

Jaarverslag 2025

Woningbedrijf Velsen

24 juni 2026



Woningbedrijf Velsen

Bestuursverslag 03

Jaarrekening 53



Bestuursverslag 2025

24 juni 2026



Woningbedrijf Velsen

Inhoud

Voorwoord	6
1. Terugblik op 2025	8
1.1 Ontwikkeling koersplan	8
1.2 Besturing	8
1.3 Extern toezicht	10
1.4 Zelfstandig verder	11
1.5 Prestatieafspraken	11
2. Passend Wonen	12
2.1 Ons bezit	12
2.2 Woningtoewijzing	12
2.3 Dienstverlening	14
2.4 Nieuwbouw en verbeterprojecten	14
2.5 Planmatig onderhoud en contractonderhoud	18
3. Betaalbaarheid	21
3.1 Huurbeleid	21
3.2 Jaarlijkse huurverhoging	21
3.3 Huurachterstanden	22
4. Duurzaamheid en kwaliteit	23
5. Leefbaarheid	25
5.1 Gebiedsgerichte aanpak	25
5.2 Participatie	25
5.3 Woonoverlast	27
6. Organisatie	28
6.1 Organisatieontwikkeling	28
6.2 Personeel	28
6.3 Aedes benchmark	29
6.4 Controller	29
6.5 Management	30
6.6 Integriteit	30
7. Risicomanagement	31
7.1 Risicomanagement	31
7.2 Strategische risico's en risicobereidheid	31
7.3 Risicobeheersing op tactisch en operationeel niveau	32



7.4 Privacy en security	33
7.5 Rapportage en monitoring	33
8. Financiële informatie en continuïteit	35
8.1 Resultaatontwikkeling 2025.....	36
8.2 Vooruitblik 2026 en verder	40
9. Verslag van de Raad van Commissarissen.....	42
9.1 Terugblik van de RvC.....	42
9.2 Over toezicht houden	43
9.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol.....	44
9.4 Verslag vanuit de werkgeversrol	45
9.5 Verslag vanuit de rol als klankbord.....	47
9.6 De maatschappelijk (netwerk)rol van de Raad van Commissarissen	48
9.7 Besluiten van de Raad van Commissarissen en onafhankelijkheid	48
9.8 Samenstelling van de Raad van Commissarissen 2025	49
9.9 Verklaring Raad van Commissarissen	52



Voorwoord

Organisatie

2025 was een bewogen jaar voor Woningbedrijf Velsen. Samen met onze medewerkers en externe partijen werkten we aan een nieuw koersplan en hebben we met de hele organisatie twee nieuwe kernwaarden gedefinieerd; betrokken en betrouwbaar. Dit traject bood ruimte voor reflectie en vernieuwing: wie willen wij zijn als organisatie, waar staan wij voor en hoe geven wij invulling aan onze maatschappelijke opdracht in de komende jaren.

Er zijn in 2025 belangrijke stappen gezet in onze professionalisering. Het verbeterplan is afgerond en het verdiepend beheer is opgeheven. Daarmee is een stevige basis gelegd voor de toekomst. Ook investeerden we in onze organisatie: versterking van leiderschap, verdere professionalisering van processen en een groei van de vaste formatie. In maart 2025 werd het verdiepend beheer door het WSW opgeheven. Dat markeerde een belangrijk moment. Het opheffen van het verdiepend beheer bevestigt dat onze inspanningen resultaat hebben gehad en dat er weer vertrouwen is in onze koers en beheersing.

Daarnaast hebben wij stappen gezet in de verdere professionalisering van onze organisatie zoals met een nieuwe wendbare organisatiestructuur (gericht op duidelijkere verantwoordelijkheden en betere samenwerking), nieuw privacy beleid en aangescherpt inkoop- en integriteitsbeleid.

Het jaar kende ook een persoonlijk en bestuurlijk moment van betekenis: onze bestuurder Tamar Hagbi trad af vanwege gezondheidsredenen. In hoofdstuk 9.1. leest u meer over de besturing van onze organisatie rondom en na haar aftreden. Wij danken Tamar voor haar betrokkenheid en inzet voor onze organisatie. Ook zijn wij dankbaar voor de inzet van onze medewerkers in een periode waarin veel van de organisatie is gevraagd.

Landelijk

Ook de volkshuisvesting was landelijk volop in beweging. De druk op de woningmarkt bleef hoog, wet- en regelgeving veranderde en de Nationale Prestatieafspraken vroegen om versnelling in nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. Tegelijkertijd staan corporaties voor financiële uitdagingen: stijgende kosten, beperkte investeringsruimte en een duurzaam bedrijfsmodel dat onder druk staat. In deze context bleef onze opdracht helder: zorgen voor betaalbare, duurzame woningen en bijdragen aan sterke, inclusieve buurten.

Lokaal

In Velsen hebben wij in 2025 verder gebouwd aan onze koers. We werkten aan een nieuw Koersplan, in nauwe samenspraak met medewerkers, de Huurdersraad en samenwerkingspartners. De samenwerking met gemeente en collega-corporaties kreeg vorm in concrete prestatieafspraken, met extra aandacht voor bewonersmix, leefbaarheid en het versnellen van projecten.



Mooie resultaten

We kijken met trots terug op de resultaten die we samen hebben bereikt. In 2025 zijn 305 woningen projectmatig verduurzaamd en is het aandeel woningen met een EFG-label gedaald van ongeveer 23% naar 13%. Onze huurders waardeerden onze dienstverlening met een 8,3. We wezen 100% passend toe en 91% van de vrijkomende woningen ging naar de primaire doelgroep. Het percentage huurachterstand bleef laag (0,77%) en er vonden slechts drie ontruiming plaats.

Daarnaast zijn belangrijke verbeter- en nieuwbouwprojecten voorbereid en in uitvoering genomen. We investeerden in kwaliteit, veiligheid en leefbaarheid in onder andere Velsen-Noord en Zeewijk-Duinwijk.

De opgaven blijven groot, maar 2025 laat zien dat we als organisatie groeien in slagkracht en samenwerking. Met vertrouwen zetten wij die lijn voort in 2026.

Eric Nagengast
Bestuur Woningbedrijf Velsen



Figuur 1. Samen WBV-dag september 2025

1. Terugblik op 2025

1.1 Ontwikkeling koersplan

In 2025 werkten we hard aan een nieuw koersplan. We borduurden daarin voort op het Kompas uit 2021 waarin de koers voor de periode 2022-2025 was vastgelegd.

Voor het nieuwe koersplan leverden medewerkers, onze Huurdersraad, samenwerkingspartners en andere relaties in verschillende gespreksrondes input. We evalueerden onze missie, visie en kernwaarden en scherpten deze verder aan. We besloten de beleidsthema's: betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid, passend wonen en verbetering van onze interne organisatie te handhaven. Ons jaarplan 2026 is gebaseerd op het concept koersplan, dat in de eerste helft van 2026 wordt gesteld. In dit jaarverslag zijn onze resultaten over 2025 opgenomen.

Missie

Woningbedrijf Velsen is een sociale huisvester met een maatschappelijk doel. Wij geloven dat goed, betaalbaar en gezond wonen de basis is voor een goed bestaan. Wij bouwen samen met huurders en partners aan goede woningen en leefbare wijken in Velsen, voor nu en voor de toekomst.

Visie

We zijn er voor mensen die in Velsen willen wonen en een laag inkomen hebben. In beperkte mate zijn we er ook voor mensen in Velsen die een middeninkomen hebben. Onze huurders wonen in een duurzame en gezonde woning die ze kunnen betalen. En in een leefbare omgeving waar ze zich thuis voelen en zichzelf kunnen zijn.

Kernwaarden

Onze nieuwe kernwaarden zijn betrokken en betrouwbaar. Wij werken in het belang van anderen. We onderzoeken de vraag achter de vraag zodat een passende oplossing gevonden wordt. Wij bouwen effectieve relaties op met bewoners, marktpartijen, maatschappelijke organisaties, gemeente en collega-corporaties. We zijn actief in samenwerkingsverbanden en netwerken en zijn zichtbaar in de gemeenschap. Alleen dan kunnen we onze rol als maatschappelijke organisatie met betekenis invullen.

1.2 Besturing

Kompas en besturing

Ook in 2025 koppelden we de doelen in ons jaarplan aan de thema's van ons kompas:

Doelen 2025 Passend wonen

Onze doelen op gebied van passend wonen waren in 2025 deels volkshuisvestelijk en deels bedrijfsmatig. Op volkshuisvestelijk gebied werkten we aan kwaliteitsverbetering en verduurzaming van onze woningen.

We werkten verder aan het verbeteren van het verhuurproces, dat heeft geleid tot een forse daling van leegstaande woningen en hogere klantwaardering. Onze huurders waardeerden onze dienstverlening met gemiddeld een 8,3. Bedrijfsmatig werkten we aan



het verbeteren van onze datakwaliteit en aan onze realisatiegraad van planmatig onderhoud en de projecten.

Doelen 2025 Betaalbaarheid

Ons doel op gebied van betaalbaarheid was ook in 2025 voldoende betaalbare woningen te bieden en ontruiming door huurachterstanden te voorkomen. Dat betekent een jaarlijkse huurverhoging binnen de wettelijke kaders en werken aan lagere woonlasten door het energiezuiniger maken van onze woningen. In 2025 voerden we nieuw huurbeleid in waardoor de huurprijs bepaald werd door de kwaliteit van de woning en minder door het inkomen van de nieuwe huurder.

Eind 2025 implementeerden we de incassosoftware Mind2Pay voor beter overzicht. Hierdoor hebben we meer tijd voor persoonlijk contact met huurders die moeite hebben de huur te betalen. Het percentage huurachterstand ten opzichte van de bruto jaarhuur lag in heel 2025 gemiddeld lager dan onze interne norm van 1% en er zijn slechts 3 woningen ontruimd. In hoofdstuk 3 leest u over onze resultaten op het gebied van betaalbaarheid.

Doelen 2025 Duurzaamheid

In 2025 lag de focus op het verder terugdringen van woningen met een EFG-energielabel. Deze opgave is uitgevoerd via projectmatige verbeteringen, volgens het treintjesmodel en door het meenemen van verduurzamingsmaatregelen binnen het planmatig onderhoud.

In 2025 zijn ruim 300 woningen projectmatig verduurzaamd. Daarnaast zijn er ruim 1.300 woningen in voorbereiding voor verduurzaming in de komende jaren. De maatregelen bestaan onder andere uit isolatie, installatiewijzigingen en het plaatsen van zonnepanelen, waar dit technisch en financieel haalbaar is.

Ook is het programma voor het vervangen van open verbrandingstoestellen voortgezet en blijven we werken aan betaalbare alternatieven voor de cv-ketel, in samenhang met de warmtetransitie.

Doelen 2025 Leefbaarheid

Onze belangrijkste doelen in 2025 op gebied van leefbaarheid waren de aanpak/bestrijding van woonfraude en ondermijning en het sturen op een goede samenstelling van bewoners in complexen, de “magic mix”.

In hoofdstuk 5 leest u over onze resultaten op het gebied van leefbaarheid. Zo hebben we een deel van de sociale huurwoningen toegewezen aan middeninkomens in Velsen-Noord, de gemeenschappelijke ruimten brandveiliger gemaakt, schoonmaakschema's aangepast en gewerkt aan de aanpak van woonoverlast, woonfraude en (het gevoel van) de veiligheid in wijken en buurten.

Doelen 2025 Organisatie

Onze belangrijkste doelen op gebied van organisatieontwikkeling waren het versterken van leiderschap, investeren in een positieve cultuur en het maken van professionaliseringsslagen op het gebied van onder andere P&O. In hoofdstuk 6 leest u meer over onze resultaten in de organisatie. We hebben ook de geplande professionaliseringsslagen op gebied van P&O gemaakt.



Strategie en beleidsontwikkeling

Woningbedrijf Velsen werkt volgens de lijnen van de RIGO-beleidsachtbaan. In deze achtbaan wordt het onderscheid gemaakt tussen het strategische, tactische en operationele niveau waarbij de cirkel van beleid maken, implementeren, uitvoeren, evalueren en leren rondgemaakt wordt. Voor 2025 stonden op de agenda: implementatie van de portefeuillestrategie, onderhouds- & kwaliteitsbeleid, huurincassobeleid, In 2025 is het ZAV beleid vastgesteld.

Visitatie

Woningcorporaties laten zich verplicht één keer in de vier jaar visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie. In de visitatie worden de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties beoordeeld.

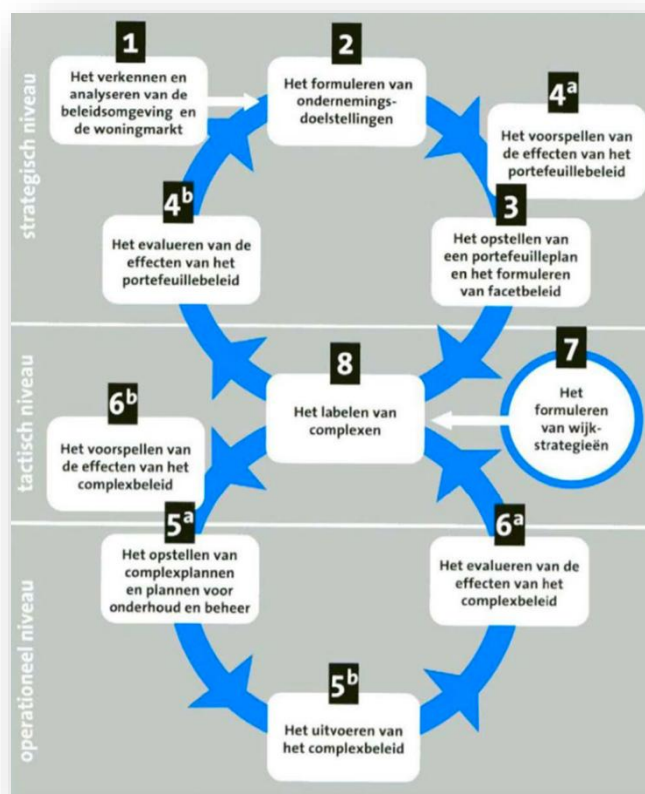
De visitatie van Woningbedrijf Velsen vond plaats tussen oktober 2022 en januari 2023. Eind 2025 heeft de RvC afspraken gemaakt over de selectie van een bureau dat in de loop van 2026 een nieuwe visitatie zal opstellen. Het rapport wordt uiterlijk in februari 2027 gepubliceerd.

1.3 Extern toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is onze externe toezichthouder. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borgt onze leningen. Het zijn belangrijke partijen voor ons.

Woningbedrijf Velsen investeert tegenwoordig meer middelen in de verbetering van ons bezit. Daarmee verbeteren we ook onze volkshuisvestelijke bijdrage. Onze investeringsopgave is groot voor een corporatie van onze omvang. Tegelijkertijd blijven we werken aan het verbeteren van onze bedrijfsvoering. Onze RvC, de Aw, de accountant en het WSW kijken met ons mee. Het WSW heeft ons in maart 2023 onder verdiepend beheer geplaatst. We stelden een verbeterplan op.

In maart 2025 is het verdiepend beheer opgeheven. De belangrijkste resultaten uit het verbeterplan dat hieraan ten grondslag lag, zijn nu vast onderdeel van ons beleid. Onze geactualiseerde Portefeuillestrategie bevat nu ook de koers voor zorgvastgoed en niet-DAEB bezit. De nieuwe financieringsstrategie geeft ons de kaders voor de komende jaren. Voor 2026 zijn de resterende procesoptimalisaties, zoals het vastleggen van ons investeringsproces, opgenomen in het reguliere jaarplan. Het verdiepend beheer is medio 2025 opgeheven.



Figuur 2. RIGO-beleidsachtbaan

1.4 Zelfstandig verder

In 2024 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd dat in december is afgerond. Ondanks de conclusie dat fusie tot meerwaarde leidt voor de volkshuisvesting in Velsen, bleek in december 2024 dat er bij sommige stakeholders onvoldoende draagvlak voor was. Vanwege een mogelijke fusie is in 2024 een aantal acties uitgesteld die in 2025 alsnog opgestart zijn, zoals het implementeren van software en het invullen van vacatures. Hoewel we zelfstandig verdergaan, blijven we actief en intensief samenwerken met Velison Wonen.

1.5 Prestatieafspraken

Er zijn 2-jarige prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente, Velison Wonen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen en de drie huurdersorganisaties. Bij het opstellen van deze afspraken stond het perspectief van huurders en woningzoekenden meer dan ooit centraal. De afspraken gaan over de thema's thuis zijn, betaalbaarheid, woonzekerheid, en goed en energiezuinig wonen.

We spraken bijvoorbeeld af dat we extra woningen mogen toewijzen aan middeninkomens, zodat we kunnen sturen op instroom van bewoners en een goede bewonersmix in Velsen-Noord en Zeewijk-Duinwijk. Dat we minimaal 65% van de beschikbare woningen via Woonservice aanbieden, en dus maximaal 35% aan urgenten. En dat voor versnelling focus nodig is op de door de corporaties ingediende bouwprojecten, en voldoende ambtelijke capaciteit.



2. Passend Wonen



2.1 Ons bezit

In onderstaande tabel staat ons huidige bezit, verdeeld naar verschillende typen.

Tabel 1. Totaal aantal verhuurbare eenheden

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woningen	6.297	229	6.526
Intramuraal zorgvastgoed	656		656
Maatschappelijk vastgoed	9		9
Bedrijfsruimtes		21	21
Parkeerplaatsen		562	562
Bergingen		34	34
Totaal	6.960	846	7.808

2.2 Woningtoewijzing

Woonruimteverdeling en toewijzingen

Woningbedrijf Velsen maakt voor de woonruimteverdeling gebruik van WoonService, het gezamenlijk platform van de woningcorporaties in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland. In de prestatieafspraken met de gemeente Velsen is afgesproken dat minimaal 65% van de vrijkomende woningen via WoonService wordt verhuurd. Ook in 2025 hebben wij aan die afspraak voldaan.

Met de gemeente Velsen hebben wij afgesproken dat wij minstens 85% van onze vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de primaire doelgroep. We hebben 91% van de beschikbare woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat we in het belang van de leefbaarheid maximaal 15% van de beschikbare sociale huurwoningen met voorrang mogen verhuren aan middeninkomens. Die ruimte is ingezet voor een betere bewonersmix in onze complexen in Velsen-Noord. Ongeveer 9% van de beschikbare woningen is toegewezen aan de doelgroep middeninkomens.

Daarnaast moeten wij minimaal 95% van onze woningen “passend” toewijzen (de huurprijs is passend voor het inkomen). In 2025 heeft Woningbedrijf Velsen 100% passend toegewezen.



Met de regionale regeling Ouder worden & prettig wonen kunnen ouderen vanuit een sociale huurwoning met voorrang en behoud van hun huurprijs verhuizen naar een meer passende woning. In 2025 zijn er 20 huishoudens met deze regeling naar een meer passende woning van Woningbedrijf Velsen verhuisd.

Er zijn 3 middenhuurwoningen verhuurd en 27 garages/bergingen. In 2025 is ten opzichte van vorige jaren een groter aandeel woningen verhuurd in de prijsklasse duur. Dit is een gevolg van ons gewijzigde huurbeleid.



Figuur 3. Flyer Ouder worden & prettig wonen

Tabel 2. Overzicht woningtoewijzing

Woningtoewijzing	Realisatie	Norm
Passend toewijzen	100%	Minimaal 95%
Toewijzing aan primaire doelgroep	91%	Minimaal 85%
Verhuurd via Woonservice	84%	Minimaal 65%

Tabel 3. Woningtoewijzing naar huursegment

Woningtoewijzing naar huursegment	Aantal		%				
	2025	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Goedkoop (< € 477,20)	14	4%	10%	9%	17%	9%	20%
Betaalbaar (€ 477,20 - € 682,96)	99	28%	52%	49%	64%	60%	57%
Middelduur (€ 682,96 - € 731,93)	90	25%	11%	11%	9%	12%	11%
Duur (€ 731,93 - € 900,07)	155	43%	27%	31%	10%	19%	12%

Toewijzingen in de vrije sector (>€900,07), garages/bergingen en intermediaire verhuur zijn buiten beschouwing gelaten.

Huisvesting kwetsbare doelgroepen en statushouders

Woningbedrijf Velsen is er ook voor woningzoekenden uit kwetsbare groepen zoals personen die met begeleiding vanuit een zorginstelling zelfstandig gaan wonen. Dit jaar wezen wij 7 woningen toe aan deze kwetsbare groepen.

Er zijn in 2025 21 woningen toegewezen aan statushouders. In 2025 hadden wij vanuit de prestatieafspraken de opgave om 64,8 statushouders¹ (personen met een verblijfsvergunning) te huisvesten en nog een achterstand van 41,6 uit 2024. Dat maakte de totale taakstelling in 2025 106,4 personen. We hebben 54 statushouders gehuisvest. De beschikbaarheid van passende woningen en ons doel om kwetsbare huishoudens te spreiden over de buurten, gaf uitdaging in deze taakstelling.

¹ De taakstelling in tienden personen komt door de verdeling onder de corporaties in de gemeente.



2.3 Dienstverlening

Voor het meten van de klantwaardering maken we gebruik van Inceptivize. Na het verhuizen, repareren of regelen van een betalingsafpraak versturen we een vragenlijst. In 2025 zijn door 1.302 huurders de enquêtes ingevuld. De totale score is met een 8,3 hoger dan de score ultimo 2024 (7,9). De score voor alle gemeten processen zijn in 2025 verbeterd. De verbeteringen die we doorvoerden in onze werkwijze, systemen en beleid zijn merkbaar voor de huurders.

Tabel 4. Cijfers klantwaardering

Onderdeel	2025	2024	2023	2022
Totaal klantwaardering	8,3	7,9	7,7	7,7
Huur opzeggen	7,5	6,9	7,2	7,2
Nieuwe woning betrekken	8,2	7,5	7,4	7,2
Reparaties	8,7	8,5	8,1	8,1
Huurincasso	8,5	8,3	9,1	8,6

Klachten en geschillen

WBV heeft een klachtenprocedure. In 2025 zijn er 141 klachten ingediend (2024; 121 klachten). De meeste klachten gingen over de afhandeling van een reparatieverzoek, over onze aannemers en over de dienstverlening.

Bij de onafhankelijke Regionale Geschillencommissie zijn in 2025 drie geschillen ingediend. Deze zijn als volgt afgehandeld:

- 2 klachten zijn op een hoorzitting behandeld en ongegrond verklaard.
- 1 klacht wordt behandeld in 2026.

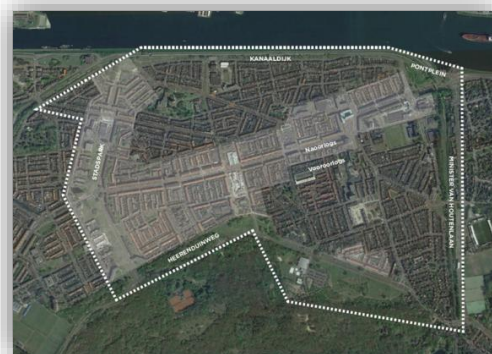
2.4 Nieuwbouw en verbeterprojecten

In 2025 is uitwerking gegeven aan de portefeuillestrategie en de daaruit voortkomende projecten- en investeringsplanning. Het op stoom krijgen en beheersen van de investeringsopgave blijft een aandachtspunt. De energetische prestatie van de woningen van WBV loopt achter ten opzichte van de benchmark in de sector. Om de ambitie van de portefeuillestrategie waar te maken is intensivering van het investeringsprogramma nodig. De ambities vanuit de portefeuillestrategie en kwaliteitskenmerken van het bestaand bezit zijn aanzienlijk hoger dan met het huidige investeringsniveau kan worden waargemaakt. Het investeringsniveau bleef in 2025 achter nog bij de prognose, maar de ambitie voor de komende jaren blijft onverminderd op hoog niveau.



Pont tot Park

Pont tot Park (PtP) is een gebiedsontwikkeling waarbij in de komende decennia het gebied in het centrum van IJmuiden helemaal aangepast wordt. Dat gaat over zowel woningen, mobiliteit, voorzieningen als de openbare ruimtes. De ambities zijn vertaald in een ontwikkelperspectief PtP dat begin 2025 is vastgesteld. Een groot deel van 2025 is besteed aan het vertalen van de 'why' (zoals vastgelegd in het ontwikkelperspectief) naar de 'how', maar dat heeft (nog) niet geresulteerd in een gezamenlijk gedragen en financieel haalbare ontwikkelstrategie.



Figuur 4. Overzicht gebied Pont tot Park

Het ontbreken van een gezamenlijk gedragen ontwikkelstrategie heeft gevolgen voor de uitvoeringsplanning, die achterblijft bij de uitgangspunten uit de samenwerkingsovereenkomst. Er is in 2025 doorgewerkt aan een aantal verbeter- en aan sloop- nieuwbouwprojecten binnen het projectgebied PtP (zie bovenstaande afbeelding van het project gebied).

Projecten 2025

Voor 2025 stonden de volgende projecten op de planning.

Tabel 5. Projectenplanning 2025

Project	Complexstrategie	Aantal huurwoningen	Status eind 2025
Blekersduin	nieuwbouw	40	Start bouw Q1 2026
Vecht/Scheldestraat	sloop/nieuwbouw	36-58	Vorbereiding
Waal/Dolfijnstraat	sloop/nieuwbouw	121	Vorbereiding Anterieure overeenkomst getekend in 2025
Planetenweg	verbeteren	269	Opgeleverd in 2025
Hunze/ Reggestraat	verbeteren	36	In uitvoering
Rijn/Merwede/Spaarnestraat	verbeteren	120	Vorbereiding
Gildenlaan	verbeteren	108	In uitvoering
Schulpweg	verbeteren	108	Vorbereiding
Schulpweg noord	verbeteren	90	Vorbereiding
Lange Nieuwstraat	verbeteren	84	In uitvoering
Lange Nieuwstraat	verbeteren	84	Vorbereiding

Project	Complexstrategie	Aantal huurwoningen	Status eind 2025
Pleiadenplantsoen	verbeteren	90	Voorbereiding
Burg. Weerplantsoen	verbeteren	75	Voorbereiding
Hazevlak	verbeteren	54	Voorbereiding
Radarstraat	verbeteren	72	Voorbereiding
Moerberg/Graham/Gijzevelt	verbeteren	276	Voorbereiding
Rijnstraat - Frans Halsstraat	verbeteren	76	Voorbereiding

Blekersduin - nieuwbouw

De omgevingsvergunning voor de bouw van de 40 appartementen is in 2025 verstrekt en de aannemingsovereenkomst is getekend. De bouwvoorbereiding en de bouwplaats inrichting zijn eind 2025 gereed. De start bouw staat gepland voor T1 2026.

Vecht-/Scheldestraat - sloop/nieuwbouw

Dit complex is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Pont tot Park (zie ook hierboven). Sinds 2024 wordt gewerkt aan een ontwikkelperspectief en een ruimtelijk kader. Beide zijn nog (steeds) niet vastgesteld. De samenwerkingsovereenkomst PtP wordt (mede door het ontbreken van voortgang bij de verschillende projecten) geactualiseerd.

Waal-/Dolfijnstraat - sloop/nieuwbouw

Dit complex is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Pont tot Park (zie ook hierboven). In de zomer van 2025 is de anterieure overeenkomst getekend en heeft WBV het desinvesteringsbesluit genomen. In 2026 beogen we het investeringsbesluit te nemen voor de bouw van 121 sociale huurwoningen (door WBV) en bouwgrond te verkopen aan AM voor de bouw van ongeveer 40 koopwoningen. Het stikstofdossier is één van de risico's in het project.

Hunze-/Reggestraat - verbeteren

Het verbeterproject bestaande uit de renovatie van 36 woningen en 2 winkels aan de Hunze- en Reggestraat in IJmuiden is in afrondende fase wat betreft uitvoering. Het complex wordt voorzien van (betere) isolatie en de woningen krijgen nieuwe kozijnen met HR++ glas. De buitengevels krijgen een nieuwe afwerking. In de woningen worden waar nodig de badkamers, keukens en toiletten vervangen. Decharge volgt in 2026.

Rijn-/Merwede-/Sparnestraat - verbeteren

WBV heeft in 2025 het haalbaarheidsbesluit genomen voor de renovatie van 120 portiekwoningen en een bedrijfsruime. Alle voorbereidende werkzaamheden zijn halverwege 2025 afgerond. De woningen krijgen gemiddeld energielabel A en worden geschikt voor midden-temperatuur-verwarming. Het project ligt stil. De gemeente wil het project niet toetsen aan het vigerende welstandskader, maar een PtP toetsingskader is nog niet gereed. WBV is in gesprek met de gemeente over het aanpassen van de samenwerkingsovereenkomst voor PtP. In december 2025 is een gesprek gevoerd met



welstand over deze situatie met het verzoek het project te toetsen aan het vigerende welstandskader. Het project is voorbereid met een beoogde start uitvoering in 2026.

Gildenlaan - verbeteren

In 2025 is het investeringsbesluit genomen voor het verbeteren/de renovatie van de 108 woningen aan de Gildenlaan in Velsen-Noord. Het project is in uitvoering. Het complex wordt geïsoleerd en er worden maatregelen genomen om de luchtkwaliteit in de woning te verbeteren. Alle woningen worden voorzien van centrale verwarming.

Schulpweg - verbeteren

In 2025 heeft WBV een startbesluit voor het verbeteren van dit complex vastgesteld en de onderzoeksfase is gestart.

Schulpweg noord - verbeteren

In 2025 heeft WBV een startbesluit voor het verbeteren van dit complex vastgesteld en de onderzoeksfase is gestart.

Lange Nieuwstraat - verbeteren

Het verbeterproject Lange Nieuwstraat (huisnummers 12 t/m 178) in IJmuiden was in uitvoering en is eind 2025 gedeeltelijk opgeleverd. Ook dit complex wordt geïsoleerd en voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ glas. Nog ongeveer 70% van de woningen werd verwarmd door gaskachels, deze zijn vervangen door een cv-installatie en waar nodig zijn de badkamers, keukens en toiletten vervangen.

Lange Nieuwstraat - verbeteren

In 2025 heeft WBV het investeringsbesluit genomen voor het verbeteren van 84 portiekwoningen aan de Lange Nieuwstraat 11 t/m 177. Het project voorziet in het isoleren van de schil, het vervangen van de gevelkozijnen, het aanpakken (waar nodig) van de badkamers, keukens en toiletten en er wordt mechanische ventilatie aangebracht. De omgevingsvergunning is aangevraagd, er is een positief advies van welstand en de 70% akkoordverklaring is in 2025 opgestart (en inmiddels behaald).

Pleiadenplantsoen - verbeteren

In 2025 heeft WBV het haalbaarheidsbesluit genomen voor het verbeteren van 90 portiekwoningen aan het Pleiadenplantsoen. Het project wordt voorbereid richting investeringsbesluit. Het project wordt voorbereid met een investeringsbesluit en een beoogde start uitvoering in 2026.

Burg. Weertsplantsoen - verbeteren

In 2025 heeft WBV het haalbaarheidsbesluit genomen voor het verbeteren van 75 portiekflats aan het Burgemeester Weertplantsoen. Het project wordt voorbereid richting investeringsbesluit. Het project wordt voorbereid met een investeringsbesluit en een beoogde start uitvoering in 2026.



Hazevlak - verbeteren

In 2025 heeft WBV een startbesluit voor het verbeteren van dit complex vastgesteld en de onderzoeksfase is gestart.

Radarstraat - verbeteren

In 2025 heeft WBV een startbesluit genomen voor het verbeteren van dit complex vastgesteld. De onderzoeksfase is gestart.

Moerberg/Graham/Gijzevelt - verbeteren

In 2025 heeft WBV een startbesluit voor het verbeteren van dit complex vastgesteld en de onderzoeksfase is gestart.

Rijn- Frans Halsstraat - verbeteren

In 2025 heeft WBV het investeringsbesluit genomen voor het verbeteren van 76 grondgebonden woningen gelegen aan de Rijnstraat 103 t/m 197 en de Frans Halsstraat 1 t/m 28. De mechanische ventilatie wordt uitgebreid, de cv-installaties gaan na ingreep nog minimaal tien jaar mee en alle woningen krijgen energielabel A.

Project open verbrandingstoestellen

Het grootste deel van alle open verbrandingstoestellen is weggewerkt. Het project is aanbeland bij de laatste ongeveer 50 huishoudens die zich blijven verzetten. Deze huurders worden aangeschreven en gedwongen tot vervanging. De eerste rechterlijke uitspraken zijn geweest, in het voordeel van WBV. In enkele gevallen wordt niet gekozen voor gedwongen vervanging vanwege bijzondere omstandigheden, bijvoorbeeld bij terminale zorg.

Project De Noostraat, Orionweg en De Wetstraat

Eind 2024 werd besloten om in het kader van 'Pont tot Park' en de herijking van de portefeuille strategie nadere uitwerkingen en randvoorwaarden af te wachten. Deze uitwerking is nog niet beschikbaar.

2.5 Planmatig onderhoud en contractonderhoud

Planmatig onderhoud

Naast de projecten is ook regulier planmatig onderhoud gedaan aan onze complexen. In 2025 werden de volgende activiteiten uitgevoerd:

Tabel 6. Overzicht planmatig en contractonderhoud

Complex	Onderhoud	Aantal woningen
C1019 De Noostraat	Gevelonderhoud	81
C1072 S.P. Kuijperplantsoen	Gevelonderhoud	29



Complex	Onderhoud	Aantal woningen
C1076 Mercuriusstraat	Gevelonderhoud en dakvervanging + isolerende maatregelen	8
C1114 Pleiadenplantsoen	Gevelonderhoud	28
C1014 Rijnstraat	Vorbereiding verbeterproject 2026	76
C1095 Ruysdaelstraat	Gevelonderhoud	1+ (69 garages)
C1036 Vd Bergh v. Eysingaplantsoen	Vorbereiding isoleren bergingsplafond 2026	72
C1049 Kruisberglaan	Vorbereiding isoleren bergingsplafond 2026	144
C1072 S.P. Kuijperplantsoen	Vorbereiding isoleren bergingsplafond 2026	29
C1098 Eenhoornstraat	Gevelonderhoud	47
C1115 Lange Nieuwstraat	Gevelonderhoud	78
C1700 Breezicht	Gevelonderhoud + glasvervanging	Zorg vastgoed
C1005B Willemsbeekweg	Gevelonderhoud + kozijnvervanging	20
C1065 Zeewijkplein	Gevelonderhoud	123
C1107 Frogerstraat	Gevelonderhoud	32
C1701 Moerberg	Gevelonderhoud, calamiteit glasgevels en lekkage problematiek kozijnen	Zorg vastgoed
C1042 Bellatrixstraat	Badkamer, keuken en toilet vervanging	138
C1064 Meerschoef/ de Ticht	Badkamer, keuken, toilet en standleiding vervangen	63
C1070 Bloemstraat	Collectief warmwater leidingnetwerk vervangen	66
Algemeen	In diverse complexen zijn er planmatig cv-ketels, mv-installaties, liftinstallaties, elektrische deurdrangers, collectieve terreinleidingen, warmte meters en de dakveiligheid vervangen	

Onze doelstelling was om 85% tot 90% van het geplande planmatig onderhoud ook daadwerkelijk in 2025 af te ronden (er is altijd enige overloop naar het volgende jaar).

Tabel 7. Realisatiegraad planmatig en contractonderhoud

Onderhoud (in € 1.000,-)	Begroting	Realisatie 2025	Realisatie 2025 %	Verschil
Planmatig onderhoud inclusief contractonderhoud	13.669	11.494	84%	2.175

Ten opzichte van de jaarbegroting hebben we een realisatiegraad van 84% behaald. In het afgelopen jaar zijn meerdere afwijkingen ten opzichte van de oorspronkelijke begroting geconstateerd. Deze ontstonden onder meer door nieuwe strategische keuzes, waarbij verduurzaming en kwaliteitsverbetering voorrang kregen boven doorexploiteren. Daarnaast bleken bepaalde onderhoudswerkzaamheden niet of niet volledig te zijn opgenomen in de oorspronkelijke begroting.

In 2025 zijn de complexen C1039 (Burgemeester Weertsplantsoen) en C1040 (Pleiadenplantsoen) komen te vervallen binnen het geplande gevelonderhoud bij ToekomstGroep. Hoewel de voorbereiding voor beide complexen volledig was afgerond, zijn deze door Asset in een later stadium aangemerkt als verbeterproject. Hierdoor is het gereserveerde onderhoudsbudget van € 350.000,- komen te vervallen. Om de beschikbare middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten is onderzocht of dit budget kon worden benut voor het isoleren van de plafonds in de bergings- en boxgangen. Door beperkingen in de prijsvorming, werkvoorbereiding en beschikbare uitvoeringscapaciteit bleek realisatie binnen 2025 niet haalbaar. De uitvoering van deze werkzaamheden is daarom doorgeschoven naar 2026 en zal ten laste worden gebracht van de investeringsbegroting.

RGS-raamovereenkomsten en professionalisering van het gevelonderhoud

In het tweede kwartaal van 2025 zijn de RGS-raamovereenkomsten voor het gevelonderhoud getekend met vier partners: Etro Vastgoedzorg, De Groep RGVO, Van Lochem en ToekomstGroep. Ter ondersteuning van de samenwerking en de voortdurende procesverbetering zijn werk- en stuurgroepen ingericht. In 2025 is gezamenlijk gewerkt aan het optimaliseren van de eenheidsprijzenlijst en is een voortgangsdokument ontwikkeld dat inzicht geeft in de processtappen en resultaten binnen het RGS-proces.

De eerste effecten van deze werkwijze worden zichtbaar. In mei 2025 is circa 90% van het gevelonderhoud voor uitvoering in 2026 reeds als aanbesteedbedrag opgenomen in de Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Dit zorgt voor tijdige duidelijkheid over kosten, planning en benodigde capaciteit, en draagt bij aan een efficiëntere voorbereiding en uitvoering. In het contractonderhoud wordt het onderhoud aan bijvoorbeeld installaties (cv, wko, brandblussers), liften, ventilaties en veiligheidsvoorzieningen uitgevoerd.

3. Betaalbaarheid



Woningbedrijf Velsen wil de huurders betaalbare woningen bieden. Betaalbaarheid gaat over onze huren, maar ook over de bredere woonlasten van onze huurders. We investeren dan ook flink in de verduurzaming van ons bezit. Zo beperken we de energielasten. Dat is al beschreven in hoofdstuk 2. In dit hoofdstuk gaan we in op ons huurbeleid in 2025.

3.1 Huurbeleid

In 2025 wijzigde ons huurbeleid. De streefhuur bedraagt 87,5% van de maximaal toegestane huurprijs volgens de woningwaardering. Huurwoningen in het middensegment worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen. We geven bij toewijzing van middenhuurwoningen voorrang aan huurders van een sociale huurwoning in de gemeente Velsen.

3.2 Jaarlijkse huurverhoging

De huursom in de gereguleerde sector mochten in 2025 met maximaal 4,5% stijgen, (gelijk aan de CAO loonontwikkeling minus 0,5%). De huursom steeg met 4,5%. Voor huurders met een hoog inkomen die wonen in een sociale huurwoning is een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. De inkomensafhankelijke huurverhoging gold niet voor huurders met een midden inkomen. Voor veerkrachtige wijken vinden we het wenselijk dat ook huishoudens met een middeninkomen in sociale huurwoningen kunnen wonen. Er zijn uitzonderingen. Zo kregen huurders van woningen die gesloopt worden geen huurverhoging. In 2025 ging dat om twee complexen.

Tabel 8. Percentages huurverhoging

	Kaders Rijksoverheid of huurovereenkomst	Huurverhoging
Sociale huur (huursomstijging)	4,5%	4,5%
Gereguleerde middenhuur	7,7%	7,7%

De Huurdersraad heeft negatief geadviseerd op het voorstel voor de huurverhoging. We hebben gemotiveerd naar de Huurdersraad waarom we afwijken van hun negatieve advies en de Nationale Prestatieafspraken volgen omdat we de huurverhoging nodig hebben voor de investeringen in de sociale woningvoorraad.

Er zijn 29 bezwaarschriften ontvangen tegen de huurverhoging (2024; 99). Er zijn 14 zaken doorgezet naar de Huurcommissie. Bij 10 zaken heeft de Huurcommissie ons in het gelijk



gesteld, bij 2 zaken heeft de huurder het bezwaar alsnog ingetrokken, in 1 zaak is de huurder in het gelijk gesteld en 1 zaak is in afwachting van een uitspraak.

3.3 Huurachterstanden

Wij streven naar een zo laag mogelijke huurachterstand en willen voorkomen dat er uitzettingen ontstaan op basis van huurachterstand. Eind 2025 implementeerde we incassosoftware Mind2Pay zodat het makkelijker is voor huurders de huur te betalen, bijvoorbeeld met een iDeal-link. Daarnaast hebben onze medewerkers meer tijd voor huisbezoeken. Als huurders aangeven betaalproblemen te hebben, zoeken we naar een maatwerkoplossing. Voor extra zorg verwijzen we waar nodig de huurders naar maatschappelijke dienstverleners als Sosius. Ook zijn er goede contacten met bewindvoering. In het kader van de vroeg signalering melden wij huurders met betalingsproblemen aan bij de gemeente Velsen via het BKR.

De huurachterstand van zittende huurders bedroeg gemiddeld over 2025 € 444.175. De totale achterstand was € 510.652. De achterstand van vertrokken huurders bedroeg € 66.477. Het percentage huurachterstand ten opzichte van de bruto jaarhuur lag eind 2025 op 0,77%, eind 2024 was dit 0,78%.

In 2025 zijn er 32 ontruimingën aangezegd en zijn 3 woningen ook daadwerkelijk ontruimd vanwege huurschuld of woonfraude. Eind 2025 lopen er 239 betalingsregelingen (2024; 190) en 221 dossiers bij de deurwaarder.

In totaal is er in 2025 op 64 dossiers huurachterstand, servicekosten, ontruimingskosten en/of doorbelaste mutatiekosten afgeboekt voor een totaalbedrag van € 104.000 (2024; € 196.000). Dit betreft situaties waarbij de huurder is overleden, met onbekende bestemming is vertrokken of waarbij er uiteindelijk geen verhaalsmogelijkheden zijn gebleken.



4. Duurzaamheid en kwaliteit



Duurzaamheid

Ons duurzaamheidsbeleid is in 2023 vastgesteld. In 2025 hebben we vooral gewerkt aan de verdere verduurzaming van ons bezit (zie ook hoofdstuk 2). Onze prioriteit in 2025 (en ook in de komende jaren) ligt bij de woningen met een slecht energielabel (E, F of G). Door die woningen te verbeteren dalen de woonlasten van de huurders en stijgt het wooncomfort.

Energielabels

Jaarlijks wordt een deel van de energielabels vernieuwd. Daarmee voldoen we aan de wettelijke eisen elke 10 jaar de energielabels te vernieuwen. We krijgen daardoor ook een beter inzicht in de energetische kwaliteit van de portefeuille op basis van de NTA 8800.

De verduurzamings- en verbeterprojecten leiden tot een verbeterd energielabel, deze energielabels worden na afronding van het project afgemeld.

Ontwikkeling energielabels en verduurzaming

Het aandeel woningen met een slecht energielabel is in 2025 verder teruggebracht. Eind 2024 had circa 23% van onze woningen een E-, F- of G-label. Eind 2025 is dat gedaald naar circa 13%. Deze verbetering komt door de uitvoering van verbeterprojecten die we in samenhang plannen via het treintjesmodel, én door het meenemen van verduurzamingsmaatregelen bij planmatig onderhoud (PO) op natuurlijke momenten in de onderhoudscyclus.

Op basis van de huidige begroting is de verwachting dat per 1 januari 2029 nog circa 6% van de woningen een E-, F- of G-label heeft. Voor deze resterende opgave stellen we een plan van aanpak op, gericht op tijdige verduurzaming van deze woningen vóór de deadline van 1 januari 2029, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken.

Het verloop van de energielabels vanaf 2022 is te zien in tabel 9.

Tabel 9. Overzicht energielabels

Energielabel	2022	2023	2024	2025
A++(++)	46	61	110	72
A++				50
A+	250	304	263	270
A	800	1.034	1.171	1.345
B	628	897	788	1.125
C	1.295	1.761	1.610	1.780
D	877	1.010	825	1.034
E	647	786	714	408
F	451	366	352	176
G	1.006	530	441	266
onbekend	396	276	262	10
	6.396	7.025	6.536	6.536

Alternatieve warmtebronnen

Onderdeel van ons duurzaamheidsbeleid is dat we willen overstappen naar andere alternatieve warmtebronnen dan cv-installaties, zodat we onze woningen gasloos kunnen maken. Helaas zijn er op dit moment geen betrouwbare en betaalbare alternatieven die passend zijn voor onze woningen. Als sociaal volkshuisvester willen we niet de partij zijn die experimenteert met nieuwe innovatieve oplossingen (met alle risico's en kosten die daarbij horen). We willen slim volgen.

Zonnepanelen

Bij energetisch verbeteren van de woningvoorraad volgt WBV de trias energetica: eerst de schil en daarna de installaties. Uitzondering daarop zijn/waren de zonnepanelen vanwege het directe (financiële) rendement. Door nieuwe regelgeving valt de financiële prikkel grotendeels weg.

De salderingsregeling loopt af op 1 januari 2027 en elektriciteitsleveranciers brengen terugleverkosten in rekening. Energieleveranciers maken onderscheid in klanten met of zonder zonnepanelen, bijvoorbeeld door zonnepaneelbezitters geen meerjarencontract aan te bieden of hogere vaste leveringskosten in rekening te brengen.

Met een afnemende financiële prikkel voor het plaatsen van zonnepanelen koppelen we de plaatsing ervan aan een andere logica: het balanceren van de elektriciteitsopwekking van de zonnepanelen bij projecten met het elektriciteitsverbruik van installatie(s), bijvoorbeeld de liftinstallatie of een all- electric verwarmingsinstallatie (CO2 neutraal 2050).

We houden de mogelijkheid open om bij een project of complex zonnepanelen aan te brengen wanneer aan een aantal vervullende voorwaarden wordt voldaan:

- Financieel voordeel voor de huurder;
- Plaatsing is onderdeel van de 70% instemming (keuze huurder);
- Het opgewekte vermogen van de zonnepanelen worden afgestemd op het elektriciteitsgebruik van de (lift)installaties;
- Daken gaan nog minstens 15 jaar mee.

5. Leefbaarheid



5.1 Gebiedsgerichte aanpak

Met de gemeente Velsen is afgesproken om gebiedsgericht te gaan werken, en te starten in Velsen-Noord met het gezamenlijke actieplan Velsen-Noord. WBV richt zich voornamelijk op de Gildenbuurt in Velsen-Noord. Naast een fysieke verbetering van de woningen kijken wij ook naar de instroom van bewoners van deze wijk in Velsen-Noord. We hebben een wijkkantoor van waaruit onze wijkbeheerders regelmatig de wijk ingaan. Naast een fysieke verbetering van de woningen kijken wij ook naar de instroom van bewoners van deze wijk in Velsen-Noord.

Eind 2025 is het actieplan voor Zeewijk-Duinwijk opgesteld. Onze collega's in de wijk zijn hier nauw bij betrokken. Voor WBV zijn belangrijke activiteiten sturen op diverse mix van bewoners en actief wijkbeheer. Vooral de complexen aan de Schiplaan verdienen extra aandacht. De leefbaarheid staat hier sterk onder druk. Het zijn veelal kleinere, goedkopere appartementen. Hierdoor is er een cumulatie ontstaan van kwetsbare huurders. De aard van de complexen, galerijflats, draagt hier verder aan bij. De sociale samenhang staat onder druk.

Magic mix

We streven naar veerkrachtige en inclusieve buurten. Door met de woningtoewijzing te sturen op de samenstelling van bewoners ontstaat een goede balans tussen bewoners die zelfredzaam zijn en bewoners die ondersteuning nodig hebben: 'vragers' en 'draggers', de zogeheten magic mix. We streven naar een mix van 35% vragers, 50% reguliere bewoners en 15% draggers. Draggers zijn bijvoorbeeld huishoudens met een middeninkomen. Vragers zijn bijvoorbeeld kwetsbare huurders zoals oudere mensen en mensen met een lichte zorgvraag.

In de prestatieafspraken hebben de gemeente Velsen, corporaties en huurdersorganisaties afgesproken dat maximaal 15% van de sociale huurwoningen mogen worden toegewezen aan middeninkomens. Met name in gebieden met relatief veel sociale huurwoningen en waar de leefbaarheid onder druk staat zoals in Velsen-Noord en Zeewijk-Duinwijk. In 2025 is 8,9% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan middeninkomens.

5.2 Participatie

Bewoners zijn bij ons werk betrokken op verschillende niveaus.

Huurdersraad

We vinden het belangrijk om nauw samen te werken met onze huurders. De Huurdersraad is hun vertegenwoordiger en heeft op grond van de Woningwet en Overlegwet onder andere een rol in de prestatieafspraken en bij de totstandkoming van beleid. De Huurdersraad overlegt met en ondersteunt de bewonerscommissies bij bijvoorbeeld renovatieplannen. Woningbedrijf Velsen overlegt regelmatig met de Huurdersraad over beleidsontwikkeling, projecten en uitvoering.



De samenwerkingsovereenkomst met de Huurdersraad betekent in de praktijk onder andere dat:

- We minimaal twee keer per jaar overleggen organiseren tussen bewonerscommissies, woonconsulenten en sociaal wijkbeheerders van Woningbedrijf Velsen;
- De Huurdersraad vier keer per jaar (in praktijk zes tot acht keer) overlegt met het bestuur, bijvoorbeeld over huurbeleid en de aanpak van sloop/nieuwbouwprojecten.

In 2025 zijn verschillende bestuursleden van de Huurdersraad vertrokken en ook nieuwe leden toetreden.

Het overleg met de Huurdersraad is bedoeld om enerzijds input te vragen op beleidsvraagstukken en anderzijds om adviesaanvragen toe te lichten. En om met elkaar in gesprek te blijven over belangrijke zaken die onze huurders aangaan en waarvoor de Huurdersraad ons belangrijkste klankbord is. Naast het overleg met het bestuur en medewerkers overlegt de Huurdersraad twee keer per jaar met de Raad van Commissarissen (1 keer met en 1 keer zonder bestuur).

Woningbedrijf Velsen diende in 2025 meerdere adviesaanvragen in bij de Huurdersraad. Dit was onder meer voor het beleid voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen, het Solide onderhoudsabonnement, de jaarlijkse huurverhoging, het huurderscommunicatie- en participatiebeleid en het koersplan.

Bewonerscommissies

Er wordt veel waarde gehecht aan samenwerking met de 17 bewonerscommissies en betrokken bewoners. Met de bewonerscommissies bespreken wij aangelegenheden die het complex aangaan en met individuele bewoners gaat dat over de eigen woning.

Ook in 2025 vond overleg plaats tussen de woonconsulenten, wijkbeheerders en bewonerscommissies. Wanneer gewenst door de bewonerscommissies, wordt minimaal tweemaal per jaar overlegd met de woonconsulent, bijgestaan door technisch adviseur, wijkbeheerder en/of medewerker financiën. In 2025 waren de afrekeningen servicekosten een belangrijk onderwerp van gesprek. Besloten is om ons beleid rond de voorschotten voor de servicekosten te veranderen.

Bewoners worden gestimuleerd en gefaciliteerd zelf activiteiten in en rondom het complex te organiseren. Dit draagt bij aan bevordering van de sociale cohesie.

Verenigingen van eigenaren (VvE's)

Woningbedrijf Velsen bezit woningen in 19 vve's. In vrijwel alle vve's vervult Woningbedrijf Velsen een bestuursrol, in enkele neemt zij plaats in de kascommissie.

Woningbedrijf Velsen wil haar huurders in vve-bezit betrekken bij beslissingen over de het woongebouw. We nodigen betrokken bewoners en/of leden van bewonerscommissies uit voor vve-vergaderingen. Dit gebeurt nu al in twee van onze grote vve's. In een aantal andere vve's participeren huurders in de technische commissie. Dit wordt door de besturen



en eigenaren erg gewaardeerd. Een belangrijk bespreekpunt in de vve's was het groot onderhoud voor de 8 vlakkenflats.

5.3 Woonoverlast

Overlast

Gedurende het hele jaar krijgen wij overlastmeldingen. De meeste zijn eenvoudig op te lossen en gaan over een bewoner die een vuilniszak op de galerij zet of de fiets stalt in de entree. Sommige dossiers vergen meer inzet van collega's en samenwerking met gemeente, politie of zorginstellingen. Hiervoor is een leefbaarheidsdossier aangemaakt. In de loop van het jaar zijn er 121 nieuwe dossiers aangemaakt en 152 afgesloten.

Woonfraude

Woonfraude betekent dat een woning voor andere zaken wordt gebruikt dan waarvoor deze bestemd is. Denk aan door- of onderverhuren van (een deel van de) woning zonder toestemming of het gebruik van de woning voor criminele activiteiten als hennepcultuur, prostitutie, drugshandel of het huisvesten van illegalen.

Door de aanpak van woonfraude komen er woningen vrij om woonstarters te huisvesten of zittende huurders een beter passende woning aan te bieden. Onze aanpak heeft in 2025 geresulteerd in 18 leeggekomen woningen. Drie huurders hebben een allonge op hun contract gekregen. In 2025 zijn 21 nieuwe woonfraudedossiers opgestart en zijn 36 dossiers gesloten.



6. Organisatie



6.1 Organisatieontwikkeling

De opgaven waar Woningbedrijf Velsen voor staat vragen om een organisatie die doelgericht en effectief is ingericht. Onze organisatiedoelstellingen uit het koersplan zijn hierbij het uitgangspunt, ondersteund door betrokken en bevlogen medewerkers.

In 2025 lag de focus binnen organisatieontwikkeling op concrete projecten die bijdragen aan een toekomstbestendige en wendbare organisatie, passend bij de maatschappelijke opgaven waar wij voor staan.

In dat kader is verder gewerkt aan de optimalisatie van de vaste bezetting en de inzet van externe inhuur, met als doel een evenwichtige en duurzame personele inrichting. De bestaande mto-werkgroep (medewerkerstevredenheidsonderzoek) heeft haar werkzaamheden voortgezet en is doorgegaan met een tweemaandelijks uitvraag binnen de organisatie. Dit heeft inzicht opgeleverd in wat goed gaat en waar verdere ontwikkeling gewenst is. Op basis hiervan wordt richting gegeven aan benodigde vervolgacties en de opzet van aanvullende projecten.

Daarnaast is geïnvesteerd in het ondersteunen van leidinggevenden, onder andere via een trainingsprogramma gericht op het toepassen van personele regelingen in de dagelijkse praktijk. Ook is de kernwaardenwijzer ontwikkeld als opmaat voor verdere uitwerking en verankering van de nieuwe kernwaarden in 2026.

De in 2025 ingezette projecten en activiteiten vormen gezamenlijk de basis voor de verdere versterking en ontwikkeling van de organisatie.

6.2 Personeel

In 2025 is ingezet op het laten groeien van de vaste formatie en het terugdringen van de inzet van freelancers, met als doel een stabiele en duurzame personele bezetting. De daadwerkelijke bezetting bedroeg gemiddeld 74,4 fte in 2025 ten opzichte van 70,7 fte in 2024.

Het ziekteverzuim in 2025 liet een wisselend beeld zien. Per kwartaal bedroeg het verzuim 6,75% (Q1), 4,74% (Q2), 5,11% (Q3) en 6,72% (Q4). Het gemiddelde ziekteverzuim over het jaar kwam hiermee uit op 5,82% en werd voornamelijk veroorzaakt door langdurig verzuim. De focus blijft gericht op actieve begeleiding van langdurige trajecten en het voorkomen van nieuwe langdurige uitval, onder meer via leidinggevenden en de arbodienst.

Het MTO is in 2025 voortgezet en de resultaten laten zien dat medewerkers over het algemeen positief zijn over hun directe werkomgeving en zich gewaardeerd voelen. Werkgeluk, welzijn en ontwikkelmogelijkheden scoren relatief sterk. Tegelijkertijd blijven werkdruk, samenwerking tussen afdelingen, communicatie en feedback structurele aandachtspunten.



De uitkomsten van het MTO geven richting aan vervolgacties en vormen, samen met de ingezette personele ontwikkelingen, de basis voor verdere versterking van samenwerking, leiderschap en organisatiecultuur.

6.3 Aedes benchmark

De Aedes benchmark 2025 is gebaseerd op de cijfers uit 2024.

De waardering van onze huurders voor onze dienstverlening laat een gemengd beeld zien. Waar huurders met een reparatieverzoek ons uitstekend waarderen met een 8,4 (categorie A), zijn vertrokken huurders minder tevreden met een 6,8 (categorie C). Dit laatste cijfer is gedaald ten opzichte van vorig jaar (7,1). Overall zitten we in de Aedes benchmark in categorie B².

Onze bedrijfslasten zijn verder gestegen van € 1.309 naar € 1.426 per vhe, onder meer door hogere kosten voor inhuur en ICT. We blijven daarmee in categorie C³, met bedrijfslasten die aanzienlijk hoger liggen dan het sectorgemiddelde van € 1.018 per vhe.

Op het vlak van verduurzaming hebben we in 2024 voorzichtige stappen gezet. Onze EP2-waarde is gedaald van 236,2 naar 229,2 kWh/m² en de afstand tot de doelstelling Standaard is verkleind van 64,5 naar 62,4 kWh/m². Echter, onze achterstand op veel andere corporaties is nog steeds aanzienlijk. We blijven daarom in categorie C⁴.

Onze onderhoudslasten blijven relatief laag met een vijfjarig gemiddelde van € 3.088 per vhe (categorie A). Dit vertaalt zich echter ook in een lagere technische woningkwaliteit (categorie C). De verbetering van onze woningvoorraad blijft onze topprioriteit⁵. Dit komt voornamelijk doordat een groot deel van onze woningen relatief oud is (bouwjaren '50/'60), we nog een flinke opgave hebben op gebied van verduurzaming en er in verschillende complexen helaas sprake is van achterstallig onderhoud. We verwachten dat daardoor onze onderhoudslasten blijvend hoog zullen blijven.

6.4 Controller

De concerncontroller is drie dagen per week werkzaam voor Woningbedrijf Velsen. Onderdeel van het door het bestuur en de RvC vastgestelde werkplan zijn o.a. faciliteren van het risicomanagement op strategisch niveau, ondersteunen van frauderisicoanalyse, beoordelen van besluiten met verstreckende financiële gevolgen en uitvoeren van audits. De concerncontroller adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het managementteam en de RvC. De concerncontroller geeft bij besluiten met verstreckende financiële gevolgen een oordeel in de vorm van een schriftelijke notitie. Dit oordeel vormt onderdeel van de besluitvormingsstukken. Daarnaast neemt de concerncontroller deel aan de vergaderingen van de RvC. De onafhankelijke rol van de concerncontroller is daardoor in opzet in voldoende mate geborgd.

² 8,0 en hoger; B: 7,5 tot 8,0; C: lager dan 7,5

³ A: laagste bedrijfslasten, C: hoogste bedrijfslasten, B: er tussenin (A, B en C ieder 1/3 deel van alle corporaties)

⁴ A: beste energieprestaties woningen, C: slechtste energieprestaties woningen, B: er tussenin (A, B en C ieder 1/3 deel van alle corporaties)

⁵ A: laagste onderhoudslasten, C: hoogste onderhoudslasten, B: er tussenin (A, B en C ieder 1/3 deel van alle corporaties)

6.5 Management

Woningbedrijf Velsen heeft een Management Team (MT) dat tweewekelijks bijeenkomt. Het MT heeft een adviserende rol richting het bestuur. Het bestuur neemt bij besluitvorming het advies van het MT mee. Het bestuur neemt in een aparte bestuursvergadering de besluiten.

Het MT bestaat uit de manager Wonen, de manager Vastgoed, de manager Bedrijfsvoering. De bestuurssecretaris ondersteunt en adviseert het MT. De MT-leden en de concerncontroller adviseren en dragen besluiten voor.

6.6 Integriteit

Er zijn in 2025 geen meldingen over (mogelijke) integriteitsissues of fraude binnengekomen. Integriteit staat periodiek op de agenda van MT, afdelings/teamoverleggen en RvC vergaderingen. Woningbedrijf Velsen maakt gebruik van een externe vertrouwenspersoon. Er zijn een aantal meldingen gedaan die zijn afgehandeld.

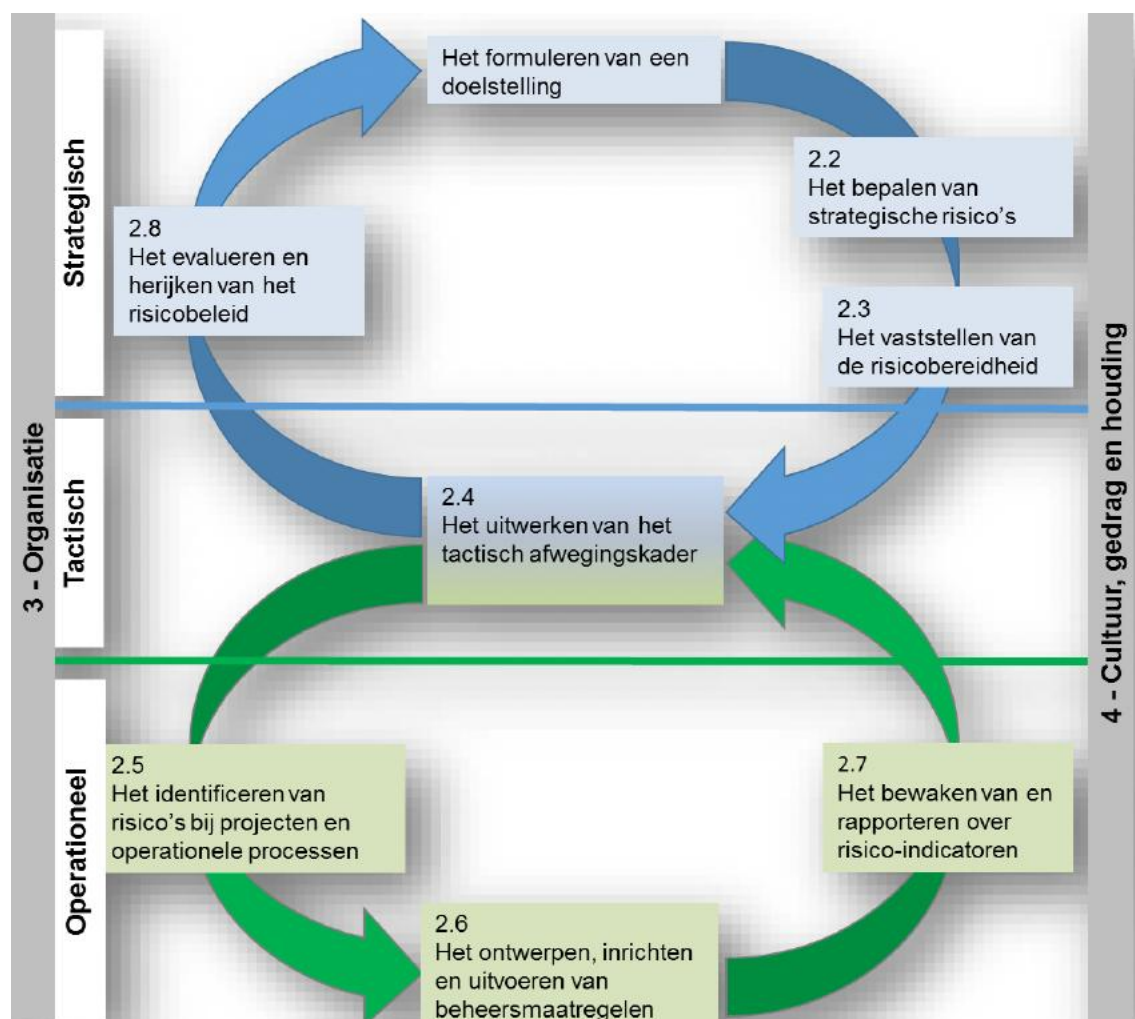
Bestuur en management en RvC van Woningbedrijf Velsen hebben in 2025 geen activiteiten of belangen gehad die conflicteren met de belangen van Woningbedrijf Velsen of (de schijn van) belangenverstrengeling zouden kunnen oproepen. Mochten er veranderingen zijn, dan geldt een meldingsplicht.

7. Risicomanagement

7.1 Risicomanagement

WBV werkt aan risicomanagement op basis van het statuut integraal risicomanagement en de risicomanagement routekaart. We volgen de planning die in de routekaart is gegeven om ons risicomanagement nog verder te verbeteren. Schematisch kan onze aanpak als volgt worden weergegeven.

Figuur 5. Routekaart risicomanagement



Het risicomanagement binnen WBV is opgezet op basis van het 'three lines model'. Het eigenaarschap voor de risico's en risicobeheersing ligt bij de 1^e lijn (bestuur, management en medewerkers in de verschillende afdelingen). Het team Control binnen de afdeling Bedrijfsvoering vervult de 2^e lijn. De 3^e lijn wordt ingevuld door de concerncontroller.

7.2 Strategische risico's en risicobereidheid

In 2024 zijn de strategische risico's en de risicobereidheid geactualiseerd. Dat geldt ook voor de frauderisicoanalyse. In 2025 is hard gewerkt aan een nieuw koersplan. Afronding hiervan

wordt in de eerste helft van 2026 verwacht. Daarna zullen de strategische risico's opnieuw en de risicobereidheid opnieuw geïnventariseerd worden.

De belangrijkste risico's waarop in 2025 gestuurd werd zijn de risico's die WBV zelf (in meer of mindere mate) kan beïnvloeden, zoals de kwaliteit van het bezit, het duurzaam verdienmodel, datakwaliteit en de leefbaarheid. Risico's op langere termijn en risico's die lastig of niet te beïnvloeden zijn (zoals landelijke politieke ontwikkelingen) zijn nu niet opgenomen. De risicobereidheid is defensief tot neutraal. Dat past ook bij de huidige staat van de organisatie, waar we een grote opgave hebben en de datakwaliteit op onderdelen nog verbeterd moet worden.

De strategische risico's, risicobereidheid en frauderisicoanalyse zijn in het najaar van 2024 in de RvC besproken. Een van de meest relevante risico's voor onze sector is het aanbestedings- en inkooprisico, omdat we grote bedragen uitgeven aan onderhoud, verduurzaming en projectontwikkeling, is het essentieel om prijsafspraken of persoonlijke bevoordeling te voorkomen. We beheersen dit door ons te houden aan ons inkoopbeleid en de inzet van een Tenderboard grote uitgaven. Ook werken we veel met ketensamenwerking (RGS) op basis van getoetste eenheidsprijzen, wat de transparantie vergroot. Voor nieuwe opdrachten hanteren we een roulatiesysteem voor aannemers en leggen we verplichtingen vooraf vast in onze administratie.

Daarnaast bewaken we de veiligheid van ons betalingsverkeer nauwgezet om onrechtmatige betalingen te voorkomen. Het risico dat geld naar een onjuist bankrekeningnummer gaat of dat facturen voor niet-geleverde prestaties worden betaald, vangen we op met een strikte functiescheiding. De medewerker die een betalingsopdracht invoert, kan deze nooit zelf autoriseren. Voor het wijzigen van bankgegevens van leveranciers geldt altijd het vier-ogen-principe.

In het MT is verschillende keren op basis van (meestal fictieve) casussen stilgestaan bij integriteitsdilemma's. Ook tijdens de RvC worden integriteitsdilemma's besproken. De managers hebben in hun teamoverleggen ook (fictieve) casussen besproken met de medewerkers, zodat iedereen scherp is en blijft op mogelijke integriteitsissues.

7.3 Risicobeheersing op tactisch en operationeel niveau

Voor de (primaire) processen is een risicoanalyse gemaakt met beheersmaatregelen en uitvoeringsverantwoordelijken.

Bij procesaudits werkt de concerncontroller de risicokaart bij. Deze risicokaart geeft inzicht in de risico's, beheersmaatregelen in de 1^e en 2^e lijn, de bevindingen vanuit de audit en waar van toepassing de aanbeveling(en) voor aanvullend te nemen beheersmaatregelen.

De beleidskaders geven richting en sturing aan besluitvorming en uitvoering van werkzaamheden.

In alle bestuursbesluiten wordt in een risicoparagraaf beschreven welke risico's worden gezien en welke beheersmaatregelen daarvoor worden genomen. In de meerjarenbegroting worden scenario's doorgerekend en waar nodig mitigerende maatregelen beschreven.

Op die manier worden ook medewerkers op de werkvloer aangezet om na te denken over risicomanagement op hun eigen terrein. Dat heeft geleid tot meer eigenaarschap op de werkvloer. Dat wordt door medewerkers en management als positief ervaren.

7.4 Privacy en security

In 2025 is binnen de organisatie een duidelijke scheiding aangebracht tussen de rollen Privacy en Security. Waar deze rollen voorheen gecombineerd waren, zijn zij dit jaar ondergebracht bij afzonderlijke medewerkers. Twee medewerkers vervullen de rol van Privacy Officer en twee medewerkers de rol van Security Officer. Ondanks deze scheiding blijven de Privacy- en Security Officers nauw met elkaar samenwerken. Viermaal per jaar vindt er gezamenlijk overleg plaats om afstemming en samenhang te borgen.

Er is specifieke aandacht besteed aan de inwerkperiode van de nieuwe Privacy Officer. In dit kader heeft zij een cursus Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) gevolgd om haar juridische kennis van privacywetgeving verder te versterken.

Als gevolg van de organisatorische scheiding van de rollen is ook administratief een scheiding doorgevoerd. De dossiers en mappen voor Privacy en Security zijn voortaan afzonderlijk ingericht. De Privacy- en Security Officers behouden wel toegang tot elkaars dossiers, om een goede samenwerking en informatie-uitwisseling te waarborgen.

In 2025 zijn met acht leveranciers verwerkersovereenkomsten afgesloten. De gedeelde gegevens betroffen uitsluitend gewone persoonsgegevens, zoals naam, adres en e-mailadres. Daarnaast is een convenant gesloten met verschillende partijen in het kader van Buurtbemiddeling, waarbij eveneens gewone persoonsgegevens worden gedeeld.

In 2025 hebben zich drie datalekken voorgedaan die zijn gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Deze datalekken zijn allen ontstaan door menselijke fouten en hadden betrekking op het onjuist verzenden van e-mails. De betrokkenen zijn hierover door ons geïnformeerd. Daarnaast hebben zich vier incidenten voorgedaan waarbij sprake was van een datalek met geen of verwaarloosbare gevolgen voor de betrokkenen, omdat het incident tijdig is gesignaleerd en het lek niet buiten de organisatie heeft plaatsgevonden.

Vier betrokkenen hebben in 2025 gebruikgemaakt van hun recht op inzage. Deze huurders hebben inzage gekregen in hun dossier. Alle inzageverzoeken zijn tijdig en volledig afgehandeld en de datalekken zijn daarmee zorgvuldig en volgens de regels van de AVG afgehandeld.

Ter bevordering van privacy bewustzijn en informatiebeveiliging zijn in 2025 interne awareness-trainingen georganiseerd. Daarnaast is tijdens een kwartaalbijeenkomst via een Kahoot-quiz aandacht besteed aan privacy en security. Met deze activiteiten is de kennis van medewerkers op het gebied van privacywetgeving en informatiebeveiliging opgefrist.

In het laatste kwartaal van 2025 is een Data Protection Impact Assessment (DPIA) uitgevoerd op de software voor het Individueel Keuze Budget (IKB), waarin persoonsgegevens van medewerkers worden verwerkt.

7.5 Rapportage en monitoring

In de kwartaalrapportage wordt, naast voortgang en prestaties op de thema's uit het koersplan Kompas, gerapporteerd over risico's. Deze rapportages worden besproken in het Management Team, voorgelegd aan de Raad van Commissarissen ter verantwoording en

ook tevens naar de Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ter informatie gestuurd.

In 2026 zullen we overgaan naar rapportering op basis van tertiaalrapportages en meer investeren in sturing op basis van dashboards. Door middel van dagelijkse up to date dashboards kunnen we sneller schakelen en beter anticiperen op ontwikkelingen.

Naast de reguliere kwartaal/tertiaal rapportages rapporteren we jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) via de dVi (digitale Verantwoordingsinformatie). Ook nemen we deel aan de Aedes Benchmark, waarmee we onze prestaties kunnen vergelijken met andere woningcorporaties en kunnen leren van best practices in de sector.



8. Financiële informatie en continuïteit

Om onze volkshuisvestelijke taken zowel nu als in de toekomst uit te kunnen voeren, is het belangrijk om financieel gezond te blijven. Een kerntaak van Woningbedrijf Velsen is dat we betaalbare woningen verhuren en beheren die bereikbaar zijn voor onze doelgroep.

Hoewel de afschaffing van de verhuurderheffing woningcorporaties financiële ruimte geeft om verder te investeren, is het bedrijfsmodel met de huidige ontwikkelingen op de langere termijn niet houdbaar. De huuropbrengsten stijgen minder snel dan de lasten, waardoor investeringen in nieuwbouw en woningverbetering in hogere mate onrendabel zijn. Dit beperkt de investeringsruimte. Om naar een duurzaam bedrijfsmodel te bewegen, waarbij de bestaande woningvoorraad financieel kan bijdragen aan uitbreidingsnieuwbouw, is verbetering van de operationele kasstroom noodzakelijk. Daarnaast drukt de last van de vennootschapsbelasting steeds zwaarder op het duurzame bedrijfsmodel.

Om de financiële continuïteit te waarborgen zorgen we ervoor dat we binnen de financiële kaders uit het gezamenlijk beoordelingskader van het WSW/Aw blijven. Woningbedrijf Velsen heeft daarom eigen interne normen vastgesteld die strenger zijn dan de gestelde normen van de toezichthouders. Hierdoor worden de externe financiële kaders niet overschreden als zich tegenvallers voordoen. Woningbedrijf Velsen stuurt actief op positieve operationele kasstromen zodat we interne normen niet overschrijden. De belangrijkste uitdaging op de lange termijn betreffen met name de realisatie van de projecten rondom renovatie, sloop, nieuwbouw en projectontwikkeling. Op de korte termijn gaat het om het op orde houden van de projectorganisatie en de projectprocessen.

De financiële positie per balansdatum en het financieel vooruitzicht voor 2025 stelt Woningbedrijf Velsen in staat om gedurende deze periode te voldoen aan de financiële ratio's van de toezichthouder. Volgens de wettelijke regels hierover verstrekken we deze prospectieve informatie (dPi) elk jaar aan de WSW/Aw.

De financiële continuïteit maakt deel uit van het gezamenlijke beoordelingskader van het WSW/Aw. Naast het bedrijfsmodel en de effectiviteit van de governance is dit de belangrijkste beoordelingskader. De financiële continuïteit wordt beoordeeld op basis van vier ratio's. De beoordeling op vier ratio's is bedoeld om vast te stellen of de financiële positie voldoende is om op korte en lange termijn het bezit in stand te houden en de maatschappelijke opgave uit te voeren. Deze financiële ratio's zijn achtereenvolgens:

- ICR - Interest Coverage Ratio: geeft weer hoe vaak we de verschuldigde rente aan verschafters van vreemd vermogen kunnen betalen uit de operationele kasstromen. Hoe hoger de ratio, hoe kleiner het risico dat we onze renteverplichtingen niet kunnen nakomen. Zoals in het stuk over de risicobeoordeling van het WSW en in onze meerjarenbegroting wordt aangegeven is dit het kengetal dat op langer termijn richting de interne en voorgeschreven normen beweegt.
- LTV - Loan-to-Value: meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
- Solvabiliteit: meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.

- Dekkingsratio: meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.

Ratio's	Norm	2025	2024
Interest Coverage Ratio (ICR) Ti	>1,4	3,9	3,9
Loan to Value, beleidswaarde Ti	<70%	17,2%	17,6%
Solvabiliteit beleidswaarde Ti	>30%	81,8%	80,4%
Dekkingsratio marktwaarde Ti	<70%	12,3%	12,2%
Onderpandsratio Ti	<70%	12,4%	11,2%

8.1 Resultaatontwikkeling 2025

In 2025 boekten we een positief resultaat van € 67,1 miljoen (2024: winst van € 27,6 miljoen). De ontwikkeling van de waarde van het bezit heeft bijgedragen aan het resultaat. De waarde van het bezit van Woningbedrijf Velsen in exploitatie is het afgelopen jaar met circa € 61,3 miljoen gestegen (2024: 35,8 miljoen). Met name de Contract- & maximale huurontwikkeling hebben hier fors aan bijgedragen.

In 2025 zijn de onrendabele top voor verbeter- en nieuwbouwinvesteringen (tezamen: € 5,4 miljoen) in de jaarrekening verantwoord.

Buiten deze waardeontwikkeling posten werd in 2025 een positief operationeel resultaat van € 14,7 miljoen gerealiseerd.

De ontwikkeling van de marktwaarde van het bezit is als volgt:

Omschrijving	Totaal
Waarde 2024	€ 1.169.255.008
Vastgoedgegevens	€ 40.985.362
Marktontwikkelingen	€ 35.728.785
Waarde 2025	€ 1.245.969.155

De waardering op de balans is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaardering maakt een betere vergelijking mogelijk met andere woningcorporaties en commerciële vastgoedbeleggers. De regels voor de marktwaarde en beleidswaarde zijn opgenomen in het jaarlijkse handboek waarderingen. Het Handboek 2024 introduceerde enkele belangrijke wijzigingen die van invloed zijn op de berekening van zowel de marktwaarde als de beleidswaarde deze wijzigingen zijn onveranderd van kracht in het Handboek 2025. De belangrijkste wijzigingen in het Handboek 2025 zijn:



1. Actualisatie van normen en parameters

De hoogte van de normen en parameters is geactualiseerd naar de peildatum van 31 december 2025. Dit zorgt voor een actuele en realistische waardering van onze vastgoedportefeuille.

2. Verduidelijkingen en aanscherpingen

De tekst is op verschillende plaatsen verduidelijkt en definities zijn aangescherpt om meer duidelijkheid en consistentie te bieden in de toepassing van de waarderingmethoden.

De 'beleidswaarde' is in de jaarrekening vermeld om inzicht te geven wat de waarde is als het vastgoed wordt geëxploiteerd conform de verwachte kasstromen van Woningbedrijf Velsen. De beleidswaarde vertegenwoordigt de waarde van onze woongelegenheden als corporatiewoongelegenheden en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woningbedrijf Velsen. Deze waarde wordt bepaald door aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de Discounted Cash Flow (DCF)-berekening van de marktwaarde, resulterend in een lagere waarde die de 'Beleidswaarde' wordt genoemd.

De beleidswaarde is van toepassing op zowel zelfstandige als onzelfstandige woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden, flexwoningen en intramuraal zorgvastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Onder niet-woongelegenheden vallen categorieën zoals bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en parkeergelegenheden.

De mutaties uitgaande van de beleidswaarde 2024 naar de beleidswaarde 2025 ziet er als volgt uit:

Omschrijving	Totaal
Waarde 2024	€ 820.933.042
Vastgoedgegevens	€ 28.937.269
Marktontwikkelingen	-€ 4.560.769
Parameters beleidswaarde	€ 44.879.376
Waarde 2025	€ 890.188.917

Figuur 6. Beleidswaarde

De contracthuren droegen positief bij aan de beleidswaardeontwikkeling met een stijging van € 26,6 miljoen, als gevolg van een gemiddelde huurtoename van 4,53%. De ontwikkeling in leegstand had een beperkt positief effect van € 0,4 miljoen. De maximale huur had een licht effect op de waarde toename met € 0,8 miljoen. De lagere mutatiegraad en ontwikkeling op de WOZ-waarde hebben een stabiliserend effect en resulteerde beide in een beperkte negatieve impact van elk EUR 0,2 miljoen. In totaal leverden de aanpassingen

op de vastgoed- en exploitatiegegevens een gezamenlijke positieve bijdrage van € 28,9 miljoen. Hiervan droegen verbeteringen in energie labels met € 2,0 miljoen bij aan stabielere kasstromen en daarmee een hogere waarde.

De marktontwikkelingen hadden per saldo een negatief effect van € 4,6 miljoen. Hoewel macro-economische parameters nog een positief effect hadden van € 4,6 miljoen, werd dit grotendeels tenietgedaan door lagere verwachtingen voor reguliere huurstijgingen, die resulteerden in een waardedaling van € 3,6 miljoen. Daarnaast leidde de stijging van de sociale disconteringsvoet tot een negatieve impact van € 8,7 miljoen op de beleidswaarde. Positieve effecten uit dalende disconteringsvoeten en exit yield binnen het commerciële segment (BOG/MOG/ZOG) compenseerden dit slechts gedeeltelijk.

De grootste bijdrage aan de waardestijging kwam voort uit de beleidsparameters, met een totaal effect van € 44,9 miljoen. Binnen deze categorie had het beleidshuurbeleid de meest dominante invloed met een positieve impact van € 200,7 miljoen. Deze stijging werd vooral gedreven door een substantiële verhoging van de beleidshuren binnen het DAEB-segment. De huurstijging binnen de beleidswaarde resulteert in een toename van € 6,5 miljoen. De verlaging van de beheernorm als gevolg van kostenreducties zorgde voor een waardestijging van € 40,0 miljoen. De hogere onderhoudsnormen binnen het DAEB-segment resulteert in een dempend effect van € 202,3.

Deze gecombineerde ontwikkelingen resulteerden in een stijging van de beleidswaarde van € 820,9 miljoen naar € 890,2 miljoen, een toename van € 69,3 miljoen. De waardegroei wordt daarmee in hoofdzaak verklaard door beleidskeuzes ten aanzien van huur en kosten, en in mindere mate door externe marktontwikkelingen. Het onderstreept dat de ontwikkeling van de beleidswaarde in belangrijke mate wordt bepaald door de strategische sturing op exploitatie en betaalbaarheid.

De beleidswaarde in relatie tot de marktwaarde geeft het volgende beeld:

Beleidswaarde en Marktwaarde	2025	2024
Marktwaarde	1.245.969.155	1.169.255.008
Beleidswaarde	890.188.917	820.933.042
% Marktwaarde	71,4%	70,2%

De totale marktwaarde van ons vastgoed bedraagt ultimo 2025 € 1.246 miljoen. Om van deze marktwaarde naar de beleidswaarde te komen worden verschillende aanpassingen gedaan die ons maatschappelijke beleid weerspiegelen. Deze afslagen bedragen in totaal circa € 356 miljoen (2024: 348 miljoen) en leiden tot een beleidswaarde van € 890 miljoen.

De eerste aanpassing betreft de beschikbaarheid van onze woningen. Als woningcorporatie kiezen wij ervoor om ons bezit niet te verkopen maar langdurig te verhuren. Dit heeft per saldo een beperkt negatief effect op de waarde. Dit effect is opgebouwd uit verschillende componenten: een scenario-effect van circa € 86 miljoen negatief, een eindwaarde-effect van circa € 5 miljoen negatief en een effect voor 60 jaar exploitatie van circa € 83 miljoen negatief. De eliminatie van de overdrachtskosten hebben daarentegen een positief effect van circa € 112 miljoen op de waarde. Deze component weerspiegelt dat bij langdurige exploitatie geen verkoopkosten optreden, in tegenstelling tot het marktscenario.



De grootste aanpassing komt voort uit ons betaalbaarheidsbeleid. Door het hanteren van sociale huren in plaats van markthuren ontstaat een waardevermindering van circa € 202 miljoen. Hiermee laten wij zien dat wij bewust kiezen voor betaalbare huisvesting boven maximale financiële opbrengst. Deze correctie vormt ook in 2025 een substantieel onderdeel van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

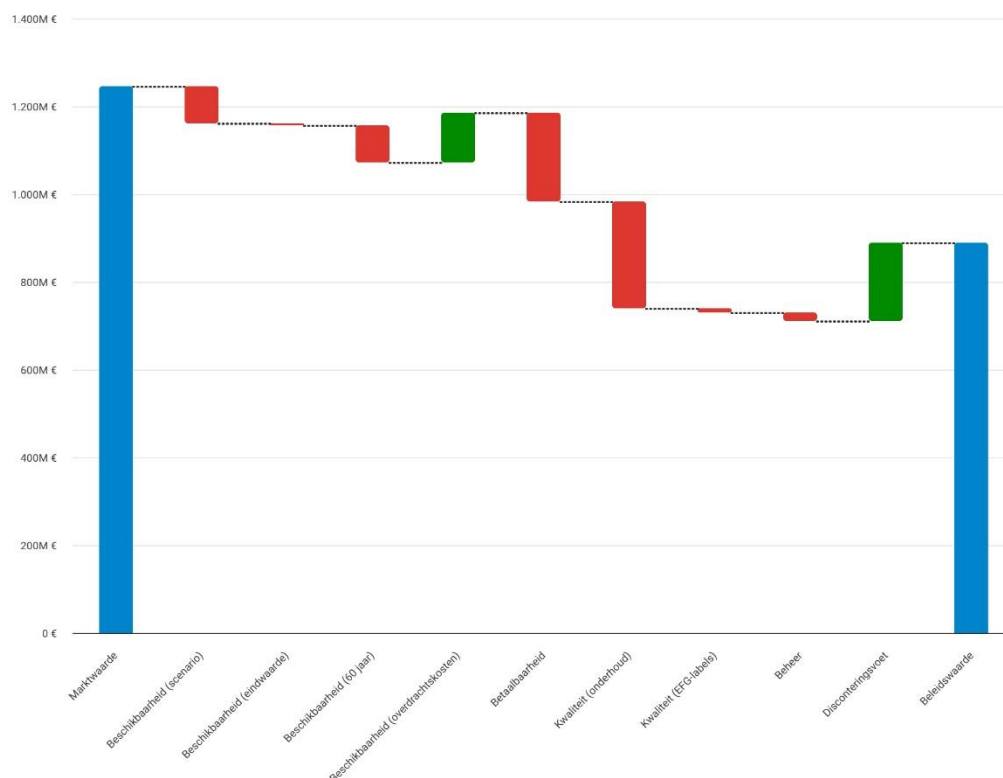
Op het gebied van kwaliteit zien we een aanpassing van in totaal circa € 253 miljoen. (In 2024 betrof deze afslag nog € 132,0 miljoen. Hiervan is ongeveer € 242 miljoen gerelateerd aan ons onderhoudsbeleid, waarbij wij structureel hogere uitgaven doen dan een marktpartij zou hanteren om de kwaliteit en toekomstbestendigheid van onze woningen te waarborgen. Daarnaast is er een correctie van circa € 11 miljoen voor het verbeteren van de energieprestaties van woningen met een EFG-label. Hiermee wordt verduurzaming nadrukkelijk onderdeel van de beleidswaarde.

De beheerkosten leiden tot een verlaging van de beleidswaarde van circa € 20 miljoen. In 2025 is als gevolg van kostenreducties de beheernorm naar beneden bijgesteld. Dit weerspiegelt het verschil tussen onze maatschappelijke beheertaak en commercieel vastgoedbeheer, waarbij wij meer investeren in leefbaarheid en dienstverlening.

Tot slot heeft een aanpassing van de disconteringsvoet een positief effect van circa € 180 miljoen. (De sociale disconteringsvoet voor 2025 is iets bijgesteld van 4,17% naar 4,22%. Deze correctie vloeit voort uit het feit dat corporaties vastgoed exploiteren vanuit een langetermijnperspectief met een lager risicoprofiel dan commerciële partijen.

Deze afslagen laten zien hoe wij als woningcorporatie bewust kiezen voor maatschappelijke waarde boven financieel rendement. De beleidswaarde van € 890 miljoen geeft daarmee een realistischer beeld van de waarde van ons vastgoed binnen ons maatschappelijke bedrijfsmodel.

De mutaties uitgaande van de marktwaarde 2025 naar de beleidswaarde per ultimo 2025 ziet er dan als volgt uit:



Het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde komt uit op € 0,9 miljard.

Het eigen vermogen op basis van marktwaarde komt uit op € 1,1 miljard.

8.2 Vooruitblik 2026 en verder

In 2026 staat net als in 2025 het bouwen, verbeteren en verduurzamen van onze woningen voorop. In de begroting 2026 is veel geld vrijgemaakt om ons bezit te onderhouden en om projecten te vervolgen en nieuwe te starten.

Er zijn stappen gemaakt in de opbouw van besturingskaders en een organisatieontwikkelprogramma. Op basis van de huidige inzichten zijn de prioriteiten weergegeven in de meerjarenbegroting. De ambitie is hoog en wij zijn gestart met de ontwikkeling naar de toekomst. De weg is ingezet maar er is nog steeds veel te doen. Dat heeft de attentie van de RvC, het AW, KPMG en het WSW.

Woningbedrijf Velsen is een financieel gezonde organisatie. Onze operationele kasstromen zijn blijvend positief maar worden wel heel dun door de voorgenomen investeringen in het bezit. Hierdoor daalt het eigen vermogen en stijgt de schuldpositie.

Sector kengetallen	Interne norm	Norm	Prognose 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR													
ICR TI	> 1,4	> 1,4	3,96	5,55	5,94	4,38	2,53	2,20	2,16	2,27	2,00	1,99	2,07
ICR DAEB	> 1,4	> 1,4	3,87	5,59	5,79	4,24	2,37	2,11	2,03	2,14	1,88	1,89	1,96
ICR Niet-DAEB	> 1,8	> 1,8	5,08	5,10	7,92	7,29	7,86	6,24	8,84	9,59	11,68	11,45	14,37
LTV													
LTV beleidswaarde (%) TI	< 70%	< 70%	12,70	12,30	16,90	26,50	32,50	34,80	36,20	37,00	38,00	38,80	39,20
LTV beleidswaarde DAEB (%)	< 70%	< 70%	11,90	11,50	16,50	26,80	33,20	35,70	37,20	38,30	39,60	40,50	40,90
LTV beleidswaarde Niet-DAEB (%)	< 70%	< 70%	23,60	23,60	22,90	22,50	21,80	21,10	20,50	16,40	13,10	12,80	12,40
Dekkingsratio													
Dekkingsratio (%) TI	< 70%	< 70%	11,1%	10,7%	14,5%	22,5%	27,5%	29,5%	30,4%	30,8%	31,5%	32,0%	32,1%
Dekkingsratio DAEB (%)	< 70%	< 70%	10,4%	10,0%	14,1%	22,7%	28,1%	30,3%	31,2%	31,9%	32,8%	33,4%	33,5%
Dekkingsratio Niet-DAEB (%)	< 70%	< 70%	20,5%	20,3%	19,5%	18,9%	18,2%	17,5%	16,9%	13,4%	10,6%	10,2%	9,9%
Solvabiliteit													
Solvabiliteit beleidswaarde (%) TI	> 30%	> 30%	82,9%	79,8%	74,5%	64,3%	61,1%	62,0%	61,9%	60,6%	58,4%	57,6%	58,7%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%)	> 30%	> 30%	83,0%	79,8%	74,6%	64,3%	61,1%	62,1%	62,0%	60,7%	58,4%	57,6%	58,7%
Solvabiliteit beleidswaarde Niet-DAEB (%)	> 30%	> 30%	75,7%	75,7%	76,3%	76,8%	77,4%	78,2%	78,7%	82,8%	85,9%	86,4%	86,9%
Onderpandratio													
Onderpandratio (%) TI	< 70%	< 70%	11,1%	10,7%	14,5%	22,5%	27,5%	29,5%	30,4%	30,8%	31,5%	32,0%	32,1%

Woningbedrijf Velsen hanteert voor zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten een risicobereidheid waarbij we geen extra financiële buffers aanhouden.

Onze strategie is gericht op het volledig benutten van de beschikbare financiële ruimte binnen de externe normen die zijn gesteld door het Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Wij streven ernaar om de financiële ratio's, zoals de ICR (Interest Coverage Ratio), Loan-to-Value (LTV), en solvabiliteitsnormen, op een verantwoorde wijze te handhaven, zonder extra buffer boven op de vereisten. Dit betekent dat we onze investeringscapaciteit maximaal benutten zolang de externe normen, en met name de ICR, dit toelaten.

In de praktijk is de ICR de belangrijkste beperkende factor voor ons. Deze bepaalt in grote mate onze beslissingen over nieuwe investeringen en uitgaven.

We zorgen ervoor dat we binnen de grenswaarden blijven, maar benutten de ruimte tot de maximale capaciteit die de financiële ratio's toelaten, zonder concessies te doen aan de lange-termijnbestendigheid van de organisatie.

Dit beleid sluit aan bij ons strategische kader en de interne normen voor risicomanagement. Het biedt ons de ruimte om de maatschappelijke opgave optimaal te vervullen binnen de financiële kaders.

Het bestuur, het managementteam en andere direct betrokkenen hebben onderling afgestemd over de verschillende "knoppen" waaraan gedraaid kan worden om de portefeuillestrategie te laten aansluiten bij de financiële kaders van Woningbedrijf Velsen.

9. Verslag van de Raad van Commissarissen

9.1 Terugblik van de RvC

Voor de RvC was 2025 een bewogen jaar. In 2024 werd een mogelijke fusie met Velison onderzocht. Eind 2024 bleek dat deze fusie niet door zou gaan. In 2025 heeft een de RvC een uitgebreide evaluatie van dit fusieproces gehouden waarbij door een externe adviseur gesprekken met betrokken partijen gevoerd zijn. In de jaarlijkse zelfevaluatie heeft de RvC gekeken naar haar eigen bijdrage in dit proces en wat daarvan is geleerd.

De bezetting van en rolverdeling binnen de RvC veranderde sterk in 2025. In december 2024 startte Cosmo Schuurmans als nieuw RvC lid en nam Iris van Bennekom de voorzittershamer van de RvC over. De benoemingstermijnen van Bart Douw en Mirjam Breed liepen in april en november 2025 af. Er zijn drie nieuwe RvC leden gestart: Joram Grünfeld (augustus '25), Miranda Schreur-Vianen (november '25) en Annette Baerveldt (december '25).

Na de zomer nodigde de burgemeester van Velsen de RvC uit voor een gesprek over de samenwerking tussen gemeente en woningbedrijf Velsen. Door verschillen van inzicht over de uitvoering van het project Pont tot Park was de relatie tussen de gemeente en het woningbedrijf onder druk komen te staan. Gezamenlijk werd een verkenner aangesteld en werden door de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder, diverse gesprekken gevoerd die gericht waren op de verbetering van de relatie. Het eindrapport van de verkenner is begin 2026 afgerond.

In oktober viel onverwacht de directeur-bestuurder uit door gezondheidsproblemen. Het MT deed een stapje naar voren en verving de bestuurder waar dit nodig en waar dit mogelijk was. Eind november trad de directeur-bestuurder vanwege haar gezondheid af en startte de RvC met de werving voor een nieuwe bestuurder.

In overleg met het MT, de Concerncontroller, de Huurdersraad en de Ondernemingsraad is onderzocht de RvC hoe de periode tot aan het aantreden van de nog te werven nieuwe directeur-bestuurder het beste overbrugd zou kunnen worden. Aangezien Woningbedrijf een eenhoofdig bestuur heeft, de directeur-bestuurder al enige tijd afwezig was en met spoed besluiten genomen moesten worden was haast geboden.

Alle voor- en nadelen gewogen hebbende besloot de RvC om Iris van Bennekom voor een termijn van maximaal 3 maanden aan te stellen als waarnemend directeur-bestuurder. Iris van Bennekom was toen al meer dan 7,5 jaar lid van de RvC van Woningbedrijf Velsen en vervulde, tot haar benoeming tot waarnemend directeur-bestuurder, de rol van voorzitter van de RvC. Iris van Bennekom kent de opgave van het woningbedrijf goed en beschikt over uitgebreide bestuurlijke ervaring waardoor zij direct voor een halve dag per week aan de slag kon.

De werving van een nieuwe directeur-bestuurder verliep voorspoeding. Verwachting is dat de nieuwe directeur-bestuurder medio 2026 kan starten. Eind februari 2026 stopte de benoemingstermijn van Iris van Bennekom en is per 1 maart 2026, ter overbrugging tot aan

het moment dat de nieuwe directeur-bestuurder start, de heer Maarten van Gessel als interim-directeur-bestuurder benoemd.

9.2 Over toezicht houden

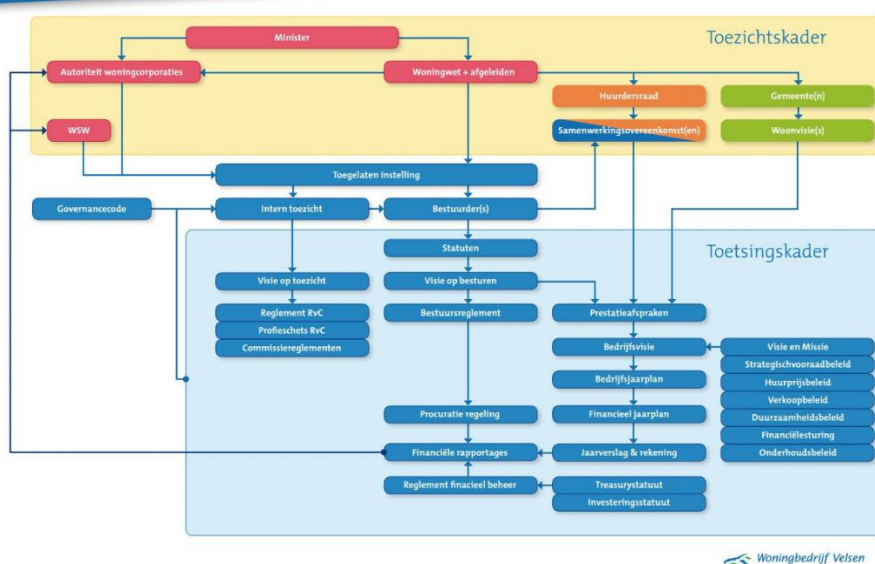
Woningbedrijf Velsen is een stichting. In 2025 had Woningbedrijf Velsen tijdelijk (tot juni 2025) een tweehoofdig bestuur en een Raad van Commissarissen met vijf leden. De Raad van Commissarissen vervult zijn taken zoals deze staan beschreven in de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Governancecode Woningcorporaties en de statuten en reglementen van Woningbedrijf Velsen.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De Raad van Commissarissen doet dit vanuit vier rollen: als toezichthouder, als werkgever, in de klankbordrol en in de netwerkrol. Bij zijn werkzaamheden handelt de Raad van Commissarissen in overeenstemming met het bepaalde in de Governancecode Woningcorporaties, de principes uit deze code worden onverkort toegepast.

In de Woningwet is bepaald dat commissarissen zich bij de vervulling van hun toezichthoudende taak moeten richten naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

Deze drie belangen behoeven een gezamenlijke interpretatie. Bij Woningbedrijf Velsen werken de Raad van Commissarissen en de bestuurder vanuit een gedeelde visie op toezicht en op besturen, welke in december 2024 voor het laatst geactualiseerd is. Het toezichts- en toetsingskader gaat verder dan alleen toezicht op bedrijfsvoering. Het betreft ook toezicht op de impact van het beleid van de organisatie bij huurders, woningzoekenden, de gemeente, overige belanghebbenden en externe toezichthouders.

Overzicht toezichtskader en toetsingskader



Figuur 7. Overzicht toezicht- en toetsingskader

Om adequaat toezicht te houden staat de Raad van Commissarissen open voor signalen van interne en externe belanghebbenden. Om hiervoor een podium te bieden voert de Raad van Commissarissen tenminste twee keer per jaar overleg met zowel de Ondernemingsraad als met de Huurdersraad. Er wordt minimaal één keer per jaar separaat met de controller gesproken. De controller geeft gevraagd én ongevraagd zijn visie op de ontwikkeling en het functioneren van de organisatie. Ook is hij aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

Jaarlijks bespreekt de Raad van Commissarissen de opleidingsbehoefte voor het betreffende jaar zowel voor de Raad als geheel als voor de individuele leden. De commissarissen nemen deel aan cursussen, opleidingen en congressen. Daarmee werken zij aan hun professionaliteit en wordt voldaan aan de bepalingen over de jaarlijks te behalen PE-punten (permanente educatie).

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. De Raad van Commissarissen evalueert jaarlijks. In 2025 vond de zelfevaluatie plaats in november en december, met externe begeleiding.

Aan het eind van elke vergadering vindt een evaluatie plaats van de kwaliteit van de vergadering, de individuele inbreng en de vergadercultuur.

De Raad van Commissarissen wordt ondersteund door een bestuurssecretaris. In 2025 vertrok de interim bestuurssecretaris en werd een nieuwe bestuurssecretaris geworven.

Honorering

Sinds 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. De Raad van Commissarissen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel van het VTW worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een Raad van Commissarissen van een woningcorporaties dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van de bezoldiging. De Raad van Commissarissen conformeert zich aan het maximale bezoldigingsbudget zoals de VTW dat jaarlijks voorschrijft.

De bezoldiging van de gehele Raad van Commissarissen bedroeg in 2025 in totaal € 92.244 (2024: 92.531). Woningbedrijf Velsen is ingedeeld in bezoldigingsklasse F. Een volledig overzicht van de bezoldiging van de individuele leden van de Raad van Commissarissen is opgenomen in de jaarrekening.

9.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De Raad van Commissarissen houdt op actieve wijze toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Woningbedrijf Velsen. Vanuit de toezichthoudende rol wil de Raad van Commissarissen inzicht hebben in:

- de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;



- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Vanuit de Raad van Commissarissen is een auditcommissie ingesteld. De auditcommissie bestond in 2025 uit Bart Douw (voorzitter tot 15 april 2025), Cosmo Schuurmans (van 15 april – 1 december 2025 voorzitter, vanaf 1 december lid) Mirjam Breed (lid tot en met november 2025) en Joram Grünfeld (voorzitter auditcommissie vanaf 1 december 2025). De vergaderingen van de auditcommissie worden bijgewoond door de bestuurder, de manager bedrijfsvoering, de concerncontroller en de bestuurssecretaris. Afhankelijk van de agendaonderwerpen schuiven ook anderen aan, zoals de accountant of specialisten op bepaalde onderwerpen.

Tabel 10. Taken Auditcommissie

Commissie	Taak, verantwoording en onderwerpen 2025
Auditcommissie (vaste commissie)	Naast reguliere onderwerpen als de kaderbrief, begroting, kwartaalrapportages, managementletter, jaarrekening en accountantsverslag worden de vergadering van de auditcommissie ingestoken vanuit het risicomanagement. Mede om die reden worden in de auditcommissie ook alle (vastgoed)investeringsbesluiten besproken die ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. De auditcommissie heeft in 2025 6 keer vergaderd. De belangrijkste onderwerpen op de agenda waren (naast de hierboven genoemde reguliere onderwerpen): treasury jaarplan, auditjaarplan, afwegingskader sloop/nieuwbouw v.s. verbeteren, overstap van kwartaal- naar tertiaal rapportages, verantwoording budget Pont tot Park, desinvesteringsbesluit Waal-Dolfijnstraat, desinvesterings- en verkoopbesluit Huis ter Hagen, haalbaarheid/investeringsbesluiten Rijnstraat en Lange Nieuwstraat 11 tm 177

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks het controleplan en de jaarrekening met accountant KPMG.

9.4 Verslag vanuit de werkgeversrol

In de werkgeversrol wordt niet alleen de rol van werkgever van de directeur-bestuurder ingevuld (beoordeling en beloning), maar wordt ook de zelfevaluatie voorbereid, wordt de professionalisering van de Raad van Commissarissen bewaakt (PE-punten) en wordt het beloningsbeleid van de Raad van Commissarissen voorbereid.

Vanuit de Raad van Commissarissen is een remuneratiecommissie ingesteld. De remuneratiecommissie bestond in 2025 uit Vincent Visser (voorzitter) en Iris van Bennekom (lid). Per 1 december wijzigde de samenstelling naar Vincent Visser (voorzitter) en Miranda Schreur- Vianen (lid). Als dat aan de orde is initieert de remuneratiecommissie het proces voor werving, selectie, benoeming en/of herbenoeming van bestuurder en commissarissen.

In 2025 heeft de Raad van Commissarissen, met het oog op het aanstaande vertrek van de interim-directeur Sandra van Zaal, opnieuw nagedacht over het besturingsmodel (één of twee bestuurders) van Woningbedrijf Velsen. Besloten is om in de toekomst vast te houden aan één bestuurder.

In 2025 is een tijdelijk selectiecommissie ingesteld voor de werving van drie nieuwe commissarissen. Deze selectiecommissie bestond uit Iris van Bennekom en Vincent Visser.

Tabel 11. Taken Remuneratiecommissie

Commissie	Taak, verantwoording en onderwerpen 2025
Remuneratiecommissie (vaste commissie)	Naast voorbereidende werkzaamheden zoals hierboven beschreven voert de remuneratiecommissie ook gesprekken met de bestuurder in het kader van de reguliere functionerings- en beoordelingscyclus. De remuneratiecommissie heeft in 2025 verschillende keren telefonisch en live overlegd en tussentijds via de mail afgestemd. De belangrijkste onderwerpen waren: voorbereiding zelfevaluatie, werving en selectie nieuwe commissarissen, herbenoeming bestuurder 2026, verloop ziekteproces bestuurder, invulling rol van interim bestuurder, start werving nieuwe bestuurder, bezoldiging Raad van Commissarissen 2026. Er zijn verder gesprekken gevoerd met de bestuurder.
Selectiecommissie (tijdelijke commissie)	De tweede termijn van Bart Douw eindigde in april 2025. Eind 2025 eindigde de tweede termijn van Mirjam Breed. Per 1 maart 2026 eindigt de tweede termijn van Iris van Bennekom. De selectiecommissie heeft de werving van drie nieuwe commissaris begeleid. Zie hierna onder “werving commissaris”.

Werving commissaris

Vanwege het einde van hun tweede termijn vertrokken Bart Douw en Mirjam Breed. Begin 2026 eindigt de tweede termijn van Iris van Bennekom. Daarom zijn in 2025 drie nieuwe commissarissen geworven. De werving heeft plaatsgevonden, begeleid door een extern bureau. Er waren twee gespreksrondes. Kandidaten spraken met de Raad van Commissarissen, de bestuurder en vertegenwoordigers van de Ondernemingsraad en van de Huurdersraad. Besloten is de heer Joram Grünfeld, mevrouw Miranda Schreur-Vianen en mevrouw Annette Baerveldt te benoemen als nieuwe commissaris. Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw op de benoemingen is Joram Grünfeld per 1 augustus 2025, Miranda Schreur-Vianen per 1 november 2025 en Annette Baerveldt per 1 december 2025 benoemd.

Bestuur



Het bestuur geeft leiding aan de werkorganisatie en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Normaliter spreekt de remuneratiecommissie twee keer per jaar met de bestuurder over het functioneren: een functioneringsgesprek in het najaar en een beoordelingsgesprek in het voorjaar, waarbij ook afspraken worden gemaakt voor het komende jaar. Wegens gezondheidsredenen heeft Tamar Hagbi op 20 november 2025 aangegeven af te treden als Bestuurder. Hierdoor heeft het functioneringsgesprek van november niet plaatsgevonden. In december is gestart met de werving van een nieuwe bestuurder. Iris van Bennekom is per 1 december 2025 benoemd tot waarnemend bestuurder voor een termijn van maximaal 3 maanden. Iris van Bennekom legt voor de duur van haar benoeming haar functie als voorzitter van de RvC en RvC-lid neer.

Een specificatie van de bezoldiging van de bestuurders is opgenomen in de jaarrekening.

Van 1 april 2022 tot en met 20 november 2025 was Tamar Hagbi directeur-bestuurder van Woningbedrijf Velsen. Tamar Hagbi is, in overeenstemming met de Woningwet en de Governancecode, aangesteld voor onbepaalde tijd en voor vier jaar benoemd als directeur-bestuurder.

Tamar Hagbi heeft in 2025 16 PE-punten behaald (2024: 46).

Tamar Hagbi heeft twee nevenfuncties; waarvan 1 qualitate qua en 1 extern.

Als directeur-bestuurder van Woningbedrijf Velsen was zij bestuurslid bij de stichting WoonService, de organisatie voor regionale woonruimteverdeling. Deze nevenfunctie vloeit voort uit de verbinding die Woningbedrijf Velsen is aangegaan met WoonService.

Verder is zij vanaf 2019 lid van de Raad van Toezicht van de Open Schoolgemeenschap Bijlmer in Amsterdam. Deze nevenfunctie is verenigbaar met de functie van bestuurder bij Woningbedrijf Velsen en leidt niet tot belangenverstrengeling.

Sinds 28 februari 2024 was Sandra van Zaal tijdelijk tweede directeur-bestuurder van Woningbedrijf Velsen. Sandra van Zaal is aangesteld op interimbasis, in eerste instantie tot eind 2024. Dit is verlengd tot begin juni 2025 omdat de gesprekken over de mogelijke fusie met Velison Wonen langer duurden voorzien.

Sandra van Zaal heeft in 2025 38,5 PE-punten behaald. Omdat zij als interim bestuurder in 2025 9 maanden actief was voldoet zij hiermee aan de minimaal 27 te behalen PE-punten.

Sandra van Zaal werkt vanaf 2022 als senior-adviseur bij Vannimwegen. Er zijn afspraken gemaakt met haar en met Vannimwegen over het voorkomen van (de schijn van) belangenverstrengeling waar het gaat om opdrachten die Sandra van Zaal vanuit Vannimwegen doet naast de interim opdracht bij Woningbedrijf Velsen. Zij had naast haar rol als interim bestuurder voor Woningbedrijf Velsen in 2025 geen conflicterende nevenfuncties.

9.5 Verslag vanuit de rol als klankbord

Naast de rollen als toezichthouder en werkgever vervult de Raad van Commissarissen ook de rol van klankbord voor met name het Bestuur. In de rol van klankbord kan de Raad van Commissarissen met een frisse blik naar situaties kijken en op basis daarvan met een advies, suggestie of opmerking komen. De organisatie kan haar voordeel doen met de inbreng vanuit de Raad van Commissarissen.



In 2025 heeft de Raad van Commissarissen (als geheel en soms in het bijzonder de auditcommissie) onder andere als klankbord voor het bestuur gefungeerd op de volgende onderwerpen: samenwerking/fusie met Velison Wonen, de ontwikkeling van een nieuwe koersplan (vaststelling in 2026), Pont tot Park, relatie met de gemeente, integriteit, visie op besturen, verkoop Huis ter Hagen aan Zorgbalans en het verbeterplan waar de organisatie de afgelopen jaren hard aan gewerkt heeft.

9.6 De maatschappelijk (netwerk)rol van de Raad van Commissarissen

Het bestuur is in eerste instantie verantwoordelijk voor het vertegenwoordigen van Woningbedrijf Velsen in het netwerk. Maar de Raad van Commissarissen van Woningbedrijf Velsen is zich bewust van zijn maatschappelijke rol in het lokale netwerk. De commissarissen vormen een belangrijke verbinding tussen de corporatie en de snel veranderende samenleving. Hierbij gaat het om het tijdig signaleren door de Raad van Commissarissen van ontwikkelingen in de omgeving en in de samenleving van Velsen. Ook gaat het om de relatie met belanghebbenden, de maatschappelijke aanspreekbaarheid van de commissarissen en het afleggen van externe verantwoording aan de belanghebbenden van Woningbedrijf Velsen.

Het Bestuur informeert de Raad van Commissarissen over belangrijke interne en externe ontwikkelingen. Dit betreft ook informatie van belanghebbenden zoals de gemeente, Huurdersraad en zorgpartijen. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen twee keer per jaar overleg met de Huurdersraad en met de Ondernemingsraad. De leden van de Raad van Commissarissen op voordracht van de Huurdersraad ontvangen de notulen van het overleg van de Huurdersraad en hebben daarmee zicht op wat er leeft bij de huurders/Huurdersraad.

Bij projectbezoeken, opleveringen en personeelsbijeenkomsten zijn leden van de Raad van Commissarissen zo mogelijk aanwezig. Op die manier krijgen zij een goed beeld van de sfeer van de organisatie en zijn zij aanspreekbaar voor medewerkers. Leden van de RvC namen deel aan de netwerkbijeenkomsten die Woningbedrijf Velsen in 2025, in het kader van ontwikkeling van een nieuw koersplan, organiseerde. Na het uitvallen van de bestuurder klankbordde de RvC met de OR, HR en het MT over de toekomstige invulling van de bestuursfunctie.

9.7 Besluiten van de Raad van Commissarissen en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 11 keer vergaderd. Tijdens vrijwel alle vergaderingen was de voltallige Raad van Commissarissen aanwezig.

In 2025 werden de volgende besluiten/documenten door de Raad van Commissarissen vastgesteld dan wel goedgekeurd:

- controleplan 2025 en 2026
- treasury jaarplan 2025 en 2026
- jaarverslag en jaarrekening 2024
- jaarplan en begroting 2026
- controleopdracht aan KPMG
- profielschets RvC en profielschets bestuurder
- visie op inkoop en aanbesteden



- bod prestatieafspraken
- aanpassing procuratieregeling
- instemmen met overstap van kwartaal- naar tertiaal rapportages
- integriteitscode
- opstalrecht CV Orionweg
- desinvestering en grondverkoop Waal-, Dolfijnstraat
- desinvesterings- en verkoopbesluit Huis ter Hagen
- haalbaarheids- en investeringsbesluit Lange Nieuwstraat, en Rijnstraat
- benoeming drie nieuwe RvC leden
- benoeming van waarnemend bestuurder
- zelfevaluatie
- rooster van aftreden
- samenstelling commissies 2026
- bezoldiging Raad van Commissarissen 2025 en 2026.

De leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan de criteria voor onafhankelijkheid die in de Woningwet zijn vastgelegd. Er zijn in 2025 geen besluiten aan de Raad van Commissarissen voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van een van de bestuurders spelen. Ook zijn geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van de leden van de Raad van Commissarissen spelen. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was dan wel zou kunnen zijn van een tegenstrijdig belang tussen Woningbedrijf Velsen en leden van de Raad van Commissarissen.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn bekend met het integriteitsbeleid van Woningbedrijf Velsen en handelen conform. Er geldt een brede meldingsplicht. Er waren in 2025 geen meldingen rondom financiële problemen en/of integriteitskwesties

9.8 Samenstelling van de Raad van Commissarissen 2025

Tabel 12. Samenstelling Raad van Commissarissen

Mevrouw I. van Bennekom	
Functie in de Raad van Commissarissen:	Voorzitter (tot 1 december 2025); lid remuneratiecommissie (tot 1 december 2025); voordracht OR
Expertise:	HRM/organisatie
Benoemd:	Lid vanaf 1 maart 2018 Voorzitter vanaf 14 december 2024
Afgetreden:	1 december 2025 (i.v.m. benoeming tot waarnemende directeur-bestuurder na aftreden Tamar Hagbi)
PE-punten:	8
Functie:	bestuurder stichting Agora, Léven tot het Einde (Bunnik)
Nevenfuncties:	lid Raad van Commissarissen ONVZ, voorzitter Nederlandse Diabetes Federatie, bestuurslid Kwaliteitsregister Paramedici, voorzitter College verpleegkundig Specialismen.

De heer C. Schuurmans (1968)

Functie in de Raad van Commissarissen:	Voorzitter (vanaf 1 december 2025); Voorzitter auditcommissie (tot 1 december 2025); Lid auditcommissie (vanaf 1 december 2025);
Expertise:	Vastgoed strategie en financiële sturing
Benoemd:	1 januari 2025
Aftredend:	1 januari 2029 (herbenoembaar)
PE-punten:	48
Functie:	Partner/bestuurder EBBEN Partners BV
Nevenfuncties:	Cosmo Consultancy B.V, Remanico Holding B.V.

De heer B. Douw (1966)

Functie in de Raad van Commissarissen:	Voorzitter auditcommissie (tot april 2025)
Expertise:	Vastgoed
Benoemd:	april 2017
Aftredend:	april 2025, niet herbenoembaar
PE-punten:	7
Functie:	oprichter en eigenaar Marylane BV
Nevenfuncties:	lid Raad van Commissarissen Stadgenoot

Mevrouw M.G.B. Breed (1961)

Functie in de Raad van Commissarissen:	Lid auditcommissie (tot november 2025); vice-voorzitter (tot november 2025); voordracht Huurdersraad
Expertise:	zorg/welzijn, sociaal/maatschappelijk
Benoemd:	november 2017
Aftredend:	november 2025, niet herbenoembaar
PE-punten:	5
Functie:	eigenaar Mirjam Breed advies en veranderkunde
Nevenfuncties:	-

De heer V.L. Visser (1985)

Functie in de Raad van Commissarissen:	Voorzitter remuneratiecommissie; voordracht Huurderraad
--	--



Expertise:	Juridisch
Benoemd:	maart 2023
Aftredend:	maart 2027, herbenoembaar
PE-punten:	0
Functie:	toezichthouder verzekeraars bij De Nederlandsche Bank
Nevenfuncties:	n.v.t.

De heer J. Grünfeld (1979)

Functie in de Raad van Commissarissen:	Voorzitter auditcommissie (vanaf 1 december 2025)
Expertise:	Vastgoed
Benoemd:	1 augustus 2025
Aftredend:	1 augustus 2029 (herbenoembaar)
PE-punten:	0
Functie:	Strategisch Manager gebiedsontwikkeling gemeente Hilversum
Nevenfuncties:	-

Mevrouw M.M. Schreur- Vianen (1977)

Functie in de Raad van Commissarissen:	Lid remuneratiecommissie (vanaf 1 december) Voordracht Huurdersraad
Expertise:	Maatschappelijk en volkshuisvesting
Benoemd:	1 november 2025
Aftredend:	1 november 2029 (herbenoembaar)
PE-punten:	5
Functie:	Manager Vastgoed en Facilitair bij Het Centraal Orgaan van Asielzoekers
Nevenfuncties:	Lid RVC stichting Wetland Wonen te Vollenhove

Mevrouw A.V. Baerveldt (1961)

Functie in de Raad van Commissarissen:	Vice voorzitter (vanaf 1 december 2025); voordracht Ondernemingsraad
Expertise:	Maatschappelijk en regionaal
Benoemd:	1 december 2025
Aftredend:	1 december 2029 (herbenoembaar)
PE-punten:	0



Functie:	-
Nevenfuncties:	Voorzitter nationaal Park Zuid-Kennemerland; lid AB Rijnland; Lid bestuur Pieter Vermeulen Museum Coach voor politieke bestuurders

9.9 Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van het (statutaire) bestuur over het boekjaar 2025 en heeft de jaarrekening over 2025 vastgesteld. De jaarstukken geven helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur en Woningbedrijf Velsen.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2025 omvat de balans, de resultatenrekening, het kasstroomoverzicht en de daarbij behorende toelichting(en). De jaarrekening is door de Raad van Commissarissen vastgesteld en door accountant KPMG gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. Met de goedkeuring van de Raad van Commissarissen verleent de Raad van Commissarissen volledige decharge aan het statutaire bestuur voor het gevoerde beleid en beheer in 2025.

Dankzij de inzet en deskundigheid van ieder en dankzij de openheid en informatievoorziening vanuit bestuur en organisatie van Woningbedrijf Velsen en de Huurdersraad zijn wij van mening dat wij onze toezichhoudende rol goed hebben kunnen vervullen.

De Raad van Commissarissen dankt de medewerkers, het management en het bestuur voor hun inzet en betrokkenheid in 2025 waarmee elke dag weer is gewerkt voor onze huurders nu en straks.

De Raad van Commissarissen blijft ook in 2026 met betrokkenheid en enthousiasme toezicht houden op de uitgezette koers.

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Woningbedrijf Velsen.

C.P.J. Schuurmans
Voorzitter

A. Baerveldt
Vice-voorzitter

M. Schreur-Vianen
Lid

V.L. Visser
Lid

J. Grünfeld
Lid





24 juni 2026

Jaarrekening 2025



Woningbedrijf Velsen

Inhoud

1.	Balans per 31 december 2025	55
2.	Winst- en verliesrekening 31 december 2025	57
3.	Kasstroomoverzicht 31 december 2025	58
4.	Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	59
5.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en resultaat	63
6.	Toelichting op de balans	80
7.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	104
8.	Gescheiden balans	111
9.	Ondertekening van de jaarrekening	121
10.	Overige gegevens	122

1. Balans per 31 december 2025

(na resultaatbestemming)

Tabel 1: balans activa			
Activa (in duizenden euro's)		31-12-2025	31-12-2024
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen			
6.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.163.091		1.100.087
6.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	85.125		80.192
6.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	899		528
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.249.115	1.180.807
Materiële vaste activa			
6.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.501		4.516
Totaal materiële vaste activa		4.501	4.516
Financiële vaste activa			
6.3 Andere deelneming	1		1
6.3 Leningen u/g	457		447
6.3 Latente belastingvordering(en)	2.043		2.557
Totaal van financiële vaste activa		2.500	3.005
Totaal van vaste activa		1.256.116	1.188.328
Vlottende activa			
Vorraden			
6.4 Overige voorraden	408		428
Totaal van voorraden		408	428
Vorderingen			
6.5 Huurdebiteuren	219		185
6.6 Overheid	4		8
6.7 Belastingen en premies sociale verzekeringen	0		402
6.8 Overige vorderingen	32		43
6.9 Overlopende activa	639		519
Totaal van vorderingen		894	1.156
6.10 Liquide middelen		2.889	2.467
Totaal van vlottende activa		4.190	4.052
Totaal van activa		1.260.307	1.192.381

Tabel 2: balans passiva			
Passiva (in duizenden euro's)		31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen			
6.11 Herwaarderingsreserve	734.603		686.987
6.11 Overige reserves	361.303		341.831
Totaal eigen vermogen		1.095.906	1.028.818
Voorzieningen			
6.12 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	10.670		19.302
6.12 Overige voorzieningen	199		175
Totaal van voorzieningen		10.869	19.476
Langlopende schulden			
6.13 Schulden aan banken	140.931		131.070
6.14 Overige schulden	90		89
Totaal van langlopende schulden		141.021	131.160
Kortlopende schulden			
6.14 Overige schulden	1.535		451
6.15 Schulden aan banken	1.288		1.525
6.16 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.971		4.518
Schulden aan overheid	11		6
6.17 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.301		2.182
6.18 Overlopende passiva	3.404		4.245
Totaal van kortlopende schulden		12.510	12.926
Totaal van passiva		1.260.307	1.192.381

2. Winst- en verliesrekening 31 december 2025

Tabel 3: winst-en-verliesrekening		
(in duizenden euro's)	2025	2024
7.1 Huuropbrengsten	55.966	52.517
7.2 Opbrengsten servicecontracten	4.558	4.130
7.3 Lasten servicecontracten	-4.883	-4.317
7.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.602	-5.111
7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.654	-25.593
7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.968	-2.808
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.417	18.818
7.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
7.7 Verkoopkosten	0	0
7.7 Toegerekende organisatiekosten	0	0
7.7 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
7.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.437	-16.960
7.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.325	35.781
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.888	18.821
7.10 Opbrengst overige activiteiten	426	433
7.11 Kosten overige activiteiten	-596	-506
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-170	-73
7.12 Overige organisatiekosten	-3.376	-3.892
7.13 Kosten omtrent leefbaarheid	-1.661	-1.358
7.17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	101	632
7.18 Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.535	-4.238
Totaal van financiële baten en lasten	-4.435	-3.605
Totaal van resultaat voor belastingen	70.662	28.711
7.19 Belastingen	-3.574	-1.151
Totaal van resultaat na belastingen	67.088	27.560

3. Kasstroomoverzicht 31 december 2025

Tabel 4: kasstroomoverzicht			
(in duizenden euro's)	2025		2024
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten	55.915		52.562
Vergoedingen	4.164		4.121
Overheidsontvangsten	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	427		353
Ontvangen Interest	101		203
Saldo ingaande kasstromen		60.606	57.240
Uitgaven:			
Erfpacht	0		0
Betalingen aan werknemers	-7.780		-8.765
Onderhoudsuitgaven	-20.756		-21.961
Overige bedrijfsuitgaven	-11.773		-10.825
Betaalde interest	-4.491		-3.892
Sectorspecifieke heffing	-78		-72
Leefbaarheid externe uitgaven	-720		-662
Vennootschapsbelasting	-2.479		-479
		-48.076	-46.655
Saldo uitgaande kasstromen			
Kasstroom uit operationele activiteiten		12.530	10.585
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	0		0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		0	0
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	-592		-377
Verbeteruitgaven	-19.582		-22.669
Aankoop	0		-2.146
Investerings overig	-1.636		-1.992
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-21.811	-27.183
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-21.811	-27.183
FVA			
Ontvangsten overig	0		1
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		0	1
Kasstroom uit (des)investerings		-21.811	-27.182
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	18.550		23.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0
Saldo ingaande kasstromen		18.550	23.000
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	-8.849		-7.728
		-8.849	-7.728
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		9.701	15.272
Netto kasstroom		421	-1.326
Wijziging kortgeld		0	0
Toename (afname) van geldmiddelen		421	-1.326
Geldmiddelen aan het begin van de periode		2.467	3.793
Geldmiddelen aan het eind van de periode		2.889	2.467

4. Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

4.1 Algemeen

Toegelaten instelling Stichting Woningbedrijf Velsen, gevestigd te Velsen, Lange Nieuwstraat 630, 1971 GM IJmuiden, ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 34099987, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet.

De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

De activiteiten van Stichting Woningbedrijf Velsen vinden plaats in Nederland.

4.2 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

4.3 Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging toefunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Toekomstige standaarden en modellen

Op 21 januari 2026 is het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet ingediend bij de Tweede Kamer. In dit voorstel wordt de marktwaarde als waarderingsgrondslag na eerste verwerking voor het DAEB-en niet-DAEB vastgoed in exploitatie vervangen door beleidswaarde. De beoogde inwerkingtreding van dit wetsvoorstel is 1 januari 2027 en is van toepassing op verslagjaren met ingang van 2026.

De wijziging heeft tot gevolg dat de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie en de omvang van het eigen vermogen van de toegelaten instelling in belangrijke mate zullen afnemen. In de jaarrekening over het verslagjaar 2026 zullen de gewijzigde grondslagen worden toegepast en zal een nadere toelichting worden verstrekt over de effecten van deze wijziging.

Daarnaast zal met ingang van het verslagjaar 2026 bijlage 3 behorende bij artikel 15 lid 1 van de RTIV worden gewijzigd. Deze wijziging betreft naar verwachting voornamelijk de inrichting van het model voor de winst- en verliesrekening. De voorgeschreven functionele indeling van de winst-en-verliesrekening zal worden gewijzigd in een categoriale indeling. Vanaf verslagjaar 2026 worden lasten en baten niet langer per functie of taakveld maar naar aard/soort gerubriceerd door vervanging van de functionele indeling door de categoriale indeling, en wordt de winst en verliesrekening herstructureerd doordat waardeveranderingen van vastgoed separaat onderaan worden gepresenteerd, zodat het resultaat vóór en ná waardeverandering expliciet kan worden onderscheiden.

4.4 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling

4.5 Stelselwijzigingen

In jaarrekening 2025 is geen sprake van stelselwijzigingen.

4.6 Schattingswijzigingen

In jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.7 Presentatiewijzigingen

In 2025 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.8 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire raad van bestuur, raad van commissarissen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.9 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

4.10 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Stichting Woningbedrijf Velsen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting. De niet-DAEB activiteiten van Stichting Woningbedrijf Velsen zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte;
- Verhuren van bedrijfsmatig onroerend goed;
- Verhuren van parkeervoorzieningen en overige eenheden, zoals bergingen.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB danwel niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor verkoop - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verhuurdersheffing - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Balans:</u> <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe operationele lasten exploitatie bezit - Kosten omtrent leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille? <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Onderhoudsuitgaven - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-	<u>Balans:</u> - Vastgoed in exploitatie - Deelnemingen

borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	- Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden aan banken - Schulden overheid - Overige schulden - Derivaten/novaties <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten - Rentelasten en soortgelijke kosten - Resultaat uit deelnemingen <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangen en betaalde interest - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Stichting Woningbedrijf Velsen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en resultaat

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar Stichting Woningbedrijf Velsen zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn.

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar

5.1.1 Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat eveneens de functionele valuta is van Stichting Woningbedrijf Velsen. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

5.1.2 Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een onafhankelijke externe deskundige.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Stichting Woningbedrijf Velsen en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van Woningbedrijf Velsen. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, en ook de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

5.2 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen en overige financiële verplichtingen.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen als een transactie ertoe leidt dat alle of

nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Als echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waarde wijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering als er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de Woningbedrijf Velsen toekomend bedrag onder voorwaarden die de Woningbedrijf Velsen anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door Woningbedrijf Velsen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet

belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt Woningbedrijf Velsen historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van Woningbedrijf Velsen van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waarde wijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als Woningbedrijf Velsen beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en Woningbedrijf Velsen het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen. Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

5.3 Vastgoedbeleggingen

5.3.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreft woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten bijvoorbeeld ook, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking (marktwaaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2025'). Woningbedrijf Velsen past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' vindt waardering op marktwaaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woningbedrijf Velsen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardeverandering

De waardeverandering in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats als er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Woningbedrijf Velsen gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. Woningbedrijf Velsen definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit en 50% van de bewoners elders is gehuisvest.

Indien Stichting Woningbedrijf Velsen bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft Woningbedrijf Velsen het vastgoed waarden en classificeren als vastgoed in exploitatie. Woningbedrijf Velsen definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als er sprake is van een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats als er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft Woningbedrijf Velsen het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie

5.3.2 Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten eveneens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. Stichting Woningbedrijf Velsen definieert dit als het moment van oplevering door de aannemer.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureren.

5.4 Materiele vaste activa

5.4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan Woningbedrijf Velsen en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door Woningbedrijf Velsen in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingstermijnen worden hierbij gehanteerd:

- Bedrijfsgebouwen
 - Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
 - Kantoorgebouw (exclusief grond): 50 jaar
 - Verbouwing kantoor: 5 tot 25 jaar (obv wet- en regelgeving)
- Onroerende installaties
 - Ketelhuizen: 20 jaar
 - WKO-installaties: 15 jaar
- Overige roerende zaken:
 - Automatisering: 3-5 jaar
 - Inventaris kantoor: 5 of 10 jaar

Stichting Woningbedrijf Velsen bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

Woningbedrijf Velsen past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa als de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige economische voordelen met betrekking tot het object.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde

Bijzondere waardeverminderingen van materiële vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderversverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderversverlies van een kasstroom-genererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel

restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 Deelnemingen zonder invloed van betekenis

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien Stichting Woningbedrijf Velsen een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

5.5.2 Overige financiële vaste activa

Leningen u/g

De grondslagen voor de leningen u/g zijn opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Latente belastingvorderingen

De grondslagen voor de latente belastingvordering zijn opgenomen onder het hoofd belastingen.

5.6 Voorraden

5.6.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor de verkoop vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij aanvang van de daadwerkelijke ontwikkeling als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Op het moment dat voor eenheid een verkoopcontract door de toegelaten instelling en koper is ondertekend worden de op deze eenheid betrekking hebbende investeringen als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

5.6.2 Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats als er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- Verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- Daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

5.7 Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

5.8 Liquide middelen

Onder de liquide middelen zijn opgenomen de kasmiddelen en tegoeden op bank- en girorekeningen. Deposito's die voor een bepaalde termijn zijn uitgezet maar niettemin, zij het eventueel met opoffering van rentebaten, ter onmiddellijke beschikking staan, zijn onder de liquide middelen opgenomen.

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van Stichting Woningbedrijf Velsen, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

5.9 Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering als de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

5.10 Voorzieningen

5.10.1 Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- Een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- Waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen als en voor zover noch Stichting Woningbedrijf Velsen noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt op het moment dat de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor Stichting Woningbedrijf Velsen nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

5.10.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Stichting Woningbedrijf Velsen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

5.10.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor loopbaanontwikkeling. Deze voorziening is gevormd ter dekking van toekomstige uitgaven op het gebied van Loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van Stichting Woningbedrijf Velsen op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen. Zie de grondslag Personeelsbeloningen voor de verwerking van pensioenregelingen.

5.11 Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder de grondslag 'Financiële instrumenten'.

5.12 Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder de grondslag 'Financiële instrumenten'.

Grondslagen voor de waardering van resultaat

5.13 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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

Het resultaat wordt eveneens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Stichting Woningbedrijf Velsen naast verhuuractiviteiten, ook activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Stichting Woningbedrijf Velsen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

5.13.1 Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van Stichting Woningbedrijf Velsen. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

5.13.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

5.13.3 Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden eerst in de balans opgenomen als vooruit ontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat Stichting Woningbedrijf Velsen zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door Stichting Woningbedrijf Velsen gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van Stichting Woningbedrijf Velsen voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gederfd of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruit ontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Verkregen ontwikkelingskredieten worden in mindering gebracht op de ontwikkelingskosten. Indien terugbetaling van het ontwikkelingskrediet dient plaats te vinden, worden de terugbetalingen en de rente daarover verwerkt als kosten van de omzet.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruit ontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

5.13.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld woonconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

5.13.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en reparatie-/klachtenonderhoud verantwoord.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

5.13.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

5.14 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten, de verkoopopbrengsten van grondposities, de lasten onderhanden projecten, de boekwaarde van de grondposities, toegerekende organisatiekosten en toegerekende financieringskosten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

5.15 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

5.15.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

5.15.2 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

5.15.3 Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

5.16 Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, waaronder vitaliteitsregelingen waarbij op basis van de economische realiteit is geoordeeld dat sprake is van opbouw van rechten, sabbatical leave, transitievergoedingen, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen wordt verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

5.16.1 Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum al betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkinggraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum al zijn toegezegd en die voor rekening van Stichting Woningbedrijf Velsen komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, als het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van rendement op staatsleningen weer. De risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven al rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als Stichting Woningbedrijf Velsen de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar Stichting Woningbedrijf Velsen zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

5.16.2 Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als Stichting Woningbedrijf Velsen zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

5.17 Leasing

Stichting Woningbedrijf Velsen kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Stichting Woningbedrijf Velsen heeft geen financiële leasecontracten afgesloten. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases.

Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

5.17.1 Operationele leases

Als Stichting Woningbedrijf Velsen optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

5.18 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

5.18.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn ook de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

5.18.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

5.18.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

5.19 Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat

5.20 Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten conform artikel 51 BTIV kosten van woonmaatschappelijk werk en/of fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede

moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

5.21 Financiële baten en lasten

5.21.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoop-klaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijn-bedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verwerkt.

5.22 Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare vennootschapsbelasting en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld in de verslagperiode dan wel waartoe materieel al in de verslagperiode is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting. Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Stichting Woningbedrijf Velsen op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor Stichting Woningbedrijf Velsen geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

5.23 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is gebaseerd op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde rente (opgenomen onder operationele activiteiten).

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

5.24 Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

5.25 Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

6. Toelichting op de balans

6.1 Vastgoedbeleggingen

6.1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2025 DAEB	2025 Niet-DAEB
Stand per 1 januari 2025:		
Aanschafprijs	479.719	46.637
Cumulatieve waardeveranderingen	601.066	33.554
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	1.080.786	80.192
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	19.302	0
Marktwaarde voor aftrek van voorziening	1.100.087	80.192
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	20.588	0
Desinvestering	-38	0
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-5.343	0
Waardeveranderingen als gevolg van aanpassingen in de marktwaarde	56.390	4.934
Saldo	71.597	4.934
Stand per 31 december 2025:		
Aanschafprijs	500.623	46.637
Cumulatieve waardeveranderingen	651.798	38.488
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	1.152.421	85.125
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.670	0
Marktwaarde voor aftrek van voorziening	1.163.091	85.125

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij heeft Stichting Woningbedrijf Velsen de full-versie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is opgenomen dat de full-versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuur staat kan worden verkocht. Alle verhuureenheden van Stichting Woningbedrijf Velsen maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

De externe taxateur DansenVanderVegt is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Jaarlijks wordt éénderde deel (steeds wisselend deel) van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het overige tweederde deel is eveneens door de externe taxateur door middel van een markttechnische update gedaan. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. De (deel)portefeuille is door Stichting Woningbedrijf Velsen (in samenspraak met taxateur) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Ortec Finance Taxatie Management Systeem (TMS), en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

6.1.1.1 Veronderstellingen naar categorie en toepassing vrijheidsgraden

Woningcorporaties dienen hun bezit te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat volgens specifieke waarderingsregels welke zijn beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Stichting Woningbedrijf Velsen neemt de regels uit het handboek in acht bij het waarderen van haar bezit per 31 december 2025.

Meer specifiek waardeert Stichting Woningbedrijf Velsen volgens de full variant van de in het handboek beschreven marktwaardering aangezien deze variant Stichting Woningbedrijf Velsen in staat stelt om complex specifieke eigenschappen in de waardering mee te wegen. Hiermee ontstaat een waardering van hogere kwaliteit dan wanneer de basisvariant gehanteerd zou worden.

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd.

De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

Gemiddelde disconteringsvoet per categorie	2025	2024
Woongelegenheden		
Doorexpluiten	5,68%	5,99%
Uitponen	7,15%	7,47%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		
Doorexpluiten	10,15%	10,38%
Zorgvastgoed		
Doorexpluiten	6,89%	7,23%
Parkeergelegenheden		
Doorexpluiten	5,46%	5,56%
Uitponen	6,18%	6,28%

In de volgende hoofdstukken is per categorie aangegeven welke vrijheidsgraden zijn toegepast.

6.1.1.1.1 Woongelegenheden

Voor het waarderen van de woongelegenheden volgens de full variant zijn onderstaande vrijheidsgraden gebruikt.

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM- database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: In enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het handboek niet realistisch. In die gevallen is door de taxateur vastgestelde exit yields als vrijheidsgraad gehanteerd
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM- database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: Taxateuracht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de vastgoedtaxatiewijzer 2025 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Voor complexen die niet uitpondbaar zijn vanwege bouwkundige en/of juridische beperkingen is het exploitatiescenario 'afgedwongen'.

Naast de vrijheidsgraden zijn de volgende normen en parameters toegepast conform het waarderingshandboek:

- De juridische splitsingskosten bedragen € 675,55 per eenheid prijspeil 31-12-2025.
- De verkoopkosten, bestaande uit makelaars-, notaris- en andere handelingskosten (exclusief overdrachtsbelasting) bedragen 1,0% van de berekende leegwaarde van een verhuureenheid.
- Parameters:

Parameter:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,40%	3,97%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

De gemiddelde normen en parameters van 2025 en 2024

2025		EGW	MGW	Totaal
Gemiddelde Discontovoet doorexpl. jaar 1		5,41%	5,74%	5,68%
Gemiddelde Discontovoet uitp. jaar 1		6,77%	7,23%	7,15%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€	3.522	3.070	3.150
Gemiddelde onderhoudslasten doorexpl. jaar 1	€	1.740	1.838	1.804
Gemiddelde onderhoudslasten uitp. jaar 1	€	1.328	1.418	1.404
Gemiddelde Mutatiegraad doorexpl. jaar 1		4,71%	6,82%	6,45%
Gemiddelde Mutatiegraad uitp. jaar 1		5,22%	7,12%	6,79%
Gemiddelde WOZ-waarde	€	338.773	223.356	243.713
Gemiddelde Leegwaarde	€	352.873	282.256	294.711
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€	735	612	634
Gemiddelde Markthuur (maand)	€	1.216	1001	1039

2024		EGW	MGW	Totaal
Gemiddelde Discontovoet doorexpl. jaar 1		5,68%	6,05%	5,99%
Gemiddelde Discontovoet uitp. jaar 1		7,04%	7,56%	7,47%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€	3.393	2.949	3.028
Gemiddelde onderhoudslasten doorexpl. jaar 1	€	1.635	1.766	1.687
Gemiddelde onderhoudslasten uitp. jaar 1	€	1.294	1.369	1.357
Gemiddelde Mutatiegraad doorexpl. jaar 1		4,66%	7,20%	6,75%
Gemiddelde Mutatiegraad uitp. jaar 1		5,09%	7,45%	7,04%
Gemiddelde WOZ-waarde	€	324.663	212.755	232.492
Gemiddelde Leegwaarde	€	331.370	265.871	277.423
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€	696	587	607
Gemiddelde Markthuur (maand)	€	1.167	963	999

6.1.1.1.2 Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Voor het waarderen van het bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed volgens de full variant zijn onderstaande vrijheidsgraden gebruikt.

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Hierbij is per BOG.MOG.ZOG-type inschattingen gemaakt voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM- database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast: taxateur heeft in alle gevallen de mutatiekans op 100% gesteld.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG/MOG:

BOG/MOG	2025		2024	
Gemiddelde Discontovoet doorexploiteren		10,15%		10,38%
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€	1.155	€	1.132
Gemiddelde Markthuur (maand)	€	1.057	€	1.057
Gemiddelde Exit Yield doorexploiteren		11,31%		11,56%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€	3.250	€	2.268
Gemiddelde WOZ-waarde	€	139.822	€	140.661

Zorg:

Zorg	2025		2024	
Gemiddelde Discontovoet doorexploiteren		6,89%		7,23%
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€	108.598	€	107.184
Gemiddelde Markthuur (maand)	€	93.040	€	93.040
Gemiddelde Exit Yield doorexploiteren		8,92%		9,22%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€	210.921	€	201.442
Gemiddelde WOZ-waarde	€	10.188.262	€	9.399.400

6.1.1.1.3 Parkeergelegenheden

Voor het waarderen van de parkeergelegenheden volgens de full variant zijn onderstaande vrijheidsgraden gebruikt.

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Parkeergelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM- database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: taxateur acht een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. Door taxateur vastgestelde exit yields zijn als vrijheidsgraad gebruikt.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM- database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: Taxateuracht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de vastgoedtaxatiewijzer 2025 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Parkeren	2025		2024	
Gemiddelde Discontovoet doorexploiteren		5,46%		5,56%
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€	77	€	75
Gemiddelde Markthuur (maand)	€	103	€	99
Gemiddelde Exit Yield doorexploiteren		5,95%		6,05%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€	381	€	365
Gemiddelde WOZ-waarde	€	29.844	€	27.025

6.1.1.2 Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het niet-DAEB vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het niet-DAEB vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde - gewaardeerd volgens de DCF-methode - de volgende gevoeligheidsanalyse:

Parameter	DAEB		niet-DAEB		Totaal	
	Effect op waarde (x €1.000)	% van de waarde	Effect op waarde (x €1.000)	% van de waarde	Effect op waarde (x €1.000)	% van de waarde
DV +0,5% (absoluut)	-49.623	-4,27%	-3.090	-3,63%	-52.713	-4,23%
DV -0,5% (absoluut)	53.640	4,62%	3.442	4,04%	57.081	4,58%
Mutatiegraad +20% (relatief)	293.735	25,30%	19.556	22,97%	313.292	25,14%
Mutatiegraad -20% (relatief)	-245.993	-21,19%	-14.318	-16,82%	-260.311	-20,89%

6.1.1.3 Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen vastgoedbeleggingen hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen. Verder bestaan er geen beperkingen met betrekking tot de aanwendbaarheid van vastgoedbeleggingen of de inbaarheid van de huuropbrengsten en geen belangrijke contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van vastgoedbeleggingen of voor reparatie, onderhoud of verbeteringen ervan.

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. Er zijn geen woningen hypothecair bezwaard.

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor € 0 gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

6.1.1.4 Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Stichting Woningbedrijf Velsen heeft eind 2016 meerjarige afspraken gemaakt met de gemeente Velsen over de ontwikkeling en realisatie van woningen voor de periode 2025-2026. Deze afspraken zijn in december 2024 opnieuw vastgesteld en leiden niet tot restricties en niet tot juridische en/of feitelijke verplichtingen.

Overige wettelijke restricties als in de sfeer van huurprijs- en verkoop beperkende regels, instandhouding van een bepaalde minimumomvang van de goedkope woningvoorraad of -waarde hebben wel een drukkend effect op de geschatte marktwaarde van de vastgoedbeleggingen.

6.1.1.5 Woningen bestemd voor de verkoop

In 2025 zijn er geen woningen verkocht uit de verkoopvijver. Vanwege de nationale prestatieafspraken en aanpassing ons eigen beleid hieromtrent heeft Woningbedrijf Velsen het verkopen van woningen opgeschort. In de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn geen woningen bestemd voor de verkoop opgenomen.

6.1.1.6 Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Woningbedrijf Velsen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Woningbedrijf Velsen.

6.1.1.6.1 Uitgangspunten beleidswaarde

Voor verslagjaar 2025 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele wooneenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is sprake van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.

Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.

De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekeninghoudend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli (als langere cycli zijn opgenomen).

De gehanteerde onderhoudsbegroting bevat de verwachte onderhoudsuitgaven voor een periode van 60 jaar, gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) per complex, vóór verwerking van eventuele correcties als gevolg van clustering bij ingrijpende verbouwingen. De MJOB is per complex opgesteld en onderbouwd aan de hand van beschikbare broninformatie, waaronder technische conditiemetingen, historische onderhoudsgegevens en complexkenmerken, waarbij rekening is gehouden met de specifieke staat en levensduur van de betreffende complexen. Binnen de 60-jaarsperiode zijn alle relevante onderhoudscycli opgenomen, zowel kortcyclisch als langcyclisch onderhoud.

In het kader van de bepaling van de onderhoudsnorm, zoals toegepast in de beleidswaarde, is de MJOB integraal getoetst. Hierbij is beoordeeld of het niveau van het planmatig onderhoud per complex in lijn is met de gekozen complexstrategie, in het bijzonder het doorexploiteerscenario. Waar nodig zijn bijstellingen doorgevoerd om te waarborgen dat de onderhoudsniveaus aansluiten bij een realistische en consistente langjarige instandhouding van het bezit.

De gehanteerde onderhoudsnorm is daarmee afgeleid van en consistent met de MJOB, en sluit aan bij de uitgangspunten zoals opgenomen in het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*, waarin is voorgeschreven dat de onderhoudslasten voor de beleidswaarde dienen te zijn gebaseerd op een bestendige en onderbouwde inschatting van het langjarige onderhoudsniveau.

Voor zover voor (delen van) de beschouwde periode nog geen uitgewerkte onderhoudsbegroting beschikbaar is, is de onderhoudsnorm bepaald op basis van geëxtrapoleerde onderhoudsniveaus uit de beschikbare MJOB-periode, aangevuld met referentienormen passend bij het doorexploiteerscenario en de kenmerken van het betreffende bezit. Hiermee wordt geborgd dat over de gehele beschouwde periode sprake is van een consistente en onderbouwde onderhoudslast.

4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde.

	2025 beleidswaarde	2025 marktwaarde
Huurprijzen	Streefhuur van 85,25% van de maximaal redelijke huur. Gemiddelde streefhuur EUR 780,76 per vhe	Gemiddelde Markthuur EUR1.038,89 per vhe Gemiddelde maximale huur conform het WWS EUR 923,81 per vhe
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting Gemiddeld EUR 3.549,00 per vhe	Gemiddelde bedrag voor onderhoud met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld EUR 2,079,96 per vhe
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld EUR 995,69 per vhe	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld EUR 1.135 per vhe
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	EUR 10.983.000 aan verplichtingen ingerekend	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,22% en Niet-DAEB 4,76%	Marktconforme disconteringsvoet. Verschil tussen disconteringsvoet doorexplotatie en uitpondscenario bedraagt 1,5% Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 7,3% voor uitponden tot 5,8% voor doorexploteren.

6.1.1.6.2 specificatie beleidswaarde

(x € 1.000)	2025	2024
Specificatie beleidswaarde		
DAEB TI	816.412	744.398
Niet-DAEB TI	73.777	76.535
Totaal	890.189	820.933

6.1.1.6.3 Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-85.587
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 31.974
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ -25.621
Lasten beheer per jaar	€ 25 hoger	€ -6.405

6.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
Stand per 1 januari 2025:	
-Aanschafprijs	2.736
-Cumulatieve waardeverminderingen	-2.209
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	528
-Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	528
Mutaties in het boekjaar:	
-Investeringen in vastgoed in ontwikkeling	464
-Waardeveranderingen	-93
Saldo	371
Stand per 31 december 2025:	
-Aanschafprijs	3.509
-Cumulatieve waardeverminderingen	-2.611
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	899
-Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	899

In 2025 is geen vastgoed opgeleverd en overgeboekt naar vastgoed in exploitatie.

6.2 Materiële vaste activa

6.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (x € 1.000)	Bedrijfs-gebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
Stand 1 januari 2025				
Verkrijgingsprijs	6.371	1.997	4.387	12.756
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-3.234	-1.445	-3.561	-8.240
Boekwaarde	3.137	552	826	4.516
Mutaties:				
Investerings	0	0	544	544
Afstotingen	0	0	-857	-857
Terugneming cumulatieve afschrijvingen	0	0	857	857
Afschrijvingen	-158	-118	-285	-560
Totaal van de mutaties	-158	-118	260	-15
Stand 31 december 2025				
Aanschafwaarde	6.371	1.997	4.075	12.444
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-3.392	-1.563	-2.989	-7.943
Boekwaarde	2.980	434	1.086	4.501

De historische aanschafwaarde van volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 2.516 per 31 december 2025 (2024: € 2.589).

6.3 Financiële vaste activa

6.3.1 Andere deelnemingen

Andere deelnemingen	
Aanschafwaarde per 1 januari 2025	1
Cumulatieve waardeverandering per 1 januari 2025	0
Boekwaarde per 1 januari 2025	1
Mutaties in het boekjaar:	
Acquisities van deelnemingen	0
Stand per 31 december 2025	1
Aanschafwaarde per 31 december 2025	1
Cumulatieve waardeverandering per 31 december 2025	0
Boekwaarde per 31 december 2025	1

Sinds 2019 heeft Stichting Woningbedrijf Velsen een aandeel verkregen in Woningnet. Dit aandeel is tegen kostprijs gewaardeerd.

6.3.2 Latente belasting(en)

Sinds 1 januari 2008 is Stichting Woningbedrijf Velsen voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Stichting Woningbedrijf Velsen alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting.

De post latente belastingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingen is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting van 3,35% (2024: 3,05%). Het saldo van de latente belastingen is het gesaldeerde bedrag van alle posten.

Latente belastingen	Balans		W&V
	2025	2024	2025
Afschrijvingspotentieel	1.640	2.212	-572
Activa ten dienste van de exploitatie	372	314	58
Leningen	31	31	-0
Totaal	2.043	2.557	-514

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

Latente belastingen		
Boekwaarde per 1 januari 2025		2.557
Vrijval ten laste van het resultaat		-514
Boekwaarde per 31 december 2025		2.043

Van deze vorderingen is een bedrag van € 912 (2024: € 1.001) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen:

Waarderingsverschillen					Contante waarde
	Commercieel	Fiscaal	Verschil	Nominaal	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.245.253	830.372	-414.881	1.913	1.640
Onroerende en roerende zaken ten dienste van	1.563	2.427	864	403	372
Leningen	139.001	138.837	-164	41	31
Totaal					2.043

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Doorexploitatie

Stichting Woningbedrijf Velsen voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het instandhouden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. Stichting Woningbedrijf Velsen heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Verwachte verkopen

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie geeft een verschil fiscaal en commercieel. Echter heeft Stichting Woningbedrijf Velsen de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en leidt hierdoor een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Afschrijvingspotentieel

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel € 32.507,- betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de commerciële waarde die door fiscale

afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd. Dit resulteert in een tijdelijk verschil van € 7.413 en een contante waardering van € 1.640

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

In de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' bevindt zich een waarderingsverschil waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De latentie is gewaardeerd op 25,8% van het waarderingsverschil.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

6.3.3 Leningen u/g

Leningen u/g aan derden	Starters rente- regeling	Rekening- courant SVn	Totaal
Stand 1 januari 2025	55	392	447
Aflossingen	-2	2	0
Ontvangen rente	0	10	10
Overige	0	0	0
Stand van 31 december 2025	53	404	457

Leningen u/g betreft een zogenaamde Starters renteregeling. Een regeling die verloopt via Social Finance N.V., een samenwerkingsverband van deelnemende woningcorporaties.

Het betreft een regeling waarbij gedurende 10 jaar 20% van de maandelijkse hypotheekrente wordt voorgesloten aan de koper. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starters renteregeling wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Er is in 2025 geen lening afgelost. Per 31 december 2025 zijn er aan 2 eigenaren startersleningen verstrekt. Naar verwachting wordt ongeveer € 1 (2024: € 1) binnen 1 jaar ontvangen. De jaarlijks te ontvangen rente over deze leningen bedraagt 4,8%

6.4 Overige voorraden

Voorraden	2025	2024
Onderhoudsmaterialen	408	428
Totaal	408	428

De voorraden die worden aangehouden is voor het onderhoud dat in eigen beheer wordt uitgevoerd.

6.5 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	2025	2024
Huurdebiteuren	504	417
Af.Voorziening wegens oninbaarheid	-285	-232
Totaal	219	185

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 62 (2024: € 54) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

6.6 Overheid

Vorderingen op de overheid	2025	2024
Crediteurensaldo gemeente	4	8
Totaal	4	8

In de vorderingen overheid is een bedrag begrepen ad € 0 (2024: € 0) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

6.7 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioen	2025	2024
Vennootschapsbelasting	0	402
Totaal	0	402

De vordering vennootschapsbelasting van 2024 is in 2025 een schuld en opgenomen aan de passiva zijde van de balans.

6.8 Overige vorderingen

Overige vorderingen	2025	2024
Andere vorderingen	32	43
Totaal	32	43

In de overige vorderingen is begrepen een bedrag van € 0 (2024: € 0) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

6.9 Overlopende activa

Overlopende activa	2025	2024
Vooruitbetaalde kosten	511	445
Overige overlopende activa	128	74
Totaal	639	519

In de overlopende activa is een bedrag begrepen ad € 0 (2024: € 0) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

6.10 Liquide middelen

Liquide middelen	2025	2024
Rekening-courant banken	2.889	2.467
Totaal	2.889	2.467

De liquide middelen staan tot een bedrag van € 0 (2024: € 0) niet ter vrije beschikking.

6.11 Eigen vermogen

Eigen vermogen	Herwaarderings-reserve	Overige reserve	Totaal
Stand per 1 januari 2024	657.627	343.631	1.001.258
Overboekingen	29.360	-29.360	0
Resultaat boekjaar		27.560	27.560
Stand per 31 december 2024	686.987	341.831	1.028.818
Stand per 1 januari 2025	686.987	341.831	1.028.818
Overboekingen	47.616	-47.616	0
Resultaat boekjaar		67.088	67.088
Totaal mutatie 2025	47.616	19.472	67.088
Stand per 31 december 2025	734.603	361.303	1.095.906

6.11.1 Herwaarderingsreserve

In de herwaarderingsreserve zijn de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

6.11.2 Resultaat boekjaar

Het voorstel resultaatbestemming is om het resultaat na belastingen ter grootte van € 67.088 ten gunste van de overige reserves van de toegelaten instelling te brengen. De resultaatsbestemming is vooruitlopend en onder voorbehoud van de vaststelling van de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening over 2025 verwerkt.

6.12 Voorzieningen

6.12.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen			
	Toekomstige investeringen in bestaande complexen	Toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten	Totaal
Stand per 1 januari 2025	19.302	0	19.302
Overboekingen	-8.632	0	-8.632
Stand per 31 december 2025	10.670	0	10.670

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 9,2 mln. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0.

De voorziening betreft toekomstige investeringen in bestaande complexen, de renovatie- en verbeterprojecten.

6.12.2 Overige voorzieningen

Overige voorzieningen	
Loopbaan ontwikkeling	
Stand 1 januari 2025	175
Dotatie ten laste van het resultaat	52
Onttrekking	-21
Vrijval ten gunste van het resultaat	-7
Stand 31 december 2025	199

Het loopbaanontwikkelbudget is in de cao opgenomen mogelijkheid voor werknemers om voor de toekomstige loopbaanontwikkeling een opleiding of cursus te volgen. De regeling betreft dat iedere fulltime-werknemer, anders naar rato, jaarlijks € 0.9 opbouwt met een maximum van € 4.5.

6.13 Schulden aan banken

Leningen	
Stand per 1 januari 2025	
Langlopend deel vorig verslagjaar	129.299
Agio Vestialening	3.295
Saldo per 1 januari 2025	132.595
Mutaties in het verslagjaar	
Bij: Nieuw opgenomen leningen	13.150
Af: Aflossingen	-3.449
Af: Amortisatie Agio Vestialening verslagjaar	-77
Stand per 31 december 2025	142.219
Af: Aflossingsverplichting komend jaar (kortlopend)	-1.211
Af: Amortisatie Agio Vestialening verslagjaar komend jaar	-77
Stand per 31 december 2025 (langlopend)	140.931
Looptijd van:	
Korter dan 1 jaar	1.211
Tussen 1 en 5 jaar	21.806
Langer dan 5 jaar	115.984
Agio Vestialening	3.219
	142.219
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:	
Vastrentende leningen	89.651
Variabel rentende leningen	1.350
Basisrenteleningen	48.000
Agio Vestialening	3.219
Stand per 31 december 2025	142.219

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 3,22% (2024: 3,40%).

Stichting Woningbedrijf Velsen heeft een rekening-courant krediet bij de BNG. Het rekening-courant krediet bij de BNG bedraagt € 1,0 miljoen tegen een tarief van 3mnd Euribor + 1,5%. Ultimo 2025 is hiervan € 0 (2024: € 0) benut.

Looptijd

De gemiddelde looptijd van de door het WSW geborgde leningendeel bedraagt ultimo 2025 18,8 jaar (2024: 19,9 jaar).

Borging leningen

Het totaal van de lening portefeuille is geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en bedraagt € 139,0 miljoen (2024: € 129,3 miljoen).

Soorten langlopende leningen:

Een spreiding van het soort leningen, looptijden en rentevaste perioden beoogd Stichting Woningbedrijf Velsen rente en kasstroomrisico's te minimaliseren (zie 6.19.3).

De volgende soorten leningen zijn aangetrokken voor de financiering:

Vastrentende Leningen:

Een financiering gebruikt voor langlopende schulden waarbij de rente voor een lange of de zelfs de gehele looptijd vaststaat. Door een renteherziening kan een rente tussentijds aangepast naar de actuele waarde.

Eind 2025 is de totale waarde van de vastrentende leningen € 89,6 miljoen.

Basisrentende langlopende leningen:

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De huidige rente (inclusief de liquiditeitsopslag) bedraagt tussen 3,285% en 4,21% (gemiddeld 3,78%, 3,74% in 2024). Het leningvolume is met € 48,0 miljoen ongewijzigd in 2025.

Variabel rentende leningen (zogenheten roll-overleningen)

Variabele leningen kunnen worden ingezet om tijdelijke liquiditeitsfluctuaties op te vangen. Er is momenteel 1 roll-overlening met een maximum van € 6,75 miljoen en is einde 2025 voor € 1,35 miljoen benut (2024: € 2,0 miljoen).

Deze roll-overlening heeft een variabel rentepercentage op de 1-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van 0,415 basispunt. De looptijd van deze lening is tot 02-07-2035 om een betere spreiding te verkrijgen in de renterisico.

Vestialening:

De leningruil met Vestia is in 2021 ontstaan waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en de reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is als agio direct in de winst-en-verliesrekening (2021) verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' (RJ-uiting 2021-11).

Vrijval van deze agio loopt vervolgens via de reguliere rentelasten over de resterende looptijd van de lening. Deze bijdrage valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen. Voor meer informatie: <https://leningruil.nl/>.

6.14 Overige schulden

Overige schulden	
Stand per 1 januari 2025	89
Ontvangen waarborgsommen	3
Terugbetaalde waarborgsommen	-2
Stand per 31 december 2025	90

Het langlopend deel overige schulden heeft betrekking op waarborgsommen.

Overige schulden	2025	2024
Serviceopbrengsten te verrekenen met huurders	1.535	451
Totaal	1.535	451

Het kortlopend deel overige schulden heeft betrekking op te verrekenen servicekosten.

6.15 Schulden aan banken kortlopend deel

Schulden aan kredietinstellingen	2025	2024
Aflossingsverplichting komend boekjaar aan kredietinstellingen	1.211	1.448
Amortisatie Vestia	77	77
Totaal	1.288	1.525

De schulden aan kredietinstellingen betreffen alleen het kortlopende deel van de langlopende schulden (zie 6.13).

6.16 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden aan leveranciers	2025	2024
Crediteurensaldo	3.971	4.518

6.17 Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	2025	2024
Omzetbelasting	2.122	2.182
Vennootschapsbelasting	179	0
Totaal	2.301	2.182

6.18 Overlopende passiva

Overlopende passiva	2025	2024
Vooruitontvangen huren	492	613
Transitorische rente	2.041	1.943
Nog te betalen kosten	585	1.415
Verlofuren reservering	254	240
Overige overlopende passiva	33	33
Totaal	3.404	4.245

De post nog te betalen kosten omvat een reservering op jaareinde voor o.a. energielasten, accountantskosten, onderhoudslasten en uitzendkrachten en nog te ontvangen projectfacturen. Onder de overlopende passiva is een bedrag van € 0 (2024: € 0) begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

6.19 Financiële instrumenten

Stichting Woningbedrijf Velsen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Stichting Woningbedrijf Velsen blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft Stichting Woningbedrijf Velsen een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Stichting Woningbedrijf Velsen te beperken.

6.19.1 Kredietrisico

Stichting Woningbedrijf Velsen loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat Stichting Woningbedrijf Velsen loopt bedraagt € 3.600 De hoogste vordering bedraagt € 2.889 welke betrekking heeft op een rekening courant positie bij de BNG. Met deze tegenpartij bestaat een lange relatie; zij heeft altijd tijdig aan hun betalingsverplichtingen voldaan.

6.19.2 Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 219 zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Stichting Woningbedrijf Velsen heeft een kredietbeleid dat gericht is op het verlagen van de genoemde vordering.

De liquide middelen zijn toevertrouwd aan banken die volgens Moody's en/of Fitch en/of Standard & Poors een rating hebben van ten minste A.

6.19.3 Renterisico en kasstroomrisico

Stichting Woningbedrijf Velsen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting Woningbedrijf Velsen risico's over de marktwaarde.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken (€ 6.750) loopt Stichting Woningbedrijf Velsen risico op de toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente.

Stichting Woningbedrijf Velsen loopt renterisico als gevolg van volatiliteit van variabel rentende leningen en als gevolg van herfinanciering van vastrentende leningen.

Dit kan als volgt worden weergegeven:

	2025	2024
Vastrentende leningen		
<1 jaar	1.211	1.448
1-5 jaar	21.806	9.945
>5 jaar	66.634	67.907
Totaal	89.651	79.300
Variabele rentende leningen		
<1 jaar	0	0
1-5 jaar	0	0
>5 jaar	1.350	2.000
Totaal	1.350	2.000
Basisrenteleningen		
<1 jaar	0	0
1-5 jaar	0	0
>5 jaar	48.000	48.000
Totaal	48.000	48.000

6.19.4 Financieringsbeleid

De primaire financiële instrumenten van Stichting Woningbedrijf Velsen, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Stichting Woningbedrijf Velsen is het voorkomen van financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In 2026 moet het Stichting Woningbedrijf Velsen € 1.211 aflossen. Dit is minder dan de 15% die als maximum is gesteld.

In dit kader maakt Stichting Woningbedrijf Velsen geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Het beleid van Stichting Woningbedrijf Velsen is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

6.19.5 Valutarisico

Stichting Woningbedrijf Velsen is alleen werkzaam in Nederland en handelt niet in valuta's ander dan de euro. Er zijn dus geen valutarisico's op andere eenheden dan de euro.

6.19.6 Prijsrisico

Stichting Woningbedrijf Velsen heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico op aandelen.

6.19.7 Liquiditeitsrisico

Stichting Woningbedrijf Velsen bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Deze begrotingen worden mede getoetst door een externe adviseur in treasury. Het management ziet erop toe dat voor Stichting Woningbedrijf Velsen steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

Stichting Woningbedrijf Velsen loopt geen liquiditeitsrisico's uit hoofde van voorwaarden verbonden aan afgeleide financiële instrumenten, aangezien deze niet zijn aangetrokken. Tevens beschikt Stichting Woningbedrijf Velsen over een kredietfaciliteit op de rekening courant bij de BNG van € 1,0 miljoen als mitigerende maatregel/achtervang.

Stichting Woningbedrijf Velsen heeft wel basisrente leningen welke kunnen worden opgeëist op het moment van renteherziening. Hiervoor voert het een actief treasurybeleid waar tijdig wordt overlegd over de renteherziening.

6.19.8 Concentratie liquiditeitsrisico

Stichting Woningbedrijf Velsen zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen.

De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Bank	2025	2024
Bank Nederlandse Gemeente N.V.	73.529	74.978
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	65.471	54.322
Agio Vestia lening	3.219	3.295
Totaal	142.219	132.595

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de Bank Nederlandse Gemeente N.V., de Nederlandse Waterschapsbank N.V.. Over het Vestia Agio wordt geen liquiditeitsrisico gelopen.

De Bank Nederlandse Gemeenten N.V. is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap.

Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

6.19.9 Reële waarde

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen onder financiële vaste activa en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan. De reële waarde van de overige in de balans verantwoorde financiële instrumenten kan als volgt worden weergegeven:

De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen rekening houdende met een risicopremie voor iedere individuele lening. Het gemiddelde percentage is 3,22% (2024: 3,40%).

De geschatte marktwaarde en de totale contractwaarde/fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten kan als volgt worden weergegeven:

Financiële instrumenten	Boekwaarde		Marktwaarde	
	2025	2024	2025	2024
Financiële activa				
Leningen u/g	457	447	457	447
Financiële passiva				
Schulden/leningen kredietinstellingen	142.219	132.595	159.714	159.415

De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van 6-maands Euribor. Alle toekomstige cashflows van de gehele leningenportefeuille worden, zonder spreads, verdisconteerd tegen de swapcurve.

De marktwaarde van de basisleningen is door de basisrente en opslag te nemen tot opslagherziening en enkel de basisrente vanaf de opslagherziening tot einde van de looptijd met uitzondering van renteconversie waar de marktwaarde tot de conversiedatum is berekend.

De roll-overlening is tegen de nominale waarde is opgenomen.

De marktwaarde is toegenomen door de toegenomen nominale waarde en de opgelopen rente gedurende 2025.

6.20 Niet in balans opgenomen activa en verplichtingen

6.20.1 Investeringsverplichtingen

Het bedrag aan niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen is € 34,4 miljoen (2024: € 13,6).

Voor planmatig- en contractonderhoud is daarnaast € 1,3 miljoen (2024: € 1,2) aan verplichtingen aangegaan.

6.20.2 Obligoverplichting verplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommitteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

De toegelaten instelling heeft ultimo 2025 € 3.440 aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken, welk 2,6% is van het geborgd schuldrestant is ultimo 2024 (€ 132.299).

Ultimo 2025 is geen bedrag op de lening getrokken.

6.20.3 Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties- v

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Het bedrag is gebaseerd op de begroting van de Aw voor 2025. Deze is goedgekeurd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het totaalbedrag is € 15.251.082,-. Dit komt neer op € 3,17 per woongelegenheden, plus € 0,01211 per € 1.000 WOZ-waarde van de woningen van de corporatie en eventuele dochtermaatschappijen.

6.20.4 Heffing voor Saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen.

Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2026-2030

In voorgaande jaren werd uitgegaan van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak binnen de toegelaten instelling.

6.20.5 Meerjarige financiële verplichtingen

6.20.5.1 Leasing

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. De operational leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

Leasetermijnen auto's	2025	2024
periode <= 1 jaar	143	134
1 jaar < periode <= 5 jaar	251	333
periode > 5 jaar	0	0
Totaal	394	467

Leasetermijnen printers en koffieautomaten	2025	2024
periode <= 1 jaar	15	15
1 jaar < periode <= 5 jaar	5	9
periode > 5 jaar	0	0
Totaal	20	24

De last voor lease- en subleasebetalingen is in 2025 € 191 (2024: € 146).

7. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

7.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2025	2024
Woningen	49.091	45.931
Onroerende zaken niet zijnde woningen	7.810	7.650
	<u>56.900</u>	<u>53.581</u>
Huurderving wegens leegstand	-803	-936
Huurderving wegens oninbaarheid	-132	-129
Totaal	<u>55.966</u>	<u>52.517</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2025 met gemiddeld 4,5% verhoogd (2024: 5,7%).

De huursombenadering is van toepassing op de corporaties. Dit betekent dat gemiddeld huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met een gereguleerd huurcontract die zowel op 1 januari 2025 als op 1 januari 2026 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 4,5% (2024: 5,3%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging 2025 bedraagt 4,5%. (2024: 5,3%)

7.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	2025	2024
Opbrengsten servicecontracten	4.558	4.130
Totaal	<u>4.558</u>	<u>4.130</u>

7.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2025	2024
Lasten servicecontracten	-4.883	-4.317
Totaal	<u>-4.883</u>	<u>-4.317</u>

7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	-4.602	-5.111
Totaal	<u>-4.602</u>	<u>-5.111</u>

7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	2025	2024
Planmatig onderhoud	-11.494	-12.825
Mutatieonderhoud	-4.785	-4.968
Reparatie-/klachtenonderhoud	-3.511	-3.470
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-3.864	-4.331
Totaal	<u>-23.654</u>	<u>-25.593</u>

Het saldo planmatig onderhoud omvat de planmatig onderhoudsprojecten die Stichting Woningbedrijf Velsen vanuit de meerjarenplanning uitvoert.

7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2025	2024
Zakelijke lasten	-2.557	-2.465
Verzekeringen	-326	-268
Algemenebeheerderkosten VvE's	-69	-68
Overige directe exploitatiekosten	-17	-7
Totaal	-2.968	-2.808

7.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploita	2025	2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
Verkoopkosten	0	0
Totaal	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	0	0

In 2025 zijn er geen voormalige huurwoningen verkocht (2024:0).

7.8 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen:		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-93	151
DAEB vastgoed in exploitatie	-5.343	-17.111
Totaal	-5.437	-16.960

De overige waardeveranderingen betreft met name de onrendabele top voor genomen besluiten voor verbeteringsprojecten in het verslagjaar.

7.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	56.390	30.898
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.934	4.884
Totaal	61.325	35.781

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie in paragraaf 6.1.1.

7.10 Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten	2025	2024
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	270	253
Overige opbrengsten	156	180
Totaal	426	433

7.11 Kosten overige activiteiten

Kosten overige activiteiten	2025	2024
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-386	-365
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-210	-141
Totaal	-596	-506

7.12 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2025	2024
Overige organisatiekosten	-614	-569
Toegerekende overige organisatiekosten	-2.763	-3.323
Totaal	-3.376	-3.892

7.13 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid	2025	2024
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-216	-221
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-503	-441
Toegerekende leefbaarheidsbijdragen	-942	-696
Totaal	-1.661	-1358

7.14 Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	2025	2024
Af: Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-4.602	-5.111
Af: Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-3.864	-4.331
Af: Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-942	-696
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	-2.763	-3.323
Af: Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-210	-141
Totaal	-12.380	-13.602

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid.

Verdeling op basis van formatie					
Lasten verhuur & beheer activiteiten	Lasten onderhouds activiteiten	Organisatiekosten verkoop	Kosten overige activiteiten	Overige organisatiekosten	Kosten Leefbaarheid
37,2%	31,2%	0,0%	1,7%	22,3%	7,6%

De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten.

De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd	2025	2024
Lonen en salarissen	-8.557	-9.317
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-442	-388
Overige bedrijfskosten	-3.380	-3.897
Totaal	-12.380	-13.602

De verdeling is gebaseerd op basis van de meest recente formatie.

7.15 Lonen en salarissen

Lonen en salarissen	2025	2024
Salarissen	-5.064	-4.524
Sociale lasten	-843	-726
Pensioenen	-630	-498
Overige personeelslasten	-2.020	-3.570
Totaal	-8.557	-9.317

De lonen en salarissen stijgen zowel door hogere formatie (zie 7.15.2) en bezetting als door de looninflatie. Overige personeelslasten omvat tevens inhuur van externe medewerkers.

7.15.1 Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Stichting Woningbedrijf Velsen, omgerekend naar fte's 74,4 (2024: 70,7).

Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Formatie (fte)	2025	2024
Directie & staf	8,6	6,0
Bedrijfsvoering	13,7	11,6
Vastgoed	17,7	12,5
Wonen	34,4	40,6
Totaal	74,4	70,7

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

7.15.2 Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken.

De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De uitvoeringsovereenkomst met het pensioenfonds heeft een onbepaalde looptijd. De belangrijkste afspraken die zijn opgenomen in deze uitvoeringsovereenkomst zijn de volgende:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen in wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen
- overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

Per 31 december 2025 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 143,1%. (2024: 129,0%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB.

Het SPW is per 1 januari 2026 overgegaan naar een nieuwe pensioenregeling. Het SPW heeft een transitieplan, implementatieplan en communicatieplan opgesteld. Het implementatieplan is op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank. De Nederlandsche Bank (DNB) gaf begin oktober 2025 toestemming. Het implementatieplan beschrijft hoe SPW per 1 januari 2026 alle pensioenaanspraken omzet naar persoonlijk pensioenvermogen. Het legt vast hoe het fondsvermogen en de compensatie voor het vervallen van de doorsneepremie worden verdeeld. Deelnemers met nadeel ontvangen compensatie, die bij invaren aan hun persoonlijke pensioenvermogen wordt toegevoegd. De compensatie wordt naar verwachting volledig uit het bestaande fondsvermogen betaald, waardoor geen extra werkgeverspremies worden verwacht. Als de buffer onvoldoende blijkt, moeten sociale partners opnieuw overleg voeren.

7.16 Afschrijvingen op materiële vaste activa

Afschrijvingen op materiële vaste activa	2025	2024
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-442	-388
Totaal	-442	-388

Naast bovenstaande afschrijvingen wordt er tevens afgeschreven op ketelhuis en WKO installaties en is verantwoord onder de kosten Overige activiteiten. (2025: € 118)

7.17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2025	2024
Rente overige vorderingen	101	632
Totaal	101	632

Rentebaten omvat in 2025 geen opbrengst geactiveerde bouwrente voor activa in ontwikkeling (2024: € 429).

7.18 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten	2025	2024
Rente op leningen kredietinstellingen	-4.512	-4.215
Borgstellingsvergoeding	-23	-22
Overig	-1	-0
Totaal	-4.535	-4.238

7.19 Belastingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens en voor de sector met de Belastingdienst geldende afspraken.

De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar.

Onderwerpen waar dit voor Stichting Woningbedrijf Velsen geldt zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen en de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling. Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de Belastingdienst de door Stichting Woningbedrijf Velsen gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen.

Deze redenen kunnen de oorzaak zijn dat de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Belastingdruk	2025	2024
Acute belastingen boekjaar	-3.096	-1.942
Correcties voorgaande perioden	36	333
Mutatie latente belastingen	-514	457
Totaal belastinglast/-bate	-3.574	-1.151

De acute belastinglast is als volgt opgebouwd:

Acute belastinglast	2025	2024
Resultaat voor belastingen	70.662	28.711
Afschrijvingen op onroerende zaken	-817	0
Terugnamen afwaardering	0	1.193
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.437	16.960
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-61.325	-35.781
Afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	212	-922
Overige bedrijfslasten	-523	-44
Rentelasten	-4	-399
Correctie onderhoud	-1.738	-3.711
Overige fiscale correcties	151	1.572
Belastbaar bedrag	12.054	7.578
Acute belastinglast	3.096	1.942

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). De acute belastinglast in de winst-en-verliesrekening voor 2025 bedraagt € 3.096, ofwel 4,4% van het resultaat voor belastingen (2024: 6,8%).

7.20 Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Stichting Woningbedrijf Velsen een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

Accountantshonoraria KPMG	2025	2024
Controle van de jaarrekening	260	246
Andere controle werkzaamheden	28	26
	288	272

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op de controle van de jaarrekening. Voor verslagjaar 2025 is een reservering opgenomen voor facturen die pas in 2026 worden gefactureerd.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi)

7.21 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Op grond van artikel 4.2. WNT is afgezien van het opnemen in de jaarrekening van de verantwoording van de bezoldigingsinformatie op grond van artikel 2:383, eerste lid, BW.

Op grond van artikel 2: 383 twee lid dient de volgende informatie wel te worden vermeld onder bezoldiging bestuurders en commissarissen:

Het bedrag aan leningen, voorschotten en garanties dat door Stichting Woningbedrijf Velsen is verstrekt ten behoeve van bestuurders bedraagt € 0 (2024: € 0) en ten behoeve van commissarissen € 0 (2024: € 0). In het boekjaar is voor een bedrag van € 0 (2024: € 0) door bestuurders en € 0 (2024: € 0) door commissarissen afgelost. Daarnaast is in het boekjaar een bedrag van € 0 (2024: € 0) afgewaardeerd, en een bedrag van € 0 (2024: € 0) kwijtgescholden.

Topfunctionarissen met dienstbetrekking	T. Hagbi	Topfunctionarissen zonder dienstbetrekking	S. van Zaal
* Functionaris wordt aangemerkt als topfunctionaris tot uiterlijk 20 november 2029 in verband met eerdere functie als directeur-bestuurder	Directeur/ bestuurder	(vanaf de 13e maand van de functievulling)	Directeur/ bestuurder
Functiegegevens 2025		Functiegegevens 2025	
Aanvang en einde functievulling in 2025	1/1 - 31/12	Aanvang en einde functievulling in 2025	1/2 -04/06
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,97
Dienstbetrekking	ja	Dienstbetrekking	nee
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000	Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	68.108
Bezoldiging		Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	165.859	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	65.856
Beloning betaalbaar op termijn	22.392	Beloning betaalbaar op termijn	0
Subtotaal	188.251	Subtotaal	65.856
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Totale bezoldiging 2025	188.251	Totale bezoldiging 2025	65.856
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Functiegegevens 2024			
Aanvang en einde functievulling in 2024	1/1 - 31/12		
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) in 2024	1,0		
Dienstbetrekking	ja		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000		
Bezoldiging 2024			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.636		
Beloningen betaalbaar op termijn	22.579		
Totale bezoldiging 2024	179.215		
Topfunctionarissen zonder dienstbetrekking	I. van Bennekom	Topfunctionarissen zonder dienstbetrekking	S. van Zaal
(periode kalendermaand 1 t/m 12)	Directeur/ bestuurder	(periode kalendermaand 1 t/m 12)	Directeur/ bestuurder
Functiegegevens	2025	Functiegegevens	2025
Periode functievulling in het kalenderjaar (aanvang-einde)	1-12 - 31/12	Periode functievulling in het kalenderjaar (aanvang-einde)	1/1 -31/1
Aantal kalendermaanden functievulling in het kalenderjaar	1	Aantal kalendermaanden functievulling in het kalenderjaar	11
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	40	Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1.109
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	235	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	235
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	32.700	Maximum uurtarief in het kalenderjaar	221
Maxima op basis van de normbedragen per maand	9.400	Maxima op basis van de normbedragen per maand	301.800
Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand	273.994
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Bezoldiging in de betreffende periode	2.060	Bezoldiging in de betreffende periode	24.510
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	2.060	Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	245.480
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Totale bezoldiging, exclusief btw	2.060	Totale bezoldiging, exclusief btw	245.480
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Toeziethoudende topfunctionarissen	I. van Bennekom	C. Schuurmans	C. Schuurmans	J. Grünfeld	M. Schreur Vianen	V. Visser	B. Douw	M.G.B. Breed	A.V. Baerveldt	J. Nobel
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 30/11	1/12 - 31/12	1-1 - 30/11	1-8 - 31/12	1-11 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 10/04	1/1 - 19/11	1-12 - 31/12	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.276	1.750	18.850	8.635	3.443	20.600	5.644	18.230	1.750	
Bezoldiging 2025										
Beloning	22.660	1.545	16.995	6.867	2.807	18.540	5.029	16.429	1.373	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	22.660	1.545	16.995	6.867	2.807	18.540	5.029	16.429	1.373	
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale bezoldiging 2025	22.660	1.545	16.995	6.867	2.807	18.540	5.029	16.429	1.373	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Functiegegevens	Lid RvC					Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC		Voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12					1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		1/1 - 13/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500					19.500	19.500	19.500		27.808
Bezoldiging 2024										
Beloning	17.550					17.550	17.550	17.550		22.331
Belastbare onkostenvergoedingen	-					-	-	-		-
Beloningen betaalbaar op termijn	-					-	-	-		-
	17.550					17.550	17.550	17.550		22.331
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-					-	-	-		-
Totale bezoldiging 2024	17.550					17.550	17.550	17.550		22.331
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.					n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.					n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.

7.22 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Stichting Woningbedrijf Velsen en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met Stichting Woningbedrijf Velsen. Dit betreffen onder meer de relaties tussen Stichting Woningbedrijf Velsen en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

7.23 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum geweest die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum dan wel van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening.

8. Gescheiden balans

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

De niet-DAEB activiteiten van Stichting Woningbedrijf Velsen zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB-tak behoren;
- De verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan niet-DAEB-eenheden.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB-tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat ook de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB-tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB tak.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- De direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend.
- Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden deze naar rato van de verdeling van het bezit toegerekend.

8.1 Gescheiden balans DAEB

Tabel 1: balans activa DAEB			
Activa (in duizenden euro's)		31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.163.091		1.100.087
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	899		528
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.163.990	1.100.615
Materiële vaste activa			
Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie		4.153	4.107
Financiële vaste activa			
Deelneming in groepsmaatschappijen	72.466		66.252
Vorderingen op groepsmaatschappijen	17.779		18.153
Andere deelneming	1		1.070
Leningen u/g	457		447
Latente belastingvordering(en)	1.836		2.255
Totaal van financiële vaste activa		92.538	87.109
Som van vaste activa		1.260.681	1.191.830
Vlottende activa			
Voorraden			
Overige voorraden	394		414
Totaal voorraden		394	414
Vorderingen			
Huurdebiteuren	205		173
Overheid	4		8
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0		354
Overige vorderingen	7		12
Overlopende activa	612		497
Totaal vorderingen		827	1.044
Liquide middelen		-2.294	-1.604
Som van vlottende activa		-1.073	-146
Totaal van activa		1.259.607	1.191.684

8.2 Gescheiden balans DAEB

Tabel 2: balans passiva DAEB			
Passiva (in duizenden euro's)		31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	695.773		653.092
Overige reserve	333.045		348.166
Resultaat boekjaar (voor resultaat bestemming)	67.088		27.560
Totaal eigen vermogen		1.095.906	1.028.818
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	10.670		19.302
Overige voorzieningen	192		168
Totaal van voorzieningen		10.861	19.469
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	140.931		131.146
Totaal van langlopende schulden		140.931	131.146
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken	1.288		1.449
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.803		4.327
Schulden aan overheid	11		6
Schulden ter zake van belastingen , premies sociale verzekeringen	2.068		1.923
Overige schulden	1.402		410
Overlopende passiva	3.336		4.136
Totaal van kortlopende schulden		11.907	12.251
Totaal van passiva		1.259.607	1.191.684

8.3 Gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

Tabel 3: winst-en-verliesrekening DAEB		
(in duizenden euro's)		
	2025	2024
Huuropbrengsten	52.417	49.155
Opbrengsten servicecontracten	4.176	3.739
Lasten servicecontracten	-4.473	-3.908
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.423	-4.918
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.814	-24.726
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.925	-2.766
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.959	16.577
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
Verkoopkosten	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.437	-16.960
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.390	30.898
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.954	13.937
Opbrengst overige activiteiten	412	415
Kosten overige activiteiten	-505	-420
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-94	-5
Overige organisatiekosten	-3.248	-3.747
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.625	-1.332
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	97	625
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.535	-4.238
Rentebaten interne lening	332	340
Totaal van financiële baten en lasten	-4.106	-3.273
Totaal van resultaat voor belastingen	63.839	22.158
Belastingen	-3.212	-957
Resultaat na belastingen	60.626	21.200
Aandeel in resultaat van deelnemingen	6.461	6.359
Groepsresultaat na belastingen	67.088	27.560
Nettoresultaat na belastingen	67.088	27.560

8.4 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

Tabel 4: kasstroomoverzicht DAEB		2025	2024
(in duizenden euro's)			
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten	52.370		49.198
Vergoedingen	3.815		3.730
Overige bedrijfsontvangsten	407		337
Ontvangen Interest	433		534
Saldo ingaande kasstromen	57.024		53.799
Uitgaven:			
Betalingen aan werknemers	-7.498		-8.449
Onderhoudsuitgaven	-20.031		-21.234
Overige bedrijfsuitgaven	-10.996		-10.110
Betaalde interest	-4.491		-3.892
Sectorspecifieke heffing	-75		-69
Leefbaarheid externe uitgaven	-720		-662
Vennootschapsbelasting	-2.228		-398
Saldo uitgaande kasstromen	-46.039		-44.814
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.985		8.985
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	0		0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	0		0
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	-592		-377
Verbeteruitgaven	-19.582		-22.641
Aankoop	0		-2.146
Investerings overig	-1.576		-1.926
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-21.750		-27.090
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.750		-27.090
FVA			
Ontvangsten overig	0		1
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0		1
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-21.750		-27.089
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	18.550		23.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0
Saldo ingaande kasstromen uit financieringsactiviteiten	18.550		23.000
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	-8.849		-7.728
Aflossing ongeborgde leningen	374		453
Saldo uitgaande kasstromen uit financieringsactiviteiten	-8.475		-7.275
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.075		15.725
Toename (afname) van geldmiddelen	-690		-2.379
Liquide middelen per 1 januari	-1.604		775
Liquide middelen per 31 december	-2.294		-1.604
Toename (afname) van geldmiddelen	-690		-2.379

8.5 Gescheiden balans Niet-DAEB

Tabel 1: balans activa Niet-DAEB			
Activa (in duizenden euro's)		31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	85.126		80.191
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0		0
Totaal van vastgoedbeleggingen		85.126	80.191
Materiële vaste activa			
Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie		347	410
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	0		0
Latente belastingvordering(en)	207		302
Totaal van financiële vaste activa		207	302
Som van vaste activa		85.679	80.903
Vlottende activa			
Voorraden			
Overige voorraden	14		14
Totaal van voorraden		14	14
Vorderingen			
Huurdebiteuren	14		12
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0		47
Overige vorderingen	26		32
Overlopende activa	27		22
Totaal van vorderingen		67	113
Liquide middelen		5.183	4.070
Som van vlottende activa		5.264	4.197
Totaal van activa		90.944	85.100

8.6 Gescheiden balans Niet-DAEB

Tabel 2: balans passiva Niet-DAEB			
Passiva (in duizenden euro's)		31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	38.830		33.895
Overige reserve	27.175		25.998
Resultaat boekjaar (voor resultaat bestemming)	6.461		6.359
Totaal eigen vermogen		72.466	66.252
Voorzieningen			
Overige voorzieningen	7		6
Totaal van voorzieningen		7	6
Langlopende schulden			
Schulden aan groepsmaatschappijen	17.473		17.779
Overige schulden	90		89
Totaal van langlopende schulden		17.563	17.868
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers	168		191
Schulden aan groepsmaatschappijen	306		374
Schulden ter zake van belastingen , premies sociale verzekeringen	233		258
Overige schulden	133		40
Overlopende passiva	67		109
Totaal van kortlopende schulden		907	972
Totaal van passiva		90.943	85.100

8.7 Gescheiden winst- en verliesrekening Niet-DAEB

Tabel 3: winst-en-verliesrekening Niet-DAEB		
(in duizenden euro's)	2025	2024
Huuropbrengsten	3.548	3.362
Opbrengsten servicecontracten	382	392
Lasten servicecontracten	-410	-409
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-178	-193
Lasten onderhoudsactiviteiten	-841	-867
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-44	-42
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.458	2.241
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopkosten		
Toegerekende organisatiekosten		
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.934	4.884
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.934	4.884
Opbrengst overige activiteiten	14	18
Kosten overige activiteiten	-90	-86
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-76	-68
Overige organisatiekosten	-128	-145
Kosten omtrent leefbaarheid	-37	-26
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	-0	0
Rentelasten interne lening	-332	-340
Totaal van financiële baten en lasten	-328	-332
Totaal van resultaat voor belastingen	6.823	6.553
Belastingen	-362	-194
Resultaat na belastingen	6.461	6.359
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Groepsresultaat na belastingen	6.461	6.359

8.8 Gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB

Tabel 4: kasstroomoverzicht Niet-DAEB		2025	2024
(in duizenden euro's)			
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten	3.545		3.364
Vergoedingen	349		391
Overige bedrijfsontvangsten	20		17
Ontvangen Interest	0		10
Saldo ingaande kasstromen	3.914		3.781
Uitgaven:			
Betalingen aan werknemers	-282		-316
Onderhoudsuitgaven	-724		-727
Overige bedrijfsuitgaven	-774		-714
Betaalde interest	-332		-340
Sectorspecifieke heffing	-3		-3
Vennootschapsbelasting	-251		-81
Saldo uitgaande kasstromen	-2.366		-2.182
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.548		1.599
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	0.000		0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	0.000		0
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	0		0
Verbeteruitgaven	0		-28
Aankoop	0		0
Investerings overig	-60		-66
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-60		-94
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-60		-94
FVA			
Ontvangsten overig	0		0
Uitgaven overig	0		0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0		0
Kasstroom uit (des)investerings	-60		-94
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	0		0
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0
Saldo ingaande kasstromen uit financieringsactiviteiten	0		0
Uitgaand			
Aflossing ongeborgde leningen	-374		-453
Saldo uitgaande kasstromen uit financieringsactiviteiten	-374		-453
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-374		-453
Toename (afname) van geldmiddelen	1.114		1.052
Liquide middelen per 1 januari	4.069		3.017
Liquide middelen per 31 december	5.183		4.069
Toename (afname) van geldmiddelen	1.114		1.052

9. Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Woningbedrijf Velsen is opgesteld door het bestuur op 24 juni 2026

E. Nagengast
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 24 juni 2026

C.P.J. Schuurmans
Voorzitter

V.L. Visser
Lid

A.V. Baerveldt
Vice-voorzitter

M. Schreur Vianen
Lid

J. Grünfeld
Lid

10. Overige gegevens

Versie: 24 juni 2026

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Stichting Woningbedrijf Velsen stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Statutaire vestigingsplaats: Velsen
Adres: Lange Nieuwstraat 630
1971 GM IJmuiden



Woningbedrijf Velsen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Woningbedrijf Velsen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Woningbedrijf Velsen per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Woningbedrijf Velsen (de toegelaten instelling) te IJmuiden gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2025;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2025; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woningbedrijf Velsen zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 11,5 miljoen
- 0,9% van de totale activa

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 11,5 miljoen (2024: EUR 11,2 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,9%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 1,1 miljoen (2024: EUR 1 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (1,8%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 575.000 rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 55.000, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 7 Risicomanagement van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de concern controller. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichhoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

- **Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)**

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de brondocumentatie.
- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures 'ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft in hoofdstuk 8 van het bestuursverslag zijn continuïteitsbeoordeling beschreven en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- inlichtingen inwinnen bij het bestuur over de onderliggende belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- doornemen van de meerjarenbegroting en de (financiële) haalbaarheid van deze meerjarenbegroting evalueren;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 6.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2025 EUR 1.248,2 miljoen. Dat komt neer op 99% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet en (achterstallig) onderhoud belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580 en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktgegevens met inzet van eigen vastgoedwaarderings-specialisten;

- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde taxatiemanagementsysteem is gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 6.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 6.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 6.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;

- het vaststellen dat het doorexploitatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen.
- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
 - dat de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 6.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 6.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 3 van de jaarrekening is in 2025 EUR 19,5 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 20,7 miljoen aan onderhoud en EUR 0,6 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in een risico op mogelijke fraude en/of corruptie door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;

- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde materiele vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de zakelijke totstandkoming te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.



Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstelling is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/nl_oob_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2025 in acht genomen.

Amstelveen, 24 juni 2026

KPMG Accountants N.V.

J.M.G. van der Veldt RA