



Woningbedrijf Velsen

**JAARVERSLAG
2008**

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	5
Bericht van de Raad van Commissarissen	7
Deel 1: Het volkshuisvestingsverslag	
1 DE KLANT	17
Dienstverlening	17
Communicatie en informatie	18
Keuzevrijheid	18
Toewijzing van woningen	18
Woningmarktonderzoek	19
Mutaties	19
Woonfraude	19
Tijdelijke verhuur	19
Huurprijsklasse vrijkomende woningen en toewijzing naar inkomensklasse	20
Huisvesting bijzondere doelgroepen	22
Huurtoeslag	22
Geschillencommissie	23
2 BELEID EN OVERLEG	24
Huurdersraad en bewonerscommissies	24
Betrokkenheid bij onderhoud en herstructurering	25
Interactieve planontwikkeling	25
Prestatieafspraken	26
Belanghebbenden	26
Huurprijsbeleid	26
Bezwaarschriften huurverhoging, servicekosten en onderhoud	27
Servicekosten	27
Huurincasso	27
3 LEEFBAARHEID	29
Leefbaarheidsactiviteiten	29
Wijkgericht werken	30
Buurtbemiddeling	30
Sociaal wijkbeheerders	30
Cameratoezicht	30
Achterpadverlichting	30
Leefbaarheid en herstructurering	31
Overlast	31
Noodteamoverleg	31
4 WONEN EN ZORG	32
Bestaande bouw woonzorgcentra	32
Nieuwbouw woonzorgcentrum	33
Wijksteunpunt Zeewijkplein	33
Opplussen	33
Woningaanpassingen	33
Wonen Plus in Velsen	34
Nieuwbouw woningen	34
Multifunctioneel centrum (Groot Helmduin)	34
5 KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD	35
Woningbezit	35
Strategische voorraadbeheer	36

Mutatieonderhoud	36
Reparatieonderhoud	37
Planmatig onderhoud	37
Herstructurering en nieuwbouwwoningen.....	38
Overzicht projecten	41
Verkoopbeleid	43
Onrendabele investeringen	43
6 KWALITEIT VAN DE ORGANISATIE.....	44
Organisatiestructuur en personeelsbezetting	44
Ziekteverzuim.....	46
Opleidingsprogramma en cultuurontwikkeling.....	47
Leerwerk-, en stageplaatsen.....	47
Arbo.....	48
Medezeggenschap.....	48
7 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	49
Vastgoedsturing	49
Treasury	49
Risicomanagement	50
ICT-beleidsplan	50
Kredietcrisis.....	50
Vennootschapsbelasting.....	51
Vogelaarheffing.....	51
Inflatievolgende huurverhoging.....	51
Resultaat 2008 (versus begroting 2008).....	51
Ontwikkelingen solvabiliteit en liquiditeit in 2008.....	53
8 VERBINDINGEN.....	55
9 KENGETALLEN	58
10 RAPPORT VAN BEVINDINGEN.....	60
<u>Deel 2: De jaarrekening</u>	
1 BALANS	61
2 VERLIES & WINSTREKENING	63
3 KASSTROOM.....	64
4 ALGEMENE TOELICHTING	65
4.1 Regelgeving	65
4.2 Grondslagen voor consolidatie	65
5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA.....	66
5.1 Algemeen	66
5.2 Materiële vaste activa	66
5.3 Financiële vaste activa.....	69
5.4 Voorraden	69
5.5 Vorderingen.....	69
5.6 Voorzieningen	69
5.8 Langlopende schulden.....	70
5.9 Overige activa en passiva.....	70
5.10 Operationele leasing	70
6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	71
6.1 Algemeen	71

6.2 Bedrijfsopbrengsten	72
6.3 Bedrijfslasten.....	72
7 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING.....	75
7.1 Materiële vaste activa, minimale waarderingsregeling	75
7.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering	75
8 KASSTROOMOVERZICHT.....	76
8.1 Algemeen.....	76
9 TOELICHTING OP DE BALANS	77
9.2 Materiële vaste activa	77
9.3 Financiële vaste activa.....	80
9.4 Voorraden	81
9.5 Vorderingen.....	81
9.6 Eigen Vermogen	82
9.8 Voorzieningen	82
9.9 Langlopende schulden.....	83
9.10 Kortlopende schulden	84
9.11 Niet uit de balans blijvende rechten en plichten	85
10 BEDRIJFSOPBRENGSTEN	86
10.1 Huren	86
10.2 Vergoedingen.....	86
10.3 Bijdragen	87
10.4 Verkoop onroerende zaken.....	87
10.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	87
10.6 Overige bedrijfsopbrengsten	87
11 BEDRIJFSLASTEN.....	88
11.1 Afschrijvingen.....	88
11.2 Overige waardeveranderingen vaste activa	88
11.3 Lonen en salarissen	89
11.4 Onderhoud	89
11.5 Overige bedrijfslasten	89
11.6 Rentebaten.....	90
11.7 Rentelasten	91
11.8 Vennootschapsbelasting.....	91
11.9 Resultaten op deelnemingen	91
12 OVERIGE GEGEVENS	93
12.1 Statutaire resultaatbestemming	93
12.2 Voorstel resultaatbestemming	93
12.3 Gebeurtenissen na balansdatum	93
13 ACCOUNTANTSVERKLARING	94

VOORWOORD

In de steigers

Het jaar 2008 is een jaar geweest waarin met volle inzet een start is gemaakt met de realisatie van de doelstellingen uit onze bedrijfsvisie 'Passie voor Wonen in Velsen' 2008 t/m 2011. Onder deze noemer presenteren wij onze vier speerpunten voor de komende jaren. Het gaat om het realiseren van herstructurering en (maatschappelijk) vastgoed, het professioneel beheren van de woningen en woonomgeving, een klantgerichte dienstverlening en een goede interne organisatie.

Samen met belanghebbenden spraken wij over onze ambities. Samen met bewoners spraken wij over onze voornemens en de uitvoering van onze plannen en samen met de Huurdersraad spraken wij over de onderwerpen van nieuw beleid. Met de gemeente spraken wij veelvuldig over de voorbereiding en uitvoering van gezamenlijke projecten voor verbetering van de woningvoorraad in Velsen en de aanpak in wijken. Met de medewerkers spraken wij over de gezamenlijke passie voor Wonen in Velsen en hebben wij de vier kernwaarden van ons bedrijf geïntroduceerd: verantwoordelijk, verbindend, ondernemend en plezier.

Bij dat alles zijn de ontwikkelingen buiten niet aan ons voorbij gegaan. De laatste maanden van 2008 maakten duidelijk dat wij ons moesten opmaken voor een negatieve economische ontwikkeling met gevolgen voor ons nieuwbouw- en herstructureringsprogramma en onze voornemens op het gebied van verkoop van woningen uit de bestaande voorraad.

Belanghebbenden en werkdomein

Onze passie voor wonen in Velsen omvat meer dan alleen het verhuren en bouwen van woningen. Belanghebbenden spreken ons daar ook op aan. Het gaat dan om de zorg voor de woonomgeving, investeren in maatschappelijk vastgoed en sociale en economische activiteiten bij de wijkaanpak. In het voorjaar hebben wij drie bijeenkomsten met belanghebbenden georganiseerd. Doel van de bijeenkomsten was om onze doelstellingen te toetsen aan de wensen en ambities van onze belanghebbenden en afspraken te maken over samenwerking bij de realisatie van die doelstellingen. De bijeenkomsten zijn succesvol verlopen en hebben een stevige basis gelegd voor de onderlinge contacten. En er zijn, volgend op die bijeenkomsten, ook concrete resultaten geboekt. Eén daarvan is de ontwikkeling van een kleinschalige wooncluster voor licht dementerenden. Het andere resultaat betreft een initiatief voor het oprichten van een platform van waaruit gezamenlijke leefbaarheidacties in de wijk worden georganiseerd: Velsenaren voor Velsenaren. Die acties staan niet los van onze beleidskeuzes om extra te investeren in het beheer van de woonomgeving in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. De introductie van twee sociaal wijkbeheerders in 2008 is daar een voorbeeld van. Samen met de gemeente en wooncorporatie Kennemerhave hebben wij voorts in 2008 een intensief traject doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken van de multifunctionele accommodatie Groot Helmduin. Het project bevat twee scholen, een kinderdagverblijf, een buitenschoolse opvang, een wijkcentrum en een sporthal met daaraan verbonden de realisatie van 200 huur- en koopwoningen. Dit project levert een belangrijke bijdrage aan de ontwikkelingen in Zee-/Duinwijk, waar het woon- en leefklimaat sterk is verbeterd door de vernieuwingen die er de laatste jaren hebben plaatsgevonden.

Herstructurering en nieuwbouw

Wij willen de dynamiek en doorstroming op de woningmarkt terugbrengen door de komende jaren te investeren in herstructurering en aanvullende nieuwbouw. Dat moet zorgen voor meer differentiatie in de eenzijdige woningvoorraad van met name IJmuiden en Velsen-Noord. Het zijn ook vooral die kernen in de gemeente Velsen die tot de kwetsbare woningmarktgebieden moeten worden gerekend. Het uitvoeren van de plannen die wij hebben gepresenteerd, is dan ook niet zonder risico's. Een groot deel van de investeringen zal onrendabel zijn. Het aanbod van duurdere huurwoningen en de ontwikkeling van koopwoningen in die gebieden moeten zorgvuldig gedoseerd worden.

Met de introductie van een verkoopprogramma van woningen uit de bestaande voorraad willen wij onze financiële positie gezond houden. De verkoop van woningen gaat echter van start in een tijd dat de economische omstandigheden in hoog tempo verslechteren. Wij realiseren ons dat tegenvallende verkoopresultaten gevolgen zullen hebben voor de aanpak van het herstructurerings- en nieuwbouwprogramma.

Bedreigingen en kansen

De gemeente Velsen maakt deel uit van een regio waar sprake is van een groot economisch potentieel door de aanwezigheid van grootschalige haven- en industrieactiviteiten en de nabijheid van mainport Schiphol. In economisch goede tijden profiteert de Velser gemeenschap daarvan in gunstige zin, hoewel de ontwikkelingen voor Velsen over het algemeen wat achter blijven in verhouding tot omliggende buurgemeenten. In de huidige periode, waarin zware economische tijden worden voorspeld, doet de teruggang zich in Velsen goed voelen. De werkeloosheid is het laatste kwartaal van 2008 snel toegenomen en de perspectieven voor 2009 zijn zeer onzeker. Die onzekerheid geldt ook voor de gevolgen van de introductie van de vennootschapsbelasting (Vpb) voor woningcorporaties. Als gevolg daarvan zien wij onze investeringsruimte voor de omvangrijke herstructureringsopgave in Velsen fors afnemen. Woningbedrijf Velsen is geen fiscaal gedreven organisatie. Ons beleid richt zich primair op de volkshuisvestelijke opgaven. Toch zullen wij in de toekomst nadrukkelijk moeten anticiperen op de integrale belastingplicht die ons van overheidswege is opgelegd en op de uitwerking, die dat gaat krijgen in een aparte vaststellingsovereenkomst die is overeengekomen tussen de corporatiesector en de belastingdienst.

Naast de bedreigingen die op ons afkomen, moeten wij natuurlijk goed oog houden op de kansen, die zich, ook in moeilijke tijden, altijd voordoen. In 2008 is gestart met de bouw van een tweetal nieuwbouwcomplexen in IJmuiden: de Planeet en de Meteor. De belangstelling voor deze woningen is bijzonder groot gebleken, vooral onder ouderen. Dat betekent dat wij de goede keuzes hebben gemaakt bij de start van ons nieuwbouw- en herstructureringsprogramma. In de beide nieuwbouwprojecten werken wij voor het eerst met een nieuw verwarmingssysteem dat gebaseerd is op koude/warmte opslag. Wij richten ons daarmee op de toekomst: het helpt ons het probleem van de stijgende woonlasten aan te pakken, die in toenemende mate worden veroorzaakt door stijgende energieprijzen. Daarnaast kiezen wij voor het systeem vanuit overwegingen van milieuvriendelijkheid en duurzaamheid.

Verbetering van de woonomgeving lijkt ook van de grond te komen met de besluitvorming over het centrumplan. Naar het zich laat aanzien wordt een verdiepte winkelstraat (de zogenaamde koopgoot) ontwikkeld. Wij zien een geweldige spin-off die uit kan gaan van een goede aanpak van het centrum-winkelgebied. In combinatie met onze toekomstige herstructureringsactiviteiten in de nabije omgeving van het centrumgebied kan binnen enkele jaren een ware metamorfose in het gebied plaatsvinden waar iedereen in positieve zin voordeel van kan ondervinden.

Samengevat: Woningbedrijf Velsen staat weer volop in de steigers, anticipeert op ontwikkelingen, investeert in haar relaties en heeft oog voor de klant, de woning en de woonomgeving.

Ted Kuné

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 2008. Dit jaar heeft, naast de reguliere onderwerpen, voor de RvC in het teken gestaan van de interne organisatie. Het betrof de implementatie van de Governance Code voor woningcorporaties en het terugtreden van drie RvC leden die allen nog een keer benoembaar waren. Tijdens verdiepingsdagen is daartoe, naast de strategische onderwerpen, gesproken over de onderlinge samenwerking, de rolopvattingen van bestuurder en RvC-leden en de besluitvormingsstructuur. Vervolgens is geïventariseerd wie voor herbenoeming in aanmerking zou (willen) komen. De drie aftredende RvC leden hebben niet de ambitie om hun derde termijn volledig uit te dienen. Er is voor de drie leden eind 2008 een benoemingsbesluit genomen om de overgang naar de nieuwe leden soepel te laten verlopen. Begin 2009 is gestart met de werving van twee nieuwe leden.

Activiteiten in 2008

De RvC heeft in 2008 zes keer vergaderd in bijzijn van de bestuurder. Ook hebben er twee keer een werkconferentie in bijzijn van de bestuurder plaatsgevonden. Het thema van de eendaagse was Good Governance, de onderlinge samenwerking, de rolopvattingen van de bestuurder en de RvC leden en de besluitvormingsstructuur. De tweedaagse stond voor een groot deel in het teken van de strategie van de corporatie en de (her)benoemingen. Tijdens deze twee dagen is het CFV uitgenodigd om een toelichting te geven op de prestaties van de corporaties. 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 Huurdersraad en de Ondernemingsraad overlegd. Zowel met de Huurdersraad als met de Ondernemingsraad is daarvan één bijeenkomst geweest buiten aanwezigheid van de bestuurder. In een RvC overleg buiten aanwezigheid van de directie 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.

Taken, bevoegdheden en werkwijze

Statutair is vastgelegd wat de taken en bevoegdheden van de 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 Raad van Commissarissen' (2006). 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 in 2008, in vervolg op de Governance Code, opnieuw opgesteld en vastgesteld.

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 toezichthoudende taken, adviserende taken en interne organisatie. Besluiten worden genomen door de aanwezige raadsleden. Minimaal de helft van het aantal RvC leden dient daarbij aanwezig te zijn. Voor besluiten die de goedkeuring van de RvC nodig hebben, overlegt de bestuurder relevante stukken en een duidelijke oplegger waarin goedkeuring wordt gevraagd. De RvC houdt van de vergaderingen een actiepuntenlijst bij. Daarop staan zowel actiepunten voor de bestuurder als voor de RvC, beiden voorzien van een einddatum.

Activiteiten kerncommissies

De RvC kent een drietal kerncommissies. Dit zijn de audit-, de remuneratie- en de selectiecommissie. De Auditcommissie heeft zich in 2008 bezig gehouden met de implementatie van de Governance Code en in vervolg daarop de wijziging van de statuten en het opstellen van de verschillende reglementen. Zij is

hiervoor 4 keer bij elkaar geweest. De remuneratiecommissie is twee keer bij elkaar geweest. Eén keer voorbespreken en één keer het beoordelingsgesprek met de bestuurder. De selectiecommissie is in 2008 niet bij elkaar geweest. Eind 2008 is deze opnieuw samengesteld voor de werving van een nieuw lid en voorzitter in de eerste maanden van 2009.

Onderwerpen van overleg

In 2008 zijn verschillende onderwerpen aan de orde geweest. Deze staan vermeld in onderstaande tabel.

Onderwerp	Functie
Jaarverslag en jaarrekening 2007	Financiële continuïteit en volkshuisvestelijke doelstellingen
Begroting 2009	Financiële continuïteit en volkshuisvestelijke doelstellingen
Kwartaalrapportages	Financiële continuïteit en volkshuisvestelijke doelstellingen
Meerjarenprognose 2010 -2018	Financiële continuïteit
Projectparameters en risicoanalyse	Financiële continuïteit en investeringen
Investeringsvoorstellen, aankoopvoorstellen en projecten (herstructurering)	Financiële continuïteit en volkshuisvestelijke doelstellingen
Bedrijfsvisie 2008 t/m 2011 en bedrijfsjaarplan 2009	Strategisch beleid
Governance Code (onderdelen t.b.v. implementatie)	Intern toezicht
Organisatie ontwikkeling	Organisatie
Vaststellingsovereenkomst en Vpb	Financiële continuïteit
Huurbeleid, aankoopbeleid, verkoopbeleid, aanbestedingsbeleid, treasuryjaarplan, Strategisch Voorraadbeleid, intern controlplan	Financiële continuïteit, kaders strategisch beleid en volkshuisvestelijke doelstellingen
Community Planning in Oud-IJmuiden	Volkshuisvestelijke doelstellingen
Herbenoemingen en samenwerking	Intern toezicht

Voor het beoordelen van het jaarverslag en de jaarrekening 2008 is een auditcommissie ingesteld bestaande uit de voorzitter en een lid van de RvC. De auditcommissie heeft in 2008 in het bijzijn van de accountant en de manager Financiën de jaarrekening 2007 besproken. In de RvC vergadering van 2 juni 2008 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 is het jaarverslag en jaarrekening 2007 goedgekeurd en is decharge verleend aan het bestuur.

Met de Ondernemingsraad is gesproken over de ontwikkelingen intern en extern bij Woningbedrijf Velsen, de vooruitzichten en het aftreden van drie leden van de RvC in 2008. Met de Huurdersraad zijn visies uitgewisseld over het te voeren strategische beleid en het klantgericht functioneren van Woningbedrijf Velsen.

Inhoudelijk toezicht

Eind 2007 is de bedrijfsvisie 2008 t/m 2011 'Passie voor Wonen in Velsen' met de RvC besproken en vastgesteld. Vanaf begin 2008 is deze visie intern en extern uitgerold. Hiervoor zijn netwerkbijeenkomsten met belanghebbenden georganiseerd welke najaar 2008 zijn afgerond met een symposium. Een delegatie van de RvC was aanwezig bij deze bijeenkomsten. De bedrijfsvisie vormt een belangrijk kader voor de beoordeling door de RvC van investerings- en aankoopvoorstellen en het formuleren van specifiek beleid zoals de verkoop van bestaand bezit.

Missie Woningbedrijf Velsen

“Woningbedrijf Velsen investeert als maatschappelijk ondernemer in vastgoed en klantgerichte producten en dienstverlening om voor een diversiteit aan doelgroepen en met name 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. Wij gaan ook (middel)dure huur- en koopwoningen realiseren en bestaand bezit verkopen. De mogelijkheden voor sociale koop en verkoop onder voorwaarden worden onderzocht. Projecten op het gebied van wonen en zorg staan volop in onze aandacht. Ook richten wij ons op de mogelijkheden voor 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. Daarnaast nemen wijkgericht werken en buurtbeheerprojecten een belangrijke plaats in onze strategie in. Het bestrijden van overlast en (huur)achterstanden is eveneens een belangrijk aandachtspunt.

Voorop staat een excellente dienstverlening aan onze 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 voldoen. Naast bestaande woonproducten als Woonservice Plus oriënteert Woningbedrijf Velsen zich op nieuwe producten en diensten voor de klant. Om de betrokkenheid van de huurders te vergroten, blijft Woningbedrijf Velsen investeren in bewonerscommissies, zal worden samengewerkt met klantenpanels en worden nieuwe vormen van participatie ingezet zoals Community Planning.

De (interne) organisatie ontwikkelt zich ook verder de komende jaren. Over de prestaties die worden geleverd, verantwoord de organisatie zich. Dat doen wij onder andere met (openbare) visitatie en tijdens bijeenkomsten met belanghebbenden. Dat stelt eisen aan de inrichting van de organisatie en de werkprocessen. Ook de motivering, begeleiding, coaching, (bij)scholing en training van vaardigheden van medewerkers en het verder ontwikkelen van de bedrijfscultuur is daarbij belangrijk.

Toezichtskader

In 2008 heeft de RvC in het bijzonder gesproken over de kaders waarbinnen zij toezicht houdt. De strategische doelstellingen van de corporatie (verwoord in de bedrijfsvisie en beleidsdocumenten, de prestatieafspraken met de gemeente, de vastgestelde interne parameters voor vastgoedontwikkeling en het financiële beleid / de financiële continuïteit van de corporatie zijn belangrijke toetsingskaders voor de RvC. Hiermee wordt ook op de beheersing van de financiële risico's toezicht gehouden. Vooralnog wordt voor de solvabiliteit in de komende jaren de norm van het CFV aangehouden.

Informatievoorziening

De RvC krijgt het merendeel van de informatie om haar taken uit te oefenen vanuit de organisatie. Daarnaast is kennis genomen van de rapportages en mailings van het ministerie van VROM, het WSW, het CFV en de accountant. De kennis wordt op peil gehouden doordat de leden van de RvC geabonneerd zijn op het vakblad van Aedes. De leden maken daarnaast gebruik van het cursusaanbod en seminars van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties en andere aanbieders. Ontwikkelingen in de branche worden, wanneer van toepassing, door de RvC meegenomen bij de beoordeling van voorstellen.

Aan de hand van kwartaalrapportages rapporteert de bestuurder periodiek over de bedrijfsresultaten. Het betreft niet alleen de financiële gegevens. Ook over de maatschappelijke en volkshuisvestelijke functies van Woningbedrijf Velsen wordt in de kwartaalrapportages gerapporteerd. Hierdoor worden de ontwikkelingen rond het huisvesten van de primaire doelgroep, de betrokkenheid van huurders, de leefbaarheid, de kwaliteit van de (woning)voorraad en wonen en zorg beter in beeld gebracht en getoetst. Verder wordt in de kwartaalrapportage ingegaan op de ontwikkelingen in de organisatie.

Verbindingen en VSO

Woningbedrijf Velsen is in het verleden, in het kader van projectontwikkeling, een aantal verbindingen aangegaan. Het materieel belang van de bestaande verbindingen is beperkt. In het verleden zijn verbindingen opgericht in het kader van de projectontwikkeling. Het toezicht op de verbindingen vindt plaats op basis van de jaarstukken.

Risicobeheersing- en controlesystemen

Tijdens de twee verdiepingdagen heeft het CFV een presentatie gegeven over de prestaties van Woningbedrijf Velsen. Er is ingegaan op de ontwikkelingen van de corporatie en de financiële continuïteit. Gezien de omvangrijke herstructureringsopgave is een goede projectadministratie en interne controle van groot belang. Vanwege het risico voor de uitvoering van alle plannen worden de markt- en economische ontwikkelingen gemonitord. In de bedrijfswaardeberekeningen moet ook de toekomstige strategie van het complex worden meegenomen. Het implementeren van actuele waarde als waarderingsgrondslag voor de jaarrekening is besproken en wordt wenselijk geacht. Dit is een aandachtspunt voor 2009.

Belangrijke besluiten in 2008

Onderwerp	Toelichting besluitvorming
Jaarrekening en jaarverslag	De RvC verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid in 2007.
Aankoop Deudekom	De RvC keurt de aankoop van 42 nieuwbouwappartementen met ondergrondse parkeervoorziening goed. Aankoop levert een bijdrage aan de herhuisvestingmogelijkheden en biedt appartementen voor ouderen met zorglevering vanuit het nabij gelegen verzorgingshuis.
Aankoop Lingotto	De RvC keurt de aankoop van een perceel grond met opstellen (garages) aan de Ruijsdaelstraat / Frans Halsstraat in IJmuiden goed. De aankoop biedt in de toekomst perspectief om de herstructurering van nabijgelegen portiekwoningen uit te voeren.
Ontwikkeling Groot Helmduin	De RvC keurt het ter hand nemen van de ontwikkeling van het multifunctioneel centrum en zes woningbouwlocaties in samenwerking met woningcorporatie Kennermerhave goed. De ontwikkeling sluit aan bij de strategische doelstellingen om maatschappelijk vastgoed te realiseren en beheerst te groeien.
Bieding Trompstraat 208	De RvC keurt de bieding op de Trompstraat 208 en de investering tot uitwerking van het geclusterd wonen voor dementerenden goed.
Treasuryjaarplan 2008-2009	De RvC keurt het Treasuryjaarplan goed en adviseert over de samenwerking met banken en de actualisatie van het treasurystatuut.
Aantrekken financiering	De RvC keurt het aantrekken van drie nieuwe geldleningen goed. Het betreft een roll-over voor 15 jaar, Fixe 44 jaar en Fixe 50 jaar.
Begroting 2009	De RvC keurt de begroting 2009 goed.
Statuten en reglementen	De RvC stelt de statuten en verschillende reglementen vast en sluit daarmee

	aan op de Governance Code.
Belanghebbenden	De RvC stelt op basis van objectieve criteria de belanghebbenden vast en ziet het benoemen van de belanghebbenden niet statisch, maar als een groeiemodel en mandateert de bestuurder om de vorm van het periodieke overleg te bepalen.
Kaders	De RvC heeft de parameters vastgoedontwikkeling en aankoopbeleid besproken en gebruikt deze bij de beoordeling van directiebesluiten
Mandaat bestuurder	De RvC besluit dat investeringen tot € 500.000 zonder goedkeuring vooraf door de bestuurder kunnen worden uitgevoerd.
Benoemingen	De RvC herbenoemt drie leden die in 2008 moesten aftreden. Zij opteren niet voor de volledige termijn. Werving van nieuwe leden wordt opgestart.

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 een samenwerkingsovereenkomst, regelmatig overlegd met de Huurdersraad.

De RvC heeft met de bestuurder van gedachten gewisseld over de belanghebbenden van Woningbedrijf Velsen. Bij de identificatie van de belanghebbenden wordt een onderscheid gemaakt naar het belang bij de realisering van productie- en servicedoelstellingen, bedrijfsvoering en bedrijfsprocessen en maatschappelijke effecten. In 2008 zijn, rondom de bedrijfsvisie, een drietal netwerkbijeenkomsten met belanghouders georganiseerd. Deze bijeenkomsten zijn afgerond met een symposium waar, op basis van de opmerkingen vanuit de netwerkbijeenkomsten, een drietal nieuwe projecten zijn gepresenteerd. Belanghouders kunnen deelnemen aan deze projecten. De uitkomsten van de netwerkbijeenkomsten en het symposium vormen de basis voor het reguliere overleg met de belanghouders dat in 2009 wordt ingericht en zijn van belang voor de uitwerking van de bedrijfsvisie.

Governance

Algemeen vindt de RvC de Governance Code voor woningcorporaties een goed instrument bij het afleggen van verantwoording. De Code is door een apart benoemde commissie in 2008 nagenoeg geheel geïmplementeerd en uitgewerkt in nieuwe statuten en reglementen. Eind 2008 beschikt de RvC over de volgende documenten:

- aangepaste statuten (waarover begin 2009 formeel een besluit is genomen en aan CFV en het ministerie van VROM momenteel zijn voorgelegd ter goedkeuring);
- reglement RvC;
- reglement Auditcommissie;
- reglement Selectiecommissie;
- reglement Remuneratiecommissie;
- reglement voordracht huurdercommissaris;
- reglement voordracht vertrouwenscommissaris;
- bestuursreglement.

De principes van de Governance Code woningcorporaties zijn leidend in bovenstaande documenten en er wordt nagenoeg niet van afgeweken. Uitzonderingen betreffen eind 2008:

- 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 (nieuwe) 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 (nieuwe) 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 nieuwe statuten staat opgenomen dat een lid in de tien, in plaats van vijf, jaar voorafgaande aan de benoeming 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 vindt plaats in 2009.

Informatie website

Alle vereiste documenten worden gemeld en indien aanwezig gepubliceerd op de website van Woningbedrijf Velsen. Op de nieuwe website wordt op aparte pagina ingegaan op de vereiste onderdelen. Hierbij zijn de Governance Code, de statuten, het reglement, het bericht van de Raad van Commissarissen 2007 (inclusief rooster van aftreden), het Jaarverslag 2007 en de verslagen van de netwerkbijeenkomsten met belanghebbenden na te zien. In de tekst wordt ingegaan op het integriteitsbeleid, inclusief klokkenluidersregeling en visitatie.

Visitatie

Om zich lokaal te verantwoorden over de prestaties en ter verbetering van haar eigen prestaties, is de RvC zeer geïnteresseerd in het instrument van de visitatie. In 2008 is over de toepassing daarvan gesproken. Voorjaar 2009 wordt gestart met een visitatiescan waarna in 2010/2011 de visitatie wordt uitgevoerd. De RvC streeft een hoge mate van transparantie na en onderschrijft daarom van harte het sectorbesluit van de koepelorganisatie om visitatie in te voeren.

Zelfevaluatie

De RvC heeft over 2008 een zelfevaluatie uitgevoerd. Dit is gebeurd aan de hand van een checklist zelfevaluatie van Governance Support. De RvC 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: toezicht houden, 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. Een samenvatting van het rapport wordt voorjaar 2009 op de website gepubliceerd.

Daarnaast is de mening van de bestuurder over het functioneren van de RvC gevraagd en hebben, door mevrouw A. van Gorsel van de BMC groep, zomer 2008 interviews met alle RvC leden plaatsgevonden. Aandachtspunt is een gemeenschappelijk beeld van "Goed Toezicht". Dit is daardoor onderwerp van een extra vergadering die, ter voorbereiding op nieuwe benoemingen, januari 2009 is gehouden.

Integriteit en belangen

Woningbedrijf Velsen kent (nog) geen geformaliseerd integriteitbeleid. Wel is het (concept) integriteitbeleid, wederom, een onderwerp in het overleg tussen de bestuurder en de Ondernemingsraad. In de huidige praktijk wordt uitgegaan van het gezonde verstand van de medewerkers. Van iedereen wordt verwacht dat zij uitsluitend handelen in het belang van de corporatie. Het integriteitbeleid wordt in 2009 meegenomen bij een cultuurontwikkelprogramma voor de organisatie. De klokkenluiderregeling wordt in het integriteitbeleid opgenomen.

In 2008 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 er 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 het bestuur wordt niet getolereerd.

Beoordeling

De taken en bevoegdheden van de bestuurder zijn voor een deel vastgelegd in de arbeidsovereenkomst. In 2008 is, conform de Governancecode woningcorporaties, een bestuursreglement opgesteld. In 2008 heeft de RvC met haar leden, aan de hand van een voorstel van de remuneratiecommissie, het functioneren van de bestuurder besproken. De beoordeling vindt, gelijk aan 2007, plaats op de volgende clusters:

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

De RvC heeft veel vertrouwen in haar directeur/bestuurder. Sinds zijn aanstelling maakt hij de verwachtingen waar. Hoewel Woningbedrijf Velsen nog zeker in kwalitatieve zin moet groeien, is de rol die de bestuurder hierin speelt positief. De RvC vraagt aandacht voor de ontwikkeling van financiële beheersing. Juist nu de herstructurering ter hand wordt genomen, is het van belang aandacht te hebben voor de interne beheersing en verantwoording.

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 2008 bedroeg de vergoeding voor de leden € 6.641, voor de voorzitter € 9.384 en voor de vicevoorzitter € 8.361. De vergoeding wordt gelijk aan de CAO Woondiensten geïndexeerd. De totale kosten, vergoedingen en onkosten, voor de RvC bedroegen in 2008 € 53.147 (2007: 52.000).

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

Beloning bestuurder

Het salaris van de directeur/bestuurder is gebaseerd op een functiewaardering conform de adviezen van de commissie Izeboud.

Jaar	Totaal vast inkomen	Variabel inkomen	Pensioenkosten	Vergoedingen werkgeverslasten	Totaal
2008	€ 126.619	€ 18.179	€ 39.257	€ 5.376	€ 189.431
2007	€ 121.193	€ 9.065	€ 38.122	€ 5.338	€ 173.718

Aan de directeur/bestuurder is een leaseauto beschikbaar gesteld met een cataloguswaarde van € 31.435. Verder zijn er geen aanvullende secundaire arbeidsvoorwaarden. In 2009 wordt het bezoldigingsbeleid door de remuneratiecommissie nader vormgegeven.

Samenstelling RvC en rooster van aftreden

Op grond van de statuten bestaat de RvC uit minimaal vijf en maximaal zeven leden. De Huurdersraad heeft het recht voor minimaal twee zetels een persoon aan de RvC voor te dragen voor benoeming. De Ondernemingsraad heeft het recht van voordracht voor één zetel.

Volgens het rooster van aftreden traden in 2008 drie leden af. Eind 2008 heeft de RvC de drie betreffende leden herbenoemd voor een derde termijn. Zij opteren allen niet voor een volledige termijn. Werving van nieuwe leden wordt begin 2009 opgestart en vindt gefaseerd plaats. Na de werving van tenminste een nieuw lid treden Mevrouw Ten Have en de heer Rutte voorjaar 2009 af. Na een, naar de inschatting van de RvC voldoende lange inwerkperiode voor de nieuwe voorzitter begint de werving voor een nieuw lid met kennis en ervaring op het terrein van financiën. Na deze benoeming van dit lid treedt de heer De Boer af. Voor de vaststelling van de jaarstukken heeft de heer Van Huizen aangegeven om persoonlijke redenen van medische aard zijn lidmaatschap per juni 2009 te willen beëindigen.

Een uitgebreide profielschets voor de leden van de RvC is in september 2008 door de RvC aangescherpt en vastgesteld. De profielschets benadrukt de wenselijkheid van het onderschrijven van de doelstelling van de corporatie, een brede bestuurlijke ervaring en relevante beroepservaring, kennis en kunde. De aangepaste profielschets sluit aan bij de bedrijfsvisie die eind 2007 is opgesteld en wordt gebruikt bij de werving van nieuwe leden.

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 aftreden (zie tekst hierboven)	Herbenoeming mogelijk	Lid kerncommissie
Dhr. Drs R. de Boer (1964)	Voorzitter Volkshuisvesting en financiën	Financieel directeur woningcorporatie De Key in Amsterdam Bestuurder Stichting vrienden van Stadsgoed	Amstelveen	2012	Nee	Auditcommissie, Remuneratiecommissie, Selectiecommissie
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	2011	Ja (op voordracht van de Huurdersraad)	Auditcommissie (tot 9 april 2009) Selectiecommissie Remuneratiecommissie
Dhr. R. Dekker (1941)	Lid Stedenbouw en architectuur	Stedenbouwkundige gemeente Amsterdam	Velsen-Zuid	2009	Ja (op voordracht van de Ondernemingsraad)	
Dhr. M. du Pon (1967)	Lid projectontwikkeling	directeur DUPON vastgoedontwikkeling BV	Haarlem	2013	ja	Auditcommissie (vanaf benoeming op 9 april 2009)
Dhr. C.A. Spijkers (1952)	Lid Algemeen bestuurlijk	vice-voorzitter RvC de Meerlanden, Rijsenhout voorzitter commissie ruimtelijke kwaliteit Amstelveen	Hoofddorp	2013	Ja	

In 2009 zijn een drietal leden van de Raad van Commissarissen teruggetreden. Het betreffen:

Mw. mr T. ten Have (1955)	Vice voorzitter Juridische zaken en vastgoedrecht	Zelfstandig vastgoed jurist Fellow Amsterdam School of Real Estate, voorzitter schadecommissie waterschap Zuiderzeeland, voorzitter klachtencommissie Impuls	Bentveld	2012	Nee	Remuneratiecommissie
Dhr. Drs. P. Rutte (1957)	Lid Projectontwikkeling	Directeur NS Poort Ontwikkeling in Utrecht Lid Raad van Commissarissen Forta	Den Haag	2012	Nee	
Dhr. D.J. van Huizen (1961)	Lid Sociaal / maatschappelijk	Gemeentesecretaris / algemeen directeur gemeente Aalsmeer Onafhankelijk voorzitter commissie beroep en bezwaar t.b.v. Woningcorporaties Lid externe adviesraad Altersum BV	Monnickendam	2011	Ja (op voordracht van de Huurdersraad)	Selectiecommissie

Een tweetal leden is gelijktijdig benoemd met als gevolg dat ook de termijnen gelijktijdig aflopen. De RvC streeft naar een gelijkmatige verdeling in het rooster van aftreden, zodat de continuïteit wordt gewaarborgd

Jaarrekening en Volkshuisvestingsverslag

In dit jaarverslag biedt de RvC het door het bestuur opgemaakte volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2008 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 2008 dienovereenkomstig vast te stellen. Deze vaststelling strekt het bestuur tot decharge.

Drs. T. Kuné
directeur bestuurder

Drs. R. de Boer
voorzitter RvC

Dhr. M. du Pon
Lid RvC

Dhr. R. Dekker
lid RvC

Dhr. C.A. Spijkers
lid RvC

Dhr. R. Antonisse
lid RvC

Deel 1: het volkshuisvestingverslag

1. DE KLANT

De klant is voor Woningbedrijf Velsen belangrijk. Verbetering van de dienstverlening aan onze klanten is een speerpunt uit onze bedrijfsvisie. Sinds enige jaren hebben wij het KWH-huurlabel. Dit willen wij houden. Daarnaast willen wij de blauwe stip van het MQM-label in 2009 halen. Naast de bestaande woonproducten en -diensten 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 te betrekken bij ons werk. Helder en open communiceren is daarbij belangrijk. Anderzijds doen wij onderzoek naar marktontwikkelingen.

Dienstverlening

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

Een goede dienstverlening vinden wij erg belangrijk. Onze dienstverlening voldoet aan de vereiste normen van het KWH. Zomer 2008 heeft een reguliere meting plaatsgevonden op de vijf onderdelen: de corporatie bellen, de woning veranderen, de woning onderhouden, klachten afhandelen en de woning verlaten. Twee onderwerpen bleken onder de norm. Dit zijn woning veranderen en klachten afhandelen. Deze onderdelen worden in 2009 opnieuw gemeten. Om de kwaliteit van onze dienstverlening extra te borgen is een projectorganisatie ingericht.

In 2008 hebben wij de dienstverlening bij de verhuur van woningen uitgebreid. Naast uitgebreide informatie over de woning, de woonomgeving en de algemene voorwaarden krijgt de huurder bij de ondertekening van het huurcontract ook een map met informatiefolders over onze dienstverlening. Sinds september wordt daarnaast een bonnenboekje en gereedschapset uitgedeeld. In het bonnenboekje zitten bonnen voor korting bij lokale ondernemingen.

Het Woonservice-plus abonnement is in 2008, na een grondige evaluatie, verbeterd. Doel was verbetering van de dienstverlening. Voor dezelfde prijs is het abonnement uitgebreid. Onder het abonnement valt nagenoeg al het onderhoud dat, volgens het Besluit Kleine Herstellingen, voor rekening van de huurder is. Leden krijgen een driejaarlijkse (visuele) controle van de woning. Bij deze controle is veiligheid een sleutelbegrip. Met de aanpassingen krijgt het abonnement ook een nieuwe naam: Solide serviceabonnement. Eind 2008 waren 832 huurders lid van Solide. Omdat de dienstverlening aan niet-huurders met het nieuwe abonnement stopt, zijn per 1 januari 2009 alle abonnementen van de niet-huurders (in totaal 33) opgezegd en is de samenwerking met de collega-corporatie ten aanzien van deze service vervallen.

Communicatie en informatie

Woningbedrijf Velsen zet verschillende middelen in om haar huurders te informeren. Het gaat daarbij om informatie over beleid, activiteiten, dienstverlening, onderhoud, herstructurering en alles wat speelt tussen ons als verhuurder en onze huurders. Goede en tijdige informatie vraagt blijvende aandacht. In 2007 hebben wij vooral geïnvesteerd in het schrijven van goed leesbare teksten. In 2008 hebben wij vooral gekeken naar de vorm en de stijl van onze middelen. Naast bestaande middelen hebben wij ook een aantal nieuwe producten gemaakt die passen bij nieuwe vormen van dienstverlening.

De middelen die wij verder gebruiken zijn onze website, ons bewonersblad en brieven. Op de website vinden klanten 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. In 2008 zijn wij gestart met het vernieuwen van de website. Begin 2009 gaat deze de 'lucht in'. Ons bewonersblad, het *INFOMagazine*, komt vier keer per jaar uit. In het blad besteden wij aandacht aan huurders, beleid, activiteiten, leefbaarheid, herstructurering en onderhoud. In elke uitgave kiezen wij voor een of twee algemene onderwerpen die wij onder de aandacht willen brengen zoals huuropzegging, woningruil of brandveiligheid. Om huurders op maat te informeren over zaken die direct met hun woning en woonomgeving te maken hebben, schrijven wij brieven. Tot slot besteden de media regelmatig aandacht aan onderwerpen die met ons werk te maken hebben. Wij nemen daarbij ook zelf het initiatief om belangrijke zaken voor het voetlicht te brengen door het sturen van persberichten naar de regionale pers.

Keuzevrijheid

Iedereen wil zich thuis voelen in zijn huis. Wonen naar wens is dan ook 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 2008 niet gewijzigd. In 2009 wordt het ZAV beleid geëvalueerd. Het aantal ZAV-aanvragen wordt bij ons niet geregistreerd. Daarnaast vragen huurders veranderingen niet altijd aan en komen de veranderingen 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 dit willen doen. Het gaat dan vaak om het aanbrengen van centrale verwarming of isolatie. Hiervoor wordt, na het aanbrengen, een huurverhoging doorberekend.

De huurder heeft bij het uitvoeren van planmatig onderhoud, waar mogelijk, een keuze uit wand- en vloertegels, keukenfrontjes, aanrechtbladen en handgrepen. Ook bij keukenvervanging bij mutatie wordt de nieuwe huurder steeds vaker een keuze geboden. In 2008 zijn huurders gevraagd naar hun ervaringen bij de keuzemogelijkheden rondom planmatig onderhoud. De uitkomst van de evaluatie is zeer positief. Deze service wordt verder uitgebreid naar nieuwbouwprojecten.

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. De toelatingseisen die gelden voor deze woningen staan vermeld in de regionale huisvestingsverordening die na de evaluatie van 2007 is aangepast en 1 januari 2008 is ingegaan.

Eind 2007 zijn alle woningzoekenden aangeschreven met als doel opschoning van het woningzoekendensysteem en registratie van enkel actieve woningzoekenden. Dit heeft in 2008 tot een daling van het aantal inschrijvingen geleid. Eind 2008 stonden 9.829 (2007: 15.611) woningzoekenden ingeschreven. Gemiddeld heeft een woningzoekende drie opties genomen.

Woningmarktonderzoek

Het woningmarktonderzoek uit 2005 is voor ons een belangrijke bron van gegevens over de woonwensen van de inwoners van Velsen. Bij ons beleid houden wij rekening met gegevens over vraag en aanbod. Wij zien (nog) geen verschil in vraag naar huurwoningen als gevolg van de economische crisis. Er zijn geen woningen die echt slecht verhuurbaar zijn. De druk op de betere woningen met een iets hogere huurprijs (tussen de € 450 en € 600) is nog steeds groter dan op de goedkopere woningen. De verwachting is dat dit ook blijkt uit het woningmarktonderzoek dat in 2009 weer wordt gehouden. De voorbereidingen hiervoor zijn in 2008 al gestart.

Mutaties

De mutatiegraad, het aantal huuropzeggingen van normale en toekomstige sloopwoningen, ten opzichte van het aantal woningen, is in 2008 iets gestegen naar 12,6% in 2008 (2007: 12,0%).

De mutatiegraad(inclusief toekomstige sloopwoningen) laat de ontwikkeling van het aantal huuropzeggingen zien Deze vertoont sinds 2005 weer een dalende lijn. In 2005 is veel Nieuwbouw opgeleverd waardoor doorstroming op gang is gebracht.

Jaar	Mutatiegraad
2004	8,5 %
2005	12,3%
2006	11,2%
2007	12,0%
2008	12,6%

Figuur 1 mutatiegraad

Woonfraude

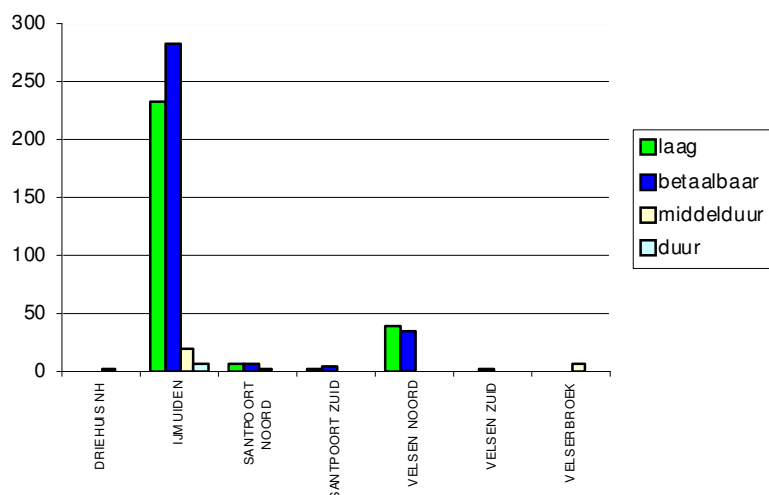
Eind 2008 zijn wij gestart met de professionele aanpak van woonfraude. Tot die tijd werd actief op meldingen gereageerd maar een beleidsmatig kader en bijbehorende procedure ontbraken. Vooralsnog is geen zicht op het aantal adressen waar een woning wordt onderverhuurd. Wanneer een melding van onder(ver)huur wordt ontvangen, wordt onaangekondigd een huisbezoek afgelegd (zowel in de ochtend- als avonden). In vervolg op deze huisbezoeken is in 2008 twee keer woonfraude geconstateerd. De huur van de woning is door ons opgezegd. Het beleid rondom de aanpak van woonfraude wordt in 2009 verder uitgewerkt. Met voorlichting wordt intern en extern aandacht besteed aan het onderwerp.

Tijdelijke verhuur

De woningen die in herstructureringscomplexen vrijkomen en nog bewoonbaar zijn, worden vanaf 1 januari 2008 in bruikleen gegeven aan FMT Vastgoedbeheer. FMT is een organisatie die gespecialiseerd is in het tijdelijk beheren van woonruimten. De tijdelijke huurovereenkomsten op basis van de Leegstandswet van woningen aan de Lange Nieuwstraat zijn per 1 juli 2008 opgezegd omdat de vijf-jaarstermijn is verlopen. Aan alle tijdelijke huurders is de mogelijkheid geboden om vanaf die datum de woning via FMT in bruikleen te nemen. De meeste huurders hebben hier gebruik van gemaakt.

Huurprijsklasse vrijkomende woningen

De vrijgekomen woningen kunnen als volgt in huurprijsklassen worden onderverdeeld:



Figuur 2 vrijkomende woningen naar huurprijsklasse

Van alle regulier verhuurde woningen behoorde 42,83% tot de goedkope huurprijsklasse (tot € 348,99). Voor betaalbare woningen (tot € 499,51) ligt het aantal verhuringen op 51,43%. In de middeldure prijsklasse (tot € 631,73) zijn 4,78% woningen verhuurd en in de duurdere klasse (boven de € 631,73) 0,96%.

Toewijzing naar huishouden, leeftijd, inkomen en huurprijs (zie tabel volgende pagina)

Toewijzing naar huishouden

Meer dan de helft van de woningen, 58,12%, is verhuurd aan eenpersoonshuishoudens. Van de vrijgekomen huurwoningen is 26,59% verhuurd aan tweepersoonshuishoudens en 15,29% aan drie en meer persoonshuishoudens.

Toewijzing naar leeftijd

De meeste woningen zijn toegewezen aan huishoudens jonger dan 65 jaar, 88,22%. Dit betekent dat 11,78% is toegewezen aan ouderen.

Toewijzing naar inkomen

De definities van laag en hoog inkomen is als volgt:

Eenpersoonshuishoudens

< 65 jaar:

Laag <= 20.600

Hoog > 20.600

>= 65 jaar:

Laag <= 18.525

Hoog > 18.525

Twee of meerpersoonshuishoudens

< 65 jaar:

Laag <= 27.950

Hoog > 27.950

>= 65 jaar:

Laag <= 24.625

Hoog > 24.625

In de gemeente wordt het inkomen niet als passendheidseis meegenomen bij de toewijzing van huurwoningen. In de praktijk blijkt dat de meeste huurders een woning gaan huren passend bij het inkomen. Slechts 3,19% van de verhuringen in de middeldure en dure prijsklasse is gebeurd aan huishoudens met een laag inkomen. Omgekeerd komt vaker voor: 28,52% van de toewijzingen is gebeurd aan een huishouden met een hoog inkomen. Het aantal verhuringen aan eenpersoonshuishoudens ligt op 58,1%. Hiervan heeft circa 18,3% een vierkamerwoning betrokken. De overige eenpersoonshuishoudens 39,8% betrokken een kleinere woning (één-, twee- of driekamerwoning). De twee- en meerpersoonshuishoudens betrokken in de regel overwegend een driekamerwoning of groter.

Eenpersoonshuishoudens	inkomen	Huurprijsklasse				Eindtotaal
Leeftijd		goedkoop	betaalbaar	middelduur	Duur	
< 65	laag	20,06%	12,26%	0,80%	0,16%	33,28%
	hoog	7,01%	8,76%	0,48%	0,16%	16,40%
> 65	laag	3,66%	2,39%	0,16%	0,00%	6,21%
	hoog	1,27%	0,80%	0,16%	0,00%	2,23%
Totaal eenpersoonshuishoudens		32,01%	24,20%	1,59%	0,32%	58,12%

Figuur 3 aantal verhuringen aan éénpersoonshuishoudens

Tweepersoonshuishoudens	inkomen	Huurprijsklasse				Eindtotaal
Leeftijd		goedkoop	betaalbaar	middelduur	Duur	
< 65	laag	5,73%	10,51%	0,32%	0,32%	16,88%
	hoog	1,11%	4,94%	0,64%	0,00%	6,69%
> 65	laag	0,48%	1,11%	0,16%	0,00%	1,75%
	hoog	0,48%	0,80%	0,00%	0,00%	1,27%
Totaal tweepersoonshuishoudens		7,80%	17,36%	1,11%	0,32%	26,59%

Figuur 4 aantal verhuringen aan tweepersoonshuishoudens

Drie- en meerpersoonshuishoudens	inkomen	Huurprijsklasse				Eindtotaal
Leeftijd		goedkoop	betaalbaar	middelduur	Duur	
< 65	laag	2,55%	6,85%	1,27%	0,00%	10,67%
	hoog	0,32%	2,87%	0,80%	0,32%	4,30%
> 65	laag	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%	0,16%
	hoog	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%
Totaal drie- en meerpersoonshuishoudens		3,03%	9,87%	2,07%	0,32%	15,29%

Figuur 5. aantal verhuringen aan drie- en meerpersoonshuishoudens

	Huurprijsklasse				Eindtotaal
	goedkoop	betaalbaar	middelduur	Duur	
Totaal verhuringen	42,83%	51,43%	4,78%	0,96%	100,00%

Figuur 6 Totaal aantal verhuurde woningen per huurklasse

Huisvesting bijzondere doelgroepen

In 2008 zijn 196 woningen via een 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 hierop in het woonruimteverdelingssysteem niet wordt gemaakt.

Statushouders

Ook de huisvesting van statushouders en de zogenaamde generaal pardonners gaat via de bemiddeling. Uit eigen administratie is gebleken dat Woningbedrijf Velsen in totaal 26 woningen beschikbaar heeft gesteld voor de huisvesting van deze doelgroep (5 ten behoeve van statushouders en 21 ten behoeve van generaal pardonners). Het aantal personen dat is gehuisvest is hoger en ligt op 57. Wij hebben hiermee voldaan aan onze bijdrage voor de regionale taakstelling die 79 personen bedraagt. De toewijzing van woningen geschied in goed overleg met de gemeente Velsen.

Jongeren

In 2008 hebben 113 (2007: 174) jongeren tot 24 jaar een woningen gekregen bij Woningbedrijf Velsen. Het aantal jongeren dat tussen de 24 en 30 jaar een woning heeft gekregen is 143 (2007: 166).

Ouderen

Ouderen (65+) hebben het moeilijker. Veel voor ouderen geschikte woningen worden via speciale clusters in het woonruimteverdelingssysteem aangeboden. In totaal zijn in 2008 84 (2007: 65) woningen van Woningbedrijf Velsen toegewezen aan woningzoekenden van 65 jaar of ouder. Om ouderen duidelijk te maken welke woningen in de gemeente specifiek voor ouderen zijn, is gestart met het maken van een informatiefolder waarin alle seniorenwoningen zijn opgenomen. Daarnaast hebben wij een informatiebijeenkomst voor senioren gehouden waar de toewijzingsystematiek van senioren centraal stond. De bijeenkomst was georganiseerd voor een complex waar de woningen worden geherstructureerd en de bewoners moeten verhuizen. Voor de toewijzing van nieuwbouwwoningen voor ouderen voeren wij overleg met onze samenwerkingspartner Zorgbalans. Deze organisatie kan vanuit nabijgelegen zorgcentra diensten verlenen aan onze huurders.

Gehandicapten / begeleid wonen

Woningbedrijf Velsen heeft, naast de ouder wordende klant, ook oog voor klanten die vanwege een bijzondere handicap of andere omstandigheden bijzonder 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 (5 woningen) en RIBW Kennemerland (1 woning) en de Hartekampgroep (1 woning).

Huurtoeslag

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

Geschillencommissie

In 2008 is in nauwe samenwerking met de bestaande Geschillencommissie en de Huurdersraad de opzet, samenstelling en werking van de geschillencommissie aangepast. Doel was te komen tot een onafhankelijke commissie die op een professionele wijze adviseert over aan haar voorgelegde geschillen. Eind 2008 is het reglement aangepast en zijn nieuwe (plaatsvervangende) leden geworven. Begin 2009 zijn de nieuwe leden benoemd en is formeel gestart met de nieuwe commissie en het reglement.

In 2008 is 9 keer een beroep gedaan op de Geschillencommissie. Zes keer heeft de commissie het geschil niet ontvankelijk verklaard. De organisatie was nog onvoldoende in de gelegenheid geweest om de vraag af te handelen. In alle zes de gevallen heeft de organisatie met de klant overeenstemming bereikt over de afhandeling van de vraag. De geschillencommissie heeft over drie geschillen geadviseerd aan het bestuur. Het bestuur heeft de adviezen van de geschillencommissie over genomen.

Het betrof verschillende onderwerpen:

- een klant met een geschil over het niet verstrekken van een vergoeding na inbraak in een berging. De geschillencommissie heeft het geschil afgewezen, omdat er voor de commissie geen causaal verband is tussen de werking van het slot, de sleutel en de diefstal;
- een klant met een geschil over de toewijzing van opties uit het woonruimteverdeelsysteem na scheiding. De geschillencommissie heeft geconstateerd dat het geschil door actief optreden van de organisatie is opgelost en klant de gewenste huurwoning is gaan huren;
- Een klant met een geschil over de afwijzing van een vergoeding na het aanbrengen van voorzieningen in de woning. De geschillencommissie heeft het geschil ongegrond verklaard, omdat de organisatie conform de richtinglijnen van het ZAV-beleid heeft gehandeld;

<p><i>Samenstelling Geschillencommissie per 31 december 2008</i> Mevrouw A. Zuurbier – Apeldoorn (onafhankelijk voorzitter) De heer C.A. Th. Voorhout (namens de huurders) Mevrouw A. Kamphuis (namens Woningbedrijf Velsen)</p>
--

2. OVERLEG EN BELEID

Woningbedrijf Velsen werkt nauw samen met Huurdersraad en bewonerscommissies. Zij vertegenwoordigen vele huurders en zijn daarmee een belangrijke partner. Wij bespreken met hen algemene beleidsontwikkelingen en specifieke ontwikkelingen voor bepaalde complexen. Het beleid vloeit voort uit speerpunten uit de beleidsvisie 'Passie voor wonen in Velsen' en maatschappelijke, politieke en economische ontwikkelingen. Ook werken wij met nieuwe vormen van participatie zoals interactieve planvorming bij herstructurering (Community Planning). In 2009 worden online-klantpanels opgezet. Goed overleg en het maken van afspraken met partners op het maatschappelijke veld is ook van belang. Belanghebbenden worden betrokken bij de beleidsvoorbereiding en de verantwoording van behaalde resultaten. In 2008 stond hierbij de inhoud van onze beleidsvisie centraal.

Woningbedrijf Velsen erkent dat persoonlijk contact essentieel is voor het creëren van draagvlak voor (onderhouds)plannen. Naast regulier overleg met de Huurdersraad en bewonerscommissies worden de bewoners geïnformeerd en betrokken bij de voorbereiding en uitvoering van (onderhouds)plannen en herstructurering. Het gaat dan om bijvoorbeeld nieuwsbrieven, informatiebijeenkomsten, prikborden in de hal van een complex, huisbezoeken, spreekuren, vaste contactpersonen en informatiemappen.

Huurdersraad

De bewonersparticipatie bij Woningbedrijf Velsen is getrapd 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 hier één keer per jaar bij 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 advies-, instemming- en informatierecht. In 2008 zijn adviezen gevraagd op de volgende onderwerpen: reglement Geschillencommissie, huurprijsbeleid (jaarlijkse huurverhoging), onderhoud huurder/verhuurder en het aangepaste serviceabonnement 'Solide', verkoop huurwoningen, beheer bij herstructurering, cameratoezicht en buurtbemiddeling.

De Huurdersraad heeft een bewogen jaar achter de rug. De discussie over de aard en kwaliteit van de relatie met Woningbedrijf Velsen en de ontwikkeling hiervan heeft veel stof doen opwaaien. In combinatie met factoren als tijdgebrek zijn er twee leden opgestapt, waaronder de voorzitter en zijn er twee nieuwe leden toegetreden. Het jaar 2009 wordt belangrijk voor de relatie tussen Woningbedrijf Velsen en de Huurdersraad. Wij hebben afgesproken dat eind 2009 een nieuw samenwerkingsconvenant gereed is. De nieuwe Overlegwet is daarvoor het uitgangspunt.

De Huurdersraad heeft in elke uitgave van het bewonersblad *INFO Magazine* een pagina tot haar beschikking. Om bewonerscommissies te werven en de Huurdersraad bij haar werkzaamheden te steunen hebben wij samen een flyer ontwikkeld 'Uw mening telt'.

Samenstelling Huurdersraad per 31 december 2008

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

Bewonerscommissies

De bewonerscommissies behartigen de belangen van bewoners van het betreffende complex. Zij worden, indien gewenst, ondersteund door de Huurdersraad. Per 31 december 2008 zijn er 23 bewonerscommissies actief: Bellatrix, Vlakkenflats, Burgemeester Weert, De Noo, Duinpark, Gjerstenstraat, Gildenlaan, Keetberglaan, Kruisberglaan, Lange Nieuwstraat NW, Lange Nieuwstraat complex 21 en 25, Meershoef/Ticht, Oranjestraat, Orionweg 12 hoog, Orionweg Lantaarntjes, Oud-IJmuiden 135, Planeten/Pleiaden, Rivierenbuurt, Sam Vlessinghof, Scheiberglaan, Strengholtstraat, Willebrordstraat en Zeewijk complex 65.

In 2008 heeft twee keer per commissie overleg plaatsgevonden tussen medewerkers van Woningbedrijf Velsen en haar bewonerscommissies. Vaste agendapunten zijn in elk geval het gewenste planmatig onderhoud, de buurtschouw en algemene leefbaarheidsvraagstukken.

Betrokkenheid bij onderhoud en herstructurering

Woningbedrijf Velsen voert jaarlijks vele onderhoudsprojecten uit en werkt aan verschillende herstructureringsprojecten. Is er geen bewonerscommissie dan wordt deze zo mogelijk gevormd om de betrokkenheid van bewoners vorm te geven. Over verschillende onderdelen van een onderhoudsproject heeft de bewonerscommissie namelijk ook advies- of instemmingsrecht. 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 wordt met bewonerscommissies van herstructureringscomplexen ook gesproken over het Sociaal Statuut, de verhuiskostenvergoeding, de herhuisvesting en de peildatum voor de start van de herhuisvesting en de vergoeding en alles wat komt kijken bij herstructurering. Bewonerscommissies bij herstructureringsprojecten betreffen de Oranjestraat, Keetberglaan, Pleiaden/Planeten, Orionweg Lantaarntjes, Lange Nieuw en De Noo. De bewonerscommissie bij de President Steynstraat heeft samen met Woningbedrijf Velsen Community Planning uitgewerkt.

Interactieve planontwikkeling

Zomer 2008 is met een ontwerpestival vorm gegeven aan de interactieve planontwikkeling bij een project van 135 eengezinswoningen in Oud-IJmuiden, ook wel Community Planning genoemd. In diverse workshops konden bewoners hun mening geven over onder andere parkeren, groen in de buurt en woningtypen. Op basis van de uitkomsten van de workshops hebben stedenbouwkundigen een schetsontwerp van de buurt gemaakt. De bewoners zijn over het algemeen enthousiast over het plan. De bewonerscommissie is vervolgens betrokken bij de besprekingen over het plan en de architectenkeuze. Eind 2008 zijn tijdens een inloopbijeenkomst de twee gekozen architectenbureaus gepresenteerd aan de bewoners.

Prestatieafspraken

In 2008 is uitvoering gegeven aan de vervolg-prestatieafspraken 2007 – 2011. Veel zaken zijn in een voorbereidend stadium, zoals een experiment bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen, het woningmarktonderzoek dat in 2009 wordt uitgevoerd en de effectuering van een gemeentelijke subsidie voor het collectief opplussen van woningen. Aan het belangrijkste onderwerp van de prestatieafspraken, de herstructurering, wordt door betrokkenen continue gewerkt. Concrete resultaten nemen meer tijd dan gepland in beslag. Dit komt voor een belangrijk deel door de ruimtelijke ordeningsprocedures bij de gemeente Velsen. De voortgang van de overige prestatieafspraken wordt gevolgd met behulp van een actielijst die regelmatig onderwerp is van gesprek tussen de gezamenlijke corporaties en de gemeente.

Belanghebbenden

Samenwerking is het sleutelwoord bij het realiseren van onze doelstellingen. Daarom hebben wij in 2008 nadrukkelijk de verbinding gezocht met partijen in Velsen die onze ambities en 'Passie voor wonen in Velsen' delen. Tijdens drie netwerkbijeenkomsten met onze belanghebbenden hebben wij, aan de hand van onze beleidsvisie, van gedachten gewisseld over de toekomst van het wonen in Velsen, herstructurering/nieuwbouw en maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid en beheer. Verslagen van deze bijeenkomsten hebben in ons bewonersblad gestaan en staan op de vernieuwde website. De uitkomsten van de netwerkbijeenkomsten hebben wij verwerkt in onze beleidsvisie waarna een gebruiksvriendelijke versie van de beleidsvisie is gemaakt. Ook hebben wij drie thema's benoemd waaronder de komende jaar aandachtspunten van de netwerkbijeenkomsten worden uitgewerkt. Het gaat om 'Plein 38', 'Velsenaren voor Velsenaren' en 'wonen-werken-leren'. 'Plein 38' staat voor een platform waar belanghebbenden met elkaar van gedachten kunnen wisselen over actuele thema's. Onder de noemer 'Velsenaren voor Velsenaren' voeren wij leefbaarheidsprojecten voor en door Velsenaren uit. Leerwerktrajecten en stageplaatsen krijgen vorm in het thema 'wonen-werken-leren'. Belanghebbenden zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de thema's.

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.

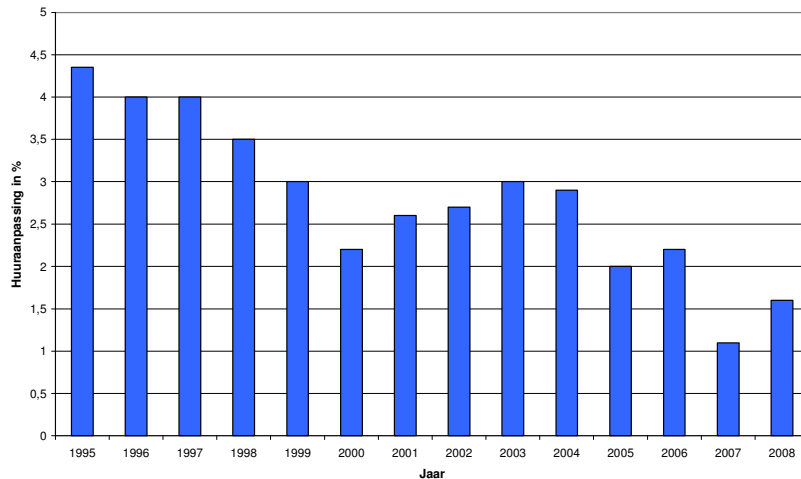
Bij mutatie wordt de huurprijs verhoogd (geharmoniseerd) tot de streefhuur die voor het betreffende complex is bepaald. De streefhuren variëren per 31 december 2008 van 62% tot 90% van de maximaal redelijke huurprijs. De gemiddelde huurprijs per 31 december 2008 is 68,1% en het gemiddelde streefhuurpercentage is 72,6% van de maximaal redelijke huurprijs.

Per 1 juli 2008 zijn alle huren met 1,6% verhoogd. Hierbij zijn wij uitgegaan van het maximaal gemiddelde van 1,6% conform het rijksbeleid, waarbij de huurstijging is gekoppeld aan de inflatie. Er zijn, met uitzondering van een aantal herstructureringscomplexen, 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 volgende complexen:

Complex 22	Lange Nieuwstraat Noord-West
Complex 37	Oranjestraat
Complex 48	Keetberglaan

Complex 38, Pleiadenplantsoen / Planetenweg krijgt geen huurverhoging door de toekomstige herstructureringsplannen en de huidige onderhoudssituatie.

Huuraanpassingspercentages 1995 t/m 2008



figuur 7. huuraanpassingspercentages over de periode 1995 t/m 2008

Bezwaarschriften huurverhoging, servicekosten en onderhoud

In 2008 hebben wij geen bezwaarschriften tegen de jaarlijkse huurverhoging ontvangen. Er zijn wel 530 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 ontvangen.

Er zijn in 2008 twee huurcommissiezaken rondom de onderhoudssituatie van de woning geweest, beiden aan De Noostraat. Bij beide huurcommissiezaken zijn door de huurcommissie geen gebreken geconstateerd die een huurvermindering rechtvaardigen. De geldende huurprijs wordt niet gewijzigd.

Servicekosten

Servicekosten zijn kosten die de klant, op grond van de huurovereenkomst, boven op de kale huurprijs betaalt. De klant betaalt bijvoorbeeld een bijdrage in de stookkosten of een voorschot voor verlichting van de gemeenschappelijke ruimten en de schoonmaakkosten. 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 2008 is het merendeel van de jaarafrekeningen gelijktijdig met de huuraanzegging verstuurd.

Huurincasso

Ons huurincassobeleid doet recht aan het sociale karakter van de organisatie maar verliest de bedrijfsmatige belangen niet uit het oog. Achterstanden worden snel ingevorderd. Dit gebeurt om te voorkomen dat de schuldsituatie van huurders verergert. Ter voorkoming van deurwaarderprocedures en daardoor een verhoging van de door de huurder te betalen kosten is contact met de klant en samenwerking met maatschappelijke instanties belangrijk. In juli is de samenwerkingsovereenkomst Schuldhulpverlening getekend. De samenwerking tussen de gemeente Velsen, Maatschappelijk Werk, Sociaal.nl en de Velsense woningcorporaties beoogt preventie van huisuitzettingen door problematische schulden.

De totale huurachterstand is per 31 december 2008 gedaald naar 0,77%. De huurachterstand betreft huidige (actieve) en vertrokken (niet actieve) huurders, respectievelijk 0,52 en 0,25%. Het aantal gerechtelijke ontruiming op basis van huurachterstand is in 2008 helaas gestegen, na een daling in de afgelopen jaren. Zeven woningen zijn ontruimd vanwege overlast of drugsoverlast.

Jaar	Huurachterstand actieve huurders	Huurachterstand niet actieve huurders	Totale huurachterstand	Uitgevoerde Gerechtelijke ontruiming
2005	0,77%	0,18%	0,95%	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

Figuur 8: huurachterstandgegevens

3. LEEFBAARHEID

Professioneel beheer van woningen en de woonomgeving is een speerpunt in onze bedrijfsvisie. Leefbaarheid is hierbij een essentieel onderdeel. Vanuit de wetenschap dat de leefomgeving voor de huurders minstens zo belangrijk is als de kwaliteit en grootte van de woning, investeert Woningbedrijf Velsen nadrukkelijk hierin. Leefbaarheid is daarbij een breed begrip en voor iedereen anders. De één hecht waarde aan een woonomgeving die veilig is voor kinderen, de ander vindt het van belang dat de auto voor de deur geparkeerd kan worden en nog een ander vindt het belangrijk dat het portiek schoon is. Woningbedrijf Velsen probeert in te spelen op zoveel mogelijk wensen van de klant door te praten met de bewoners(commisseries) en samen te werken met partijen die ook een rol in de buurt hebben. Denk hierbij aan het wijkgericht werken, overleg met bewonerscommissies en wijkplatforms. Woningbedrijf Velsen streeft ook naar wijken waar het veilig en goed wonen is. Wij nemen daarvoor verschillende bouwtechnische en sociale maatregelen zoals het aanbrengen van achterpadverlichting, het invoeren van cameratoezicht of het aanstellen van sociaal wijkbeheerders.

Het komend jaar wordt leefbaarheid als onderdeel uitgewerkt in de complexbeheerplannen. In deze plannen leggen wij de basis voor alle werkzaamheden die wij doen op het gebied van verhuur, klantenbeheer, technisch beheer, sociaal beheer en strategisch beheer.

Leefbaarheidsactiviteiten

Om leefbaarheidsactiviteiten uit te voeren is een budget beschikbaar van € 435.000. Van dit budget is in 2008 bij diverse complexen het semi-openbare gebied opgeknapt. Portieken waar huurders samen hebben besloten om de schoonmaak niet zelf te doen maar uit te besteden, krijgen van ons bij de start een opleveringsschoonmaak. Daarnaast is een gemeenschappelijke tuin bij het Zeewijkplein in overleg met de bewoners opnieuw ingericht, zijn bloembakken geplaatst bij verschillende flats, is een mobiele glascontainer geplaatst en zijn leefregels opgesteld. Verdere activiteiten die met het leefbaarheidsbudget zijn uitgevoerd, zijn het opruimen van zwerfvuil bij herstructureringsprojecten en het inrichten van kantoorruimten van de sociaal wijkbeheerders.

Om plaatselijke ideeën en acties voor de buurt van bewoners in de schijnwerpers te zetten en te belonen, is eind 2007 een prijsvraag uitgeschreven. Er zijn vijf inzendingen binnengekomen. Met drie inzendingen zijn wij, samen met de betrokken bewoners, aan de slag gegaan. Zo is eind juni het speeltuintje in Velsen-Noord officieel geopend. De prijswinnaars voor de projecten Orionflat en De Olmen zijn aangeschoven bij de themawerkgroep 'jeugd in beweging' en 'poep op de stoep' van wijkgericht werken. Daar kunnen zij, samen met andere partijen, verder invulling geven aan hun wensen voor onder meer het plaatsen van bankjes, het realiseren van speelplekjes en het beter inrichten van hondenuitlaatplekken. Woningbedrijf Velsen participeert ook als partij in deze werkgroepen.

Naast deze verschillende projecten zet Woningbedrijf Velsen zich ook in voor bijvoorbeeld de Huttenbouwweek in de duinen van Zeewijk, waar ieder jaar vele honderden kinderen timmeren aan 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 van problemen met een vrijwilliger.

Naast ons eigen leefbaarheidsbudget ondersteunen wij met 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. In 2008 is voor € 4.690 gesponsord. Het grootste deel hiervan betrof advertenties in informatiefolders van regionale (vrijwillige) welzijnsorganisaties of activiteiten op het gebied van leefbaarheid.

Wijkgericht werken

Woningbedrijf Velsen is één van de actoren binnen het Wijkgericht Werken, samen met 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, maar fungeert voor het thema 'Beste buur...' in Zee- en Duinwijk als projecttrekker. Ook zijn wij betrokken bij de sollicitatieronde voor de coördinator Buurtbemiddeling. Deze coördinator is in dienst van Stichting Welzijn.

Het Wijkgericht Werken maakt de positie van de bestaande Wijkplatforms onduidelijk, wat in 2008 heeft geleid tot de nodige discussies. Eind 2008 heeft B&W een notitie gepresenteerd waarin zij in de wijkplatforms in de huidige vorm opheffen. Het overleg mag wel doorgaan, maar zonder de aanwezigheid van de professionele actoren. Er zal alleen uitwisseling van informatie komen tussen de professionele actoren van het Wijkgericht Werken. De raad heeft zich hierover tijdens een besloten vergadering in december, waar ook de wijkplatforms en actoren uitgenodigd waren, negatief uitgesproken. Dit alles heeft begin 2009 geleid tot de val van de verantwoordelijke wethouder, het terugdraaien van het besluit van B&W waardoor de oude vorm van de Wijkplatforms gehandhaafd blijft. In 2009 zal de discussie weer worden opgepakt.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling is een laagdrempelige voorziening waar burens en buurtgenoten hun conflicten met elkaar oplossen onder begeleiding van een vrijwillige buurtbemiddelaar. In 2008 is de start van het project in 2009 voorbereid door woningcorporaties, gemeente, politie en stichting Welzijn Velsen. Woningbedrijf Velsen heeft hieraan bijgedragen.

Sociaal wijkbeheerders

In overleg met de Huurdersraad en betrokken bewoners zijn wij in november 2008 gestart met een pilotproject waarbij wij twee sociaal wijkbeheerders hebben aangesteld. Hiermee investeren wij in de leefbaarheid en verbeteren wij het toezicht op onze complexen. Het gaat om flats in Zee- en Duinwijk en portiekwoningen in IJmuiden en Velsen-Noord. Beide sociaal wijkbeheerders hebben een kantoorruimte waaruit zij hun werk kunnen doen. Zij houden dagelijks een 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 worden de kosten door Woningbedrijf Velsen betaald.

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 pilotproject cameratoezicht voor een twaalf-hoogflat in Zee- en Duinwijk. In 2009 start de pilot.

Achterpadverlichting

Om onze huurders veilig en goed te laten wonen brengen wij bij verschillende complexen achterpadverlichting aan. Jaarlijks krijgen de huurders waar een aansluiting is gerealiseerd een vergoeding voor energieverbruik.

Leefbaarheid en herstructurering

De komende jaren gaan wij veel herstructureringsprojecten uitvoeren. 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 het beheerplan bij herstructurering. Voorbeelden 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 wij treffen antikraakmaatregelen.

Overlast

Overlast kan van invloed zijn op de leefbaarheid in een complex. Wij vinden het belangrijk om aandacht voor overlast te hebben. Klagers wijzen wij in eerste instantie op zijn/haar eigen rol en verantwoordelijkheid. Bij moeilijke situaties hebben wij een actieve en bemiddelende rol. In 2008 is de procedure om overlast aan te pakken uitgewerkt en op schrift gezet. Eind 2008 waren er circa 33 actieve klachten. De meeste klachten hebben betrekking op geluidsoverlast en vervuiling. Voor een 7-tal overlastklachten is in 2008 een juridische procedure opgestart. In 4 gevallen heeft dit geleid tot beëindiging van de huurovereenkomst met een ontruimingsvonnis. Eén zaak hebben wij verloren en van de andere 2 verwachten wij begin 2009 de uitspraak.

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 Continuon Netbeheer een convenant getekend. Hierin staan de afspraken voor een gezamenlijke aanpak. In 2008 is een zaak gevoerd als gevolg van het convenant. Dit heeft geleid tot één ontruiming.

Noodteamoverleg

Ernstige overlastzaken en zorgmeldingen worden besproken in een noodteamoverleg. 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.

4. WONEN EN ZORG

De gemiddelde leeftijd van de inwoners van Velsen wordt snel hoger en het aantal ouderen ligt boven het landelijk gemiddelde. Op dit moment blijkt uit woningmarktonderzoek dat al 56% van de bewoners van onze woningen ouder is dan 55 jaar. Deze situatie heeft consequenties voor de aanpassing en verbetering van onze woningvoorraad. Veiligheid, zorgniveaus en comfort in verschillende gradaties zijn daarin de sleutelwoorden. Vanwege het geconstateerde tekort aan specifieke seniorenwoningen wordt minimaal 30% van het woningbouwprogramma voor de huisvesting van deze groep ingezet. Het is daarbij belangrijk dat in de omgeving voldoende zorgvoorzieningen aanwezig zijn en dat de toegang tot die voorzieningen geborgd is. Om die reden investeert Woningbedrijf Velsen de komende jaren in de samenwerking met zorgleveranciers en in maatschappelijk vastgoed, waaronder zorg- en welzijnsvoorzieningen waar dat nodig is.

Woningbedrijf Velsen vindt goede huisvesting van klanten die extra cq. bijzondere woongelegenheid, zorg of service nodig hebben, zoals ouderen, verstandelijk gehandicapten en/of lichamelijk gehandicapten tot haar kerntaken behoren. Dat betekent dat wij niet alleen aanpassingen aan woningen (opplussen) en nieuwbouw realiseren maar continu met maatschappelijke partners zoeken naar de mogelijkheden om deze klanten (langer) zelfstandig te laten wonen.

Woningbedrijf Velsen vindt 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, gehandicapten etc.

Bestaande bouw 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 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. Zelfstandig wonen 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. Er is een a-la-carte restaurant, een supermarkt en een kapel. Daarnaast functioneert Huis ter Hagen ook als wijksteunpunt.

Nieuwbouw woonzorgcentrum

In 2008 is het nieuwe verpleeghuis Velsersduin met 150 eenheden in gebruik genomen. Velsersduin wordt gehuurd door Zorgbalans en is bedoeld voor mensen met een zorgindicatie. Toewijzing gebeurt door Zorgloket. Naast groepswoningen op de verdiepingen zijn er ondersteunende voorzieningen op de begane grond. Wijkbewoners kunnen daar gebruik maken van recreatieve voorzieningen, de activiteitenbegeleiding, de fysiotherapie en het restaurant.

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, biljart en kaartspelen.

Woningbedrijf Velsen is verantwoordelijk voor het casco-onderhoud van het wijksteunpunt. In 2008 is er een brandpreventieonderzoek gehouden door de brandweer. Dit heeft geresulteerd in een aantal aanpassingen om de veiligheid te verbeteren. Daarnaast is er in samenspraak met de bewonerscommissie en de beheerder van het wijksteunpunt 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 wordt 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 worden omgebouwd naar tweekamerwoningen waardoor de woningen beter geschikt zijn voor ouderen. Eind 2008 zijn de werkzaamheden aan het eerste blok afgerond. In 2009 wordt, tegelijk met de aanpak van het tweede blok, ook het schilderwerk aan het casco meegenomen. De bewoners, dit zijn vooral ouderen, zijn zeer tevreden over de begeleiding tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Woningaanpassingen

Om zo lang mogelijk in de woningen te kunnen blijven wonen, kunnen in de woning voorzieningen en aanpassingen op maat worden aangebracht. Dit gebeurt op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. 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 een samenwerkingsovereenkomst.

In 2008 zijn 331 (2007: 375) woningaanpassingen op basis van de WMO gedaan. Hiervan wonen 183 klanten in een woning van Woningbedrijf Velsen (2007: 223), de rest zijn particuliere aanvragen die wij voor de gemeente uitvoeren. De gemiddelde investering in een huurwoning bedroeg € 795 (2007: € 1.303). In 2008 zijn geen kostbare aanvragen zoals een galerijverhoging gedaan.

Bij het aanvragen van een Persoons Gebonden Budget (PGB) met betrekking tot woningaanpassingen adviseren wij op maat over de mogelijkheden voor de aanvrager, inclusief een prijsopgaaf, aan de gemeente. In 2008 zijn 19 aanvragen behandeld voor het verkrijgen van een PGB.

Wonen Plus in Velsen

Wonen Plus in Velsen biedt alle ouderen (65+) en gehandicapten in Velsen een dienstenpakket waarmee de bewoner in staat wordt gesteld om langer zelfstandig te wonen. Het gaat dan om diensten aan huis, klussendiensten, welzijnsdiensten. Deze diensten worden grotendeels door vrijwilligers uitgevoerd. Het abonnement op Wonen-Plus Velsen is gratis voor onze huurders. In 2008 heeft Woningbedrijf Velsen wederom een financiële bijdrage, ter hoogte van €17.769, geleverd aan het werk van Wonen Plus in Velsen.

Nieuwbouw woningen

Om aan de vraag naar ouderenwoningen in de toekomst te 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. De appartementen worden in de loop van het jaar 2009 opgeleverd.

Op de uitbreidingslocatie 'Hoogeborg' aan de Trompstraat ontwikkelen wij 43 appartementen. De nabijgelegen monumentale villa hebben wij in 2008 van de gemeente, via een tender, verworven. In samenwerking met de Zorgspecialist willen wij de villa verbouwen waarna een project geclusterd wonen voor ouderen gerealiseerd wordt.

In de particuliere ontwikkeling van het project Bleekersduin ('Novaterrein') in Santpoort-Zuid zijn wij in 2008 overeengekomen 20 sociale huurwoningen af te nemen. De huurwoningen zijn bestemd voor ouderen. De planvorming wordt vertraagd omdat het Ruimtelijk Functionele Kader veel reacties uit de buurt oplevert.

De ontwikkeling van de locaties aan de Zeeweg met wonen-, zorg- en welzijnsfuncties heeft in 2008 stilgelegen. Zorgbalans heeft zomer 2008 besloten een tender voor de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum uit te schrijven. Vanwege de risicovolle ontwikkeling hebben wij afgezien van deelname aan de tender.

Multifunctioneel centrum (Groot Helmduin)

'Groot Helmduin' is een multifunctioneel centrum met onder andere scholen, (naschoolse) opvang, kinderopvang en een wijksteunpunt. Verder behelst het plan een parkeergarage en een aantal woningbouwlocaties met in totaal 200 woningen. Dit project zou, in combinatie met woningen door de gemeente gerealiseerd worden. Voor de gemeente is realisatie financieel niet haalbaar gebleken. Woningbedrijf Velsen en Wooncorporatie Kennemerhave hebben in 2008, na een haalbaarheidsonderzoek, een voorstel gedaan aan de gemeente. Beide corporaties stemmen in met de financiële uitkomsten van het voorstel en kunnen het centrum en de woningbouwlocaties gezamenlijk realiseren. De gemeenteraad kon in 2008 nog niet akkoord gaan. Dit heeft te maken met de financiële bijdrage van de gemeente. Besluitvorming wordt begin 2009 verwacht.

In hoofdstuk 5 staat een overzicht van projecten van Woningbedrijf Velsen. De hiervoor genoemde projecten staan hier ook in opgenomen.

5. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD

Professioneel en gedifferentieerd ontwikkelen van (maatschappelijk) vastgoed in herstructurering en nieuwbouw is het eerste speerpunt van onze beleidsvisie 'Passie voor wonen in Velsen'. Wij streven ernaar de kwaliteit van ons woningbezit de komende jaren naar een hoger niveau te brengen. Herstructurering van de bestaande woningvoorraad is de belangrijkste opgave. Daarnaast willen wij op te verwerven locaties nieuwbouw realiseren. Herstructurering speelt vooral een belangrijke rol bij het vervangen van technisch verouderde woningen maar dient ook 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 niet alleen door herstructurering verbeterd. Ook mutatie-, reparatie- en planmatig onderhoud leveren een goede bijdrage.

In 2008 zijn beleidsmatige uitgangspunten vastgesteld voor het aankopen van vastgoed en/of gronden. Mogelijkheden worden op basis van deze uitgangspunten beoordeeld. Daarnaast zijn (financiële) parameters vastgesteld aan de hand waarvan investeringsvoorstellen en nieuwbouwplannen worden getoetst. Gezien de herstructureringsopgave hebben wij geïnvesteerd in de interne organisatie rondom projecten. Aan het samenwerken in projectteams is inhoud gegeven en het aanbestedingsbeleid is vastgesteld. Dit beleid geeft richtlijnen hoe wij leveranciers beoordelen en hoe wij de gunning van projecten doen.

De internationale kredietcrisis baart ons zorgen maar heeft nog geen directe gevolgen voor de uitvoering van onze herstructurerings- en nieuwbouwplannen. Wel staat de werkgelegenheid in de regio IJmond onder druk (bijvoorbeeld Corus en toeleveringsbedrijven). De verwachting is dat de aannemersprijzen in 2009 gaan dalen. Gezien het aantal projecten dat wordt aanbesteed, is dit gunstig. Een risico is de afzet van koopwoningen in de bestaande voorraad en nieuwbouw. Vooralsnog zetten wij het investeringsprogramma door en monitoren wij de ontwikkelingen.

Woningbedrijf Velsen vindt het belangrijk om duurzaam te investeren en milieubewust te opereren. Eind 2008 zijn wij gestart met een haalbaarheidsonderzoek naar de oprichting van een Energie BV. Doel is de toepassing van energiebesparende maatregelen zoals warmtepompen in onze (nieuwbouw) complexen en daarmee betere beheersing van de woonlasten voor de huurders.

Woningbezit

Zoals ook blijkt uit de volgende overzichten heeft Woningbedrijf Velsen veel gelijksoortig bezit. En belangrijk deel (45%) is direct na de tweede wereldoorlog gebouwd. Dit zijn vooral portiekwoningen, kleine eengezinswoningen en galerijwoningen. Woningmarktonderzoek uit 2005 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.

Samenstelling bezit	Aantal
1. woningen bouwjaar < 1980	5.888
2. woningen bouwjaar > 1980	869
3. intramurale eenheden	680
Totaal woongelegenheden	7.437
4. garages	547
5. bedrijfsruimten	41
6. overige ruimten	99
Totaal vhe in exploitatie	8.124
7. in beheer	72
8. in aanbouw (realisatiefase)	98
Totaal in portefeuille	8.294

Figuur 8 samenstelling van het bezit op 31 december 2008

Bouwjaar	Aantal	Percentage
Tot 1950	230	3.4%
1950-1960	3.004	44.5%
1960-1970	1.536	22.7%
1970-1980	1.114	16.5%
1980-1990	493	7.3%
1990-2000	96	1.4%
2000-heden	284	4.2%
Totaal	6.757	100%

Figuur 10 woningbezit naar bouwjaar op 31 december 2008

Netto maandhuur	Aantal	Percentage
< € 348,99	3.232	48%
€348,99 - € 499,51	3.425	51%
> € 499,51 - € 631,73	59	1%
> € 631,73	41	1%
	6.757	100%

Figuur 9 huurklassen per 31 december 2008

Soort	Aantal	Percentage	Gem.punten
Eengezins	1.335	19,8%	139
Etage beg.grond	670	9,9%	116
Etage met lift	1.905	28,2%	118
Etage zonder lift	1.335	40,7%	112
Duplex	96	1,4%	70
Kamerverhuur	3	0%	154
Totaal	6.757	100%	118

figuur 11 woningbezit naar type per 31 december 2008

Strategisch Voorraadbeheer

In 2008 is gewerkt aan een herijking van het Strategisch voorraadbeleid. Daarin wordt bepaald wat de gewenste samenstelling is van ons woningbezit en wat wij van plan zijn met elk woningcomplex. De streefrichting is meer differentiatie, ofwel toevoeging van nieuwbouw, van (middel)dure woningen en van seniorenwoningen. Differentiatie wordt ook bereikt door verkoop van bestaande huurwoningen. Per complex is de toekomststrategie bepaald die is doorgerekend en op onderdelen in beleid is uitgewerkt, zoals het beleid ont duplexen van woningen, verkoop en wijkvisies. De discussie over de hoofdlijn en de uitkomsten wordt begin 2009 afgesloten, waarna de strategie per complex verder wordt uitgewerkt tot complexbeheerplannen.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud wordt uitgevoerd wanneer de huur van een woning is opgezegd. De gemiddelde mutatiekosten bedragen voor 2008 € 2.362 per mutatie (2007: € 2.324), totaal € 2.100.000. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de gewone mutatie, een mutatie in een complex dat op de herstructureringsplanning staat en een mutatie in een complex waarvoor een sloopbesluit genomen is. De normbedragen voor de onderscheiden mutaties verschillen van elkaar. Naast het gebruikelijke mutatieonderhoud moest in 2008 vaker nagekomen groot onderhoud worden uitgevoerd. Hiermee was maar ten dele rekening gehouden. Het betreft woningen waar bij een eerder uitgevoerd groot onderhoud geen geriefverbeteringen zijn aangebracht, die bij de mutatie alsnog worden aangebracht om de woning weer aan de eisen van deze tijd te laten voldoen.

Bij mutatie wordt geregeld asbest geconstateerd, vooral in ondervloeren en vensterbanken. Woningbedrijf Velsen is verantwoordelijk en zorgt dus 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 wordt een scan uitgevoerd in de complexen naar de aanwezigheid van asbest en een plan van aanpak voor de sanering van asbest van de eerste categorie. In de begroting is hiervoor een budget opgenomen van € 150.000.

Reparatieonderhoud

De melding van reparatieverzoeken vindt, net als vorig jaar, centraal plaats bij de afdeling Reparatieverzoeken. De klant kan de reparatie telefonisch, via de mail en bij de balie van de afdeling Woondiensten melden. In 2008 is daarvoor een telefoonzuil ingericht. De gemaakte afspraken met onderaannemers over de dienstverlening aan onze klanten en het proces begint zijn vruchten af te werpen. De planning voor het maken van afspraken tot en met de facturatie is verder teruggebracht naar 19 dagen op 31 december 2008 (2007: 28 dagen).

Het aantal reparatieverzoeken is in 2008 verlaagd naar 6.604 (2007: 7.525) De gemiddelde kosten per verzoek is nagenoeg gelijk gebleven en is € 195 (2007: € 193). In de begroting was een hoger bedrag opgenomen. De gemiddeld lagere kosten hangen samen met een extra begroot bedrag voor calamiteiten bij sloopcomplexen waarvoor geen uitgaven zijn gedaan.

Planmatig onderhoud

Het doel van het planmatig onderhoud is de technische kwaliteit van de woningen op het gewenste niveau houden. Een bijkomende doelstelling is een goede verhouding tussen het planmatig onderhoud, reparatieonderhoud en mutatieonderhoud in relatie tot het strategisch voorraadbeleid.

In 2008 is de woningvoorraad voorzien van een energie prestatie certificaat (Energie label). Door dit certificaat is er inzicht in de energetische kwaliteit van de woningvoorraad. Deze informatie kan gebruikt worden om in het planmatig onderhoud maatregelen op te nemen waardoor de energetische kwaliteit van de woningvoorraad verbeterd. Daarnaast is ook de gehele woningvoorraad geïnventariseerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Deze kennis wordt gebruikt om in 2009 beleid te formuleren hoe om te gaan met de aanwezigheid van asbest in de woningen.

Eind 2008 is een start gemaakt met de uitvoering van verduurzaamprojecten van de technische installaties. Een voorbeeld hiervan is een 12 hoog flat, waar zonneboilers worden aangebracht. De energielasten vormen een steeds groter deel van de maandelijkse woonlasten. Door duurzame en energiezuinige installaties toe te passen, kan de stijging van de energielasten en indirect de woonlasten worden afgevlakt.

Totaal is € 5.962.000 uitgegeven aan planmatig- en contractonderhoud. Het geplande planmatig onderhoud (inclusief contracten) is ten dele uitgevoerd (90,2%). De onderschrijving op de begroting, totaal 9,8%, bestaat uit 6,1% besparing en 3,7% uitgestelde activiteiten. Daarnaast schuift de feitelijke uitvoering voor een gedeelte door naar 2009 in verband met de weersomstandigheden. De opbouw van de uitgaven is als volgt.

Opbouw uitgaven (exploitatie rekening / investering)	Uitgaven (x € 1000)
Divers onderhoudskosten	4.568
Kosten contracten planmatig onderhoud	928
Sub-totaal planmatig onderhoud ten laste van exploitatie rekening	5.496
Investeringen planmatig onderhoud	466
Totale uitgaven planmatig onderhoud	5.962

Figuur 12 Opbouw uitgaven (exploitatie rekening / investering)

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

Werkzaamheden	Uitgaven
Schilderwerkwerken inclusief houtrot en betonherstel	2.506
Casco onderhoudswerkzaamheden	305
Keuken, badkamer en toilet	519
Diverse werkzaamheden in woning	177
Dakwerkzaamheden	29
Diverse bouwkundige werkzaamheden	51
Brandpreventie	80
Elektrische installaties	52
Verwarming en warmwater installaties	266
Diverse installaties	56
Periodieke keuring installaties	8
Liftinstallaties	352
Schoorsteen vegen en goten reinigen	140
Terrein	27
Contracten	928
Totale uitgaven planmatig onderhoud	5.496

Figuur 13 uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden in 2008

Bij een aantal woningen laat de herstructurering nog even op zich wachten. Om die reden wordt er gekeken naar technisch noodzakelijk onderhoud. Bij technisch noodzakelijk onderhoud worden bouwtechnische gebreken verholpen tot aan het moment van herstructurering. In overleg met de bewonerscommissie zal dan een onderhoudsplan worden opgesteld.

In 2008 is in de eengezinswoningen aan de President Krugerstraat het sanitair vervangen, tegelwerk en leidingwerk vernieuwd en CV aangebracht. De Breesaperhof is voorzien van nieuwe kozijnen, extra isolatie en ventilatievoorzieningen. De buitengevel is gereinigd en de algemene entree is vernieuwd. De Schiplaan 12-hoog en de Meerschoef hebben een casco schilderbeurt gekregen.

In 2008 is het 'groot onderhoud' van de Lange Nieuwstraat Zuid-West afgerond. Hierbij zijn keukens en badkamers vervangen.

Herstructurering en nieuwbouwwoningen

De komende jaren gaan wij veel complexen herstructureren. In een aantal gevallen stellen wij sloop/nieuwbouw voor. In andere gevallen is er nog geen voorstel voor een bepaalde aanpak. Wij onderzoeken dan samen met de bewonerscommissie de mogelijkheden. Dat kan ook iets anders zijn dan sloop/nieuwbouw zoals grootschalige renovatie, samenvoeging of herindeling van de plattegrond.

Sociaal Statuut

Bij herstructurering is het noodzakelijk dat de bewoners (tijdelijk) verhuizen. Voor deze bewoners is het Sociaal Statuut van toepassing. Daarin zijn de herhuisvesting, de verhuiskostenvergoeding en de vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen opgenomen. Met de bewonerscommissie worden per complex, zo mogelijk, aanvullende afspraken gemaakt. Dat is maatwerk en gaat bijvoorbeeld om de hoogte van de servicekosten, de uitbetaling van de vergoeding en extra dienstverlening bij het verhuizen. Het bestaande Sociaal Statuut kent een looptijd tot juli 2009. In overleg met betrokken corporaties en partijen wordt gewerkt aan een nieuw Statuut.

Aanvullende nieuwbouw en aankoop

Als gevolg van de herstructurering (sloop/nieuwbouw) vermindert onze woningvoorraad op termijn met ruim 380 woningen. Om de herhuisvesting van bewoners uit de herstructureringscomplexen goed te laten verlopen en de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen, is aanvullende nieuwbouw nodig. Om deze reden stellen wij ons actief op bij verwerving van gronden, locaties en dergelijke. Voor aankoop hebben wij in een aparte notities de kaders beschreven waarbinnen de aankoop en verwerving moet plaatsvinden. In 2008 hebben wij 60 garageboxen en 3 bedrijfsruimten in de Rivierenbuurt en een monumentale villa aan de Trompstraat aangekocht voor toekomstige herontwikkeling.

Planningsvertraging

In 2008 blijkt dat veel projecten worden vertraagd door tijdsproblemen bij de vaststelling van de Ruimtelijk Functionele Kaders (RFK's) door de gemeenteraad. Enerzijds wordt dit veroorzaakt doordat het RFK voor de gemeente een nieuw beleidsinstrument is en anderzijds doordat het document van status is veranderd. Was het eerst een ambtelijk document met als doel de verschillende ambtelijke afdelingen op een lijn te krijgen. In 2008 is daar een bestuurlijk besluitvormingsproces met behandeling in het college van B. en W., raadscommissie, inspraak en gemeenteraad bijgekomen. Probleem daarbij is dat het RFK geen wettelijke status heeft en het bestuur nog geen ervaring heeft met de verwerking van de inspraakreacties op het RFK.

Het nare gevolg voor Woningbedrijf Velsen is dat de voorbereiding van projecten stil komt te liggen in afwachting van de gemeentelijke vaststelling van het RFK. Dit vooral in die gevallen waar het RFK veel inspraakreacties uitlokt. Over de vertraging bij de lopende projecten is door ons in het eerste kwartaal veelvuldig ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd. Dit heeft geleid tot enige maar niet voldoende verbetering van de doorlooptijd van de RFK's bij bovengenoemde projecten.

Het wrange is dat na de vaststelling van de RFK's via de inspraakvereisten van de R.O. wetgeving dezelfde inspraak- en besluitvormingsprocedure moet worden doorlopen.

Het gevolg van bovenstaande is dat sinds medio 2008 de voorbereiding van nieuwe herstructureringsprojecten door ons pas ter hand wordt genomen, nadat het RFK door de gemeente is vastgesteld. In 2009 wordt verdere verbetering verwacht, omdat over de rol van de gemeenteraad nader wordt gesproken.

Oud-IJmuiden

Bij het complex Oranjestraat zijn eind 2008 alle 42 huishoudens definitief uitgeplaatst. De sloopdatum van het complex is gepland in februari 2009. Na de zomervakantie wordt, na goedkeuring van de Raad van Commissarissen, gestart met de bouw van 52 sociale huurwoningen en evenzoveel overdekte parkeerplaatsen.

Bij het complex Pres. Steijnstraat met 135 eengezinswoningen hebben wij samen met de bewoners en de gemeente een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit hebben wij gedaan via de methode van 'Community planning'. Centraal daarin stond dat in een weekeinde samen met de bewoners, ambtenaren de contouren van een nieuw stedenbouwkundig plan werden opgesteld. In de weken daaropvolgend zijn deze contouren uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan dat de instemming heeft van alle betrokkenen. Het is de bedoeling dat de 135 eengezinswoningen worden gesloopt en vervangen door nieuwe eengezinswoningen en appartementen langs de Kanaalstraat. Parkeren is overdekt op eigen terrein en de openbare ruimte wordt hoogwaardig opnieuw ingericht. Na de architectenselectie eind 2008 gaan de architectenbureau Mulleners/Mulleners en Geusebroek/Stefanova in 2009 het plan verder uitwerken tot een schetsontwerp voor de afzonderlijke woonblokken.

Zee- en Duinwijk

Het Ruimtelijk Functioneel Kader (RFK) voor de locatie Zeewaarts (Keetbergflat met 144 woningen) is begin 2008 ter visie gelegd. Na deze tervisielegging is het plan geagendeerd voor de gemeenteraad. Na een aantal raadsbehandelingen heeft dit helaas niet geleid tot politieke besluitvorming. De sloop van de Keetbergflat is daarom uitgesteld tot na juli 2009. Het belangrijkste twistpunt is het terug bouwen van 100 nieuwe appartementen in drie woontorens. De buurtbewoners zien liever een geringer aantal woningen teruggebouwd. De bewoners van de flat zijn voor het overgrote deel eind 2008 uitgeplaatst. De woningen worden tijdelijk bewoond.

Voor de locatie Planetenweg (30 portiekwoningen) heeft de gemeente in 2009 een Ruimtelijk Functioneel Kader vastgesteld. Architectenbureau Snitker/Borst heeft in 2008 een schetsontwerp getekend dat de basis vormt voor besluitvorming in 2009. Voor de locatie Pleiadenplantsoen (30 portiekwoningen) is nog geen RFK door de gemeente Velsen vastgesteld. Hier vindt nog overleg plaats over de haalbaarheid van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Zoals ook bij Wonen en Zorg vermeld, is in 2008 de bouw van het complex De Planeet gestart. In 2009 worden de 47 sociale huurappartementen, waarvan een groot aantal zorgwoningen voor senioren, opgeleverd. In 2008 heeft Woningbedrijf Velsen ook besloten het naastliggende complex De Meteor aan te kopen. Ook hier is de bouw gestart. In 2009 worden hier 42 sociale huurappartementen opgeleverd.

IJmuiden Centrum

Op het KG-terrein is in 2008 de bouw gestart van een plan waarvan Woningbedrijf Velsen 9 eengezinswoningen afneemt in de dure huursector. Hiermee voegen wij ook duurdere woningen toe aan ons woningbezit waar volgens de marktonderzoeken vraag naar is en waarmee de differentiatie op de woningmarkt toeneemt. Medio 2009 worden deze woningen opgeleverd.

Het RFK voor de locatie Lange Nieuwstraat Noord West is in 2008 door de gemeente vastgesteld. Op de plek van de huidige 75 portiekwoningen heeft architectenbureau ONX een schetsontwerp afgeleverd voor de bouw van ca. 120 woningen in de sociale huur en koop. In 2009 vindt hier besluitvorming over plaats.

Voor de uitbreidingslocatie Hoogeborg/Trompstraat is door architectenbureau Zilt een schetsontwerp gemaakt voor de bouw van ca. 43 woningen voor ouderen. In 2009 vindt hierover besluitvorming plaats.

Medio 2008 is door de gemeente Velsen een tender uitgeschreven voor de ontwikkeling van het centrum van IJmuiden. Eind 2008 zijn de plannen door de ontwikkelaars gepresenteerd. In drie van de vier ingediende plannen komt het bezit van Woningbedrijf Velsen in het geding. Naast de belangen van onze huurders toetsen wij de ingediende plannen ook aan onze zakelijke belangen. De gemeenteraad heeft het laatste woord in de keuze van de projectontwikkelaar die het centrum verder mag vorm geven. Naar verwachting wordt de keuze begin 2009 gemaakt.

Velsen-Noord

Er is in 2008 geen concrete vooruitgang geboekt in de visieontwikkeling voor Velsen-Noord. Door de ligging en de vele milieurandvoorwaarden is het gebied lastig te herontwikkelen. Gemeente en woningcorporaties hebben gesproken over de noodzaak om gezamenlijk een visie voor het gebied te ontwikkelen. Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de 'identiteit' van het gebied. Van daaruit is met betrokken partijen gesproken over het opstellen van een 'kansenkaart' om de ruimtelijke kansen en mogelijkheden in Velsen Noord goed in beeld te brengen.

Driehuis

Het bestemmingsplan voor de locatie Nic. Beetslaan is door de gemeenteraad in 2008 vastgesteld. De feitelijke planontwikkeling is verder stil gelegd. Stichting Zorgbalans heeft ons laten weten dat ze de gebouwen (Oud Velsersduin) nog tot 2013 willen exploiteren in verband met de vertraagde planontwikkeling van de locatie K.G.-terrein. De aankoop van het Oude Velsersduin vindt in 2009 plaats en Zorgbalans huurt het pand dan terug.

Overzicht projecten

Op de volgende pagina staat een overzicht van de verschillende projecten die in dit verslag staan vermeld.

Naam project	Beschrijving	stand 31 december 2008	Planning	Aantal woningen nieuw, bij benadering		
				Soc.h.	Markth.	Koop
Oranjestraat	42 portiekwoningen herstructurering	Sloopbesluit, bewoners uitgeplaatst	Begin 2009 investeringsvoorstel	39	23	
Pres. Steynstraat e.o.	135 eengezinswoningen, herstructurering en planontwikkeling volgens Community Planning	Stedenbouwkundige schets gereed. Architectenselectie afgerond.	Voorjaar 2008 Ruimtelijk Functioneel Kader gemeente. Zomer 2008 ontwerpestival 1 ^e kwart. Start planvorming	85		45
Keetberglaan	144 galerijwoningen herstructurering	Sloopbesluit Herhuisvesting gestart Nog 5 oorspronkelijke huurders.	Begin 2009 Ruimtelijk Functioneel Kader gemeente. Zomer 2009 investeringsvoorstel	60		40
Pleiadenplantsoen / Planetenweg	60 portiekwoningen herstructurering	RFK Planetenweg door gemeente vastgesteld	Begin 2009 investeringsvoorstel Planetenweg Begin 2009 Vaststelling RFK Pleiaden door de gemeente hierna investeringsvoorstel en sloopbesluit	35		35
Velsen-Noord	Toekomstvisie wijk		4 ^e kwartaal 2008 overleg met gemeente over organisatorische aanpak	Nog Onbekend		
Lange Nieuwstraat NW	75 portiekwoningen herstructurering	Sloopbesluit Bewoners geherhuisvest. RFK vastgesteld door de gemeente	Zomer 2009 investeringsvoorstel	57		38
Nic. Beets	(oude) velserduin	Bestemmingsplan goedgekeurd. Overleg met Zorgbalans over aankoop locatie	Begin 2009 aankoopvoorstel	45		52
Hoogeborg / Trompstraat	Bieding met locatiestudie voor 27 huurappartementen en 2 koopappartementen. Mogelijkheid zorgcluster	Overeenstemming met de gemeente over de te betalen grondprijs.	Zomer 2009 investeringsvoorstel	20		20
Groot Helmduin	Multifunctioneel centrum met o.a. kinderopvang, wijksteunpunt, scholen en naschoolseopvang	Sept. 2008 instemming RvC met projectvoorstel	2e kwartaal 2009 instemming gemeenteraad met project.	30		70 multifunctionele accom.
Novaterrein	Realisatie 24 zorgwoningen	Concept RFK voor inspraak vrijgegeven. Inspraakreacties zorgen voor problemen bij vaststelling RFK	Medio 2009 investeringsvoorstel	24		
Planeet	Aankoop 47 huurappartementen	Bouw volgens planning	Oplevering 2009	47		
KG terrein	9 eengezinswoningen	Bouw volgens planning	Oplevering 2009		9	
Deudekom (metoor)	Aankoop 43 appartementen	Bouw volgens planning	Oplevering 2 ^e helft 2009	43		

Figuur 14 Overzicht stand van zaken projecten per 31 december 2008

Verkoopbeleid

Woningbedrijf Velsen wil meer variatie aanbrengen in de prijs-/kwaliteitverhoudingen en huur/koop in de woningvoorraad. Ook zijn extra financiële middelen onmisbaar voor de uitvoering van het omvangrijke herstructureringsprogramma. Redenen om bestaand woningbezit te gaan verkopen. De klant krijgt daardoor ook meer keuzemogelijkheden en aan de 'bovenkant' van de markt wordt de concurrentie met de koopsector aangegaan. Kopen van een woning komt ook tegemoet aan de wens om klanten een wooncarrière en starters de mogelijkheid op een koopwoning te bieden. Verkoop van woningen kan ook een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een wijk.

In 2008 is het verkoopbeleid voor bestaand bezit geformuleerd. De keuzen voor bepaalde complexen is ook meegenomen in de uitwerking van het strategisch voorraadbeheer. Begin 2009 wordt de verkooporganisatie ingericht waarna de eerste verkoop van woningen in 2009 gaat starten. Het is de bedoeling in de toekomst ook sociale koopwoningen cq kopen onder voorwaarden te introduceren.

Onrendabele investeringen

Om de maatschappelijke opdracht van Woningbedrijf Velsen (huisvesten van de doelgroep) te realiseren is het nodig op grote schaal investeringen te doen zonder dat daar een kostendekkende huur tegenover staat. Dit is vooral het geval bij de herstructurering van het bestaande bezit (herstructurering) en nieuwbouw. Met de gemeente is een verdeling van 60% huur en 40% koop bij herstructurering overeengekomen. Dit betekent dat de investeringen in huurwoningen bij nieuwbouwprojecten niet geheel gedekt worden door de inkomsten uit verkoop. De eigen norm voor onrendabele investering per woning bedraagt in 2008 circa € 80.000.

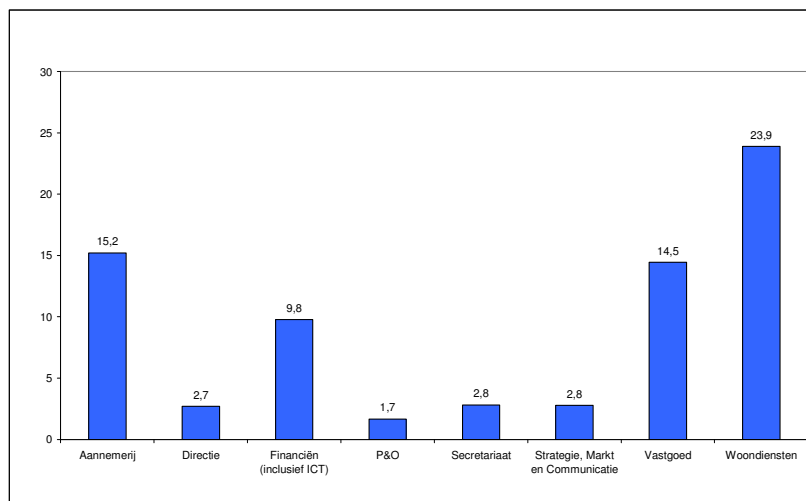
6. KWALITEIT VAN DE ORGANISATIE

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.

Organisatiestructuur en personeelsbezetting

Een belangrijk aandachtspunt bij de inrichting van de organisatie is een goede verdeling van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Daarnaast blijft het verbeteren van de interne werkprocessen een aandachtsg gebied.

De formatie bestond op 31 december 2008 uit 83,1 fte's. Hiervan was 73,3 fte ingevuld met 80 medewerkers. Er waren 6 externen per deze datum werkzaam en er waren 9,8 vacatures. In het figuur hieronder is het aantal fte's per afdeling weergegeven.

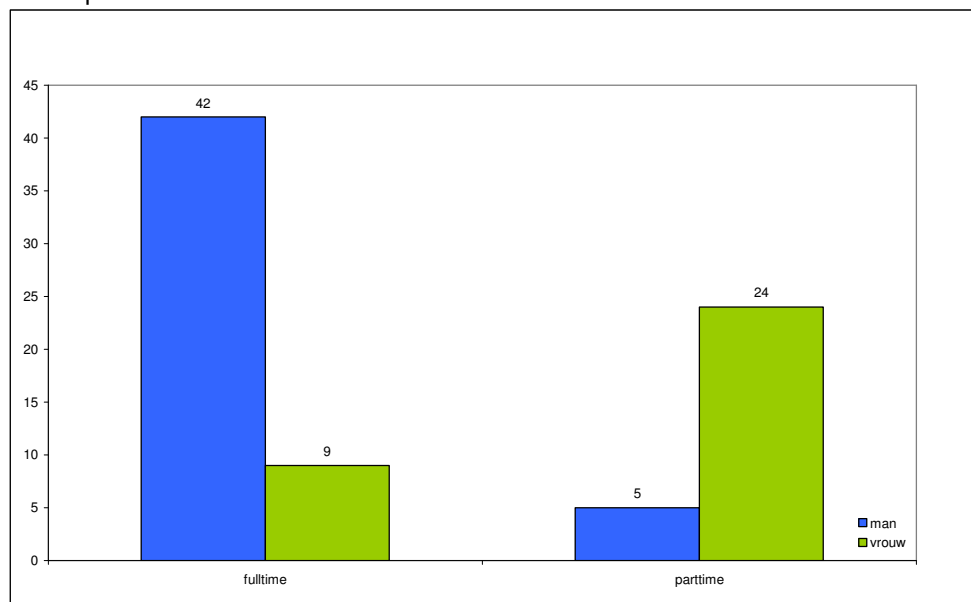


Figuur 15 aantal fte's per afdeling op 31 december 2008

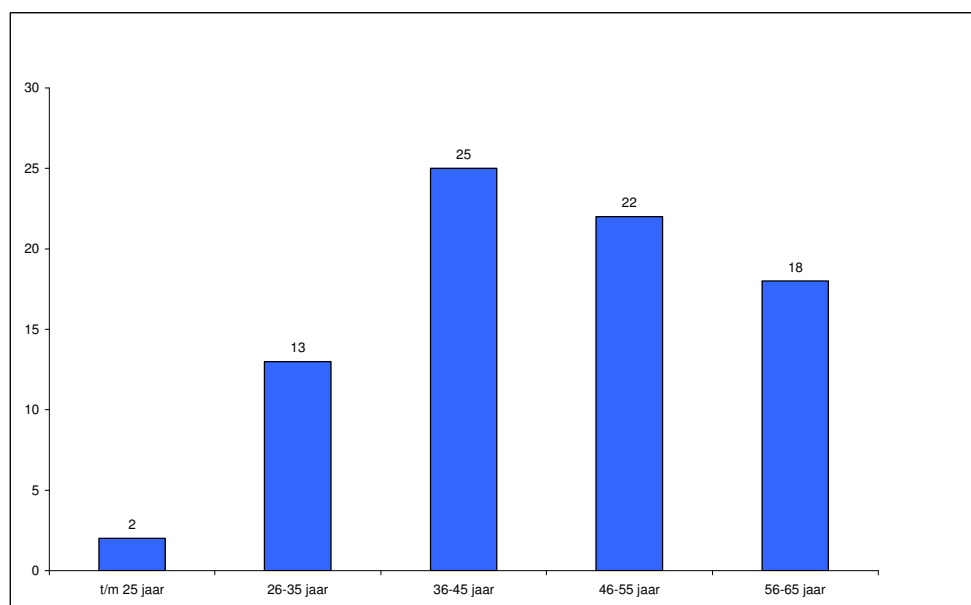
In-, door- en uitstroom

In 2008 bedraagt de instroom van nieuwe medewerkers 8,8% (= 7 medewerkers). Twee medewerkers zijn binnen Woningbedrijf Velsen van functie én van afdeling veranderd. Hiermee komt het doorstroompercentage uit op 2,5%. De uitstroom is in 2008 met 7,5% fors lager ten opzichte van 2007. Toen lag dit percentage nog op 13,6%. De voornaamste uitstroomredenen in 2008 waren ontslag op eigen verzoek en regeling vroegpensioen.

Bij Woningbedrijf Velsen werken iets meer mannen (59%) dan vrouwen. Deeltijdwerken komt veelvuldig voor 36% van de medewerkers heeft een parttime dienstverband, waarvan 83% vrouw is. De verhouding man/vrouw is ten opzichte van 2007 vrijwel gelijk gebleven. Dit geldt ook voor het aantal parttimers.



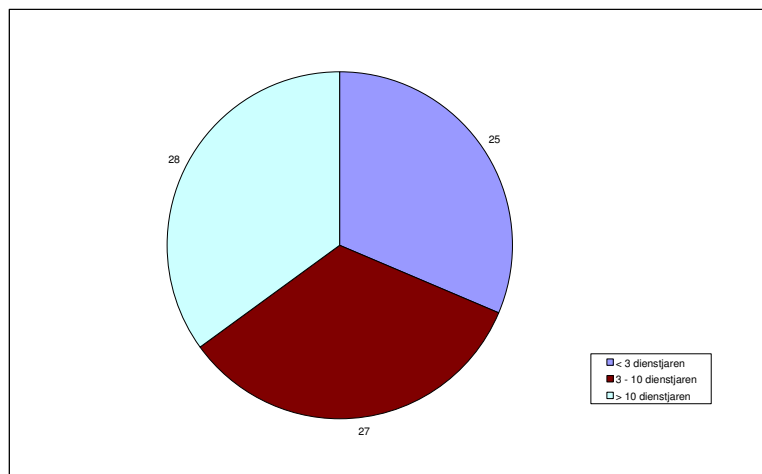
Figuur 16 aantal medewerkers naar geslacht en onderverdeeld naar fulltime/parttime op 31 december 2008



Figuur 17 aantal medewerkers naar leeftijd op 31 december 2008

De leeftijdsopbouw wordt weergegeven door het figuur hierboven. De gemiddelde leeftijd is met 45 jaar wat aan de hoge kant. De helft van de medewerkers is ouder dan 45 jaar. Slechts 19% van de medewerkers is jonger dan 35 jaar.

Het figuur hieronder geeft inzicht in het aantal dienstjaren. De groep medewerkers die langer dan 10 jaar in dienst is bedraagt 35%. Uit de grafiek valt af te leiden dat er sprake is van een gelijkmatige verdeling.

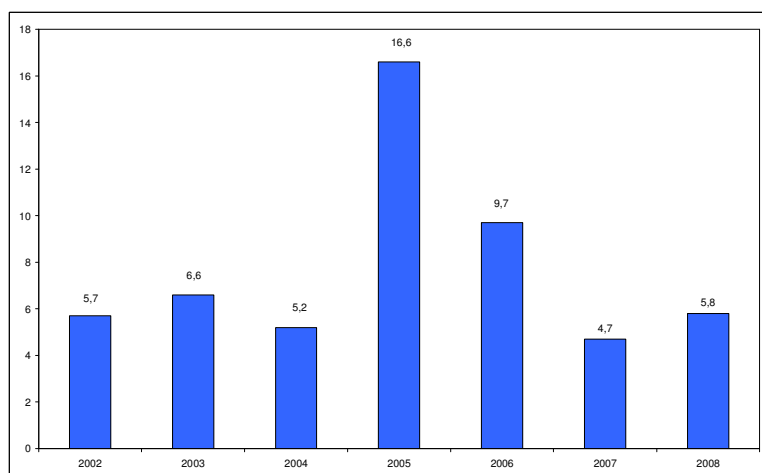


Figuur 18 aantal medewerkers naar dienstjaren op 31 december 2008

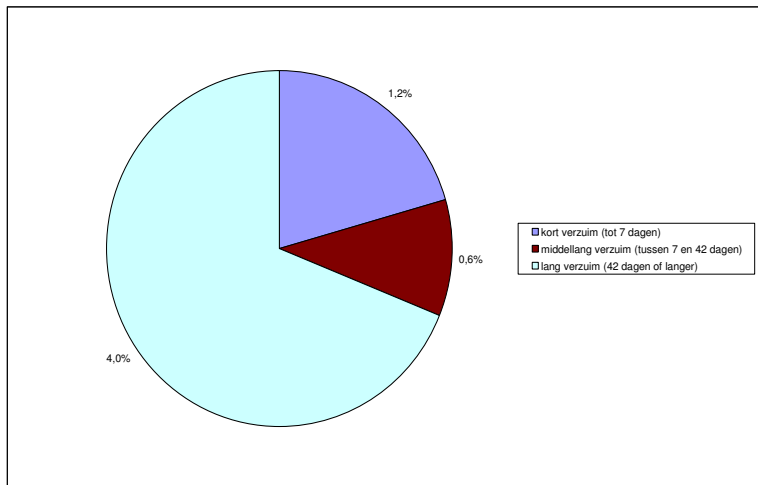
Ziekteverzuim

Woningbedrijf Velsen streeft naar een actief verzuim- en re-integratiebeleid dat organisatiebreed bestaat uit een eenduidige aanpak, heldere communicatie en duidelijke afspraken met als uiteindelijk doel daling en beheersing van het verzuim. 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. Zij worden in het verzuimproces ondersteund door de afdeling P&O en de arbodienst. In 2008 zijn naast de begeleiding door de bedrijfsarts ook andere disciplines van de arbodienst ingezet.

Het verzuimpercentage (exclusief zwangerschapsverlof) bedraagt in 2008 5,8%. Het verzuimpercentage is hiermee gestegen met 1,1% ten opzichte van 2007 en ligt boven onze norm van 5%. Deze stijging is te verklaren door een aantal niet-werkgerelateerde langdurige ziektegevallen. Het ziekteverzuim bestaat voor 4% uit lang verzuim. De meldingsfrequentie is van 1,3 in 2007 gestegen met 0,3 naar 1,6 in 2008. Dit is het gevolg van een toename van het aantal kortdurende ziektegevallen.



Figuur 19 Ziekteverzuimpercentage exclusief zwangerschapsverlof



Figuur 20 verzuimpercentage 2008 (excl. zwangerschapsverlof) naar duurklasse

Opleidingsprogramma en cultuurontwikkeling

Het principe van een goed opleidingsbeleid is het maken van een inventarisatie van de opleidingswensen en -noodzaak die aansluit op de doelstellingen van de organisatie en op de persoonlijke ontwikkelbehoeften van de medewerkers. In 2008 is een regeling studiefaciliteiten vastgesteld waarmee op basis van vooraf opgestelde criteria eenduidigheid beoogd wordt in de wijze waarop met opleidingsaanvragen en het verlenen van studiefaciliteiten wordt omgegaan. Het opleidingsplan voor 2008 is afgeleid van de jaarplannen van de afdelingen en is grotendeels in 2008 uitgevoerd. In 2008 is € 133.614 (exclusief programma cultuurontwikkeling) besteed aan opleidingen. Een klein aantal opleidingen uit het opleidingsplan is in verband met tijdgebrek doorgeschoven naar 2009. Dit heeft vooral te maken met het in 2008 ingezette cultuurontwikkelingsprogramma. In dit programma zijn ondernemend, verantwoordelijk, verbindend en plezier benoemd als de vier kernwaarden van de organisatie. Per kernwaarde is uitgewerkt wat wij eronder verstaan en welk kenmerkend gedrag daarbij hoort. Iedere medewerker heeft zijn commitment gegeven aan de bedrijfsvisie, op elke kernwaarde en hun kwaliteiten en ontwikkelpunten ten aanzien van het gedrag onderzocht en benoemd. Voor sommige medewerkers betekent dit een verandering in houding, gedrag en soms ook werkwijze. Het gevolg is veel (loopbaan)begeleiding, coaching, (om- of bij)scholing en training van medewerkers. In 2009 blijven wij investeren in de gewenste organisatiecultuur en krijgt het cultuurontwikkelingsprogramma zijn vervolg waarbij identiteit, integriteit en samenwerken centraal staan.

Leerwerk-, en stageplaatsen

Woningbedrijf Velsen spant zich als maatschappelijk ondernemer in om oplossingen te creëren voor vraagstukken rondom werkgelegenheid en scholing. Dit doen wij door de samenwerking op te zoeken met praktijkopleidingen, kenniscentra en scholen. In 2008 zijn door de gehele organisatie heen vijf stageplaatsen geboden voor snuffelstagiairs en stagiairs vanuit het middelbaar en hoger beroepsonderwijs en wetenschappelijk onderwijs. Daarnaast biedt de Aannemerij zowel snuffelstages als leerwerkplekken voor de beroepsopleidende leerweg aan.

De Aannemerij is in september 2008 uitgeroepen tot officieel erkend leerbedrijf voor de bouw. Deze erkenning is toegekend nadat de Aannemerij vier van zijn medewerkers heeft opgeleid tot leermeester. De Aannemerij heeft jaarlijks ongeveer twee leerwerkplaatsen ter beschikking voor leerlingen van het SSBP Praktijkopleiding Bouw IJmond-Kennemerland B.V. Daarnaast heeft de Aannemerij in 2008 acht snuffelstagiairs begeleid. In samenwerking met onderaannemers is ruimte gecreëerd voor ongeveer vijftientig snuffelstagiairs per jaar.

In 2009 zetten wij onze deuren opnieuw open voor stagiairs en leerlingen. Wij vinden het belangrijk om te blijven investeren in meer en betere samenwerking met praktijkopleidingen, kenniscentra en scholen.

Arbo

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 2008 heeft de arbodienst een Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) uitgevoerd. Deze RI&E geeft inzicht in de risico's voor de veiligheid, gezondheid en welzijn van de medewerkers en maakt het mogelijk om deze risico's te verminderen en/of te beheersen. In 2008 is een arbowerkgroep samengesteld welke bestaat uit een organisatiebrede vertegenwoordiging. De arbowerkgroep heeft de opdracht gekregen om de RI&E te vertalen naar een concreet arbo plan van aanpak. Dit plan van aanpak geeft aan welke maatregelen genomen moeten worden om de arbozorg te verbeteren. Vaststelling en uitvoering van dit plan van aanpak vindt plaats in 2009.

De preventiemedewerker heeft in 2008 een training gevolgd met als doel zelfstandig werkplekonderzoeken te kunnen gaan uitvoeren. In 2007 beschikten wij nog niet over deze expertise. Inmiddels is intern een medewerker hiervoor opgeleid.

In 2008 is een regeling beeldscherm- en veiligheidsbril vastgesteld. Daarnaast is een regeling bedrijfskleding tot stand gekomen die vanaf 2009 in werking gaat. Beide regelingen hebben onder andere het doel de veiligheid van de medewerkers te vergroten door het dragen van persoonlijke beschermingsmiddelen.

In 2009 worden alle medewerkers in de gelegenheid gesteld een algemene gezondheidscheck te ondergaan. Het doel hiervan is het bevorderen van de gezondheid in relatie tot werk en het bewaken en verbeteren van het functioneren en de inzetbaarheid van individuele medewerkers.

Medezeggenschap

In 2008 heeft de Ondernemingsraad tien keer met de directeur/bestuurder overleg gevoerd en twee keer met de Raad van Commissarissen. Door de Ondernemingsraad is in 2008 advies gegeven over de aangepaste verlofregeling, de bereikbaarheidsdienst, de ziektekostenverzekering, het aangepaste beoordelingsbeleid, de regeling studiefaciliteiten, opleidingsbeleid, regeling bedrijfskleding en regeling beeldschermbril. Het in 2008 gestarte overleg over de integriteitregeling, de vertrouwenspersoon en het agressieprotocol gaan door in 2009.

Samenstelling ondernemingsraad per 31 december 2008

Mevrouw M. Bankert (voorzitter)

De heer P. Koning (secretaris)

De heer S. Ras

De heer R. Dijkmans

De heer M. Lijesen

7. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Woningbedrijf Velsen is er op gericht optimaal te presteren binnen de verschillende prestatievelen van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Waarborging van de financiële continuïteit is daarbij een belangrijke voorwaarde. Het bereiken van de balans tussen enerzijds 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.

In 2008 is verder gegaan met het verder 'in control' brengen van de organisatie. In 2008 is het belangrijkste proces (de mutatieprocedure) binnen de corporatie besproken en vastgesteld. Voor de inkoop van diensten en producten is het aanbestedingsbeleid opgesteld. Het nieuwe beleid dat per 1 januari 2009 in werking treedt moet zorgen voor een eenduidige werking en zorgvuldige inkoop van vooral onderhoud en projectontwikkeling. In 2008 is een fiscale scan uitgevoerd naar de juiste toepassing van de btw. Waar nodig zijn aanpassingen gedaan. Ten behoeve van de interne controle is een intern controleplan opgesteld. Dit plan moet leiden tot een goed inzicht in de werking van de interne administratieve organisatie. In 2008 is een scan uitgevoerd op de treasury en is een treasuryjaarplan opgesteld.

Vastgoedsturing

Vanuit historisch perspectief keken en kijken veel corporaties vooral naar de vermogenspositie op lange termijn. De solvabiliteit geldt hiervoor als de belangrijkste graadmeter. Om een bredere kijk te krijgen op de waardeontwikkeling is het goed om ook naar andere parameters te kijken. Hierbij zijn onder andere de financierbaarheid op lange termijn van belang en het directe rendement van belang. Daarnaast is het goed om bij individuele projecten ook de interne rentevoet en de aanvangshuur te beschouwen. Voor het bruto aanvangsrendement wordt uitgegaan van een minimum van 3,5%. De interne rentevoet moet minimaal 5,5% bedragen, uitgaande van de veronderstelde verkoop van de woningen na 15 jaar. Daarnaast worden de risico's binnen de projecten op een eenduidige wijze inzichtelijk gemaakt.

Treasury

Het belang van een goede sturing op de kasstromen neemt toe. Om een gezonde financiële positie te blijven waarborgen, moet er ook in de toekomst voldoende financieringsruimte zijn. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw baseert zich bij de bepaling van de financieringsruimte 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%.

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 levert ook het verkoopprogramma een belangrijke bijdrage aan de dekking van de investeringen. Hierdoor hoeft, naar verwachting, uiteindelijk een deel niet extern gefinancierd te worden.

In 2008 is voor een bedrag van € 15 mln externe financiering aangetrokken. Hiervoor zijn drie langlopende leningen aangetrokken, waarvan € 10 mln vastrentend en € 5 mln met een roll-overlening met een variabele rentevoet.

Eind 2008 is op basis van de begroting 2009 en binnen de kaders van het vigerende treasurystatuut een treasuryscan uitgevoerd en een treasuryjaarplan opgesteld. Het treasuryjaarplan geeft inzicht in de financieringsbehoefte en de ontwikkeling van het renterisico in de komende jaren. Doordat wij in deze jaren

omvangrijke investeringen willen doen, moeten aanzienlijke bedragen extern worden gefinancierd. In 2009 wordt het treasurystatuut geëvalueerd en waar nodig aangepast.

Risicomanagement

De roep om een integrale beheersing van risico's wordt steeds groter. In 2008 hebben wij de risicoanalyse van de projecten opgezet. Door op een eenduidige wijze te kijken naar de risico's binnen een project wordt in een vroegtijdig stadium helder waar sprake is van een verhoogd risico. Hiermee wordt inzichtelijk waar maatregelen wenselijk of noodzakelijk zijn om de voortgang van een project te waarborgen.

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

In 2009 kijken wij organisatie breed naar de verschillende risico's en welke extra beheersmaatregelen noodzakelijk zijn. Het integrale risicomanagement moet leiden tot een eenduidige signalering en monitoring van de verschillende risico's die wij als organisatie lopen.

ICT-beleidsplan

In 2008 is het ICT-beleidsplan vastgesteld. Het ICT-beleidsplan geeft de gewenste richting van de informatievoorziening weer en de rol die de ICT hierin moet spelen. Het ICT-beleidsplan is de vertaling van onze bedrijfsvisie. Het geeft de gewenste ontwikkelingen op het gebied van ICT weer die noodzakelijk zijn om invulling te geven aan de doelstellingen uit de bedrijfsvisie. Als vervolg op het opstellen van het ICT-beleidsplan is een selectietraject gestart om een nieuw primair automatiseringssysteem aan te schaffen. Begin 2009 is besloten niet het gehele primaire automatiseringssysteem te vervangen. Wij richten ons op een aantal belangrijke processen waar het huidige systeem in te kort schiet. Het huidige systeem biedt onvoldoende mogelijkheden voor een adequate bewaking van de projectontwikkeling. De gewenste managementinformatie komt nu niet eenvoudig uit het systeem. Dit heeft onder andere te maken met het niet eenduidig vastleggen van gegevens en de discrepantie tussen vastlegging en rapportage over diverse activiteiten. Ook ten aanzien van de beheersing van de onderhoudsuitgaven zijn verbeteringen in de registratie wenselijk.

Kredietcrisis

De kredietcrisis raakt het functioneren van ons als corporatie in 2008 (nog) niet direct. Financiële middelen zijn in voldoende mate voorhanden. Indirect is natuurlijk wel sprake van raakvlakken en hebben wij te maken met de gevolgen van de kredietcrisis. De belangrijkste consequentie wordt inzichtelijk in de rente die wij moeten betalen op nieuw aan te trekken financiering. 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 zekerstellen.

Daarnaast heeft de kredietcrisis consequenties voor de woningmarkt. De crisis begon als een crisis in de financiële wereld, maar heeft zich nu als een olievlek uitgebreid tot de gehele economie en raakt mensen nu ook direct in hun portemonnee. De huizenmarkt is aangetast door de crisis. Koopwoningen staan langer te koop. Het neerwaartse effect op de verkoopprijzen is nog niet inzichtelijk, maar dat is een kwestie van tijd. De druk op de huurwoningenmarkt is al groot en zal daarnaast toenemen terwijl de vraag naar koopwoningen zal afnemen. De verwachting is dat dit ook blijkt uit het in 2009 te houden woningmarktonderzoek.

Woningbedrijf Velsen start in de loop van 2009 met een verkoopprogramma van het bestaande bezit om de herstructurering en nieuwbouw mogelijk te maken. Dit beleid is ingezet voor de openbaring van de kredietcrisis. Wat hiervan de directe consequenties zijn, is op dit moment nog niet te overzien. Ook de duur van de kredietcrisis en die dit heeft voor de economische situatie is op dit moment nog ongewis. Wij monitoren de ontwikkelingen, rekenen scenario's door en stellen plannings bij indien nodig.

Vennootschapsbelasting

Woningcorporaties zijn in 2008 geconfronteerd met de integrale belastingplicht voor de vennootschapsbelasting. Corporaties waren vanaf 2006 al belastingplichtig, maar alleen voor hun commerciële activiteiten. De vennootschapsbelasting drukt zwaar op de financiële posities van corporaties. Velen moeten mede als gevolg van de invoering van de vennootschapsbelasting hun meerjarenprognoses bijstellen. Ook wij krijgen te maken met de vennootschapsbelasting. In de komende 10 jaar lijdt dit tot een extra last van 16 mln. Dit geld kan niet besteed worden aan het wonen, maar vloeit weg naar de algemene middelen van het rijk.

Vogelaarheffing

Naast de vennootschapsbelasting worden corporaties ook geconfronteerd met de Vogelaarheffing. Dit is een bijdrage die corporaties moeten betalen aan de 40 probleemwijken. De heffing wordt gebruikt om de slagkracht van de investeringen in de 40 wijken te vergroten. Voor Woningbedrijf Velsen betekent dit in 2008 een last van € 0,4 mln. Woningbedrijf Velsen heeft eind 2008 bezwaar gemaakt tegen de heffing, omdat wij van mening zijn dat deze heffing niet in het belang is voor de volkshuisvesting van ons werkgebied. Een groot aantal andere corporaties heeft ook bezwaar gemaakt tegen de heffing. De corporaties verenigd via de brancheorganisatie Aedes staan wel achter de noodzaak om te investeren in de 40 wijken. Een investeringsfonds sluit beter aan op de behoefte. Een voorstel hiertoe is echter door de minister afgewezen.

Inflatievolgende huurverhoging

Een andere maatregel van het huidige kabinet is de beperking van de jaarlijkse huurverhoging tot maximaal de inflatie van het voorgaande jaar. Al enige jaren beperkt de maximaal toegestane huurverhoging zich daardoor. De inflatie is de afgelopen jaren zeer laag geweest. 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 wijder uit de pas.

Resultaat 2008 (versus begroting 2008)

In 2008 is een verlies gemaakt van € 10,4 mln. Dit is een aanmerkelijk verlies, maar het verlies is lager dan waar in de begroting 2008 rekening mee is gehouden, te weten een verlies van € 33,2 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. Een groot aantal projecten, waar besluitvorming in 2008 verwacht werd, zijn doorgeschoven naar volgende jaren. Zoals hiervoor aangegeven (hoofdstuk 5) zijn de besluitvormingsprocedures bij de gemeente en belangrijke reden voor het uitstel.

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

- Huren	€	133.000 (nadeel)
- Afschrijvingen	€	538.000 (nadeel)
- Waardeveranderingen	€	25.000.000 (voordeel)
- Personeelslasten	€	446.000 (voordeel)
- Lasten onderhoud	€	1.182.000 (voordeel)
- Overige bedrijfslasten	€	713.000 (voordeel)
- Belastingen	€	634.000 (nadeel)

Huren

De huren zijn lager dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door het later dan gepland in exploitatie nemen van de nieuwbouw van het verpleeghuis Velsersduin.

Afschrijvingen

De afschrijvingskosten zijn in 2008 hoger dan begroot. In de begroting is abusievelijk geen rekening was gehouden met de oplevering van de nieuwbouw van Velsersduin.

Waardeveranderingen materiële vaste activa

In de begroting 2008 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 projecten geldt dat er begin 2009 besluitvorming is over deze projecten. 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.

Personeelslasten

De personeelslasten bestaan uit de posten lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten. De personeelslasten zijn € 446.000 lager dan begroot. Dit verschil is het gevolg van een aantal openstaande vacatures. Daartegenover staat de hogere uitgaven voor uitzendkrachten en andere externen.

Lasten onderhoud

De onderhoudslasten zijn per saldo lager dan begroot. Dit heeft verschillende oorzaken. In het mutatieonderhoud is onvoldoende rekening gehouden met de kosten van nagekomen groot onderhoud waardoor er een overschrijding van € 296.000 is. Het geplande planmatig onderhoud (inclusief contracten) is ten dele uitgevoerd (90,2%). De onderschrijding op de begroting, totaal 9,8%, bestaat uit 6,1% besparing en 3,7% uitgestelde activiteiten. Daarnaast schuift de feitelijke uitvoering voor een gedeelte door naar 2009 in verband met de weersomstandigheden. Van het begrote bedrag voor investeringen in installaties ad € 1.848.000 is ongeveer een kwart gerealiseerd in 2008. Het noodzakelijke overleg met bewoners duurt langer dan verwacht.

Overige bedrijfslasten

De post overige bedrijfslasten is een samengestelde post. Hierin zitten een tweetal meevallers en één tegenvaller. De belastingen zijn lager als gevolg van een aantal aanpassingen in de waardering van de WOZ-waarde. Daarnaast zijn de algemene kosten van de bedrijfsvoering lager dan begroot, omdat de meeste kosten ten aanzien van planontwikkeling meegenomen worden in de kosten van de projecten en niet ten laste van het budget planontwikkeling zijn gebracht.

Hier staat tegenover dat in de begroting geen rekening was gehouden met de heffing in deze vorm van het Centraal Fonds voor de Vogelaarwijken. In de begroting was rekening gehouden met een investeringsfonds, terwijl het uiteindelijk een heffing is geworden.

Belasting

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 € 2,2 mln. In de begroting was uitgegaan van een last van € 1,3 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. Naast de acute belastinglast moet ook nog een latente belastingvordering opgenomen worden van € 0,3 mln. Deze latente vordering is ontstaan door de fiscaal hogere waardering van leningen. Vanuit fiscaal oogpunt zijn de toekomstige rentekosten lager dan die in de commerciële jaarrekening zullen worden opgenomen.

Ontwikkelingen solvabiliteit en liquiditeit in 2008

Solvabiliteit en eigen vermogen

De solvabiliteit is in 2008 gedaald. De solvabiliteit bedraagt per ultimo 2008 32,76% (2007: 38,21%). De daling wordt vooral veroorzaakt door de onrendabele investeringen die in 2008 ten laste van het resultaat zijn geboekt en de gevolgen van de invoering van de integrale vennootschapsbelasting voor woningcorporaties. Het eigen vermogen neemt af met € 10,4 mln. Per ultimo 2008 bedraagt het eigen vermogen € 66,9 mln.

Leningportefeuille

De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt 15,4 jaar (2007: 12,7 jaar). Het gewogen gemiddelde rentepercentage van onze leningportefeuille is licht gedaald naar 4,787% (2007: 4,805%). In 2008 zijn drie nieuwe leningen aangetrokken voor de financiering van de lopende projecten voor een totaalbedrag van € 15 mln. Deze leningen zijn gefinancierd met volledige borging vanuit het WSW.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is in 2008 aanzienlijk gestegen. In de bedrijfswaarde zijn nu de maatregelen vanuit het strategisch voorraadbeleid ingerekend. De belangrijkste wijziging is de toevoeging van ons verkoopprogramma en de financiële consequenties die dit heeft voor de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde stijgt hierdoor naar € 256,1 mln. (2007: € 200,2 mln.). Daarnaast stijgt de bedrijfswaarde door het in exploitatie nemen van de nieuwbouw van het verpleeghuis Velsersduin. De uitkomsten van de bedrijfswaarde spelen vanaf 2009 een belangrijkere rol bij toekomstige investeringsbeslissingen.

Direct rendement

Het directe rendement geeft de operationele kaststroom weer in een % van de gemiddelde bedrijfswaarde van het woningbezit. Het directe rendement bedraagt in 2008 6,5% (2007: 7,5%). De daling in het directe rendement wordt veroorzaakt door toename van de onderhoudslasten en overige bedrijfslasten (ten opzichte van 2007). De weergave van het directe rendement wordt in dit jaarverslag voor het eerste opgenomen. Het kengetal zal een structureel onderdeel uit gaan maken 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 2008 bedraagt de loan to value 52% (2007: 62%). De afname wordt veroorzaakt doordat in de bedrijfswaarde van het woningbezit met ingang van 2008 rekening is gehouden met de in de komende 5 jaar te verkopen woningen.

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 2008 2,9 (2007: 3,4). De daling wordt veroorzaakt door het aantrekken van externe financiering in 2008 en de toegenomen rentekosten.

Verbindingen

Eind 2008 vinden binnen de verbindingen geen activiteiten meer plaats.

8. VERBINDINGEN

Algemene gegevens	
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
Financiële gegevens vennootschap 2008	
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.
Geldstroom van TI naar verbinding	
Doorberekende kosten aan verbinding	-,--
Waarde verstrekte lening(en)	-,--
Rentepercentage	-,--
Zekerheden	-,--
Geldstroom van verbinding naar TI	
Ontvangen winstuitkering door TI	-,--

Algemene gegevens	
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
Financiële gegevens vennootschap 2008	
Eigen vermogen	15.254,00
Jaaromzet	28.306,00
Belang in %	50%
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	7.627,00
Intrinsieke waarde	7.627,00
Eventuele overige participanten in de vennootschap	Jan van der Vlucht Holding B.V.
Geldstroom van TI naar verbinding	
Doorberekende kosten aan verbinding	-,--
Waarde verstrekte lening(en)	-,--
Rentepercentage	-,--
Zekerheden	-,--
Geldstroom van verbinding naar TI	
Ontvangen winstuitkering door TI	-,--

Algemene gegevens	
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
Financiële gegevens vennootschap 2008	
Eigen vermogen	19.421,00
Jaaromzet	0,00
Belang in %	50%
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	9.000,00
Intrinsieke waarde	9.711,00
Eventuele overige participanten in de vennootschap	Slokker Dennekop B.V.
Geldstroom van TI naar verbinding	
Doorberekende kosten aan verbinding	-,--
Waarde verstrekte lening(en)	-,--
Rentepercentage	-,--
Zekerheden	-,--
Geldstroom van verbinding naar TI	
Ontvangen winstuitkering door TI	-,--

Algemene gegevens	
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
Financiële gegevens vennootschap 2008	
Eigen vermogen	136.323
Jaaromzet	0,00
Belang in %	50%
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	40.000,00
Intrinsieke waarde	68.162,00
Eventuele overige participanten in de vennootschap	Slokker Dennekop B.V.
Geldstroom van TI naar verbinding	
Doorberekende kosten aan verbinding	-,--
Waarde verstrekte lening(en)	-,--
Rentepercentage	-,--
Zekerheden	-,--
Geldstroom van verbinding naar TI	
Ontvangen winstuitkering door TI	-,--

Algemene gegevens	
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
Financiële gegevens vennootschap 2008	
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.
Geldstroom van TI naar verbinding	
Doorberekende kosten aan verbinding	-,--
Waarde verstrekte lening(en)	-,--
Rentepercentage	-,--
Zekerheden	-,--
Geldstroom van verbinding naar TI	
Ontvangen winstuitkering door TI	-,--

9. KENGETALLEN

	2008	2007	2006	2005	2004
Vastgoedportefeuille					
Aantal VHE in exploitatie					
1. Voor-oorlogse woningen	28	28	28	28	28
2. Na-oorlogse woningen	6.729	6.735	6.752	6.783	6.596
3. Intramurale complexen	5	4	4	4	4
4. In aanbouw	98	1	1	0	204
sub totaal	6.860	6.768	6.785	6.815	6.832
5. Garages	547	479	479	479	479
6. Bedrijfsruimten	41	38	37	36	35
7. Overige ruimten	99	98	101	101	51
totaal in exploitatie	7.547	7.383	7.402	7.431	7.397
8. In beheer	72	76	58	58	50
totaal	7.619	7.459	7.460	7.489	7.447
Totaal verzekerde waarde (x € 1.000)	729.882	712.252	712.252	660.000	496.511
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
1. Goedkope klasse (<= € 348,99)	3.232	3.349	3.437	3.138	3.133
2. Betaalbare klasse (=> € 349,00 en <= € 499,51)	3.425	3.323	3.256	3.598	
3. Middeldure klasse (=> € 499,52 en <= € 631,73)	59	51	50	52	
4. Dure klasse (=> € 631,74)	41	40	37	23	
Totaal betaalbare, middeldure en dure klasse	3.525	3.414	3.343	3.673	3.491
Kwaliteit					
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	0,98	1,11	1,17	1,11	1,01
2. Percentage woningen groot onderhoud en woningverbetering	3,51	2,84	0,00	4,52	1,64
3. Kosten niet-planmatig onderhoud	540	534	548	747	465
4. Kosten planmatig onderhoud	813	572	820	433	809
5. Kosten groot onderhoud	0	0	0	466	0
6. Totaal kosten onderhoud per woning	1.353	1.106	1.368	1.647	1.274
Prijs- kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	119	118	118	117	116
2. Gemiddelde rekenhuur per maand	358,16	346,78	339,53	326,37	315,26
3. Gemiddelde huurprijs per punt	3,01	2,94	2,89	2,79	2,72
Het verhuren van woningen					
1. Mutatiegraad (inclusief toekomstige sloopwoningen)	12,60	12,00	11,20	12,30	8,52
2. Huurachterstand in een % van de huren en vergoedingen	0,52	0,64	0,72	0,77	0,58
3. Idem, vertrokken huurders	0,25	0,28	0,23	2,07	0,32
4. Huurderving in een % van de huren en vergoedingen	0,56	0,62	0,86	1,37	2,16
5. Idem, in een % van de netto huur	0,61	0,68	0,88	1,49	2,19

Financiële continuïteit

1. Solvabiliteit	32,76	38,21	40,29	36,30	38,35
2. Liquiditeit (current ratio)	0,05	0,05	0,15	0,55	0,15
3. Rentabiliteit eigen vermogen (%)	-14,44	-3,29	8,12	-1,75	-4,64
4. Rentabiliteit totaal vermogen (%)	-5,10	-1,28	3,14	-0,64	-2,21
5. Cash-flow per woning	1.195	1.091	1.200	1.150	480
6. Eigen vermogen in % van de huren en overheidsbijdr.	195,19	237,76	251,57	243,29	262,95
7. Eigen vermogen einde boekjaar per VHE	8.782	10.366	10.711	9.837	10.136
8. Direct rendement (bestaand vastgoed) (%)	6,5	7,5	6,8		
9. Loan to value (%)	52	62	57		
10. Interest dekkingsratio (%)	2,91	3,35	2,74		
11. Interest dekkingsratio o.b.v. WSW parameters (%)	1,97	2,31			
12. Investing via mutatie schuldpositie (%)	-31	-39	9		
13. Direct rendement (WACC) (%)	4,15	4,16			

Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)

1. Eigen vermogen	66.909	77.321	79.906	73.673	74.977
2. Huren	34.452	32.502	31.743	30.260	28.494
3. Vergoedingen	2.997	2.717	2.696	2.550	2.539
4. Jaarresultaat	-10.410	-2.585	6.233	-1.303	-4.336
5. Overheidsbijdragen	17	18	20	22	20

10. RAPPORT VAN BEVINDINGEN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Deel 2: de jaarrekening

1. BALANS

1.1 Balans per 31 december 2008 (x € 1.000) ACTIVA

	ref.	2008	2007
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
9.1	0	0	
<i>Materiële vaste activa</i>			
9.2			
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	194.096	173.119	
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	4.455	23.523	
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.500	4.762	
	203.051	201.404	
<i>Financiële vaste activa</i>			
9.3			
Deelnemingen	103	70	
Latentie vennootschapsbelasting	259	0	
	362	70	
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>			
9.4			
Voorraad onderhoudsmaterialen	137	124	
	137	124	
<i>Vorderingen</i>			
9.5			
Huurdebiteuren	136	160	
Gemeente(n)	36	158	
Belastingen	0	0	
Overige vorderingen	55	97	
Overlopende activa	237	116	
	464	531	
<i>Liquide middelen</i>			
Kas, bank en girosaldi	210	210	
Balanstotaal		204.224	202.339

1.2 Balans per 31 december 2008 (x € 1.000) PASSIVA

	ref.	2008	2007
Eigen vermogen	9.6	66.909	77.318
Latentie vennootschapsbelasting	9.7	0	0
Voorziening	9.8		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		5.164	1.996
Langlopende schulden	9.9		
Leningen van kredietinstellingen		115.738	106.476
Waarborgsommen		27	27
		115.765	106.503
Kortlopende schulden	9.10		
Schulden aan kredietinstellingen		8.768	8.487
Schulden aan gemeenten		255	40
Schulden aan leveranciers		2.930	5.519
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.705	963
Aangegane verplichtingen inzake (on)roerende zaken			
Overige schulden			
Overlopende passiva		1.728	1.513
		16.386	16.522
Balanstotaal		204.224	202.339

2. WINST- EN VERLIESREKENING

2.1 Winst- en verliesrekening over 2008 (x € 1.000)

	ref.	2008	2007
Bedrijfsopbrengsten	10		
Huren	10.1	34.262	32.502
Vergoedingen	10.2	2.640	2.717
Overheidsbijdragen	10.3	17	18
Verkoopopbrengsten onroerende zaken	10.4	-	-
Geactiveerde productie voor eigen bedrijf	10.5	204	112
Overige bedrijfsopbrengsten	10.6	268	301
		37.391	35.650
Bedrijfslasten	11		
Afschrijvingen	11.1	8.195	7.384
Waardeveranderingen	11.2	9.723	6.663
Lonen en salarissen	11.3	3.418	3.381
Sociale lasten	11.3	264	224
Pensioenlasten	11.3	646	606
Lasten onderhoud	11.4	8.711	7.037
Overige bedrijfslasten	11.5	9.618	9.011
		40.575	34.306
Bedrijfsresultaat		3.184-	1.344
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.6	489	851
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten			
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten			
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.7	5.840	5.452
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		8.535-	3.257-
Belastingen	11.8	1.908-	665
Resultaat deelnemingen	11.9	33	4
Netto resultaat na belastingen		10.410-	2.588-

3. KASSTROOMOVERZICHT

3.1 Kasstroomoverzicht 2008 (indirecte methode)

	2008	2007
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	3.187-	1.344
<i>Aanpassing voor:</i>		
afschrijvingen	8.195	7.445
Dotatie / vrijval latentie	259	-
Dotatie / vrijval voorzieningen	3.168	1.996
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	4.679	4.652
	<u>16.301</u>	<u>14.093</u>
<i>Veranderingen in het werkkapitaal</i>		
Voorraden	13-	4-
Vorderingen	67	1.634
Effecten	-	-
Kortlopende schulden(excl bankkrediet)	1.113-	2.302
	<u>1.059-</u>	<u>3.932</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	12.055	19.369
Ontvangen interest	489	851
Betaalde interest	5.840-	5.452-
Belastingen	1.908-	665
Deelnemingen	33	4
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.829	15.437
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	14.420-	17.589-
Desinvesterings in materiële vaste activa	-	-
Investerings in financiële vaste activa	33-	17
	<u>14.453-</u>	<u>17.572-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutaties in de langlopende schulden	9.262	4.055
Mutatie liquide middelen	362-	1.920

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. Ook zijn hierin 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 consolidatie worden de financiële gegevens van Woningbedrijf Velsen en haar groepsmaatschappijen opgenomen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend, zijn integraal in de consolidatie opgenomen. 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 2008 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.

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.

5. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in euro (€).

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 is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid daarvan het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

5.2 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijging- of vervaardigingsprijs. 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 kwalificeren 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 jaren 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 inschatting 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 2008 intern geformaliseerd, en bestrijken een periode van tien jaren behoudens de 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 2009 2,50%;
- jaarlijkse huurverhoging vanaf 2010 2,25%;
- jaarlijkse huurderiving variabel per complex;
- jaarlijkse stijging van de (variabele) lasten voor 2009 2,50%;
- jaarlijkse stijging van de (variabele) lasten vanaf 2010 2,25%;
- jaarlijkse stijging van de lonen voor 2009 2,50%;
- jaarlijkse stijging van de lonen vanaf 2010 2,50%;
- stijging van de onderhoudslasten in 2009 3,25%;
- jaarlijkse stijging van de onderhoudslasten vanaf 2010 3,25%;
- de onderhoudskosten per verhuureenheid volgens de meerjaren onderhoudsbegroting per complex;
- algemeen beheer, de voor 2009 begrote kosten per vhe € 1.553;
- OZB, de kosten volgens begroting 2009;
- verzekeringskosten de voor 2009 begrote kosten;
- overige exploitatiekosten volgens begroting 2009;
- kosten leefbaarheid volgens begroting 2009;
- disconteringspercentage van 6,0%;
- restwaarde op basis van de geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode;
- de periode waarover contant gemaakt wordt, loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering (variërend van 1 tot 50 jaar).

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt geen rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille. 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 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. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte 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 over 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 verkrijgingsprijs 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

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

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.

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en – verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijk verschillen tussen de boekwaarde van de activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag, en ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. 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, voorzover reeds 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 nettobasis 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.

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.

5.7 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van de betaalde aflossingstermijnen.

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 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:

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

Opbrengstverantwoording

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.

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.

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.

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 2008 bedroeg dit maximumpercentage 1,6% (1,6% inflatie 2007 plus 0,0%).

Woningbedrijf Velsen is in het verslagjaar, in overleg met de Huurdersraad uitgekomen op gemiddeld 1,51% (2007: 1,1%). Alle woningen kregen 1,6% 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 1,51% 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 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 het Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Dit betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-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. Aangegane 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.

Het Belastingplan 2006 is sinds 1 januari 2006 van kracht. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun commerciële activiteiten vennootschapsbelasting (vpb) te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties sinds 1 januari 2006 te maken hebben afgerond. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO).

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 VSO-2. Corporaties hebben tot 30 april 2009 de tijd de VSO-2 te ondertekenen. Doen zij dit niet dan moeten zij individueel afspraken maken met de Belastingdienst.

In de jaarrekening 2008 zijn deze afspraken uit VSO-2 gevolgd, zonder dat hiermee overigens een besluit over de ondertekening van VSO-2 is genomen.

De last 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 gemiddeld 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. 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

Het renterisico wat Woningbedrijf Velsen loopt betreft voornamelijk de rentedragende langlopende schulden (waaronder kredietinstellingen)

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 beleidsvoornemens van Woningbedrijf Velsen. Deze beleidsvoornemens 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 herstructurerings- 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 en, daarvan afgeleid, het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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.

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:

Activa ter exploitatie

Activa ten dienste van de exploitatie

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
Stand per 1 januari					
Verrijgingsprijzen	228.553	61.320	1.292	291.165	26.482
Herwaarderingen	-	-	-	-	-
Cumulatieve afwaarderingen	39.134-	1.394-	-	40.528-	2.958-
Cumulatieve afschrijvingen	70.057-	7.081-	380-	77.518-	-
Boekwaarden	119.362	52.845	912	173.119	23.524
Mutaties					
Investerings	853	1.342	111	2.306	12.029
Desinvesteringen	-	-	-	-	-
Investering overboeking	1.413	25.363	-	26.776	26.739-
Afschrijvingen	6.327-	1.484-	73-	7.884-	-
Waardevermindering oude projecten	-	-	-	-	-
Waardeverminderingen	8.555-	603-	-	9.158-	4.359-
Terugneming van waardeverminderingen	7.629	1.309	-	8.938	-
Waardevermindering ten laste van voorziening correctie afschrijvingen	-	-	-	-	-
	4.987-	25.927	38	20.978	19.069-
Stand per 31 december					
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	114.376	78.770	950	194.096	4.455

In het boekjaar is besloten het project 'de Meteor' aan te kopen, 42 woningen. Het hieraan verbonden onrendabel van € 4,5 miljoen is voor € 3,2 miljoen hier afgeboekt, het restant onrendabel van € 1,3 miljoen is opgenomen als voorziening onrendabel. Daarnaast is voor € 2,3 miljoen afgeboekt op de geplande projecten Trompstraat 208 (€ 0,5 miljoen) en Groot Helmduin (€ 1,8 miljoen), terwijl op het lopende groot-onderhoudsproject aan het Burgemeester Weertsplantsoen een bedrag van € 3,2 miljoen is afgeboekt.

De jaarlijkse actualisatie van de bedrijfswaarde heeft geleid tot een afboeking van € 9,1 miljoen en een terugname van € 8,9 miljoen. Zie ook de specificatie op bladzijde 76.

In maart 2008 is het verzorgingshuis Velsersduin opgeleverd. Eind juni 2008 werd een complex van 1 woning, 3 bedrijfsruimten en 67 garages aan de Ruysdaelstraat te IJmuiden overgenomen.

De mutaties investeringen en overboekingen 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
Specificatie investeringen in het boekjaar					
Diverse complexen - centrale verwarming	569	-	-	569	-
aankoop Ruysdaelstraat e.o.	285	1.342	-	1.627	-
Diverse complexen - geisers	-	-	111	111	-
Investering in diverse projecten	1.413	-	-	1.413	12.029
	2.267	1.342	111	3.720	12.029

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 € 407.699 aan bouwrente geactiveerd bij onroerende zaken in ontwikkeling. Hierbij is een rentevoet gehanteerd van 4,81%.

De activa zijn per 31 december 2008 verzekerd bij Achmea/Nateus/Generali tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. 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: € 729.881.600.

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

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 13.832.132. Ingebruikname zal in het volgend boekjaar plaatsvinden.

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
Stand per 1 januari						
Verrijingsprijzen	4.621	187	836	854	-	6.498
Cumulatieve afschrijvingen	446-	75-	696-	519-	-	1.736-
Boekwaarden	4.175	112	140	335	-	4.762
Mutaties						
Investerings	12	47	13	49	-	121
Desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Herwaardering	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	151-	31-	66-	136-	-	384-
Subsidies	-	-	-	-	-	-
Overboekingen	-	-	-	-	-	-
Correctie afschrijvingen	-	-	-	-	-	-
	139-	16	53-	87-	-	263-
Stand per 31 december						
Verrijingsprijzen	4.633	234	849	903	-	6.619
Cumulatieve afschrijvingen	597-	106-	762-	654-	-	2.119-
Boekwaarden	4.036	128	87	249	-	4.500
specificatie investeringen in het boekjaar						
verbouwing reorganisatie L. Nieuw en Dokw	12	-	-	-	-	12
Peugeot	-	47	-	-	-	47
Inventaris	-	-	13	-	-	13
software	-	-	-	28	-	28
hardware	-	-	-	21	-	21
Totalen	515	34	33	326	-	121

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 € 256.128.221 (2007: € 200.222.158).

De bedrijfswaarde bedraagt gemiddeld € 34.917 per VHE. De gemiddelde kasstroom in de bedrijfswaardeberekening bedraagt in de eerste vijf jaar € 18.757 per woning. In de bedrijfswaarde is uitgegaan van een restant looptijd van 13,7 jaar.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de reële waarde met € 55.906.063 gestegen.

Mutatie actuele waarde materiële vaste activa

Stand per 31 december 2007		200.222.158
Autonome mutatie		-1.448.643
Gevolgen van nadere interne inschattingen parameters		
a. in de huurprijscomponent	218.238	
b. in de onderhoudslasten	-5.966.305	
c. in de overige lasten	-10.061.284	
d. in de vermogenskostenvoet	0	
e. in de levensduur	6.963.082	
f. in de restwaarde-inschatting	581.115	
g. in de voorgenomen investeringen	0	
h. in de inflatie	837.853	
		-7.427.301
Gevolgen van mutaties in het bezit		
a. aangekocht bezit	28.872.391	
b. verkocht bezit	0	
c. gewijzigde complexindeling	452.271	
		29.324.662
Gevolgen van toekomstplannen		
a. ingerekende verkopen en sloop	35.457.345	
		35.457.345
Stand per 31 december 2008		256.128.221

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
Stand per 1 januari				
Verrijgingsprijs	67	-	-	67
Cumulatieve waardeveranderingen / aflossingen	3	-	-	3
Boekwaarden	70	-	-	70
Mutaties				
Investeringen	-	-	259	259
Desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingen / aflossingen	-	-	-	-
Waardeveranderingen	-	-	-	-
Terugneming van waardeverminderingen	-	-	-	-
Resultaat deelnemingen	33	-	-	33
Dividend deelhelingen	-	-	-	-
	33	-	-	33
Stand per 31 december				
Verrijgingsprijs	67	-	-	67
Cumulatieve waardeveranderingen / aflossingen	36	-	-	36
Boekwaarden	103	-	259	362

Deelnemingen

De deelnemingen betreffen (in gehele bedragen):

Deelneming	aandeel	resultaat boekjaar	netto vermogens- waarde per 31 december 2008
Regenboog B.V.	50%	0	9.075
Meekrap B.V.	50%	11.672	16.702
Dennekop Beheer B.V.	50%	301	9.711
Dennekop Beheer C.V.	50%	21.066	68.162

Latentie vennootschapsbelasting

De ontwikkeling van de latentie is als volgt:

	VPB
Stand per 1 januari	-
correctie beginsaldo	259
Dotaties	-
Overige mutaties	-
Totaal mutaties in het boekjaar	259
Stand per 31 december	259

9.4 Voorraden

	2008	2007
Voorraad onderhoudsmaterialen	137	124
	137	124

9.5 Vorderingen

Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt opgebouwd:

	2008	2007
Huurdebiteuren - Actieve contracten	195	259
Huurdebiteuren - Niet actieve contracten	95	100
	290	359
<i>Af. Voorzieningen in verband met oninbaarheid (zie 9.8.2)</i>		
Voorziening niet actieve contracten	154	199
	136	160

Gemeenten

	2008	2007
Bijdragen in het kader van de WMO	36	56
Afrekening beheerwoningen Centrumplan	-	102
	36	158

Belastingen

	2008	2007
Omzetbelasting	-	-

Overige vorderingen

	2008	2007
Debiteuren algemeen	247	227
Af: Voorzieningen in verband met oninbaarheid (zie 9.8.2)		
Actieve contracten	8	13
Niet actieve contracten	135	98
Niet contractgebonden vorderingen (zonder gemeer	52	46
	52	70
Te verrekenen beheerwoningen	2	2
Diverse overige vorderingen	1	25
	55	97

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%

Overlopende activa

	2008	2007
Vooruitbetaalde kosten	227	51
Fakturen interne aannemerij	-	-
Overige overlopende activa	10	65
	237	116

Liquide middelen

	2008	2007
Kas	-	1
Bankinstellingen	210	209
	210	210

9.6 Eigen vermogen

De ontwikkeling van het eigen vermogen is als volgt:

	2008	2007
Stand per 1 januari	77.318	79.906
bij/af: resultaat volgens winst- en verliesrekening	10.410-	2.587-
Stand per 31 december	66.909	77.318

9.8 Voorzieningen

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

Voorzieningen	onrendabel
Stand per 1 januari	1.996
Onttrekkingen	1.996-
Dotaties	5.164
Overige mutaties	-
Totaal mutaties in het boekjaar	3.167
Stand per 31 december	5.164

Voorziening

Dit betreft de voorziening onrendabel (nieuwbouw) voor diverse projecten. Deze voorziening heeft een langlopend karakter.

9.9 Langlopende schulden

	2008		2007			
	looptijd korter dan 5 jaar	looptijd langer dan	totaal	rente voet	totaal	rente voet
Leningen kredietinstellingen	12.187	109.289	121.476	4,787%	112.422	4,805%

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 dan wordt gerekend tot aan het moment van de renteconversie datum.

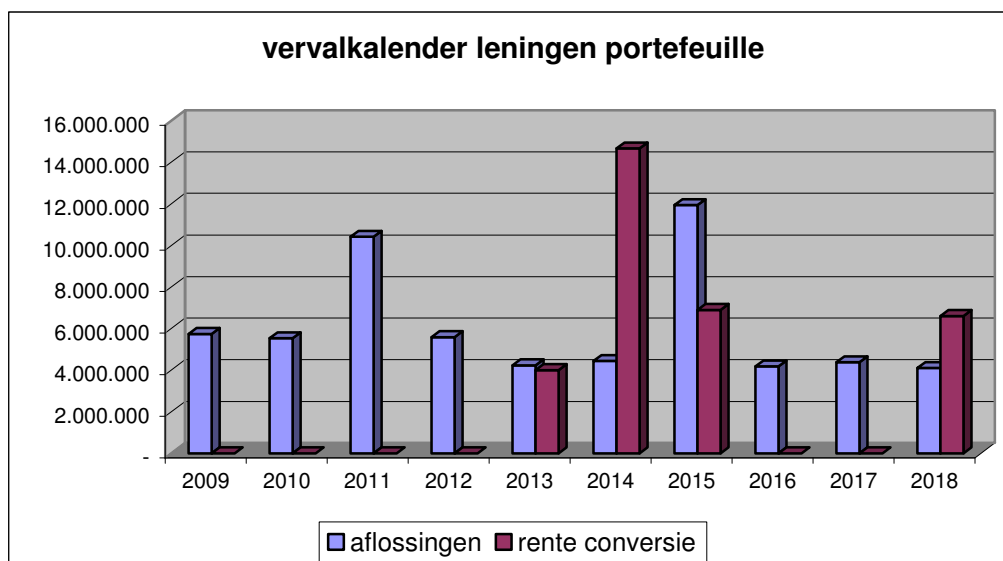
De daling van de gemiddelde rentevoet is het gevolg van een toename van de leningportefeuille in 2008, in totaal 15,0 miljoen met een gemiddeld rentepercentage lager (4,788%) dan de gemiddelde rentevoet. De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. In het boekjaar hebben geen renteconversies plaatsgevonden. In de leningportefeuille is één rollovertkrediet van 5,0 miljoen opgenomen tegen een variabele rente (3 mnds. Euribor + 0,1%). Deze is niet meegenomen bij de bepaling van de gemiddelde rente.

Leningen kredietinstellingen

De mutaties in de portefeuille van langlopende leningen zijn:

	2008	2007
Verloop leningen		
stand per 1 januari	108.584	108.584
mutaties		
nieuwe leningen	15.000	10.000
aflossingen	5.946	6.161
correcties	-	-
	9.054	3.839
stand per 31 december	121.476	112.422
verantwoord onder kortlopende schulden	5.738	5.946
	115.738	106.476

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



De duration van de portefeuille bedraagt 15,4 jaar. (2007: 12,72 jaar).

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 kan als volgt worden weergegeven:

stand per 1 januari	27
mutaties	
nieuwe waarborgsommen	2
uitbetaling waarborgsommen	5-
rente	2
	-
stand per 31 december	<u>27</u>

9.10 Kortlopende schulden

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 heeft een kredietfaciliteit beschikbaar gesteld van € 5 miljoen. Deze faciliteit loopt tot 31 oktober 2009. De rente wordt berekend op basis van het EONIA tarief, vermeerderd met een opslag van vijfendertig basispunten. Renteberekening en verrekening vinden plaats per kwartaal achteraf. Voor de renteberekening worden de maand en het jaar gesteld op het juiste aantal dagen. Bij overschrijding van de faciliteit zal de standaard debetrente plus excedentrente van 3% in rekening worden gebracht.

	2008	2007
BNG 285064363	396	34
Aflossingsverplichting komend jaar leningen o/g	5.738	5.946
Transitorische rente leningen o/g	2.634	2.507
	8.768	8.487

Schulden aan gemeente(n)

	2008	2007
afrekening beheercomplex	255	40

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

Schulden aan leveranciers

	2008	2007
Handelscrediteuren	2.930	5.519

Betreft de openstaande facturen van de gewone handelscrediteuren.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2008	2007
Omzetbelasting	417	721
Loonheffing	126	114
Vennootschapsbelasting	2.162	128
	2.705	1.145

Transitorische passiva

De transitorische passiva betreft de volgende posten:

	2008	2007
Vooruit ontvangen huren	295	291
Af te rekenen Servicekosten	380	561
SOV	-	-
Diversen	1.053	660
	1.728	1.512

De post diversen bestaat voor € 545.000 uit nog te ontvangen (project)facturen, 277.000 aan NUON facturen december ten behoeve van de servicekosten afrekening en diverse kleinere posten.

9.11 Niet uit de balans blijvende rechten en plichten

Obligo WSW

Eind boekjaar 2008 heeft Woningbedrijf Velsen een obligo uitstaan van € 4.677.000,- uit hoofde van geborgde leningen door het WSW.

Lease

Per balansdatum heeft Woningbedrijf Velsen de beschikking over drie leaseauto's. De restant verplichting, voortvloeiend uit de contracten bedraagt € 83.719.

Verplichtingen met betrekking tot onderhoud en (ver)nieuwbouw

Eind boekjaar 2008 is er een verplichting tot een bedrag van ca € 947.000. Dit betreft diverse posten planmatig onderhoud.

Voor diverse projecten zijn er op balansdatum nog verplichtingen aangegaan voor een bedrag van ca € 13.832.000.

10. BEDRIJFSOPBRENGSTEN

10.1 Huren

	2008	2007
Huren woningen en woongebouwen	28.229	28.144
Huren woongebouwen	5.307	3.647
Huren niet zijnde woningen	915	913
	34.451	32.704
af Huurderving woningen en woongebouwen	178	184
af Huurderving niet zijnde woningen	11	18
	34.262	32.502

De huuropbrengst (te ontvangen netto huur) is toegenomen met € 1.760.000 als gevolg van:

• Algemene huurverhoging	444.246
• Oplevering Velsersduin	1.597.136
• Harmonisatie	70.734
• Verbetering	43.312
• Beëindiging exploitatie sloopcomplexen	-/- 465.969
• Overige mutaties	70.965

De huren woongebouwen zijn nader te specificeren in:

	2008	2007
Breezicht	963	949
De Moerberg	624	612
WF Visserhuis	887	870
Huis ter Hagen	1.236	1.216
Velsersduin (m.i.v. 7 maart)	1.597	-
	5.307	3.647

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

	2008	2007
Bedrijfsruimten	594	628
Garages	321	285
	915	913

10.2 Vergoedingen

	2008	2007
Ontvangen van huurders	2.997	3.325
af Derving wegens leegstand	22	22
	2.975	3.303
af te verrekenen met huurders	335	586
	2.640	2.717

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

De vergoedingen kunnen als volgt worden weergegeven:

	2008	2007
Variabele kosten CV	1.774	2.118
Lift	44	49
Verlichting portiek	347	302
Schoonmaken (inclusief portieken)	314	331
Glazenwassen	4	5
Algemene ruimten	-	-
Geiser	284	275
Boiler	6	6
Water	222	233
diversen	2	6
	2.997	3.325

10.3 Bijdragen

	2008	2007
Bijdragen (oude) regeling woningaanpassing gehandicapten	17	18

Het betreft hier de jaarlijkse bijdrage op zeventien 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 wordt gebracht.

10.4 Verkoop onroerende zaken

	2008	2007
Netto resultaat op verkopen	0	0

In 2008 is geen bezit verkocht.

10.5 Geactiveerde productie voor het eigen bedrijf

	2008	2007
Diverse projecten	2	3
AK Burgemeester Weertsplantsoen	48	
AK Lange Nieuwstraat	49	
Velserduin	105	109
	204	112

10.6 Overige bedrijfsopbrengsten

Specificatie overige opbrengsten:

	2008	2007
Vergoeding administratiekosten leveringen en diensten	49	49
Vergoeding administratiekosten door huurders	47	52
Vergoeding Wonen in Velsen	17	25
Woonservice +	63	23
Doorberekend door Interne Aannemerij	-	95
Overige opbrengsten	92	57
	268	301

11. BEDRIJFSLASTEN

11.1 Afschrijvingen

	2008	2007
Afschrijving woningen en woongebouwen	6.327	6.138
Afschrijving niet zijnde woningen	1.484	853
	7.811	6.991
Afschrijving kantoor L. Nieuwstraat	140	138
Afschrijving werkplaats Dokweg	11	11
Afschrijving automatisering	136	92
Afschrijving telefonie	12	17
Afschrijving inventaris	53	110
Afschrijving gereedschap	1	2
Afschrijving vervoermiddelen	31	23
	384	393
	8.195	7.384

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

	2008	2007
Afwaardering(en) naar lagere bedrijfswaarde	19.095	9.789
Terugneming eerdere afwaarderingen	9.372-	3.126-
	9.723	6.663

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

gespecificeerd:

	2008
bedragen * € 1.000.000	
waardevermindering Meteor	4,5
waardevermindering Groot Helmduin	1,8
waardevermindering Trompstraat	0,4
waardevermindering Burg. Weertsplantsoen	3,2
waardevermindering bedrijfswaarde	9,2
subtotaal: waardeverminderingen	19,1
terugname waardevermindering Velsersduin	0,4-
terugname waardevermindering bedrijfswaarde	8,9-
	9,7
afwaardering ten laste van vaste activa	4,6
afwaardering ten laste van voorziening	5,2
	9,7
terugname ten gunste van vaste activa	-
	9,7

11.3 Lonen en salarissen

	2008	2007
Lonen en salarissen	3.484	3.383
Ontvangen ziekengelden	66	2-
	3.418	3.381
Sociale lasten	255	216
Loonheffing spaarloon	9	8
	264	224
Pensioenpremies	646	606
	910	830

De motivatie, zoals vermeld 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 2007. Tegenover de stijging van deze posten staat de daling van de kosten voor uitzendkrachten.

11.4 Onderhoud

	2008	2007
Planmatig onderhoud	5.496	3.866
Mutatie onderhoud	2.400	1.978
Reparatie onderhoud	1.246	1.631
Overig onderhoud (t.b.v. servicekosten)	191	191
	9.333	7.666
af: dekking aannemerij	622	629
af: dekking dmv doorbelastingen aan derden	-	-
	8.711	7.037

Voor een nadere toelichting op het onderhoud wordt verwezen naar paragraaf 1.2 – zorg voor de kwaliteit van de woningen in het volkshuisvestingsverslag.

11.5 Overige bedrijfslasten

	2008	2007
Beheerkosten	3.661	4.217
Belasting & verzekering	1.987	2.399
Overige bedrijfslasten	3.970	3.331
	9.618	9.872

Beheerkosten

De beheerkosten zijn nader onder te verdelen in:

	2008	2007
Uitzendkrachten	581	1.975
Overige personeelskosten	665	622
Kosten Raad van Commissarissen	56	43
Huisvestingskosten	168	151
Algemene kosten bedrijfsvoering	1.850	1.185
Automatiseringskosten	341	241
	3.661	4.217

Belastingen & verzekeringen

	2008	2007
Belastingen	1.879	2.022
Verzekeringen	108	378
	<u>1.987</u>	<u>2.400</u>

Overige bedrijfslasten

	2008	2007
Kosten levering goederen & diensten	2.450	2.525
Mutatie(s) overige voorzieningen	305	367
Leefbaarheid	510	278
Diverse overige bedrijfslasten	320	295
	<u>3.970</u>	<u>3.465</u>

Kosten levering goederen & diensten

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

	2008	2007
CV variabele kosten	-	1
rente levering goederen & diensten	59	54
afschrijving levering goederen & diensten	73	64
algemene beheerkosten	49	49
energie	1.787	1.860
water	189	189
schoonmaken	294	308
overige lasten	-	1
	<u>2.450</u>	<u>2.502</u>

Daarnaast is een bedrag van ca. € 191.000 verantwoord onder lasten onderhoud.

11.6 Rentebaten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2008	2007
geactiveerde rente materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	408	769
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
	<u>408</u>	<u>769</u>
rente op overige vorderingen		
Rente op overige vorderingen (regelingen)	4	1
Rente op overige vorderingen (overig)	3	2
Rente op uitgezette middelen	15	25
Rente leveringen en diensten	59	54
	<u>81</u>	<u>82</u>
Totaal rentebaten	<u>489</u>	<u>851</u>

De geactiveerde rente materiële vaste activa betreft de projecten woonzorgcentrum Velsersduin, 47 woningen de Planeet, 42 woningen de Meteor en 9 woningen Binnenhaven. Het gehanteerde rentepercentage bedraagt 4,81%, het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille.

11.7 Rentelasten

Rentelasten

	2008	2007
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	5.634	5.365
Borgstellingsvergoeding WSW	4	1
Waarborgsommen	2	1
	5.640	5.367
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Rente schulden aan kredietinstellingen (boete rente etc.)	196	85
Rente overige schulden	4	-
	200	85
Totaal rentelasten	5.840	5.452

11.8 Vennootschapsbelasting

	2008	2008	2007	2007
Resultaat voor belastingen van de (commerciële) activiteiten		8.501-		167
Fiscale verschillen waardering bezit				
sociale huurwoningen	6.901			
sociale huurwoningen verkoop binnen 5 jaar_	753-			
markthuurloningen	387			
maatschappelijk vastgoed	45			
bedrijfsmatig vastgoed	463			
parkeervoorzieningen	328			
auto's, inventaris e.o.roerende zaken	94			
leningen o.g.	88-			
sociale woningbouw in ontwikkeling	9.505			
		16.882		
Vogelaarheffing dekking AK		385		
		204-		
Fiscale winst		8.561		167
Vennootschapsbelasting 1e schijf	55		40	
Vennootschapsbelasting 2e schijf	2.113			
Vennootschapsbelasting		2.168		40
Vennootschapsbelasting 2008		2.168		
bij: dotatie benodigd saldo latentie		259-		
Vennootschapsbelasting t.l.v. V&W		1.909		

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5%.

11.9 Resultaat op deelnemingen

Resultaat op deelnemingen

Resultaat deelnemingen voor belastingen	33	4
---	----	---

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:

Specificatie resultaten deelnemingen

	2008	2007
Dennekop BV	-	-
Dennekop CV	21	7
Regenboog BV	-	-
Meekrap	12	3-
	33	4

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 2008 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 april 2009 heeft de Raad van Commissarissen twee nieuwbouwprojecten goedgekeurd. Het betreft Oranjestraat (onrendabel € 5.597.955) en Planetenweg (onrendabel € 4.128.565).

12. ACCOUNTANTSVERKLARING