 51,3%). De toename wordt veroorzaakt doordat in de bedrijfswaarde van het woningbezit met ingang van 2009 rekening is gehouden met de in de komende 5 jaar te verkopen woningen, maar het aantal te verkopen woningen uit bestaand bezit in 2009 niet is gehaald. De benchmark geeft een kritieke grens (vuistregel) aan van 75%.

### *Interest dekkingsratio*

De interest dekkingsratio geeft aan in hoeverre wij in staat zijn om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit onze rente op externe financiering te betalen. De interest dekkingsratio bedraagt per ultimo 2009 2,63 (2008: 2,91). De benchmark geeft hier een norm bedrag van 1,25. De daling wordt veroorzaakt door het aantrekken van externe financiering in 2009 en de daardoor toegenomen rentekosten.

### *Leningportefeuille*

De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt 8,3 jaar (2008: 6,6 jaar). Het gewogen gemiddelde rentepercentage van onze leningportefeuille is gedaald naar 4,596% (2008: 4,787%). In 2009 zijn 5 nieuwe leningen aangetrokken voor de financiering van de lopende projecten voor een totaalbedrag van € 29,3 miljoen. Voor de specificatie van dit bedrag wordt verwezen naar figuur 7.1. Deze leningen zijn gefinancierd met volledige borging vanuit het WSW.

### *Bedrijfswaarde*

De bedrijfswaarde in 2009 komt uit op € 258,2 miljoen en is ten opzichte van 2008 gestegen met een bedrag van € 2,1 miljoen. In de bedrijfswaarde is een gedeelte van de maatregelen vanuit het strategisch voorraadbeleid ingerekend. Exclusief de rentabiliteitswaardecorrectie (rwc) is de bedrijfswaarde met € 9,7 miljoen gedaald. De belangrijkste wijzigingen zijn aankoop bezit (+ € 11,6 mln.), de toevoeging van ons toekomstig verkoopprogramma (-/- € 18,0 mln.) en de rwc. Deze correctie vindt voor het eerst plaats en bedraagt een positief bedrag van € 11,8 mln.

De uitkomsten van de bedrijfswaarde spelen, naast de cash flow ontwikkeling, een belangrijkere rol bij toekomstige investeringsbeslissingen.

## **Verbindingen**

Eind 2009 vinden binnen de verbindingen geen activiteiten meer plaats.

In december 2009 is een vaststellingsovereenkomst afgesloten, waarin is besloten om de samenwerking tussen partijen van Dennekop Beheer B.V. en tussen partijen van Ontwikkelingscombinatie Dennekop C.V. te beëindigen. De definitieve liquidatie zal plaatsvinden in 2010 en vandaar dat beide partijen nog vermeld zijn in het overzicht van de deelnemingen.

## 8. VERBINDINGEN

<b>Algemene gegevens</b>	
Naam van de verbinding	Meekrap B.V.
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Vestigingsplaats	Velsen
Statutaire doelstelling	Ontwikkelen en realiseren bouwprojecten
Kern-/nevenactiviteiten verslagjaar	Ontwikkelen
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden	Nee
<b>Financiële gegevens vennootschap 2009</b>	
Eigen vermogen	18.151,20
Jaaromzet	0,00
Belang in %	50%
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	9.075,60
Intrinsieke waarde	5.031,00
Eventuele overige participanten in de vennootschap	Jan van der Vlucht Holding B.V.
<b>Geldstroom van TI naar verbinding</b>	
Doorberekende kosten aan verbinding	-,--
Waarde verstrekte lening(en)	-,--
Rentepercentage	-,--
Zekerheden	-,--
<b>Geldstroom van verbinding naar TI</b>	
Ontvangen winstuitkering door TI	-,--

<b>Algemene gegevens</b>	
Naam van de verbinding	Meekrap C.V.
Rechtsvorm	Commanditaire Vennootschap
Vestigingsplaats	Velsen
Statutaire doelstelling	Ontwikkelen en realiseren bouwprojecten
Kern-/nevenactiviteiten verslagjaar	Ontwikkelen
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden	Nee
<b>Financiële gegevens vennootschap 2009</b>	
Eigen vermogen	11.164,00
Jaaromzet	0,00
Belang in %	50%
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	5.582,00
Intrinsieke waarde	5.582,00
Eventuele overige participanten in de vennootschap	Jan van der Vlucht Holding B.V.
<b>Geldstroom van TI naar verbinding</b>	
Doorberekende kosten aan verbinding	-,--
Waarde verstrekte lening(en)	-,--
Rentepercentage	-,--
Zekerheden	-,--
<b>Geldstroom van verbinding naar TI</b>	
Ontvangen winstuitkering door TI	-,--

<b>Algemene gegevens</b>	
Naam van de verbinding	Dennekop Beheer B.V.
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Vestigingsplaats	Velsen
Statutaire doelstelling	Ontwikkelen en realiseren bouwprojecten
Kern-/nevenactiviteiten verslagjaar	Ontwikkelen
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden	Nee
<b>Financiële gegevens vennootschap 2009</b>	
Eigen vermogen	19.421,00
Jaaromzet	0,00
Belang in %	50%
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	9.000,00
Intrinsieke waarde	9.908,50
Eventuele overige participanten in de vennootschap	Slokker Dennekop B.V.
<b>Geldstroom van TI naar verbinding</b>	
Doorberekende kosten aan verbinding	-,--
Waarde verstrekte lening(en)	-,--
Rentepercentage	-,--
Zekerheden	-,--
<b>Geldstroom van verbinding naar TI</b>	
Ontvangen winstuitkering door TI	-,--

<b>Algemene gegevens</b>	
Naam van de verbinding	Ontwikkelingscombinatie Dennekop C.V.
Rechtsvorm	Commanditaire Vennootschap
Vestigingsplaats	Velsen
Statutaire doelstelling	Ontwikkelen en realiseren bouwprojecten
Kern-/nevenactiviteiten verslagjaar	Ontwikkelen en realiseren bouwprojecten
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden	Nee
<b>Financiële gegevens vennootschap 2009</b>	
Eigen vermogen	995,00
Jaaromzet	0,00
Belang in %	50%
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	497,50
Intrinsieke waarde	497,50
Eventuele overige participanten in de vennootschap	Slokker Dennekop B.V.
<b>Geldstroom van TI naar verbinding</b>	
Doorberekende kosten aan verbinding	-,--
Waarde verstrekte lening(en)	-,--
Rentepercentage	-,--
Zekerheden	-,--
<b>Geldstroom van verbinding naar TI</b>	
Ontvangen winstuitkering door TI	-,--

<b>Algemene gegevens</b>	
Naam van de verbinding	Regenboog B.V.
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Vestigingsplaats	Velsen
Statutaire doelstelling	Ontwikkelen en realiseren bouwprojecten
Kern-/nevenactiviteiten verslagjaar	Ontwikkelen
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden	Nee
<b>Financiële gegevens vennootschap 2009</b>	
Eigen vermogen	18.151,20
Jaaromzet	0,00
Belang in %	50%
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	9.075,60
Intrinsieke waarde	9.075,60
Eventuele overige participanten in de vennootschap	Panagro B.V.
<b>Geldstroom van TI naar verbinding</b>	
Doorberekende kosten aan verbinding	-,--
Waarde verstrekte lening(en)	-,--
Rentepercentage	-,--
Zekerheden	-,--
<b>Geldstroom van verbinding naar TI</b>	
Ontvangen winstuitkering door TI	-,--

## 9. KENGETALLEN

	2009	2008	2007	2006	2005
<b>Vastgoedportefeuille</b>					
Aantal VHE in exploitatie					
1. Voor-oorlogse woningen	28	28	28	28	28
2. Na-oorlogse woningen	6.586	6.729	6.735	6.752	6.783
3. Intramurale complexen	6	5	4	4	4
4. In aanbouw	42	98	1	1	0
sub totaal	6.662	6.860	6.768	6.785	6.815
5. Garages	546	547	479	479	479
6. Bedrijfsruimten	42	41	38	37	36
7. Overige ruimten	89	99	98	101	101
<b>totaal in exploitatie</b>	<b>7.339</b>	<b>7.547</b>	<b>7.383</b>	<b>7.402</b>	<b>7.431</b>
8. In beheer	72	72	76	58	58
9. Woningen in verkoop	7				
<b>totaal 1)</b>	<b>7.418</b>	<b>7.619</b>	<b>7.459</b>	<b>7.460</b>	<b>7.489</b>
<b>Totaal verzekerde waarde ( x € 1.000) 2)</b>	<b>773.675</b>	<b>729.882</b>	<b>712.252</b>	<b>712.252</b>	<b>660.000</b>
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>					
1. Goedkope klasse (<= € 357,37)	2.930	3.232	3.349	3.437	3.138
2. Betaalbare klasse (=> € 357,37 en <= € 511,50)	3.510	3.425	3.323	3.256	3.598
3. Middeldure klasse (=> € 511,50 en <= € 647,53)	106	59	51	50	52
4. Dure klasse (=> € 647,53)	68	41	40	37	23
Totaal betaalbare, middeldure en dure klasse	3.684	3.525	3.414	3.343	3.673
<b>Kwaliteit</b>					
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	0,94	0,98	1,11	1,17	1,11
2. Percentage woningen groot onderhoud en woningverbetering	1,25	3,51	2,84	0,00	4,52
3. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	509	540	534	548	747
4. Kosten planmatig onderhoud per woning	926	813	572	820	433
5. Kosten groot onderhoud per woning	0	0	0	0	466
6. Totaal kosten onderhoud per woning	1.434	1.353	1.106	1.368	1.647
<b>Prijs- kwaliteitverhouding</b>					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	120	119	118	118	117
2. Gemiddelde rekenhuur per maand	375,63	358,16	346,78	339,53	326,37
3. Gemiddelde huurprijs per punt	3,13	3,01	2,94	2,89	2,79
<b>Het verhuren van woningen</b>					
1. Mutatiegraad (inclusief toekomstige sloopwoningen)	10,20	12,60	12,00	11,20	12,30
2. Huurachterstand in een % van de huren en vergoedingen	1,51 3)	0,52	0,64	0,72	0,77
3. Idem, vertrokken huurders	0,29	0,25	0,28	0,23	2,07
4. Huurderving in een % van de huren en vergoedingen	0,68	0,56	0,62	0,86	1,37
5. Idem, in een % van de netto huur	0,74	0,61	0,68	0,88	1,49

1) Het in hoofdstuk 5 vermelde aantal van 6.621 betreft de som van de aantallen vermeld bij de vastgoedportefeuille onder ad. 1, ad. 2 en ad. 9.

2) Toename intramurale eenheden in het 'nieuwe' complex betreft 140 stuks. Tevens is door de overgang naar een nieuwe tussenpersoon/verzekeringsmaatschappij de verzekerde waarde toegenomen bij een lager tarief.

3) TWK-mutatie ad. € 259.843,89 per 31 dec.2009 (definitieve huurprijsberekening van Velsersduin) maakt onderdeel uit van de huurachterstand. Exclusief dit bedrag is de huurachterstand 0,84 % (zie tevens blz.36).

<b>Financiële continuïteit</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	2007	2006	2005
1. Solvabiliteit	28,08	32,76	38,21	40,29	36,30
2. Liquiditeit (current ratio)	0,03	0,05	0,05	0,15	0,55
3. Rentabiliteit eigen vermogen (%)	-9,82	-14,44	-3,29	8,12	-1,75
4. Rentabiliteit totaal vermogen (%)	-2,90	-5,10	-1,28	3,14	-0,64
5. Cash-flow per woning	1.324	1.195	1.091	1.200	1.150
6. Eigen vermogen in % van de huren en overheidsbijdr.	170,60	195,19	237,76	251,57	243,29
7. Eigen vermogen einde boekjaar per VHE	8.176	8.782	10.366	10.711	9.837
8. Direct rendement (bestaand vastgoed) (%)	5,6	6,5	7,5	6,8	
9. Loan to value (%)	57	52	62	57	
10. Interest dekkingsratio (%)	2,63	2,91	3,35	2,74	
11. Interest dekkingsratio o.b.v. WSW parameters (%)	1,85	1,97	2,31		
12. Investing via mutatie schuldpositie (%)	-143	-31	-39	9	
13. Direct rendement (WACC) (%)	3,69	4,15	4,16		
<b>Balans en winst- en verliesrekening ( x € 1.000)</b>					
1. Eigen vermogen	60.648	66.909	77.321	79.906	73.673
2. Huren	35.774	34.452	32.502	31.743	30.260
3. Vergoedingen	2.936	2.997	2.717	2.696	2.550
4. Jaarresultaat	-6.260	-10.410	-2.585	6.233	-1.303
5. Overheidsbijdragen	15	17	18	20	22

## 10. RAPPORT VAN BEVINDINGEN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

## Deel 2: de jaarrekening

### 1. BALANS (x € 1.000)

#### 1.1 Balans per 31 december 2009 ACTIVA

	ref.	2009	2008
<b>Vaste activa</b>			
<i>Immateriële vaste activa</i>	9.1	0	0
<i>Materiële vaste activa</i>	9.2		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		199.882	194.096
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		8.536	4.455
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.631	4.500
		<b>213.049</b>	<b>203.051</b>
<i>Financiële vaste activa</i>	9.3		
Deelnemingen		34	103
Latentie vennootschapsbelasting		617	259
		<b>651</b>	<b>362</b>
<b>Viottende activa</b>			
<i>Voorraden</i>	9.4		
Voorraad onderhoudsmaterialen		154	137
Voorraad te verkopen panden		357	-
		<b>511</b>	<b>137</b>
<i>Vorderingen</i>	9.5		
Huurdebiteuren		463	136
Gemeente(n)		206	36
Belastingen		0	0
Overige vorderingen		82	55
Overlopende activa		72	237
		<b>823</b>	<b>464</b>
<i>Liquide middelen</i>			
Kas, bank en giroaldi		980	210
<b>Balanstotaal</b>		<b>216.014</b>	<b>204.224</b>

## 1.2 Balans per 31 december 2009 PASSIVA

	ref.	2009	2008
<b>Eigen vermogen</b>	<b>9.6</b>	60.648	66.908
<b>Latentie vennootschapsbelasting</b>	<b>9.7</b>	0	0
<b>Voorziening</b>	<b>9.8</b>		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		4.387	5.164
Voorziening opleidingen		277	-
		<u>4.664</u>	<u>5.164</u>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>9.9</b>		
Leningen van kredietinstellingen		134.504	115.738
Waarborgsommen		31	27
		<u>134.535</u>	<u>115.765</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>9.10</b>		
Schulden aan kredietinstellingen		8.307	8.768
Schulden aan gemeenten		371	255
Schulden aan leveranciers		3.857	2.930
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.926	2.705
Aangegane verplichtingen inzake (on)roerende zaken			
Overige schulden			
Overlopende passiva		1.706	1.728
		<u>16.167</u>	<u>16.386</u>
<b>Balanstotaal</b>		<u>216.014</u>	<u>204.224</u>

## 2. WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1.000)

### 2.1 Winst- en verliesrekening over 2009

	ref.	2009	2008
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	10		
Huren	10.1	35.534	34.262
Vergoedingen	10.2	2.624	2.640
Overheidsbijdragen	10.3	15	17
Verkoopopbrengsten onroerende zaken	10.4	338	-
Geactiveerde productie voor eigen bedrijf	10.5	346	204
Overige bedrijfsopbrengsten	10.6	471	268
		<b>39.328</b>	<b>37.391</b>
<b>Bedrijfslasten</b>	11		
Afschrijvingen	11.1	8.823	8.195
Waardeveranderingen	11.2	4.857	9.723
Lonen en salarissen	11.3	3.744	3.418
Sociale lasten	11.3	291	264
Pensioenlasten	11.3	759	646
Lasten onderhoud	11.4	9.082	8.711
Overige bedrijfslasten	11.5	10.650	9.618
		<b>38.206</b>	<b>40.575</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>1.122</b>	<b>3.184-</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.6	631	489
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten			
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten			
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.7	6.126	5.840
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>		<b>4.373-</b>	<b>8.535-</b>
Belastingen	11.8	1.886-	1.908-
Resultaat deelnemingen	11.9	1-	33
<b>Netto resultaat na belastingen</b>		<b>6.260-</b>	<b>10.410-</b>

### 3. KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000)

#### 3.1 Kasstroomoverzicht 2009 (indirecte methode)

	2009	2008
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	1.122	3.187-
<i>Aanpassing voor:</i>		
afschrijvingen	8.823	8.195
Dotatie / vrijval latentie	358-	259
Dotatie / vrijval voorzieningen	499-	3.168
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	7.565	4.679
	15.531	16.301
<i>Veranderingen in het werkkapitaal</i>		
Vorraden	374-	13-
Vorderingen	359-	67
Effecten	-	-
Kortlopende schulden(excl bankkrediet)	123-	1.113-
	856-	1.059-
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>15.797</b>	<b>12.055</b>
Ontvangen interest	631	489
Betaalde interest	6.126-	5.840-
Belastingen	1.886-	1.908-
Deelnemingen	1-	33
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.415</b>	<b>4.829</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in materiële vaste activa	28.044-	14.420-
Desinvesterings in materiële vaste activa	1.956	-
Investerings in financiële vaste activa	69	33-
	26.019-	14.453-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Mutaties in de langlopende schulden	18.770	9.262
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>1.166</b>	<b>362-</b>

De mutatie in de liquide middelen kan verklaard worden door de mutatie in de post liquide middelen en mutatie van het saldo van de bankrekening onder de post schulden aan kredietinstellingen.

## 4. ALGEMENE TOELICHTING

### 4.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting moet voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waardering- en verslaggevingvoorschriften geformuleerd.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

### 4.2 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens van Woningbedrijf Velsen en haar groepsmaatschappijen opgenomen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee wij een organisatorische en economische eenheid vormen. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. Woningbedrijf Velsen heeft geen verbindingen die op grond van deze criteria in aanmerking komen voor consolidatie.

Nieuwe groepsmaatschappijen worden opgenomen vanaf het tijdstip waarop invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid is verworven. Afgestoten maatschappijen worden verwerkt tot het moment van beëindiging van deze invloed.

Woningbedrijf Velsen heeft per 31 december 2009 de volgende verbindingen en deze blijven buiten de consolidatie. Het betreft:

Meekrap BV te Velsen	(50%);
Meekrap CV te Velsen	(50%);
Regenboog BV te Velsen	(50%);
Dennekop BV te Velsen	(50%);
Dennekop CV te Velsen	(50%).

Woningbedrijf Velsen heeft geen andere verbindingen dan bovenstaand vermeld.

Ten opzichte van 2008 heeft Woningbedrijf Velsen geen deelneming meer in Dennekop BV en Dennekop CV. In december 2009 is namelijk een vaststellingsovereenkomst afgesloten waarin is besloten om de samenwerking tussen partijen van Dennekop Beheer B.V. en tussen partijen van Ontwikkelingscombinatie Dennekop C.V. te beëindigen. De definitieve liquidatie zal in 2010 plaatsvinden en vandaar dat beide partijen nog vermeld zijn onder de deelnemingen.

De activiteiten van al deze ondernemingen/verbindingen bestaan voornamelijk uit projectontwikkeling in de regio. Deze verbindingen komen niet in aanmerking voor consolidatie vanwege de beperkte financiële omvang van de deelneming. Er is slechts sprake van een duurzame financiële band door middel van verstrekte leningen.

In de deelnemingen vinden per balansdatum geen activiteiten (meer) plaats.

#### **4.3 Schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woningbedrijf Velsen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

## **5. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

### **5.1 Algemeen**

De jaarrekening is opgesteld in euro (€).

#### *Vergelijking met voorgaand jaar*

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar.

#### *Verwerking verplichtingen*

In de jaarrekening worden naast juridische afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwantificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer namens de corporatie uitingen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghebbenden aangaande verplichtingen op het gebied van herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting en dus het moment van het nemen van de onrendabele top, is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitieve ontwerfase en afgeleid daarvan het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Het moment van de feitelijke verplichting en dus het nemen van de onrendabele toppen wordt gewijzigd. Vanaf de vaststelling door de Raad van Commissarissen op 19 november 2009 is dit moment indiening bouwaanvraag (na goedkeuring DO) geworden.

### **5.2 Materiële vaste activa**

#### *Onroerende en roerende zaken in exploitatie*

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijging- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. De verkrijging- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Voor zover verkregen subsidies te kwalificeren zijn als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijging- of vervaardigingsprijs. Ook worden hierbij de rente tijdens de bouw, de direct toerekenbare interne kosten en de transactiekosten geactiveerd. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemd vermogen.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

De lasten van onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde aan de reële waarde. De toetsing gebeurt op het niveau van product/marktcomplexen.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overstijgt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden gehouden.

Als wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering structureel niet meer bestaat of is afgenomen, wordt de betreffende activa geherwaardeerd. Bij deze terugname van bijzonder waardeverminderingverlies wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn wanneer geen waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur, woningen bestemd voor de verkoop op kortere en langere termijn en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting, eind 2009 intern geformaliseerd, en bestrijken een periode van tien jaren behoudens de verwachte kosten van onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan tien jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente evenals genormeerde lastenniveaus. Voor de generieke parameters wordt de methodiek van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangehouden.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhoging voor 2010	1,20%;	
- jaarlijkse huurverhoging vanaf 2011	2,25%;	
- jaarlijkse huurderiving	variabel per complex;	
- jaarlijkse stijging van de (variabele) lasten voor 2010	1,00%;	
- jaarlijkse stijging van de (variabele) lasten vanaf 2011	2,25%;	
- jaarlijkse stijging van de lonen voor 2010	2,00%;	
- jaarlijkse stijging van de lonen vanaf 2011	2,25%;	
- stijging van de onderhoudslasten in 2010	0,00%; )	1)
- stijging van de onderhoudslasten in 2011 t/m 2014	2,25%; )	1)
- stijging van de onderhoudslasten vanaf 2015	3,25%; )	1)
- de onderhoudskosten per verhuureenheid	de kosten volgens begroting 2010;	
- algemeen beheer	de kosten volgens begroting 2010 (€ 1.628);	
- OZB	de kosten volgens begroting 2010;	
- verzekering	de kosten volgens begroting 2010;	
- overige exploitatiekosten	de kosten volgens begroting 2010;	
- kosten leefbaarheid	de kosten volgens begroting 2010;	
- disconteringspercentage	6,0%;	
- restwaarde	op basis van de geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode;	
- periode waarover contant gemaakt wordt	loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen / investeringen (variërend van 1 tot 50 jaar).	

Nadere toelichting ad 1): PwC heeft in 2009 een zg branchedocument voor de bouw samengesteld waarin de gevolgen van de recessie zijn verwoord. Er is sprake van vraaguitval naar vastgoedproducten met als gevolg gelijkblijvende danwel dalende prijzen. De materiaalcomponent zal door de vraaguitval dalen en de looncomponent zal iets stijgen. De parameter voor 2010 bedraagt daarom 0%.

Voor het 2<sup>e</sup> tot en met het 5<sup>e</sup> begrotingsjaar hanteert Woningbedrijf Velsen niet de lange termijn inflatie van het WSW maar 2,25%. Het WSW hanteert namelijk vanaf het 2<sup>e</sup> begrotingsjaar en volgend een stijgingspercentage van 3,25%. Dit wordt door Woningbedrijf Velsen vanaf het 6<sup>e</sup> tot en met het 10<sup>e</sup> begrotingsjaar toegepast.

Het WSW geeft overigens niet aan waarom zij voor de lange termijn nog steeds vasthouden aan een stijgingspercentage van 3,25%; dat is ruim boven de lange termijn inflatie die 2,25% bedraagt. Het is al geruime tijd de vraag of dit hoge percentage wel realistisch is en op grond hiervan kiest Woningbedrijf Velsen voor het 2<sup>e</sup> tot en met het 5<sup>e</sup> begrotingsjaar voor het inflatiepercentage van 2,25% in plaats van de 3,25%.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde werd tot en met het verslagjaar 2008 geen rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille. Vanaf het verslagjaar 2009 wordt hier wel rekening meegehouden. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. De oppervlakte van de kavels zijn in 2009 opnieuw bepaald en verwerkt in de bedrijfswaarde berekeningen. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte geïndexeerde sloopkosten en kosten uitplaatsing. Wanneer feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

#### *Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling*

Dit betreffen complexen in aanbouw of grootonderhoudsingenrepen die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat, betreffende voorbereiding, toezicht en directievoering. Dit bedrag wordt verlaagd met een eventuele bijzondere waardevermindering van de te dekken stichtingskosten. Verder wordt rente op geïnvesteerd vermogen tijdens de bouw toegerekend. Deze geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet van het totale vreemd vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde van het betreffende complex, waartoe de onroerende zaken gaan behoren, betrokken. Wanneer de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschaffingsprijs en bijkomende kosten. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Bij zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post voorraad onderhanden werk en het aandeel huurwoningen onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

Afschrijving vindt pas plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

#### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van annuïtaire / lineaire afschrijvingen.

### **5.3 Financiële vaste activa**

#### *Deelnemingen*

Meerderheidsdeelnemingen en overige deelnemingen waar invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd op een evenredig deel van de netto-vermogenswaarde volgens de laatst bekende balansen. Van meerderheidsdeelnemingen wordt de netto-vermogenswaarde berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Van minderheidsdeelnemingen waarvoor onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de jaarrekening van de betreffende deelneming.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend of die niet van materiële financiële omvang zijn, worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs of, wanneer hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde. Als de waardering van een deelneming negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Wanneer in deze situatie de deelnemende rechtspersoon aansprakelijk is voor de schulden van de deelneming wordt een voorziening gevormd.

#### *Overige financiële vaste activa*

De overige financiële vaste activa (waaronder effecten) worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde. Wanneer er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht.

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten leningen en obligaties die tot de vervaldag zullen worden aangehouden.

### **5.4 Voorraden**

#### *Vorraden*

De voorraad materialen is gewaardeerd tegen de laatste inkooprijzen. Ook is rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incourantheid gebaseerd op verwachte lagere marktwaarde.

#### *Onderhanden werk*

De voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toerekende rente.

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

#### *Verkoopwoningen uit bestaand bezit*

Van woningen welke per 1 januari 2010 leeg staan en woningen welke de komende 5 jaar in de verkoopvijver zitten, wordt de opbrengstwaarde gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Het bedrag is gebaseerd op 90% van de WOZ-waarde.

### **5.5 Vorderingen**

#### *Huurdebiteuren*

Waardering geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op de statische benadering.

#### *Liquide middelen*

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening courantschulden bij banken zijn opgenomen bij de kortlopende schulden onder schulden aan kredietinstellingen.

### **5.6 Voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

#### *Latente belastingvorderingen en –verplichtingen*

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en – verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijk verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en – verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen en – verplichtingen binnen dezelfde fiscale eenheid worden alleen gesaldeerd indien Woningbedrijf Velsen daartoe een afdwingbaar recht heeft en het voornemen heeft om op netto basis af te rekenen. Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

#### *Voorziening onrendabele investeringen*

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeveranderingen in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Wanneer en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

#### *Voorziening toekomstige herstructureringen*

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, binnen een complex met bestaande onroerende zaken in exploitatie, worden betrokken in de waardering van dit complex. Indien de afwaardering uit hoofde van de verwachte uitgaven hoger is dan de boekwaarde van het complex waartoe de onroerende zaak behoort, dan wordt dit complex op nihil gewaardeerd en een voorziening getroffen.

### **5.7 Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De te betalen rente van valutadatum tot en met balansdatum is opgenomen onder kortlopende schulden.

## **5.8 Overige activa en passiva**

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, als dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

## **5.9 Operationele leasing**

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woningbedrijf Velsen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, op basis van de gefactureerde termijnen, in de winst-en-verliesrekeningen verwerkt over de looptijd van het contract.

## 6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

### 6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. Positieve resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt ook bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde:

- materiële vaste activa in exploitatie;
- onder vlottende activa opgenomen effecten;
- afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkinginstrument.

#### *Opbrengstverantwoording levering van goederen*

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's rondom de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Daarnaast worden, bij de opbrengstverantwoording, nog de volgende voorwaarden gehanteerd:

- a. de voortgezette betrokkenheid bij de verkochte goederen is niet zodanig dat de corporatie feitelijk kan beschikken over die goederen en daarmee kan besluiten over de aanwending van die goederen;
- b. het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- c. het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie de corporatie zullen toevloeien;
- d. de al gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt met betrekking tot de transactie, kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.

#### *Opbrengstverantwoording levering van diensten*

Opbrengsten uit de levering van diensten worden verwerkt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten. Het resultaat kan betrouwbaar worden geacht als aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- b. het waarschijnlijk is dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie de corporatie zullen toevloeien;
- c. de mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht, op betrouwbare wijze kan worden bepaald;
- d. de al gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt met betrekking tot de transactie, kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.

#### *Opbrengstverantwoording onderhanden projecten in opdracht van derden*

Opbrengsten met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden bestaan uit de contractueel overeengekomen tegenprestaties, meer- en minderwerk en claims en vergoedingen voor zover het waarschijnlijk is dat die opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

### *Opbrengstverantwoording onderhanden projecten in opdracht Woningbedrijf Velsen*

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

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

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten.

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

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

### *Bijzondere posten*

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

## **6.2 Bedrijfsopbrengsten**

### *Huren*

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2009 bedroeg dit maximumpercentage 2,5% (2,5% inflatie 2008 plus 0,0%). Voor 2008 was de huurverhoging 1,6%.

Woningbedrijf Velsen is in het verslagjaar, in overleg met de Huurdersraad uitgekomen op gemiddeld 2,41% (2008: 1,51%). Alle woningen kregen 2,50% huurverhoging, met uitzondering van de woningen in complexen die op korte termijn gesloopt worden. Deze kregen geen huurverhoging. Daarnaast wordt bij de opbrengstverantwoording rekening gehouden met huurharmonisatie, verbeteringen en andere oorzaken. Het effect hiervan is niet in het gemiddelde van 2,41% opgenomen.

#### *Vergoedingen*

Dit betreft vergoedingen, die de huurder, naast de netto huur, verschuldigd is voor bijkomende leveringen van goederen en diensten. De vergoeding is gebaseerd op geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van de werkelijke kosten verrekening plaats met de huurders.

#### *Overheidsbijdragen*

Onder deze post zijn de overige overheidsbijdragen, voornamelijk voor aangepaste woningen, opgenomen. Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen, is de bijdrage berekend op grond van de regelingen.

#### *Verkoop onroerende zaken*

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) of de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

#### *Geactiveerde productie voor het eigen bedrijf*

Hieronder zijn de toe te rekenen interne directe kosten en rente ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling opgenomen.

### **6.3 Bedrijfslasten**

#### *Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa*

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden bepaald op basis van de verkrijging- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode dan wel de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

#### *Overige waardeveranderingen vaste activa*

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen zijn een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

#### *Periodiek betaalbare beloningen*

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

#### *Pensioenen*

Woningbedrijf Velsen heeft een pensioenregeling via Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Dit betreft een toegezegde-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregeling betaalt Woningbedrijf Velsen verplichte of contractuele basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Woningbedrijf Velsen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Woningbedrijf Velsen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa, indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

#### *Lasten onderhoud*

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

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

#### *Overige bedrijfslasten*

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

#### *Belastingen*

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

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. De corporatiesector heeft met de Belastingdienst afspraken gemaakt over de waardering van het onroerend goed. Deze afspraken zijn vastgelegd in de VSO-2 overeenkomst, welke door Woningbedrijf Velsen in 2009 is ondertekend.

In VSO-2 zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

In de jaarrekening 2009 zijn deze afspraken uit VSO-2 gevolgd.

Het verschuldigde bedrag voor de Vennootschapsbelasting, ontstaan door het opstellen van de fiscale openingsbalans, is in de resultatenrekening opgenomen.

#### *Rentebaten en rentelasten*

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

#### *Activeren van rentelasten*

Aan activa in ontwikkeling wordt rente toegerekend. Deze rente wordt berekend over de uitgaven tijdens de bouwperiode. Het gehanteerde rentepercentage is de gemiddelde rente van de totale leningenportefeuille.

#### *Financiële instrumenten*

Woningbedrijf Velsen kan binnen het treasurybeleid gebruik maken van financiële instrumenten, maar uitsluitend ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's en alleen na toestemmingsrecht van de Raad van Commissarissen. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van bepaalde financiële instrumenten toegestaan voor zover de aanwending van deze instrumenten zelfstandig, dan wel in onderlinge samenhang tot resultaat heeft dat renterisico en/of tegenpartijrisico vermindert en/of de beschikbaarheid van middelen wordt veilig gesteld. Elk valutarisico dient daarbij te zijn uitgesloten.

De toegestane financiële instrumenten zijn in het treasurystatuut benoemd.

#### *Valutarisico*

Woningbedrijf Velsen is alleen werkzaam in Nederland en loopt daardoor geen valutarisico.

#### *Prijrisico*

Woningbedrijf Velsen heeft geen effecten in portefeuille en heeft daardoor geen prijrisico.

#### *Renterisico*

Woningbedrijf Velsen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woningbedrijf Velsen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woningbedrijf Velsen risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen zijn geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Woningbedrijf Velsen heeft geen vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) met name renteswaps gecontracteerd.

## **7. BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- materiële vaste activa, minimum waarderingsregel;
- timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.

### **7.1 Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel**

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidvoornemens van Woningbedrijf Velsen. Deze beleidvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteit- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Woningbedrijf Velsen binnen de sector gangbare uitgangspunten.

### **7.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghebbenden aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitief-ontwerp-fase (DO) en, daarvan afgeleid, het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De Raad van Commissarissen zal in 2010 hier naar verwachting mee instemmen en vanaf dat moment wordt deze systematiek toegepast. Vóór deze datum was het moment van het investeringsbesluit het moment van de feitelijke verplichting en werd op dat moment de onrendabele investering genomen. Het onrendabel wordt dus nu vanaf het moment van DO-besluit / aanvraag bouwvergunning genomen.

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

### **7.3 Verwerking fiscaliteit**

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Woningbedrijf Velsen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2006 tot en met 2009 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- de waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2009 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

## **8. KASSTROOMOVERZICHT**

### **8.1 Algemeen**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit financieringsactiviteiten zijn gesplitst in kasstromen van mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en van betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

## 9. TOELICHTING OP DE BALANS (X € 1.000)

### 9.2 Materiële vaste activa

De materiële vaste activa bestaan uit twee categorieën te weten:

- 9.2.1 Activa ter exploitatie
- 9.2.2 Activa ten dienste van de exploitatie

#### 9.2.1 Materiële vaste activa ter exploitatie

De mutaties in de materiële vaste activa ter exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	Woningen en woon gebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Overige zaken	Totaal in exploitatie	Onroerende zaken in ontwikkeling
<b>Stand per 1 januari</b>					
Verrijgingsprijzen	230.820	88.024	1.403	320.247	8.814
Herwaarderingen	-	-	-	-	-
Cumulatieve afwaarderingen	40.060-	688-	-	40.748-	4.359-
Cumulatieve afschrijvingen	76.384-	8.566-	453-	85.403-	-
Boekwaarden	<b>114.376</b>	<b>78.770</b>	<b>950</b>	<b>194.096</b>	<b>4.455</b>
<b>Mutaties</b>					
Investerings	1.761	4.346	105	6.212	15.654
Desinvesteringen	1.762-	141-	53-	1.956-	-
Investering overboeking	10.094	-	-	10.094	10.094
Afschrijvingen	6.789-	1.666-	75-	8.530-	-
Waardevermindering oude projecten	-	-	-	-	-
Waardeverminderingen	6.518-	-	-	6.518-	5.837-
Terugneming van waardeverminderingen	4.743	47	-	4.790	-
Waardevermindering ten laste van voorziening correctie afschrijvingen	-	-	-	-	4.359
	1.646	-	49	1.695	-
	<b>3.175</b>	<b>2.586</b>	<b>26</b>	<b>5.787</b>	<b>4.082</b>
<b>Stand per 31 december</b>					
Verrijgingsprijzen	240.913	92.230	1.454	334.597	14.373
Herwaarderingen	-	-	-	-	-
Cumulatieve afwaarderingen	41.835-	641-	-	42.476-	5.837-
Cumulatieve afschrijvingen	81.527-	10.232-	480-	92.239-	-
Boekwaarden	<b>117.551</b>	<b>81.357</b>	<b>974</b>	<b>199.882</b>	<b>8.536</b>

In het boekjaar is een uitvoeringsbesluit genomen over de Doorbraeck (v/h Oranjestraat). Het hieraan verbonden onrendabel van € 5,2 miljoen is voor € 1,2 miljoen afgeboekt, het restant onrendabel van € 4,0 miljoen is opgenomen als voorziening onrendabel.

De onrendabele top op Groot Helmduin (€ 1,8 miljoen) is teruggenomen, omdat het project niet door gaat. De grootonderhoudsprojecten Burgemeester Weertsplantsoen en Lange Nieuwstraat zijn in het verslagjaar afgerond.

De jaarlijkse actualisatie van de bedrijfswaarde heeft geleid tot een afboeking van € 6,5 miljoen en een terugname van € 4,8 miljoen.

Zie ook de specificatie in hoofdstuk 11. Bedrijfslasten (ad. 11.2 Overige waardeveranderingen vaste activa).

Eind 2009 zijn de Planeet (47 woningen) en de Binnenhaven (9 woningen) opgeleverd.

De mutaties 'investering overboeking' die in het boekjaar hebben plaatsgevonden, zijn als volgt te specificeren:

	Woningen en woon gebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Overige zaken	Totaal in exploitatie	Onroerende zaken in ontwikkeling
<b>Specificatie investeringen in het boekjaar</b>					
Diverse complexen - centrale verwarming	617	-	-	617	-
Oplevering de Planeet	6.378	-	-	6.378	-
Oplevering Binnenhaven	2.259	-	-	2.259	-
aankoop Oud Velsersduin	-	4.341	-	4.341	-
Diverse complexen - zonneboiler/geisers	1.145	-	105	1.250	-
Investering in L.Nieuw / diverse projecten	1.458	5	-	1.463	14.176
Diversen	-	-	-	-	10.094
	<b>11.857</b>	<b>4.346</b>	<b>105</b>	<b>16.308</b>	<b>4.082</b>

De gehanteerde afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

- Grond .....- geen afschrijvingen
- Stichtingskosten.....- annuïtair - 50 jaar
- Bouwkundige voorzieningen .....- annuïtair - 25 jaar
- CV installaties .....- annuïtair - 15 jaar
- Gebouwen ten dienste van de exploitatie .....- annuïtair - 50 jaar
- Inventaris ten dienste van de exploitatie.....- lineair - 10 jaar
- Transportmiddelen .....- lineair - 6 jaar
- Automatiseringsmiddelen- hardware .....- lineair - 3 jaar
- Automatiseringsmiddelen- software.....- lineair - 3 jaar

In het boekjaar is een bedrag van € 536.688 aan bouwrente geactiveerd bij onroerende zaken in ontwikkeling. Hierbij is een rentevoet gehanteerd van 4,60%

De activa zijn per 31 december 2009 verzekerd bij Achmea/Nateus/Generali tegen herbouwwaarde. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 773.675.000.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen en geborgd door het WSW. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 1.044.000. Ingebruikname zal in het volgend boekjaar plaatsvinden.

## 9.2.2 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn:

	onroerende zaken	auto's	kantoor machines	automatisering	overig activa	totaal in exploitatie
<b>Stand per 1 januari</b>						
Verrijgingsprijzen	4.633	234	849	903	-	6.619
Cumulatieve afschrijvingen	597-	106-	762-	654-	-	2.119-
Boekwaarden	<b>4.036</b>	<b>128</b>	<b>87</b>	<b>249</b>	-	<b>4.500</b>
<b>Mutaties</b>						
Investeringen	280	-	11	208	-	499
Desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Herwaardering	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	153-	33-	40-	142-	-	368-
Subsidies	-	-	-	-	-	-
Overboekingen	-	-	-	-	-	-
Correctie afschrijvingen	-	-	-	-	-	-
	<b>127</b>	<b>33-</b>	<b>29-</b>	<b>66</b>	-	<b>131</b>
<b>Stand per 31 december</b>						
Verrijgingsprijzen	4.913	234	861	1.110	-	7.118
Cumulatieve afschrijvingen	750-	139-	802-	796-	-	2.487-
Boekwaarden	<b>4.163</b>	<b>95</b>	<b>59</b>	<b>314</b>	-	<b>4.631</b>
<b>specificatie investeringen in het boekjaar</b>						
airco	12	-	-	-	-	12
Velserduinweg verbouwing	16	-	-	-	-	16
kerk Helmstraat	252	-	-	-	-	252
divers meubilair	-	-	11	-	-	11
hardware	-	-	-	93	-	93
software	-	-	-	115	-	115
	<b>280</b>	-	<b>11</b>	<b>208</b>	-	<b>499</b>

In de post materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die worden gefinancierd door middel van financial lease.

### Actuele waarde

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie gebaseerd op reële waarde bedraagt € 258.216.723.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de reële waarde exclusief de rentabiliteitswaardecorrectie (rwc) met € 9.704.751 gedaald en inclusief de rwc met € 2.088.502 gestegen.

Stand per 31 december 2008 excl.rentabiliteitswaardecorrectie		256.128.221
Jaarresultaat		
a. mutatie in de reële waarde van de materiele vaste activa	-18.442.773	
b. effect contante waarde en restant levensduur	13.164.703	
		-5.278.070
Gevolgen van nadere interne inschattingen parameters		
a. in de huurprijscomponent	-6.235.276	
b. in de onderhoudslasten	-6.173.730	
c. in de overige lasten	10.034.204	
d. in de vermogenskostenvoet	0	
e. in de levensduur	5.030.936	
f. in de restwaarde-inschatting	-8.494.056	
g. in de voorgenomen investeringen	0	
h. in de inflatie	5.560.404	
		-277.518
Gevolgen van mutaties in het bezit		
a. aangekocht bezit	11.673.612	
b. verkocht bezit	1.659.288	
c. gewijzigde complexindeling	503.123	
		13.836.023
Gevolgen van toekomstplannen		
a. ingerekende verkopen en sloop	-17.985.186	
		-17.985.186
Stand per 31 december 2009 excl.rentabiliteitswaardecorrectie		246.423.470
Rentabiliteitswaardecorrectie		
a. invloed leningen	11.793.253	
		11.793.253
Stand per 31 december 2009 incl. rentabiliteitswaardecorrectie		<b>258.216.723</b>

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt.

### 9.3 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn:

	deel-nemingen	leningen u/g	actieve belasting-latentie	totaal
<b>Stand per 1 januari</b>				
Verkrijgingsprijs	67	-	259	326
Cumulatieve waardeveranderingen / aflossingen	36	-	-	36
Boekwaarden	<b>103</b>	-	<b>259</b>	<b>362</b>
<b>Mutaties</b>				
Investeringen	-	-	358	358
Desinvesteringen	40-	-	-	40-
Afschrijvingen / aflossingen	-	-	-	-
Waardeveranderingen	-	-	-	-
Terugneming van waardeverminderingen	-	-	-	-
Resultaat deelnemingen	1-	-	-	1-
Dividend deelnemingen	-	-	-	-
	<b>69-</b>	-	<b>358</b>	<b>87-</b>
<b>Stand per 31 december</b>				
Verkrijgingsprijs	27	-	617	644
Cumulatieve waardeveranderingen / aflossingen	7	-	-	7
Boekwaarden	<b>34</b>	-	<b>617</b>	<b>651</b>

### 9.3.1 Deelnemingen

<i>De deelnemingen betreffen (in gehele bedragen):</i>			
<b>deelneming</b>	<b>aandeel</b>	<b>resultaat boekjaar</b>	<b>netto vermogenswaarde per 31 december 2009</b>
Regenboog B.V.	50%	0	9.075
Meekrap B.V.	50%	-/- 2	14.700
Dennekop Beheer B.V.	50%	0	9.900
Dennekop Beheer C.V.	50%	0	0

### 9.3.2 Latentie vennootschapsbelasting

De ontwikkeling van de latentie is als volgt:

	<b>VPB</b>
Stand per 1 januari	<u>259</u>
correctie beginsaldo	-
Dotaties	-
Overige mutaties	358
Totaal mutaties in het boekjaar	<u>358</u>
Stand per 31 december	<u>617</u>

### 9.4 Voorraden

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Voorraad onderhoudsmaterialen	154	137
Voorraad te verkopen panden	357	-
	<u>154</u>	<u>137</u>

### 9.5 Vorderingen

#### 9.5.1 Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt opgebouwd:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Huurdebiteuren - Actieve contracten	586	195
Huurdebiteuren - Niet actieve contracten	111	95
	<u>697</u>	<u>290</u>
<i>Af: Voorzieningen in verband met oninbaarheid</i>		
Voorziening niet actieve contracten	234	154
	<u>463</u>	<u>136</u>

#### 9.5.1 Gemeenten

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Bijdragen in het kader van de WMO	206	36
Afrekening beheerwoningen Centrumplan	-	-
	<u>206</u>	<u>36</u>

#### 9.5.2 Belastingen

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Vennootschapsbelasting	-	-

### 9.5.3 Overige vorderingen

	2009	2008
Debiteuren algemeen	411	247
<b>Af: Voorzieningen in verband met oninbaarheid</b>		
Actieve contracten	11	8
Niet actieve contracten	243	135
Niet contractgebonden vorderingen (zonder gemeer	76	52
	<b>81</b>	<b>52</b>
Te verrekenen beheerwoningen	-	2
Diverse overige vorderingen	1	1
	<b>82</b>	<b>55</b>

Voorgaand overzicht betreft overige vorderingen op huurders, ex-huurders en derden (niet zijnde huurders).

#### Voorziening dubieuze debiteuren

Bij de bepaling van de post huurdebiteuren wordt een inschatting gemaakt van vorderingen die als oninbaar moeten worden beschouwd. De inschatting vindt als volgt plaats:

Categorie	Soort	Percentage voorziening
Huurstanden	actieve contracten (regulier)	25%
Huurstanden	actieve contracten ondergebracht bij de deurwaarder	50%
Huurstanden	niet actieve contracten	90%
Overige vorderingen	actieve contracten	20%
Overige vorderingen	niet actieve contracten	90%
Overige vorderingen	niet contract gebonden vorderingen	90%

Als gevolg van de herijking van het incassobeleid heeft in het boekjaar nauwelijks afboeking van debiteuren plaatsgevonden. Hierdoor zijn het debiteurensaldo en de stand van de voorziening dubieuze debiteuren hoger dan voorgaande jaren.

#### Overlopende activa

	2009	2008
Vooruitbetaalde kosten	52	227
Overige overlopende activa	20	10
	<b>72</b>	<b>237</b>

### 9.5.4 Liquide middelen

	2009	2008
Kas	0	0
Bankinstellingen	980	210
	<b>980</b>	<b>210</b>

## 9.6 Eigen vermogen

De ontwikkeling van het eigen vermogen is als volgt:

	2009	2008
Stand per 1 januari	66.908	77.318
bij/af: resultaat volgens winst- en verliesrekening	6.260	10.410
Stand per 31 december	<b>60.648</b>	<b>66.908</b>

## 9.8 Voorzieningen

De ontwikkeling van de voorziening(en) is als volgt toe te lichten:

Voorzieningen	onrendabel	pers. ontw.	totaal
Stand per 1 januari	5.164	-	5.164
Onttrekkingen	4.244-	-	4.244-
Dotaties	3.467	277	3.744
Overige mutaties	-	-	-
Totaal mutaties in het boekjaar	777-	277	499-
Stand per 31 december	4.387	277	4.664

### 9.8.1 Voorziening

Dit betreft de voorziening onrendabel (nieuwbouw) voor diverse projecten. Deze voorziening heeft een langlopend karakter. De voorziening 'persoonlijke ontwikkeling' betreft een vanuit de CAO verplichte voorziening ten behoeve van het personeel van Woningbedrijf Velsen.

## 9.9 Langlopende schulden

	2009		2008			
	looptijd korter dan 5 jaar	looptijd langer dan 5 jaar	totaal	rente voet	totaal	rente voet
Leningen kredietinstellingen	19.261	120.777	140.038	4,596%	121.476	4,787%
Waarborgsommen	31	-	31	2,500%	27	2,500%
Totaal	19.292	120.777	140.069		121.503	

De gemiddelde rentevoet is berekend op basis van de toekomstige rentebetalingen. Ingeval van rentevaste leningen betekent dit tot aan het einde van de leningsovereenkomst. Wanneer er sprake is van een renteconversie wordt gerekend tot aan het moment van de renteconversie datum.

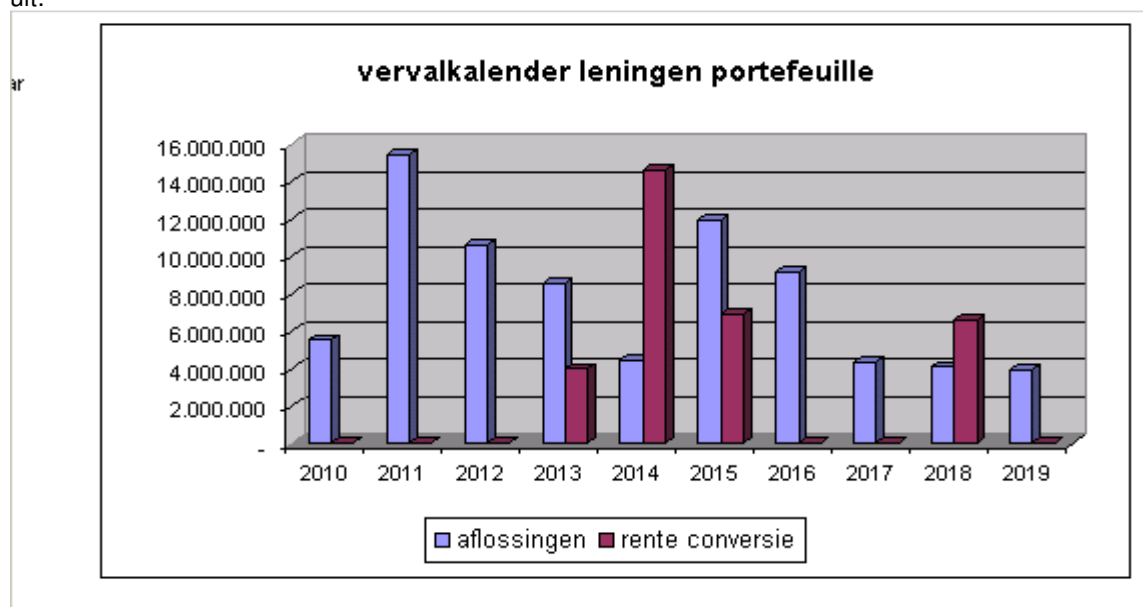
De daling van de gemiddelde rentevoet is het gevolg van een toename van de leningportefeuille in 2009, in totaal € 29,3 miljoen met een lager gemiddeld rentepercentage dan de gemiddelde rentevoet tot en met het boekjaar 2008. De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. In het boekjaar hebben geen renteconversies plaatsgevonden. In de leningportefeuille zijn drie roll-over kredieten voor totaal € 15,0 miljoen opgenomen tegen een variabele rente (3 mnds. Euribor + opslag). Deze zijn niet meegenomen bij de bepaling van de gemiddelde rente. In 2009 is een leningsovereenkomst afgesloten van € 5,0 miljoen, waarvan de storting plaatsvindt in februari 2010.

### 9.9.1 Leningen kredietinstellingen

De mutaties in de portefeuille van langlopende leningen zijn:

<b>Verloop leningen</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
stand per 1 januari	121.476	108.584
<b>mutaties</b>		
nieuwe leningen	24.300	15.000
aflossingen	5.738	5.946
correcties	-	-
	<b>18.562</b>	<b>9.054</b>
stand per 31 december	<b>140.038</b>	<b>121.476</b>
verantwoord onder kortlopende schulden	5.534	5.738
	<b>134.504</b>	<b>115.738</b>

Op basis van de lopende leningscontracten ziet de vervalkalender van de vastrentende leningen er als volgt uit:



De duration van de portefeuille bedraagt 8,3 jaar (2008: 6,6).

### 9.9.2 Waarborgsommen

Alleen bij de verhuur van enkele bedrijfsruimte wordt een waarborgsom in rekening gebracht. Het saldo van de waarborgsommen betreft voornamelijk de betaalde waarborgsom bij de verhuur van bedrijfsruimten. In tegenstelling tot de woningen is deze waarborgsom niet direct, na de besluitvorming om geen waarborgsom meer in rekening te brengen, terugbetaald aan de huurders. Het verloop van het saldo waarborgsommen is als volgt:

stand per 1 januari	27
<b>mutaties</b>	
nieuwe waarborgsommen	6
uitbetaling waarborgsommen	3-
rente	1
	-
stand per 31 december	<b>31</b>

## 9.10 Kortlopende schulden

### 9.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Hierna volgt een overzicht van schuldverplichtingen aan kredietinstellingen met een kortlopend karakter (binnen één jaar na afloop van het gepresenteerde boekjaar).

De BNG had een kredietfaciliteit beschikbaar gesteld van € 5 miljoen. Deze faciliteit liep tot 31 december 2009. De rente werd berekend op basis van het EONIA tarief, vermeerderd met een opslag van vijfendertig basispunten. Renteberekening en verrekening vonden plaats per kwartaal achteraf. Voor de renteberekening werden de maand en het jaar gesteld op het juiste aantal dagen. Bij overschrijding van de faciliteit zou de standaard debetrente plus excedentrente van 3% in rekening worden gebracht.

Per 1 januari 2010 is dit bedrag verhoogd naar € 10 miljoen onder de volgende condities:

tarief Euribor vermeerderd met een opslag van 50 basispunten; de overige voorwaarden zijn gehandhaafd.

	2009	2008
BNG 285064363	-	396
Aflossingsverplichting komend jaar leningen o/g	5.534	5.534
Transitorische rente leningen o/g	2.773	2.634
	<b>8.307</b>	<b>8.768</b>

### 9.10.2 Schulden aan gemeente(n)

	2009	2008
afrekening beheercomplex	<b>371</b>	<b>255</b>

Dit betreft de jaarlijkse afrekening van de voor de gemeente beheerde woningen.

### 9.10.3 Schulden aan leveranciers

	2009	2008
Handelscrediteuren	<b>3.857</b>	<b>2.930</b>

Betreft de openstaande facturen van de gewone handelscrediteuren.

### 9.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2009	2008
Omzetbelasting	1.191	417
Loonheffing	168	126
Vennootschapsbelasting	567	2.162
	<b>1.926</b>	<b>2.705</b>

De stijging van de omzetbelasting is veroorzaakt door de overgang van maandaangifte naar kwartaalaangifte.

### 9.10.7 Transitorische passiva

De transitorische passiva betreft de volgende posten:

	2009	2008
Vooruit ontvangen huren	587	295
Af te rekenen Servicekosten	352	380
Diversen	766	1.053
	<b>1.705</b>	<b>1.728</b>

## **9.11 Niet uit de balans blijkende rechten en plichten**

### *9.11.1 Obligo WSW*

Eind boekjaar 2009 heeft Woningbedrijf Velsen een obligo uitstaan van € 5.391.000 uit hoofde van geborgde leningen door het WSW.

### *9.11.2 Lease*

Per balansdatum heeft Woningbedrijf Velsen de beschikking over drie leaseauto's. De restant verplichting, voortvloeiend uit de contracten bedraagt € 51.475.

### *9.11.3 Verplichtingen met betrekking tot onderhoud en (ver)nieuwbouw*

Eind boekjaar 2009 is er een verplichting tot een bedrag van ca € 940.000. Dit betreft diverse posten planmatig onderhoud. Voor diverse projecten zijn er op balansdatum nog verplichtingen aangegaan voor een bedrag van ongeveer € 1.044.000.

## 10. BEDRIJFSOPBRENGSTEN (x € 1.000)

### 10.1 Huren

	2009	2008
Huren woningen en woongebouwen	28.821	28.229
Huren woongebouwen	5.965	5.307
Huren niet zijnde woningen	988	915
	<b>35.774</b>	<b>34.451</b>
af Huurderving woningen en woongebouwen	210	178
af Huurderving niet zijnde woningen	30	11
	<b>35.534</b>	<b>34.262</b>

De huuropbrengst (te ontvangen netto huur) is toegenomen met € 1.323.000 als gevolg van:

- Algemene huurverhoging	€ 660.000
- Harmonisatie	€ 156.000
- Verbetering	€ 78.000
- Oplevering nieuwbouw	€ 245.000
- Overige mutaties	€ 184.000

De huren woongebouwen zijn nader te specificeren in:

	2009	2008
Breezicht	977	963
De Moerberg	637	624
WF Visserhuis	904	887
Huis ter Hagen	1.257	1.236
Velserduin	2.187	1.597
Velserduin oud	3	-
	<b>5.965</b>	<b>5.307</b>

De huren, niet zijnde woningen, kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Bedrijfsruimten	631	594
Garages	357	321
	<b>988</b>	<b>915</b>

### 10.2 Vergoedingen

	2009	2008
Ontvangen van huurders	2.936	2.997
af Derving wegens leegstand	23	22
	<b>2.913</b>	<b>2.975</b>
af te verrekenen met huurders	289	335
	<b>2.624</b>	<b>2.640</b>

De vergoedingen voor leveringen en diensten worden jaarlijks, conform de regelgeving, afgerekend met de huurders. Het saldo tussen de opbrengsten van vergoedingen en kosten (zie overige bedrijfslasten) wordt per balansdatum overgeheveld naar de balans.

De vergoedingen kunnen als volgt worden weergegeven:

	2009	2008
Variabele kosten CV	1.648	1.774
Lift	44	44
Verlichting portiek	387	347
Schoonmaken (inclusief portieken)	337	314
Glazenw assen	3	4
Algemene ruimten	-	-
Geiser	275	284
Boiler	6	6
Water	213	222
diversen	23	2
	<b>2.936</b>	<b>2.997</b>

### 10.3 Bijdragen

	2009	2008
Bijdragen (oude) regeling woningaanpassing gehandicapten	15	17

Het betreft hier de jaarlijkse bijdrage op vijftien woningen waar in het verleden een woningaanpassing voor gehandicapten is uitgevoerd. Deze regeling, die inmiddels niet meer wordt toegepast, kent een maximale looptijd van vijftientig jaar.

Bij huidige woningaanpassingen ten behoeve van gehandicapten wordt een bijdrage ineens ontvangen van de gemeente. Deze bijdrage wordt rechtstreeks op de (onderhouds)kosten in mindering gebracht.

### 10.4 Verkoop onroerende zaken

	2009	2008
Netto resultaat op verkopen	338	0

In 2009 zijn vijf woningen verkocht en waarvan er drie vóór 31 december 2009 zijn getransporteerd.

Het netto resultaat is als volgt opgebouwd:

	2009	2008
verkoopprijs	494	-
af boekwaarde	27	-
	<b>467</b>	-
af verkoopkosten	129	-
	<b>338</b>	-

Het bedrag van de verkoopkosten betreft eenmalige kosten (€ 106.645,70) voor een 2-tal complexen vanwege kadaster- en splitsingskosten voor alle woningen in beide complexen.

### 10.5 Geactiveerde productie voor het eigen bedrijf

	2009	2008
Diverse projecten	85	2
AK Burgemeester Weertsplantsoen	43	48
AK Lange Nieuwstraat	-	49
AK Velsersduin	-	105
AK Oranje straat	68	-
AK Planetenweg	68	-
AK Pleiadenplantsoen	45	-
AK Zeewaarts	30	-
verkoop woningen	7	-
	<b>346</b>	<b>204</b>

## 10.6 Overige bedrijfsopbrengsten

Specificatie overige opbrengsten:

	2009	2008
Vergoeding administratiekosten leveringen en diensten	54	49
Vergoeding administratiekosten door huurders	51	47
Vergoeding Wonen in Velsen	21	17
Solide / Woonservice+	38	35
Doorberekend interne aannemerij	144	29
Overige opbrengsten	163	92
	<b>471</b>	<b>269</b>

Het verschil in doorberekend interne aannemerij wordt veroorzaakt door een fors hogere opbrengst vanuit de WMO aanpassingen. In 2008 bedroeg de opbrengst € 45.938,09 en in 2009 € 148.688,17.

## 11. BEDRIJFSLASTEN (x € 1.000)

### 11.1 Afschrijvingen

	2009	2008
Afschrijving woningen en woongebouwen	6.789	6.327
Afschrijving niet zijnde woningen	1.666	1.484
	<b>8.455</b>	<b>7.811</b>
Afschrijving kantoor L. Nieuwstraat	142	140
Afschrijving werkplaats Dokweg	11	11
Afschrijving automatisering	142	136
Afschrijving telefonie	12	12
Afschrijving inventaris	27	53
Afschrijving gereedschap	1	1
Afschrijving vervoermiddelen	33	31
	<b>368</b>	<b>384</b>
	<b>8.823</b>	<b>8.195</b>

In het kader van de opgaven aan het Centraal Fonds en WSW is gekozen om de lijn van deze opgaven te volgen en daarom alle afschrijvingen onder de noemer 'afschrijvingen' te verantwoorden.

Uitzondering hierop zijn de afschrijvingen over de goederen die vallen onder de categorie 'levering goederen en diensten'. Deze afschrijvingslast, die een onderdeel vormt van de verrekenbare kosten, wordt opgenomen onder de overige bedrijfslasten.

### 11.2 Overige waardeveranderingen vaste activa

	2009	2008
Afwaardering(en) naar lagere bedrijfswaarde	11.787	19.095
Terugneming eerdere afwaarderingen	6.930-	9.372-
	<b>4.857</b>	<b>9.723</b>

Uitmo boekjaar wordt van alle complexen (al of niet geclusterd) de bedrijfswaarde berekend. In geval er, ten opzichte van de boekwaarde, sprake is van een structureel lagere bedrijfswaarde dan volgt er een afwaardering. Bij een structureel hogere bedrijfswaarde worden uitsluitend eventuele eerdere afwaarderingen teruggenomen. De waardeveranderingen vaste activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

waardevermindering de Doorbraeck	5,3
waardevermindering bedrijfswaarde	6,5
subtotaal: waardeverminderingen	11,8
terugname waardevermindering Groot Helmduin	1,8-
terugname waardevermindering de Planeet	0,1-
terugname waardevermindering Burg. Weertsplantsoen	0,1-
terugname waardevermindering div. complexen	0,1-
terugname waardevermindering bedrijfswaarde	4,8-
	<b>4,8</b>
afwaardering ten laste van vaste activa	4,8
afwaardering ten laste van voorziening	-
	4,8
terugname ten gunste van vaste activa	-
	<b>4,8</b>

### 11.3 Lonen en salarissen

	2009	2008
Lonen en salarissen	3.779	3.484
Ontvangen ziekengelden	35-	66-
	<b>3.744</b>	<b>3.418</b>
Sociale lasten	281	255
Loonheffing spaarloon	10	9
	291	264
Pensioenpremies	759	646
	<b>937</b>	<b>910</b>

De motivatie, zoals vermeldt bij de post afschrijvingen, geldt ook voor de post personeelslasten. Conform de invulling van de modellen Centraal Fonds en WSW worden hier de lonen en salarissen, de sociale lasten en de pensioenlasten weergegeven.

De post overige personeelslasten wordt verantwoord bij de overige bedrijfslasten. De dekking welke wordt gerealiseerd door de productieve uren van de interne aannemerij, wordt verantwoord bij de post onderhoud.

De gestegen salarislasten zijn het gevolg van ingevulde vacatures. Hierdoor stijgen ook de sociale lasten en de pensioenpremies ten opzichte van 2008.

### 11.4 Onderhoud

	2009	2008
Planmatig onderhoud	6.122	5.496
Mutatie onderhoud	2.054	2.400
Reparatie onderhoud	1.312	1.246
Overig onderhoud (t.b.v. servicekosten)	209	191
	<b>9.697</b>	<b>9.333</b>
af: dekking aannemerij	615	622
af: dekking dmv doorbelastingen aan derden	-	-
	<b>9.082</b>	<b>8.711</b>

Voor een nadere toelichting op het onderhoud wordt verwezen naar hoofdstuk 5 'kwaliteit van de woningvoorraad' in het volkshuisvestingsverslag.

### 11.5 Overige bedrijfslasten

	2009	2008
Beheerkosten	4.593	3.661
Belasting & verzekering	1.915	1.987
Overige bedrijfslasten	4.142	3.970
	<b>10.650</b>	<b>9.618</b>

#### 11.5.1 Beheerkosten

De beheerkosten zijn nader onder te verdelen in:

	2009	2008
Uitzendkrachten	740	581
Overige personeelskosten	904	665
Kosten Raad van Commissarissen	103	56
Huisvestingskosten	222	168
Algemene kosten bedrijfsvoering	2.062	1.850
Automatiseringskosten	562	341
	<b>4.593</b>	<b>3.661</b>

### 11.5.2 Belastingen & verzekeringen

	2009	2008
Belastingen	1.810	1.879
Verzekeringen	106	108
	<b>1.916</b>	<b>1.987</b>

### 11.5.3 Overige bedrijfslasten

	2009	2008
Kosten levering goederen & diensten	2.415	2.450
Bijzondere projectsteun CFV (Vogelaarhel	367	385
Mutatie(s) overige voorzieningen	154	305
Leefbaarheid	609	510
Diverse overige bedrijfslasten	597	320
	<b>4.142</b>	<b>3.970</b>

#### 11.5.3.1 Kosten levering goederen & diensten

De kosten levering goederen & diensten zijn nader weer te geven volgens onderstaand overzicht:

	2009	2008
CV variabele kosten	-	-
rente levering goederen & diensten	61	59
afschrijving levering goederen & diensten	75	73
algemene beheerkosten	51	49
energie	1.754	1.787
water	174	189
schoonmaken	301	294
overige lasten	-	-
	<b>2.415</b>	<b>2.450</b>

Daarnaast is een bedrag van ca. € 209.000 verantwoord onder lasten onderhoud.

#### 11.5.3.2 Diverse overige bedrijfslasten

##### Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

2009

	Honoraria PwC Accountants NV	Honoraria overige PwC-netwerk	Totaal honoraria PwC-netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	45.786	0	45.786
Andere controleopdrachten	8.717	0	8.717
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	43.653	43.653
Andere niet-controlediensten	0	234.886	234.886
<b>Totaal</b>	<b>54.503</b>	<b>278.539</b>	<b>333.042</b>

'Andere niet-controlediensten' betroffen de advisering rondom het Strategisch Voorraad Beheer (€ 24.052), second opinion Energie BV (€ 12.524) en modernisering informatievoorziening voor de ICT-speerpunten projectadministratie, onderhoudsadministratie en managementinformatie.

2008

	Honoraria PwC Accountants NV	Honoraria overige PwC-netwerk	Totaal honoraria PwC-netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	40.559	0	40.559
Andere controleopdrachten	13.001	0	13.001
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>53.560</b>	<b>0</b>	<b>53.560</b>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woningbedrijf Velsen en de in de consolidatie betrokken deelnemingen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

### 11.6 Rentebaten

	2009	2008
<b>geactiveerde rente materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	537	408
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
	<b>537</b>	<b>408</b>
<b>rente op overige vorderingen</b>		
Rente op overige vorderingen (regelingen)	7	4
Rente op overige vorderingen (overig)	20	3
Rente op uitgezette middelen	6	15
Rente leveringen en diensten	61	59
	<b>94</b>	<b>81</b>
<b>Totaal rentebaten</b>	<b>631</b>	<b>489</b>

De geactiveerde rente materiële vaste activa betreft de volgende projecten:

- 47 woningen de Planeet      - 42 woningen de Meteor      - 9 woningen Binnenhaven.

Het gehanteerde rentepercentage bedraagt 4,60% (2008: 4,81 %) wat overeenkomt met het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille. Het bedrag voor 2009 is hoger dan 2008 door het grotere volume van de projecten.

### 11.7 Rentelasten

	2009	2008
<b>Rente langlopende schulden</b>		
Leningen kredietinstellingen	5.944	5.634
Borgstellingsvergoeding WSW	6	4
Waarborgsommen	1	2
	<b>5.951</b>	<b>5.640</b>
<b>Rente kortlopende schulden</b>		
Rente schulden aan kredietinstellingen (boete rente etc.)	5	196
Rente overige schulden	170	4
	<b>175</b>	<b>200</b>
<b>Totaal rentelasten</b>	<b>6.126</b>	<b>5.840</b>

## 11.8 Vennootschapsbelasting

	2009	2008
Resultaat voor belastingen van de (commerciële) activiteiten	4.373-	8.501-
Fiscale verschillen waardering bezit		
sociale huurwoningen	7.175	6.901
sociale huurwoningen verkoop binnen 5 jaar_	581	753-
markthuurloningen	436	387
maatschappelijk vastgoed	1.562	45
bedrijfsmatig vastgoed	48	463
parkeervoorzieningen	8	328
auto's, inventaris e.o.roerende zaken	119	94
herinvesteringsreserve	-	
leningen o.g.	164-	88-
sociale woningbouw in ontwikkeling	3.130	9.505
	<u>12.897</u>	<u>16.882</u>
Investeringsaftrek	82-	
Vogelaarheffing	385	385
Deelnemingsvrijstelling	1	204-
Niet aftrekbare gemengde kosten	15	
Fiscale winst	<u>8.843</u>	<u>8.561</u>
Vennootschapsbelasting 1e schijf	40	55
Vennootschapsbelasting 2e schijf	<u>2.204</u>	<u>2.113</u>
Vennootschapsbelasting	<u>2.244</u>	<u>2.168</u>
Vennootschapsbelasting	2.244	2.168
bij: dotatie benodigd saldo latentie	<u>358-</u>	<u>259-</u>
Vennootschapsbelasting t.l.v. V&W	<u>1.886</u>	<u>1.909</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5%.

## 11.9 Resultaat op deelnemingen

	2009	2008
Resultaat deelnemingen voor belastingen	1-	33
vennootschapsbelasting	-	-
Resultaat deelnemingen na belastingen	<u>1-</u>	<u>33</u>

Binnen de deelnemingen vinden geen activiteiten meer plaats. De betreffende projecten zijn opgeleverd. De deelnemingen zullen voor zover mogelijk worden beëindigd.

Een nadere specificatie van het resultaat op deelnemingen levert het volgende beeld:

	2009	2008
Dennekop BV	-	-
Dennekop CV	1	21
Regenboog BV	-	-
Meekrap BV & CV	2-	12
	<u>1-</u>	<u>33</u>

## 12. OVERIGE GEGEVENS

### 12.1 Statutaire resultaatbestemming

Statutair is geregeld dat de resultaatbestemming plaatsvindt overeenkomstig de voorschriften die ter zake voor toegelaten instelling gelden.

### 12.2 Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat over 2009 is, vooruitlopend op en onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is in mindering gebracht op de overige reserves.

### 12.3 Gebeurtenissen na balansdatum

In februari 2010 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met de onderstaande investeringen voor een totaal bedrag van € 36,6 miljoen:

1. investering voor de Trompstraat / Hoogeborg;
2. investering voor de Lange Nieuwstraat;
3. aankoop Velserveduinweg 23/25 en Willembeeksweg 1.

### 12.4 Werknemers

Per 31 december 2009 heeft de corporatie 80,7 werknemers in dienst (2008: 83,1). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

### 12.5 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

-	bestuurders en voormalig bestuurders	€	179.014,-	(2008: € 179.431)
-	commissarissen en voormalig commissarissen	€	40.206,60	(2008: € 42.216)

#### **Bestuurder**

De bezoldiging van de bestuurder omvat:

- periodiek betaalde beloning, zoals salaris, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden;
- beloningen betaalbaar op termijn, zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen;
- winstdelingen en bonusbetalingen.

Het totaal bedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur (de directie) worden gespecificeerd:

Jaar	Periodiek betaalde beloning	Winstdeling en bonus	Beloning betaalbaar op termijn	Vergoedingen werkgeverslasten	Totaal
2009	€ 126.942	€ 15.546	€ 30.934	€ 5.592	€ 179.014
2008	€ 126.619	€ 18.179	€ 29.257 <sup>1)</sup>	€ 5.376	€ 179.431 <sup>1)</sup>

1) In het Jaarverslag 2008 was hier een bedrag van € 39.257 respectievelijk € 189.431 vermeld. Dit was onjuist, omdat in deze bedragen abusievelijk het werknemersdeel pensioenkosten van € 10.000 was opgenomen.

Aan de directeur/bestuurder is een leaseauto beschikbaar gesteld met een cataloguswaarde van € 31.435. Het bedrag van 'periodiek betaalde beloning' is inclusief de bijtelling leaseauto. Verder zijn er geen aanvullende secundaire arbeidsvoorwaarden.

### **Raad van Commissarissen**

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Naam	Functie	Lid van de RvC	Lid van de RvC
	<b>2009</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Drs. C.A. Spijkers	Voorzitter	€ 5.393,59	€ --,--
Drs. R. de Boer	Voorzitter en Vice voorzitter	€ 8.525,46	€ 9.384,--
Ing. M. du Pon	Lid	€ 4.571,45	€ --,--
Mr. R.P. Antonisse	Lid	€ 6.288,--	€ 6.258,--
Dr. J.M.R.M. Neutelings	Lid	€ 734,80	€ --,--
Drs. A.E.P.M. Kroezen	Lid	€ 734,80	€ --,--
Mr. T. ten Have	Vice voorzitter en Lid	€ 2.612,--	€ 7.800,--
D.J. van Huizen	Lid	€ 2.716,37	€ 6.258,--
Drs. P. Rutte	Lid	€ 2.096,--	€ 6.258,--
R. Dekker	Lid en Vice voorzitter	€ 6.534,13	€ 6.258,--
<b>Totaal</b>		€ 40.206,60	€ 42.216,--

### **Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT)**

Er is bij Woningbedrijf Velsen geen functionaris die in 2009 een inkomen heeft genoten dat uitgaat boven het gemiddelde salaris van de minister, zijnde voor 2009 een bedrag van € 188.000.

## **13. ACCOUNTANTSVERKLARING**