



*Woningbedrijf Velsen*

# Jaarverslag 2011

## Inhoud

Kengetallen	5
Voorwoord van de bestuurder	7
Bestuursverslag	9
1 (Maatschappelijk) vastgoed in herstructurering en nieuwbouw	13
1.1 Differentiatie in huur- en koopprijzen woningtypen	14
1.2 Huur- en verkoopbeleid	17
1.3 Omvang van de woningvoorraad: beerheerste groei?	19
1.4 Wonen en zorg	20
2 Professioneel beheren van woningen en woonomgeving	22
2.1 Strategisch voorraadbeleid	23
2.2 Verhuur van woningen	24
2.3 Huurbeleid en incasso: streng maar rechtvaardig	30
2.4 Onderhoud aan woningen	31
2.5 Wijkgericht werken en leefbaarheid	34
2.6 Sociaal beheer: bestrijden van overlast en achterstanden	34
2.7 Prestatieafspraken	36
3 Verbetering dienstverlening voor onze klanten	37
3.1 Dienstverlening	37
3.2 Klachten en bezwaarschriften	38
3.3 Diensten en arrangementen	40
3.4 Communicatie en informatie	40
3.5 Overleg met Huurdersraad, bewonerscommissie en belanghebbenden	42
4 Professionaliseren interne organisatie	45
4.1 Organisatieontwikkeling	45
4.2 Proces en efficiencyverbetering	48
4.3 Verantwoording en transparantie	48
4.4 Maatschappelijk verantwoord ondernemen	49
5 Verantwoorde inzet van ons vermogen	50
5.1 Financieel beleid	50
5.2 Treasury	50
5.3 Risicomanagement	51
5.4 Eigen vermogen, solvabiliteits- en continuïteitsoordeel	51
5.5 Resultaat 2011	51
5.6 Ontwikkeling solvabiliteit, liquiditeit balansposten in 2011	52
5.7 Verbindingen	52
6 Hoofdpijnen Governance structuur	55
Verslag van de Raad van Commissarissen 2011	61
Goedkeuring jaarverslag	69

## Deel 2: De jaarrekening

1 Balans	70
1.1 Balans per 31 december 2011 Activa	70
1.2 Balans per 31 december 2011 Passiva	71
2 Winst- en verliesrekening	72
2.1 Winst- en verliesrekening over 2011	72
3 Kasstroomoverzicht	73
3.1 Kasstroomoverzicht 2010 (indirecte methode)	73
4 Algemene toelichting	74
4.1 Regelgeving	74
4.2 Grondslagen voor consolidatie	74
4.3 Schattingen	75
4.4 Schattingswijzigingen	75
5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	76
5.1 Algemeen	76
5.2 Materiele vaste activa	76
5.3 Financiële vaste activa	79
5.4 Voorraden	79
5.5 Vorderingen	80
5.6 Voorzieningen	80
5.7 Langlopende schulden	81
5.8 Overige activa en passiva	81
5.9 Operationele leasing	81
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	82
6.1 Algemeen	82
6.2 Bedrijfsopbrengsten	83
6.3 Bedrijfslasten	84
7 Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling	87
7.1 Materiele vaste activa, minimale waarderingsregel	87
7.2 Timing en verwerking van onrendabele investering nieuwbouw en herstructuering	87
7.3 Verwerking fiscaliteit	88
8 Kasstroomoverzicht	89
8.1 Algemeen	89
9 Toelichting op de balans	90
9.1 Materiele vaste activa	90
9.2 Financiële vaste activa	94
9.3 Voorraden	95
9.4 Vorderingen	95
9.5 Liquide middelen	96
9.6 Eigen vermogen	96
9.7 Latentie vennootschapsbelasting	96
9.8 Voorzieningen	97

9.9 Langlopende schulden	97
9.10 Kortlopende schulden	98
9.11 Niet uit de balans blijvende rechten en plichten	99
10 Bedrijfsopbrengsten	100
10.1 Huren	100
10.2 Vergoedingen	101
10.3 Bijdragen	101
10.4 Verkoop onroerende zaken	101
10.5 Geactiveerde productie voor het eigen bedrijf	102
10.6 Overige bedrijfsopbrengsten	102
11 Bedrijfslasten	103
11.1 Afschrijvingen	103
11.2 Overige waardeveranderingen vaste activa	103
11.3 Lonen en salarissen	104
11.4 Onderhoud	104
11.5 Overige bedrijfslasten	104
11.6 Rentebaten	106
11.7 Rentelasten	107
11.8 Vennootschapsbelasting	107
11.9 Resultaat op deelnemingen	108
12 Overige gegevens	109
12.1 Statutaire resultaatbestemming	109
12.2 Voorstel resultaatbestemming	109
12.3 Gebeurtenissen na balansdatum	109
12.4 Integrale vennootschapsbelastingplicht	109
13 Accountantsverklaring	111

## Kengetallen

	2011	2010	2009	2008	2007
<b>vastgoedportefeuille</b>					
Aantal VHE in exploitatie					
1. Voor-oorlogse w oningen	28	28	28	28	28
2. Na-oorlogse w oningen	6435	6592	6.586	6.729	6.735
3. Intramurale complexen	6	6	6	5	4
4. Overige w oongelegheden complexen	2				
5. In aanbouw	84	84	42	98	1
sub totaal	6.555	6.710	6.662	6.860	6.768
6. Garages	546	546	546	547	479
7. Bedrijfsruimten	34	42	42	41	38
8. Overige ruimten	88	88	89	99	98
<b>totaal in exploitatie</b>	7.223	7.386	7.339	7.547	7.383
9. In beheer			72	72	76
10. Woningen in verkoop	14	9	7		
<b>totaal</b>	7.237	7.395	7.418	7.619	7.459
<b>Totaal verzekerde waarde ( x € 1.000)</b>	805.316	790.490	773.675	729.882	712.252
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse (nettohuur)</b>					
1. Goedkope klasse	2.298	2.502	2.930	3.232	3.349
2. Betaalbare klasse	3.941	3.898	3.510	3.425	3.323
3. Middeldure klasse	151	145	106	59	51
4. Dure klasse	87	84	68	41	40
Totaal betaalbare, middeldure en dure klasse	6.477	6.629	6.614	6.757	6.763
<b>Kwaliteit</b>					
1. Aantal reparatieverzoeken per w oning	1,09	0,79	0,94	0,98	1,11
2. Percentage w oningen groot onderhoud en w oningverbetering (projectmatig)	1,83	0,00	1,25	3,51	2,84
3. Kosten niet-planmatig onderhoud	366	486	509	540	534
4. Kosten planmatig onderhoud	951	793	926	813	572
5. Kosten groot onderhoud	0	0	0	0	0
6. Totaal kosten onderhoud per w oning	1.317	1.279	1.434	1.353	1.106
<b>Prijs- kwaliteitverhouding</b>					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	123	120	120	119	118
2. Gemiddelde rekenuur per maand	401,25	388,72	375,63	358,16	346,78
3. Gemiddelde huurprijs per punt	3,26	3,24	3,13	3,01	2,94
<b>Het verhuren van woningen</b>					
1. Mutatiegraad	9,30	10,09	10,20	12,60	10,70
2. Huurachterstand in een % van de huren en vergoedingen	0,77	0,78	0,84	0,52	0,64
3. Idem, vertrokken huurders	0,26	0,27	0,29	0,25	0,28
4. Huurderving in een % van de huren en vergoedingen	0,58	0,50	0,68	0,56	0,62
5. Idem, in een % van de nettohuur	0,63	0,55	0,74	0,61	0,68
<b>Financiële continuïteit</b>					
1. Solvabiliteit	21,68	22,31	27,65	32,76	38,21
2. Liquiditeit (current ratio) <sup>(2009 aangepast)</sup>	0,27	0,09	0,12	0,05	0,05
3. Rentabiliteit eigen vermogen (%)	-2,38	-22,09	-9,82	-14,44	-3,29
4. Rentabiliteit totaal vermogen (%)	-0,53	-5,54	-2,85	-5,10	-1,28
5. Cash-flow per w oning	1.646	1.402	1.324	1.195	1.091
6. Eigen vermogen in % van de huren en overheidsbij	127,10	131,23	170,60	195,19	237,76
7. Eigen vermogen einde boekjaar per VHE	6.555	6.570	8.176	8.782	10.366
8. Direct rendement (bestaand vastgoed) ( %)	5,9	6,8	5,6	6,5	7,5
9. Loan to value (%)	49	55	57	52	62
10. Interest dekkingsratio (%)	3,36	3,42	2,63	2,91	3,35
11. Interest dekkingsratio o.b.v. WSW parameters (%)	2,39	2,26	1,85	1,97	2,31
12. Investering via mutatie schuldpositie (%)	71-	1.516	143-	-31	-39
13. Direct rendement (WACC) (%)	3,62	3,11	3,70	4,15	4,16

**Balans en winst- en verliesrekening ( x € 1.000)**

1. Egen vermogen	47.439	48.585	60.648	66.909	77.321
2. Huren	37.531	37.196	35.774	34.452	32.502
3. Vergoedingen	3.217	3.224	2.936	2.997	2.717
4. Jaarresultaat	-1.144	-12.063	-6.260	-10.410	-2.585
5. Overheidsbijdragen	11	15	15	17	18

1). De current ratio voor 2009 is aangepast. Voor 2009 werd uitgegaan van verkeerde bedragen.

## Voorwoord van de bestuurder

### Crisis en woningmarkt

De crisis laat zich in 2011 volop voelen in de bouwsector en op de woningmarkt. De woningmarkt, zowel de huur- als koopsector, is verstoord en zit muurvast. De woonvisie van het kabinet, die een antwoord had moeten bieden op een aantal van de grootste problemen, levert echter meer verstoring op dan dat het knelpunten wegneemt. Op korte en langere termijn biedt de woonvisie geen aanknopingspunten voor de noodzakelijk geachte hervormingen op de woningmarkt. Om het vertrouwen in de woningmarkt te versterken, heeft het kabinet bij zijn aantreden afgesproken dat er geen wijzigingen in de hypotheekrente zullen plaatsvinden. Juist dat voornemen lijkt nu één van de grootste blokkades te worden om de woningmarkt van het slot te halen.

Tussen koop en huur bestaat inmiddels een grote kloof. De doorstroming op de huurmarkt stagneert, wat tot uitdrukking komt in een teruglopend aantal mutaties, ook bij Woningbedrijf Velsen. Dat betekent: minder kansen voor degenen die zijn aangewezen op een woning in de sociale huursector: de huishoudens met een inkomen tot € 33.614, waaronder veel starters op de woningmarkt. Voor de (lage) middeninkomens, de huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 per jaar, zijn weinig mogelijkheden om duurder te huren of ontbreken de financiële middelen om te kopen. Dat heeft ook te maken met de steeds strengere voorwaarden die banken zijn gaan stellen aan het verstrekken van een hypotheek.

Het plan om huurders van een corporatiewoning het recht te geven hun woning tegen een redelijke prijs te kopen lost onevenwichtigheid tussen huur en koop niet op en het draagt ook niet bij aan het terugbrengen van het vertrouwen in de woningmarkt. De maatregel staat bovendien haaks op het strategisch voorraadbeleid dat Woningbedrijf Velsen in de afgelopen periode heeft opgesteld en uitgewerkt. Het 'kooprecht' ondermijnt de beleidskeuzes die zijn gemaakt en die mede ten doel hebben de kwaliteit van het bezit en de financiële continuïteit van de organisatie op middellange en langere termijn te waarborgen. Het strategisch voorraadbeleid is zodanig opgezet dat het leidt tot een gevarieerde samenstelling van het woningbezit in Velsen en voldoende keuzevrijheid biedt aan woningzoekenden en bewoners.

### Strategisch voorraadbeleid en woonvisie Velsen

Onderdeel van het strategisch voorraadbeleid van Woningbedrijf Velsen is een verkoopprogramma dat tot stand is gekomen na zorgvuldige afwegingen. Dat verkoopprogramma helpt ons de forse ingrepen te bekostigen die nodig zijn om de grotendeels na-oorlogse woningvoorraad te transformeren om die voorraad beter te laten aansluiten op de huidige en toekomstige vraag. De eenvormigheid in sommige delen van ons woningbezit moet doorbroken worden door meer differentiatie aan te brengen in prijs en kwaliteit, zowel vanuit marktperspectief als vanuit het perspectief van leefbaarheid en vitaliteit van de wijken en kernen van Velsen.

Uitgangspunt om tot die keuzes te komen is de situatie op de lokaal niveau. Als dat leidt tot krimp van het sociale woningbezit, zoals in ons geval, dan is dat de resultante van lokaal afgewogen beleidskeuzes. Blijft staan het vraagstuk van de huisvesting van de (lage) middeninkomens. Omdat voor duurdere woningen geen financiering onder WSW-borging meer mogelijk is, leidt dat onherroepelijk tot de vraag in welke mate en tegen welke condities investeringen in dure huurwoningen worden gedaan. Het wetsvoorstel Herziening Woningwet laat weliswaar toe dat corporaties mogen blijven doen waarin hun omgeving behoefte aan is, maar zorg is er of alle gewenste activiteiten binnen die nieuwe spelregels nog wel gefinancierd kunnen worden. Ondanks die onzekerheden heeft Woningbedrijf Velsen in 2011 het aanbod gedaan om bij te dragen aan het tot stand komen van de toekomstvisie van de gemeente: Visie Kennisrijk Werken

in Velsen 2025. In die visie presenteert Velsen zich als een dynamische gemeente, die de kennisindustrie van de metropool regio Amsterdam bevat en onderzoeks- en opleidingsinstituten huisvest op het gebied van energie en duurzaamheid. IJmuiden is daarbij de belangrijkste kern, die zich ontwikkelt tot een gebied met stedelijke allure, aantrekkelijk voor een gevarieerde beroepsbevolking.

De economische crisis laat zich in dit gebied voelen: op dit moment zijn de corporaties nog één van de weinige actieve investeerders in Velsen op het gebied van woningbouw en herstructurering. We hebben er bij de gemeente Velsen op aangedrongen om haast te maken met het opstellen van een woonvisie, die de basis moet vormen van de wederzijdse prestatieafspraken. De opgave die uit de woonvisie volgt, zal duidelijk maken dat voor de gewenste veranderingen in IJmuiden ook andere investeerders dan de corporaties nodig zijn. Dan zal wellicht ook blijken dat vergroting van de bestuurlijke schaal noodzakelijk is om de gewenste veranderingen door te voeren. Binnen de regio IJmond zijn de gemeenten in ieder geval met elkaar in gesprek over bestuurlijke samenwerking.

### En verder...

Woningbedrijf Velsen ligt nog steeds goed op koers. Er is door alle medewerkers het afgelopen jaar hard gewerkt om de dienstverlening te verbeteren, de kwaliteit van onze woningen aan te passen en nieuwe projecten te starten. Bij het afsluiten van het jaar 2011 staan 4 nieuwbouwprojecten in de startblokken en zijn de contouren gesmeed van een nieuwe afdeling Vastgoedbeheer, waarin het dagelijks en planmatig onderhoud onder één dak wordt samengevoegd. De nieuwe beleidsvisie "Betekenis geven aan Velsen", waarin onze koers t/m 2015 wordt uitgezet is nagenoeg gereed voor publicatie. Ook daaraan is door iedereen binnen ons bedrijf met inzet en enthousiasme bijgedragen.

We zien de toekomst met vertrouwen tegemoet, maar we realiseren ons dat we alle zeilen moeten bijzetten om koers te houden. Zoals in het begin gezegd: de crisis laat zich volop voelen, in de bouw, op de woningmarkt. Maar hij dringt nu ook door in het leven van alledag. Dat heeft gevolgen voor de koopkracht en bestaanszekerheid van mensen.

Van een ander soort, maar niet minder ernstig, zijn de gebeurtenissen in de sector bij een aantal corporaties. Vooral de gebeurtenissen bij Vestia, waar grote tekorten zijn ontstaan op de derivatenportefeuille, werpen hun schaduw vooruit. De roep om veranderingen in het stelsel en verscherpt toezicht worden ongetwijfeld meegenomen in de parlementaire enquête die is aangekondigd naar het functioneren van de corporatiesector.

Ted Kuné, maart 2012



## Bestuursverslag

Woningbedrijf Velsen wil een bijdrage leveren aan het op de kaart zetten van Velsen. Wij willen betekenis geven aan Velsen. Dat doen wij vanuit onze passie voor Wonen in Velsen, de titel van de bedrijfsvisie die liep tot en met 2011. Met de bereikte resultaten bouwen wij de komende jaren verder. Dit alles gebeurt in een omgeving die wezenlijk anders is dan een paar jaar geleden.

### Visie en missie / ondernemingsplan

Begin 2011 is formeel de eerste fase van het Strategisch Voorraadbeleid vastgesteld. De veertien portefeuilledoelstellingen uit dit document zijn de rode draad voor de komende jaren. Zij zijn doorgetrokken naar een aanbod dat wij dit jaar de gemeente Velsen hebben gedaan om een bijdrage te leveren aan hun visie op Velsen 2025. Ook zien we de doelstellingen terug in onze nieuwe bedrijfsvisie 'Betekenis geven aan Velsen' 2012 - 2015. Onze visie is in de nieuwe bedrijfsvisie ongewijzigd en luidt als volgt:

*“ Woningbedrijf Velsen investeert als maatschappelijk ondernemer in vastgoed en klantgerichte producten en dienstverlening om voor een diversiteit aan doelgroepen, en met name voor mensen in een kwetsbare positie, goed wonen en leven in de woonkernen van de gemeente Velsen te realiseren”*

De missie voor de komende jaren is samengevat in drie speerpunten:

1. Betaalbaar wonen in leefbare wijken
2. Excellente diensten en dienstverlening
3. De organisatie: doelmatig en betrouwbaar

Wij staan in de eerste plaats voor betaalbaarheid van wonen in Velsen en dat blijft zo. De komende jaren zorgen wij dat ons bezit wordt verbeterd en meer kwaliteit en variatie kent. Dit gaat verder dan de woningen. Wij blijven ons inzetten voor een prettig leefklimaat in buurten waar we bezit hebben. Tegelijkertijd willen we een serieuze slag maken in de servicegerichtheid aan de klant. Dat doen we met ons productaanbod en onze manier van werken.

De nieuwe bedrijfsvisie, die mede tot stand is gekomen door inbreng van belanghebbenden en medewerkers, wordt in het nieuwe jaar geïmplementeerd. Wij bespreken onze activiteiten intern en extern en maken afspraken waar wij verantwoording over afleggen.

### Terugblik

Het lijkt een open deur, maar 2011 was een jaar van vele ontwikkelingen en hard werken. Onze aandacht was gericht op borgen van beleid en tegelijk anticiperen op nieuwe ontwikkelingen, zowel intern als extern, zowel landelijk als lokaal. De huidige financieel economische omstandigheden zetten druk op die ontwikkelingen.

### *Vele voornemens gerealiseerd*

Ondanks de vele ontwikkelingen hebben wij nagenoeg alle plannen die wij ons hadden voorgenomen gerealiseerd. In het bijzonder kunnen worden genoemd:

- de gerealiseerde verkoopopgave, de uitbreiding van de verkoopvijver en de oprichting van het beheer voor Verenigingen van Eigenaren door de afdeling verkoop
- de voortgang van herstructurerings- en nieuwbouwprojecten. In 2011 zijn uitvoeringsbesluiten genomen voor drie projecten: Zeewaarts, Sterrenstorm en Trompstraat Hoogeberg. Er is een investeringsvoorstel goedgekeurd voor het project Het Nieuwe Vroeger in Oud-IJmuiden en er zijn een tweetal kleinschalig woonzorgprojecten in IJmuiden opgeleverd;
- de uitwerking van het Strategisch Voorraadbeleid in gebiedsplannen en SVB-eenhedsplannen;
- de diensten aan de klanten die, ook blijkens de uitkomsten van de KWH en MQM meting, in 2011 wederom goed zijn ervaren. Dit zien we ook terug in de vele leefbaarheidsprojecten die wij, samen met bewoners, organiseren en onze maatschappelijke dag die dit jaar in het teken stond van Velsen-Noord.
- de voorbereiding van de implementatie van het nieuwe automatiseringssysteem Dynamics Wonen per 1 januari 2012;
- de voorbereiding van de reorganisatie rondom de aansturing van het onderhoud in 2012 waarmee we ook vorm geven aan een betere klantgerichte dienstverlening aan de klant en de integratie van de Aannemerij bij Woningbedrijf Velsen.
- de samenwerking met collega corporaties in onze gemeente heeft onder andere vorm gekregen in een gezamenlijk georganiseerde woonconferentie over de opgaven in onze gemeente in maart van 2011. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd om te kijken of en op welke wijze verdergaande samenwerking mogelijk is en een meerwaarde oplevert. Dit wordt in 2012 verder opgepakt

#### *Visie Velsen 2025: Kennisrijk werken in Velsen*

De gemeente Velsen heeft voorjaar 2011 de visie op Velsen 2025 vastgesteld. Met 'Kennisrijk werken in Velsen' wordt Velsen gepresenteerd als een groeiende gemeente die de kennisindustrie van de metropool regio Amsterdam bevat en onderzoeks- en opleidingsinstituten huisvest op het gebied van wind- en waterenergie en duurzaamheid. In deze visie ontwikkelt de kern IJmuiden zich tot een gebied met stedelijke allure, aantrekkelijk voor de beroepsbevolking die hier werkzaam is. Dat vereist een transformatie van de huidige herstructureringsgebieden in Velsen waar op dit moment de corporaties als een van de weinige investeerders nog actief zijn.

Tijdens onze belanghebbendenbijeenkomst, najaar 2011, heeft de burgemeester benadrukt dat de visie Velsen 2025 met belanghebbenden tot stand is gekomen en van ons allemaal is. Commitment is belangrijk bij de uitrol van de visie. Voor zichzelf ziet de gemeente de rol van facilitator. Tijdens onze netwerkbijeenkomst hebben wij gesproken over de rol van corporaties en onze samenwerkingspartners. Urgentiebesef is belangrijk. We moeten elkaar weten te vinden in gezamenlijke doelen en overeenkomsten. Geconcludeerd wordt dat de visie niet vrijblijvend is. De gemeente is door de aanwezigen opgeroepen om de rol van

'dienend leider' op te pakken. De invulling van die rol is essentieel om van start te gaan met het maken van afspraken en het benoemen van gemeenschappelijke doelen.

Eind 2011 heeft de visie Velsen 2025 helaas nog geen vorm gekregen in een woonvisie voor de gemeente. Gezien de gewenste transformatie is een woonvisie en aanvullende prestatieafspraken gewenst om de volkshuisvestelijke opgave en de financiële gevolgen daarvan voor de corporaties in beeld te brengen. De in Velsen werkzame corporaties hebben onlangs een aanbod gedaan aan de gemeente Velsen waarin staat vermeld wat onze bijdrage kan zijn aan de visie Velsen 2025. Daarbij vragen wij de gemeente medewerking aan het aanpassen van haar grondbeleid, parkeerbeleid, het beleid rondom de openbare ruimte en het woonruimteverdelingsbeleid. Dat is essentieel voor een goede voortgang van de gewenste transformatie.

#### *Bijzondere aandacht voor risicomanagement*

De risico's die gepaard gaan met de ontwikkeling en het beheer van vastgoed moeten worden gemanaged. Het faillissement van aannemingsbedrijf Panagro waardoor projecten kwamen stil te liggen in najaar 2011 maakte dit eens te meer duidelijk. Naar aanleiding van de gebeurtenissen zijn procedures aangescherpt, verantwoordelijkheden nader benoemd en besproken en risicomanagement en projectbeheersing is (nog) hoger op de agenda komen te staan, zowel bij de Raad van Commissarissen als bij de interne organisatie. Samen met een extern adviseur is de risicomonitor geoptimaliseerd, de rapportage rondom risico's verbeterd en zijn diverse gedrag- en cultuuraspecten besproken en aangepakt. In 2012 krijgt dit verder vorm in kwartaalbesprekingen en een investeringsstatuut.

#### **Verklaring besteding van middelen**

De bestuurder verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed ten behoeve van de volkshuisvesting in het statutaire werkgebied van Woningbedrijf Velsen.

#### **Vooruitblik**

De ontwikkelingen in onze sector en onze regio in combinatie met onze ambities vragen continue om analyse en, waar nodig, bijsturing. Daarbij moeten wij goed kijken naar de consequenties voor Woningbedrijf Velsen. Zo zullen wij in 2012, op grond van de externe ontwikkelingen op landelijk en lokaal niveau, een eerste herijking van ons strategisch voorraadbeleid uitvoeren.

Willen wij onze portefeuilledoelstellingen uit het SVB realiseren dan is het maken van prestatieafspraken met de gemeente als samenwerkingspartner essentieel. De gemeente zal duidelijkheid moeten gaan bieden in het parkeerbeleid, beleid van de openbare ruimte en de woonruimteverdeling. In voorbereiding op de woonvisie willen wij met de gemeente bespreken hoe wij al vast kunnen starten met de formulering van de prestatieafspraken.

Tegelijk gaan wij verder met de geplande projecten in de herstructurering en nieuwbouw: de projecten Zeewaarts en Lantaarntjes gaan in verkoop, de nieuwbouw van Trompstraat Hoogeborg en de Zevensterren start en we gaan twee projecten in Oud-IJmuiden opleveren.

Dit jaar vindt een verdere omslag plaats naar een bedrijf dat de klant als vertrekpunt neemt. De reorganisatie van het onderhoud en een klantgerichtere verhuurprocedure zijn daar een voorbeeld van. Wij willen meer: in 2012 versterken wij de communicatie met de klant via onder andere de social media en keuze voor producten en diensten. Een strategisch communicatieplan zal hiervoor de basis vormen.

In 2012 werken wij verder aan het verbeteren van onze competenties en aan een cultuur die past bij onze missie: 'betekenis geven aan Velsen'. Onze kernwaarden, verantwoordelijk, ondernemend, verbindend en plezier krijgen nadrukkelijk een plek in de beoordelingscyclus. Wij hebben niet alleen de focus intern, ook extern willen wij onze maatschappelijke betrokkenheid uitdragen. Wij willen bijdragen aan het leren en werken in onze gemeente en blijven ook in 2012 investeren in een leerwerkbedrijf voor korte of langere stages.

## 1 (Maatschappelijk) vastgoed in herstructurering en nieuwbouw

Ondanks alle economische en politieke ontwikkelingen hebben wij ook in 2011 verder gewerkt aan de herstructurering van de bestaande voorraad en nieuwbouw. Projecten zijn verder voorbereid, aanbesteed en eind 2011 deels in uitvoering of opgeleverd. Het doel van de herstructurering en nieuwbouw is vanuit de bedrijfsvisie 'Passie voor Wonen' 2008 -2011 onveranderd en tweeledig: bevorderen van de doorstroming en het doorbreken van de eenzijdige en verouderde woningvoorraad in de gemeente Velsen. Wij hebben daar de afgelopen periode het doel 'versterken van de structuur van Velsen' aan toegevoegd.

De herstructureringsplanning is in 2011 verder aangepast aan de economische ontwikkelingen. Voor zover van toepassing zijn bewoners hierover geïnformeerd. Om de afname van woningbezit door herstructurering te compenseren en de doorstroming te bevorderen, hebben wij in de bedrijfsvisie 'Passie voor Wonen' ingezet op beheerste groei. Met het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) is duidelijk geworden dat deze doelstelling, gezien de externe ontwikkelingen en de eigen financiële situatie, niet haalbaar is. De doelstelling is omgebogen naar beperkte krimp. Onze omvang neemt de komende jaren geleidelijk af van ruim 6.800 woningen naar 6.220 in 2020. Initiatieven voor nieuwe projecten worden getoetst aan het Strategisch Voorraadbeleid dat in 2010 is opgesteld (paragraaf 2.1).

Er is in 2011 gesproken over de definitie en inhoud van maatschappelijk vastgoed. Wij onderscheiden maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke huisvesting. Maatschappelijk vastgoed is de gebouwde ruimte die nodig is voor alle voorzieningen en activiteiten die voor leefbare en vitale wijken en buurten noodzakelijk is<sup>[2]</sup>. Het betreft bijvoorbeeld buurthuizen, scholen, wijkspportvoorzieningen, multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening en kleinschalige culturele activiteiten. We voelen ons mede verantwoordelijk voor een goede structuur van maatschappelijke voorzieningen. Onze rol concentreert zich op het bouwen en beheren van vastgoed hetgeen impliceert dat we hierin slechts investeren op verzoek en in opdracht van derden. Zo verhuren wij enkele ruimten aan lokale maatschappelijke instellingen.

Maatschappelijke huisvesting is gericht op de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Wij willen investeren in de samenwerking met zorgleveranciers en de realisatie van maatschappelijke huisvesting waarbij de 'oudere huurder' toegang heeft tot zorgvoorzieningen. De samenwerking werpt zijn vruchten af in een drietal kleinschalige woonvoorzieningen in onze gemeente. Naast twee opgeleverde kleinschalig wonen projecten in 2011 zijn voorbereidingen getroffen voor een nieuwbouwproject waarvan de bouw start voorjaar 2012.

---

<sup>[2]</sup> Definitie in navolging van WWI, VWS, Aedes en VNG

## 1.1 Differentiatie in huur- en kooprijzen en woningtypen

Woningbedrijf Velsen beheert bijna 6.500 woningen in Velsen (exclusief maatschappelijk vastgoed, zorgcomplexen bedrijfsruimten, garages en overige eenheden). Ruim 75% van de woningen dateert uit de naoorlogse periode tussen 1945 en 1980. Kenmerkend voor die woningvoorraad is de eenvormigheid in woningtypologie en de beperkte woonkwaliteit, volgens de huidige maatstaven. Op de huurwoningenmarkt in Velsen vindt weinig doorstroming plaats. Het gebrek aan passende woningen, in termen van prijs en kwaliteit, leidt tot een ongewenste uitstroom van gezinshuishoudens en huishoudens met middeninkomens. Deze trend doet zich vooral voor in de kernen IJmuiden en Velsen-Noord, waar de meeste huurwoningen zijn gesitueerd en de eenzijdigheid van de woningvoorraad zich het sterkst manifesteert. Bij herstructurering streven wij dan ook naar differentiatie in de voorraad, zowel naar huur- als kooprijzen en woningtypen.

### Huidige woningvoorraad<sup>1</sup>

Productgroep		Huurprijsniveau (rekenhuur)					
Doelgroep	Woningtype	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Eindtotaal	Percentage
1-2 persoons	Eengezins	3	18			21	0.3%
	Etage met lift	273	469	39	10	791	12.2%
	Etage zonder lift	1152	1128	10		2290	35.4%
Totaal 1-2 persoons		<b>1428</b>	<b>1615</b>	<b>49</b>	<b>10</b>	<b>3102</b>	<b>47.9%</b>
Gezinnen	Eengezins	56	1049	50	42	1197	18.5%
	Etage met lift		567		8	575	8.9%
	Etage zonder lift	219	433	11	5	668	10.3%
Totaal gezinnen		<b>275</b>	<b>2049</b>	<b>61</b>	<b>55</b>	<b>2440</b>	<b>37.7%</b>
Senioren	Eengezins	27	42			69	1.1%
	Etage met lift	235	199	30	17	481	7.4%
	Etage zonder lift	151	201	22	11	385	5.9%
Totaal senioren		<b>413</b>	<b>442</b>	<b>52</b>	<b>28</b>	<b>935</b>	<b>14.4%</b>
Eindtotaal		<b>2116</b>	<b>4106</b>	<b>162</b>	<b>93</b>	<b>6477<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
Percentage		<b>32.7%</b>	<b>63.4%</b>	<b>2.5%</b>	<b>1.4%</b>	<b>100%</b>	
Eenheden in zorgcentra (mv <sup>3</sup> g)		820					
Overige panden (mvg)		7					
Overige (garages,bedrijven)		669					

### Sociaal statuut

De rechten en plichten van huurders bij herstructurering zijn vastgelegd in een sociaal statuut. Begin 2011 is een nieuw statuut ondertekend dat in overleg met alle woningcorporaties en huurdersraden in Velsen tot stand is gekomen. Voornamelijk de tegemoetkoming is gewijzigd. Er is nu onderscheid in terugkeerders versus vertrekkende huurders en huurders van appartementen en eengezinswoningen. De verhuiskostenvergoeding is in 2011 niet verhoogd en bedroeg € 5.588 (2010: € 5.588). Het Sociaal statuut was in 2011 van toepassing op huurders uit Lantaarntjes, President Steynstraat en omgeving en het Pleiadenplantsoen.

<sup>1</sup> Op basis van de werkelijke rekenhuren per 31 december 2011

<sup>2</sup> Dit aantal is gelijk aan de kengetallen (pagina 3) zijnde de vooroorlogse woningen, na oorlogse woningen en de woningen in verkoop.

<sup>3</sup> Mvg maatschappelijk vastgoed

PROJECTEN IN 2011: DIFFERENTIATIE WONINGVOORRAAD <sup>4</sup>	
Projectnaam	Toelichting en stand per 31 december 2011
Doorbraeck (Oranjestraat)	sloop van 42 portiekwoningen in 2009 nieuwbouw 40 sociale huur- en 12 markthuurappartementen start bouw 2010, oplevering vertraagd door faillissement aannemer naar voorjaar 2012.
Zuydvaerder	Turnkey aankoop 9 sociale huurappartementen en 23 markt huur eengezinswoningen. start bouw december 2010, oplevering vertraagd door faillissement aannemer naar eind 2012.
Zeewaarts (Keetberglaan)	sloop 144 galerijflats in 2010 nieuwbouw 68 sociale huurappartementen en 35 koopwoningen start bouw 1 <sup>e</sup> kwartaal 2012, oplevering najaar 2013.
Nieuwe Vroeger/ ( Pres. Steynstraat e.o.)	Herstructurering op basis van Community Planning van 135 huureengezinswoningen. Nieuwbouw 31 sociale huurappartementen, 52 sociale huureengezinswoningen, 47 koopwoningen sloop gepland in 2013. Start bouw 1 <sup>e</sup> fase in 2013.
Sterrenstorm (Planetenweg)	sloop van 30 portiekwoningen in 2012 <sup>5</sup> nieuwbouw 28 koopappartementen (koopgarant) in 2013, oplevering in 2014.
De Zevensterren (Pleidenplantsoen)	sloop van 30 portiekwoningen in 2011. nieuwbouw van 35 sociale huurappartementen in 2012, oplevering in 2013.
De Golfbreker (lange Nieuwstraat)	Sloop van 74 portiekwoningen in 2011 nieuwbouw van 24 markthuur- en 47 sociale huur- en 35 koopappartementen in 2012 oplevering in 2013.
Hoogeberg Trompstraat	Uitbreidingslocatie. nieuwbouw van 25 sociale- en 6 markthuurwoningen voor ouderen en een zorgcluster, start bouw begin 2012, oplevering in 2013.
Villa Velsersduin	Verbouwing bestaande villa tot 9 eenheden voor geclusterd wonen voor ouderen, start bouw voorjaar 2011, opgeleverd najaar 2011.
Villa Trompstraat	Verbouwing bestaande villa tot 9 eenheden voor geclusterd wonen voor ouderen, start bouw in 2010, opgeleverd voorjaar 2011.
De Lantaarntjes (Orionweg)	Hoog niveau enovatie van 15 eengezinshuurwoningen en 72 portiekwoningen in drie appartementenblokken tot 48 sociale huurwoningen en 24 koopwoningen en 15 eengezins sociale huurwoningen. Start uitvoering eind 2012.
Novaterrein Santpoort	Uitbreidingslocatie. Planontwikkeling is in 2011 door de particuliere ontwikkelaars beëindigd. In 2012 is door de rechter uitspraak gedaan dat de grond aan Woningbedrijf Velsen moet worden geleverd. Levering vindt voorjaar 2012 plaats.
Nic. Beetslaan Driehuis	Uitbreidingslocatie Start bouw gepland in 2016 van 45 sociale huurappartementen en 52 koopwoningen.

<sup>4</sup> Sociale huur zijn woningen met een huurprijs tot huurtoeslaggrens, markthuur zijn woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (per 31 december 2011 €652.51)

<sup>5</sup> Februari 2012 heeft het bestuur besloten de sloop uit te stellen gezien gelijktijdigheid van projecten, de ontwikkelingen op de woningmarkt als gevolg van de economische situatie

INITIATIEVEN IN 2011 : DIFFERENTIATIE WONINGVOORRAAD	
Complex	Toelichting en stand per 31 december 2011
Orionflat 12 hoog 144 galerijwoningen	Initiatieffase afgerond in 2009. Voorstel: sloop/nieuwbouw Gemeente in 2009 gevraagd om een startdocument. Nog geen document ontvangen. In vervolg op de gebiedsplannen SVB worden programmakeuzen binnen strategie sloop/nieuwbouw in 2012 opnieuw bezien.
De Noostraat Noord 81 portiekwoningen	Initiatieffase afgerond in 2009. Voorstel sloop/nieuwbouw Gemeente in 2009 gevraagd om startdocument. Nog geen document ontvangen. vervolg op de gebiedsplannen SVB worden programmakeuzen binnen strategie sloop/nieuwbouw in 2012 opnieuw bezien.
Vecht/ Scheldestraat 144 portiekwoningen	Initiatieffase afgerond in 2009. Voorstel sloop/nieuwbouw Onderzoek naar haalbaarheid in 2012 Gemeente in 2009 gevraagd om startdocument, in 2011 is een concept startdocument ontvangen. Probleem is de parkeeroplossing.

### Vertraging projecten in 2011

Door economische omstandigheden zijn nagenoeg over de gehele linie projecten, zowel in de haalbaarheids-, voorbereidings- en uitvoeringsfase getemporeerd. Wij zien dat de afzet van duurdere huurwoningen en koopwoningen moeilijker gaat. Op grond daarvan hebben wij de planning van projecten getemporeerd, zodat niet meerdere projecten tegelijk of vlak na elkaar worden opgeleverd. De gemeente heeft een aantal van de, in 2009 gevraagde, startdocumenten nog niet opgeleverd. De gemeente heeft te maken met capaciteitsproblemen en het ontbreken van prestatieafspraken maken dat er geen kader is op grond waarvan documenten moeten worden opgesteld.

Op onze stelling dat wij, gezien de hoge onrendabele investering, bij toekomstige herstructureringsprojecten niet meer kunnen voldoen aan de parkeeroplossing op eigen terrein is door de gemeente Velsen vooralsnog niet gereageerd. Wij hebben de gemeente gevraagd haar parkeerbeleid te herzien.

In de uitvoering hebben wij in 2011 te maken gehad met het faillissement van aannemersbedrijf Panagro. De oplevering van de Doorbraeck en de Zuydvaerder is daardoor vertraagd. Voor beide projecten is in 2012 met een andere aannemer een doorstart gemaakt.

### Leefbaarheid bij herstructurering

Het beheer en de leefbaarheid van complexen die gesloopt worden vragen extra aandacht. Samen met een aantal bedrijven zorgen wij dat, tot het vertrek van de laatste bewoner, het complex en de directe woonomgeving leefbaar blijven. Wij plaatsen extra vuilcontainers, voeren extra controlerondes voor kleine technische gebreken uit en verhelpen deze snel en verwijderen zwerfafval. De vrijkomende woningen worden tijdelijk verhuurd of er worden antikraakmaatregelen getroffen. Dagelijks voert FMT Vastgoedbeheer controlerondes uit in de complexen. In 2011 zijn genoemde maatregelen uitgevoerd bij de sloopcomplexen aan het Pleiadenplantsoen (Zevensterren), Planetenweg (Sterrenstorm, oude complex inmiddels gesloopt), de Orionweg de Lantaarntjes en de Lange Nieuwstraat (Golfbreker, oude woningen inmiddels gesloopt).

### Programma van Eisen

In 2011 is begonnen met het herschrijven van het nieuwe Programma van Eisen. Deze revisie heeft geleid tot een drietal afzonderlijke Programma's van Eisen (PvE). Eén heeft betrekking op nieuwbouw, één is van toepassing op renovatie en onderhoud. De derde beschrijft de woontechnische voorzieningen, het uitrustingsniveau van woningen. De PvE's zijn afgestemd op de kwaliteitsniveaus uit het SVB. In 2012 worden de PvE's vastgesteld.



### Onrendabele investeringen

Als maatschappelijke instelling met als primaire taak huisvesting van huishoudens die daar zelf niet in kunnen voorzien vinden wij het nodig om investeringen te doen zonder dat daar een kostendekkende huur tegenover staat. Dit betekent een onrendabele investering per huurwoning van circa € 80.000 per woning. Dit is exclusief de parkeervoorziening.

In 2011 is (op advies van de accountant) besloten de boeking van onrendabele investeringen te vervroegen van DO-besluit naar Investeringsbesluit.

Er is een investeringsbesluit genomen voor Het Nieuwe Vroeger. Het onrendabele deel van deze investering is opgenomen in de jaarrekening.

Daarnaast zijn uitvoeringsbesluiten genomen voor onder andere Sterrenstorm, Trompstraat/Hoogeborg en Zeewaarts. De onrendabele toppen hiervoor zijn in 2010 reeds in de cijfers verwerkt en in 2011 herrekend op basis van de laatst vastgestelde uitgangspunten.

Een overzicht van de onrendabels in 2011 staat in de jaarrekening onder paragraaf 11.2.

### Vennootschapsbelasting

Sinds 2008 geldt, ondanks verzet van onder andere de Woonbond en Aedes, voor corporaties een integrale plicht om vennootschapsbelasting te betalen. Op investeringen van corporaties wordt doorgaans een lager rendement gerealiseerd. Om de woonlasten voor de doelgroep te borgen wordt namelijk een deel van de investeringen niet doorberekend in de huren, de zogenaamde onrendabele top van de investering. Bij realisatie van alleen huurwoningen heeft de onrendabele top geen effect op de te betalen vennootschapsbelasting, omdat deze niet meegeteld mag worden in het resultaat waar uiteindelijk de vennootschapsbelasting over wordt berekend. Bij combinatieprojecten (minimaal 20% koop/ markthuurloningen) mag er wel gecompenseerd worden en zal het te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting lager uit vallen. Bij het uitwerken van onze projecten zullen we hiermee rekening houden. Eind 2011 is de heffing over 2009 door de belastingdienst voorlopig vastgesteld op nul.

## 1.2 Huur- en verkoopbeleid

Om meer variatie te brengen in onze voorraad en de producten die wij aanbieden aan woningzoekenden hebben wij in 2011 het huurprijsbeleid opnieuw opgesteld. Wij hebben de uitgangspunten die in ons SVB rapport staan als uitgangspunt genomen. Dit betekent meer evenwicht in de prijs/kwaliteitverhouding en een gemiddeld hogere streefhuur. Daarnaast bieden wij sinds eind 2009 ook koopwoningen aan. In 2011 hebben wij appartementen aan de verkoopvijver toegevoegd waardoor ook verenigingen van eigenaren ontstaan. Het beheer van deze verenigingen doen wij zelf.

### Huurprijsbeleid

Eind 2011 is het gemiddelde huurniveau van onze woningen € 393<sup>6</sup> (2010: € 379), dit is gemiddeld 69% (2010: 68,5%) van de maximaal redelijk huur. Bij mutatie verhogen wij de huurprijs. Voor sociale huurwoningen geldt met het nieuwe huurprijsbeleid in principe het streefhuurpercentage 85%, voor dure huurwoningen hanteren wij een markthuur (fictief 95% maximaal redelijk). Maatwerk is nodig: in wijken met een tekort aan goedkope en betaalbare woningen kan het streefhuurpercentage lager liggen en omgekeerd. Daarmee brengen we prijs en kwaliteit meer in evenwicht en zorgen we voor voldoende financiële middelen om de gewenste kwaliteitsslag te kunnen realiseren.

---

<sup>6</sup> Dit bedrag is niet gelijk aan de kengetallen (pagina 3). Dit betreft de netto huurprijs waarin de kengetallen de rekenhuur wordt aangehouden. De rekenhuur is de netto huur + de subsidiabele servicekosten.

Per 1 juli 2011 zijn alle huren van woningen, garages, parkeerplaatsen en bergingen met 1,3% verhoogd. Ook onze geliberaliseerde woningen (de woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens) zijn met dit percentage verhoogd. Hierbij zijn wij uitgegaan van het rijksbeleid, waarbij de huurverhoging is gekoppeld aan de inflatie. Er zijn beperkt uitzonderingen gemaakt bij de complexen die in het kader van de herstructurering een peildatum hebben waarmee huurders met voorrang voor herhuisvesting in aanmerking komen. Daarnaast is, net als in 2010, bij de woningen aan De Noostraat, gezien de onderhoudsstaat van de woningen, een lager percentage doorberekend.

#### Verkoop bestaand bezit

Eén van de maatregelen die Woningbedrijf Velsen inzet in het transformatieproces is de verkoop van woningen uit de bestaande huurwoningvoorraad sinds eind 2009. Verkoop van huurwoningen:

- levert een bijdrage aan de financiële continuïteit van Woningbedrijf Velsen
- levert een bijdrage aan de noodzakelijke verjonging van de vastgoedportefeuille
- biedt meer keuzevrijheid aan woningzoekenden en bewoners
- leidt in diverse buurten tot een betere balans in het aantal huur- en koopwoningen
- levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van wijken
- biedt de mogelijkheid binnen de gemeente Velsen wooncarrière te maken.

Verkoop van woningen uit de bestaande huurwoningvoorraad levert financiële opbrengsten op. Die opbrengsten zijn noodzakelijk om ons investeringsprogramma te kunnen uitvoeren. Investerings in de nieuwbouw van sociale huurwoningen zijn per definitie onrendabele investeringen.

#### Verkoopvijver

Met de uitgangspunten van het SVB als leidraad, selecteert Woningbedrijf Velsen de complexen die in aanmerking komen voor verkoop. Aldus ontstaat een 'verkoopvijver'. In 2011 zijn huurappartementen toegevoegd aan de vijver. Uit de verkoopvijver worden eerst de zittende bewoners in de gelegenheid gesteld de eigen woning te kopen. De woningen die in de loop van de tijd leegkomen, worden telkens op de vrije markt gebracht. De doelstelling van Woningbedrijf Velsen is om per jaar tot aan 2016 minimaal 35 woningen te verkopen en daarna het aantal te verhogen naar 55 per jaar.

Eind 2011 zijn er zeven complexen met eengezinswoningen in IJmuiden en Santpoort-Noord en twee appartementencomplexen in IJmuiden in de verkoopvijver opgenomen. Van de appartementencomplexen verkopen wij maximaal 49% van het aantal woningen. Reden hiervoor is dat wij ons verantwoordelijk blijven voelen voor het technische beheer van het complex.

Totaal zijn hiermee ongeveer 665 woningen voor verkoop beschikbaar.

#### Resultaten verkopen

Ondanks de marktomstandigheden verliep de verkoop van het bestaande bezit in 2011 goed. De belangrijkste reden is dat er ook dit jaar een aanzienlijk aantal zittende huurders heeft gekocht. Dit is bijna een kwart van het totaal aantal verkopen.

Een tweede reden is dat we door (kleine) ingrepen de te verkopen woning een hogere kwaliteit meegeven. Ten slotte werkt de verlaging van de overdrachtsbelasting ook in ons voordeel.

Dit heeft er toe geleid dat aan het eind van 2011 42 woningen (jaardoelstelling 35 woningen) zijn verkocht die ook allen zijn geleverd. De financiële taakstelling van € 4,1 miljoen netto opbrengsten is ruim gehaald.

VERKOOP BESTAAND BEZIT IN 2011						
Complex	Aantal koopwoningen januari 2011	Verkocht in 2011	Geleverd In 2011	Zit.huurder	Vrije markt	Gem. verkoopprijs
Hyacinthenstraat	8	0	0	0	0	0
Fahrenheitstraat	37	2	2	0	2	€ 167.500
M.K. Hofstedestraat e.o.	33	3	3	0	3	€ 161.667
Lagersstraat e.o.	90	5	5	0	5	€ 167.900
Rivierenbuurt I	156	5	5	1	4	€ 164.650
Rivierenbuurt II	134	8	8	5	3	€ 165.000
Antillenbuurt	127	5	5	0	5	€ 194.600
De Zandkuil	33	2	2	0	2	€ 143.000
Fidelishof	46	12	12	5	7	€ 131.938
<b>Totaal</b>	<b>664</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>11</b>	<b>31</b>	<b>€ 162.032</b>

FINANCIEEL VERKOOPRESULTAAT	
Begroting	€ 4.100.000
Realisatie	€ 4.700.000
Positief resultaat	€ 600.000

#### Verkoop nieuwbouw

Vanuit marktoverwegingen en vanwege het verkleinen van het risico van de totale verkoopportefeuille hebben wij besloten het verkooprisico van Zeewaarts (35 koopwoningen) te verleggen naar de uitvoerende aannemer. Deze strategie willen wij ook volgen bij het project De Golfbreker / Lange Nieuwstraat (35 koopwoningen).

Het nieuwbouwproject De Zevensterren is niet in verkoop gegaan. De recente ontwikkelingen op de woningmarkt hebben ons doen besluiten de sloop van de bestaande woningen uit te stellen en de verkoop later te plannen. Hierdoor komen minder verkoopwoningen tegelijk op de markt. De voorbereiding van de verkoop van de renovatiewoningen Lantaarntjes / Orionweg is verder voorbereid. Verkoop wordt najaar 2012 verwacht.

#### Koopgarant

In 2010 zijn we lid geworden van de stichting Op Maat, de organisatie die de licentie en ondersteuning biedt voor Koopgarant. In 2011 hebben we onderzocht of de Koopgarantregeling toepasbaar is bij één van onze koopprojecten. In 2012 wordt hierover een definitief besluit genomen.

#### VVE beheer

Bij de verkopen in de bestaande appartementencomplexen heeft Woningbedrijf Velsen als uitgangspunt dat 51% van de woningen in eigendom van Woningbedrijf Velsen blijft. Voor deze complexen is besloten het VvE-beheer zelf ter hand te nemen. Hiermee blijven wij betrokken bij het complex en de resterende huurwoningen. In 2011 is een implementatieplan VvE beheer vastgesteld en zijn de VvE's voor de complexen Fidelishof en De Zandkuil opgericht. De eerste algemene ledenvergaderingen zijn eind 2011 gehouden.

### 1.3 Omvang van de woningvoorraad: beheerste groei?

Als gevolg van de herstructurering vermindert het aantal woningen van Woningbedrijf Velsen. Ook door de verkoop neemt het bezit in omvang af. Om de herhuisvesting van bewoners goed te laten verlopen en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen zijn wij in onze beleidsvisie 'Passie voor Wonen in Velsen' uitgegaan van een aanvullend bouwprogramma voor 750 woningen en een beheerste groei.

De veranderende economische situatie maakt dat wij, naast onze herstructureringsactiviteiten, minder ruimte hebben om aanvullende projecten te realiseren. De doelstelling 'beheerste groei' is onder druk komen te staan. In 2010 is op basis van het geformuleerde Strategisch Voorraadbeleid de doelstelling 'beheerste groei' veranderd naar 'beheerste krimp' (zie paragraaf 2.1).

#### 1.4 Wonen en zorg

Vanwege het geconstateerde tekort aan specifieke seniorenwoningen wordt bij nieuwbouw minimaal 30% voor de huisvesting van deze groep ingezet. Bij nieuwbouw wordt 70% levensloopbestendig gebouwd en binnen het SVB hebben wij opgenomen dat de komende jaren 150 woningen worden opgeplust.

In 2011 hebben wij huurovereenkomsten afgesloten met de Zorgspecialist voor de twee kleinschalige projecten die zijn opgeleverd: De villa Trompstraat en de villa Velsersduin. De projecten met 9 eenheden en een gemeenschappelijke ruimte zijn bestemd voor psychogeriatrische bewoners.

Eind 2011 hebben wij met de huurder van de woonzorgcentra en verpleegvoorzieningen, Zorgbalans uit Haarlem, gesproken over de toekomst van deze huizen. De scheiding wonen en zorg én bezuinigingen vanuit de overheid maken dat de wijze waarop de huizen nu functioneren zal veranderen. De gemiddelde zorgvraag in de huizen zal toenemen. In 2012 stellen wij, analoog aan het SVB, in nauwe samenwerking met de huidige huurder, toekomststrategieën op voor de verschillende huizen.

##### Woonzorgcentra

Woningbedrijf Velsen verhuurt een viertal woonzorgcentra met 530 eenheden in de gemeente Velsen aan Zorgbalans uit Haarlem. Samen met de verpleeghuizen huurt Zorgbalans 842 eenheden. Zorgbalans organiseert de zorgverlening, activiteiten en, in overleg met het Zorgloket, de toewijzing.

WOONZORGCENTRA	
Naam	Toelichting
Breezicht	Gelegen in Oud IJmuiden, 130 plaatsen. Huurders van nabijgelegen huurwoningen aan het Sam Vlessinghof kunnen gebruik maken van de zorg en de voorzieningen vanuit Breezicht.
De Moerberg	Gelegen in IJmuiden, 119 plaatsen. Dit complex heeft geen dagverzorging of dagactiviteiten.
W.F. Visserhuis	Gelegen in IJmuiden Noord, 135 zelfstandige woonruimten. Het centrum dient tevens als wijksteunpunt.
Huis ter Hagen	Gelegen in Driehuis, 150 plaatsen en 18 inleunwoningen (verhuurd door Woningbedrijf Velsen). Dit complex biedt geen dagverzorging of dagactiviteiten. Het centrum dient tevens als wijksteunpunt.

##### Verpleeghuisvoorzieningen

Naast woonzorgcentra verhuurt Woningbedrijf Velsen twee verpleeghuisvoorzieningen voor Zorgbalans.

VERPLEEGHUISVOORZIENING	
Naam	Toelichting
Velsersduin IJmuiden	Gelegen in IJmuiden, 150 plaatsen voor psychogeriatrische bewoners. De bewoners wonen in kleine groepen met allen een eigen kamer.
Velsersduin Driehuis	Gelegen in Driehuis, 140 plaatsen voor mensen die behandeling en verpleging nodig hebben vanwege lichamelijke aandoeningen en hiervoor geïndiceerd zijn. Dit complex is eind 2009 aangekocht door Woningbedrijf Velsen met als doel sloop nieuwbouw te realiseren. Zorgbalans heeft gevraagd of zij het huurcontract tijdelijk kunnen verlengen.

### Geclusterd wonen

De behoefte aan kleinschalige projecten waar ouderen of gehandicapten geclusterd kunnen wonen bleek uit onze netwerkbijeenkomsten met belanghebbenden. In 2011 zijn twee projecten opgeleverd aan de Zorgspecialist. Een derde project, Trompstraat / Hoogeberg zal 2013 worden opgeleverd.

GECLUSTERD WONEN	
Naam	Toelichting
Villa Trompstraat	Gelegen in IJmuiden, negen eenheden in bestaande villa. Start werkzaamheden 2011, oplevering zomer 2011.
Velserduinweg 48	Gelegen in IJmuiden, negen eenheden in bestaande villa, start werkzaamheden voorjaar 2011, opgeleverd eind 2011.
Trompstraat / Hoogeberg	Nieuwbouw in IJmuiden van een appartementencomplex voor senioren. Er is ruimte gereserveerd voor een woonvoorziening voor 20 personen. Start bouw begin 2012 oplevering eind 2013.

### Opplussen

In 2011 zijn geen concrete maatregelen genomen voor het opplussen van bestaande woningen voor ouderen. De doelstelling om 150 woningen voor 2020 op te plussen wordt meegenomen in de onderhoudsbegroting.

### Woningaanpassingen (Wet Maatschappelijke Ondersteuning)

Op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning kunnen in een woning aanpassingen worden aangebracht waarmee de huurder langer zelfstandig kan wonen. Om de aanpassingen snel en efficiënt aan te brengen hebben wij afspraken met de gemeente Velsen gemaakt. In 2011 zijn in 341 woningen (2010: 318) aanpassingen uitgevoerd waardoor bewoners langer in hun woning kunnen blijven wonen. In 2011 zijn in 171 woningen van Woningbedrijf Velsen (2010: 154) aanpassingen gedaan voor huurders. De doorberekende kosten bedroegen € 108.586 (2010: € 151.318). De gemiddelde investering was € 635 (2010: € 983).

Woningbedrijf Velsen heeft in opdracht van de gemeente Velsen ook aanpassingen uitgevoerd in woningen van particulieren. Het betrof aanpassingen in 170 woningen (2010: 164)). De doorberekende kosten bedroegen € 140.543 (2010: € 292.914). De gemiddelde investering was € 827 (2010: € 1.787).

### WonenPlus in Velsen

WonenPlus in Velsen biedt alle ouderen van 65+ en gehandicapten in Velsen een dienstenpakket aan waarmee men langer zelfstandig kan blijven wonen. Het gaat om diensten aan huis (klussendiensten, welzijnsdiensten) door vrijwilligers. Het abonnement op WonenPlus is gratis voor onze huurders. In 2011 heeft Woningbedrijf Velsen een financiële bijdrage geleverd van € 18.526 (2010: € 18.252).

### Informatie over woningen voor ouderen in Velsen

Om de oudere woningzoekende in de gemeente Velsen te helpen met het zoeken naar een passende woning hebben de corporaties in Velsen in 2010 een folder gemaakt. In deze folder staan naast alle woningen die specifiek voor ouderen zijn bedoeld ook woningen die niet specifiek voor ouderen zijn, maar voor deze doelgroep wel bijzonder interessant of gewild. Omdat de folder zo in trek was bij ouderen, is in 2011 de folder vernieuwd en opnieuw uitgegeven.

### Ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed

We voelen ons mede verantwoordelijk voor een goede structuur van maatschappelijke voorzieningen. Onze rol concentreert zich op het bouwen en beheren van vastgoed hetgeen impliceert dat we hierin slechts investeren op verzoek en in opdracht van derden

Op dit moment wordt Woningbedrijf Velsen geconfronteerd met een groot aantal ontwikkelingen, die een heroverweging van investeringen in maatschappelijk vastgoed rechtvaardigen.

Veranderende regelgeving bij de overheid, de ontwikkelingen in de zorg, maar ook de gevolgen van de bezuinigingen bij de gemeente, in het welzijn, het onderwijs en de maatschappelijke

ondersteuning zijn groot. Al deze ontwikkelingen hebben forse invloed op de wijze van exploitatie en het ontwikkelen c.q. het beheer van maatschappelijk vastgoed.

Hoewel het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed in principe tot de taken van de corporaties gerekend wordt, wordt de afweging met andere kerntaken knellender naarmate de financiële positie van de corporaties steeds meer onder druk komt te staan. Dat geldt ook voor Woningbedrijf Velsen.

In het strategisch voorraadbeleid van Woningbedrijf Velsen wordt uitgegaan van de mogelijke ontwikkeling van twee projecten op het gebied van maatschappelijk vastgoed voor de periode tot 2020. Door de veelheid aan nieuwe ontwikkelingen is nog geen definitief beleid geformuleerd. Wel zijn op voorhand een aantal nadere voorwaarden aan te geven:

- realisatie van voorzieningen op het gebied van maatschappelijk vastgoed dient kostendekkend plaats te vinden
- er moet een relatie zijn tussen het te ontwikkelen maatschappelijk vastgoed met het (bestaande) woningbezit van Woningbedrijf Velsen.

In 2011 is gestart met het opstellen van een beleidsnotitie waarin staat beschreven wat wij onder maatschappelijk vastgoed verstaan en onder welke condities wij bereid zijn maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen. Aan de hand van deze notitie werken wij de komende jaren aan de doelstelling om minimaal twee projecten in IJmuiden te realiseren.

#### [Bestaande projecten maatschappelijk vastgoed](#)

Het wijksteunpunt Zeewijk is eigendom van Woningbedrijf Velsen en wordt gehuurd door Zorgbalans. Het steunpunt richt zich op zorg en dienstverlening voor ouderen die in het complex en de directe omgeving wonen. Door bezuinigingen heeft de gemeente besloten het project niet langer te subsidiëren. Zorgbalans, Stichting Welzijn, gemeente en Woningbedrijf Velsen overleggen over een alternatieve aanpak na 2013.

Naast het steunpunt ondersteunen wij het huiskamerproject De Drempel in de rivierenbuurt in IJmuiden.

## 2 Professioneel beheren van woningen en woonomgeving

Voor Woningbedrijf Velsen is professioneel beheer van woningen en woonomgeving meer dan het louter technisch goed onderhouden van de woningvoorraad. De verschillende beheermaatregelen op het gebied van verhuur, klantenbeheer, technisch beheer, sociaal beheer en strategisch beheer komen samen in het strategisch voorraadbeleid (SVB). In 2010 is dit beleid geformuleerd en zijn veertien doelstellingen voor onze voorraad vastgesteld (zie volgende pagina). In 2011 is het SVB uitgewerkt in beleid, gebiedsplannen en SVB eenheidsplannen.

Bij het werken in onze organisatie en aan onze woningvoorraad hebben wij aandacht voor het binnenmilieu en duurzame en energiebesparende maatregelen. De toepassing van duurzame verwarmingsinstallaties en energiebeheer heeft in 2011 nader vorm gekregen.

### 2.1 Strategisch Voorraadbeleid (SVB)

De kern van het strategisch voorraadbeleidsplan biedt de kaders voor de transformatie van de woningvoorraad en is richtinggevend voor de strategische richting van de voorraad van Woningbedrijf Velsen. Woningbedrijf Velsen gebruikt het SVB als toetsingskader ten aanzien van investeringen in nieuwe of bestaande projecten en ten aanzien van de verwerving, doorexplotatie of sloop van bestaande complexen.

De geformuleerde missie, visie en doelstellingen uit de bedrijfsvisie 'Passie voor Wonen in Velsen' 2008 – 2011 vormen de basis voor het strategisch voorraadbeleid 2010-2020. Naast de bedrijfsvisie en strategische uitgangspunten zijn de beleidkaders van belang. Het strategisch voorraadbeleid (SVB) is tot stand gekomen in lijn met de (nieuw geformuleerde) uitgangspunten vanuit het financieel-, verhuur-, leefbaarheid-, onderhoud-, energie- en verkoopbeleid.

In 2011 is fase 2 van het SVB gestart. Er zijn elf afzonderlijke gebiedsplannen opgesteld. Daarnaast is het bezit in deelcomplexen beschreven. Het resultaat hiervan zijn de SVB eenheidsplannen. Er is getoetst of de uitkomsten van de gebiedsplannen passend zijn bij de veertien portefeuille doelstellingen. Gecontroleerd is of en hoe de voorgenomen maatregelen zich verhouden tot de doelstellingen en (financiële ) randvoorwaarden. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van de veertien portefeuilledoelstellingen.

#### PORTEFEUILLEDOELSTELLINGEN

1. Komen tot een woonvisie en daaruit afgeleide prestatieafspraken met gemeente
2. 10% meer huurders in een passende woning ten opzichte van de huidige verdeling
3. Een derde (33%) van de bouwopgave is gericht op 'bouwen voor en toewijzen aan specifieke doelgroepen'
4. Bouwen van middeldure en dure huurwoningen
5. Aanpassen van de bestaande woningvoorraad door het opplussen van 150 woningen over een periode van 10 jaar
6. Woningbedrijf Velsen bouwt 70% van haar nieuwbouwappartementen levensloopbestendig
7. De reguliere exploitatie van een huurwoning is financieel neutraal
8. Woningbedrijf Velsen verkoopt alleen kleine eengezinswoningen
9. Energieproductie van 20% door realisatie minimaal label D voor het gehele woningbezit
10. Acquireren van gemengde huur/koopprojecten passend bij de wijkvisies om minimaal 180 huurwoningen voor gezinnen in de woningmarkt in de gemeente toe te voegen
11. 50% van alle nieuwbouwwoningen van Woningbedrijf Velsen realiseren voor huurders van Woningbedrijf Velsen
12. Woningbedrijf Velsen heeft over tien jaar een woningvoorraad van 6.220 wooneenheden (exclusief maatschappelijk vastgoed)
13. Woningbedrijf Velsen realiseert in samenwerking en als vastgoedontwikkelaar/beheerder minimaal twee projecten in het maatschappelijk vastgoed in IJmuiden
14. Woningbedrijf Velsen houdt bezit in de zeven woonkernen van de gemeente Velsen



## De gewenste voorraad

De gewenste voorraad in 2020 is verwoord in de bovenstaande portefeuilledoelstellingen die in het SVB worden uitgewerkt.

De transformatie die Woningbedrijf Velsen tot aan 2020 inzet bestaat uit de volgende maatregelen<sup>7</sup>:

- uitvoering van het herstructureringsprogramma: sloop van 1.062 woningen
- uitvoering van een nieuwbouwprogramma: in totaal 1.149 huurwoningen
- een verkoopprogramma van 450 bestaande huurwoningen
- energiereductie van 20% door realisatie van minimaal energielabel D voor de gehele woningvoorraad
- het opplussen van 150 woningen binnen 10 jaar
- 70% van de nieuwbouwwoningen is levensloopbestendig
- toepassing gedifferentieerd huurprijsbeleid, uitgaande van een evenwichtige prijs/kwaliteitsverhouding en verhoging van de streefhuur.

## 2.2 Verhuur van woningen

De verhuur van de sociale huurwoningen in Velsen ging in 2011 via Wonen in Velsen, het optie- en winkelmodel. Bij het optiemodel kunnen woningzoekenden voor € 5 een optie nemen op een cluster woningen. Toewijzing geschiedt naar inschrijfduur. Het winkelmodel wordt ook wel loting genoemd. De afspraken over toewijzing zijn geregeld in een convenant. Kenmerkend is dat er geen passendheidseisen (inkomensgrenzen of huishoudsamenstelling) van toepassing zijn binnen dit systeem. Het ministerie van VROM is destijds akkoord gegaan met het vervallen van de inkomenseisen, omdat verwacht werd, conform een experiment in Nijmegen / Arnhem, dat het overgrote deel van de woningzoekenden een woning zoekt die bij inkomen en huishoudgrootte past. Per 1 januari 2011 worden, conform de Europese regelgeving, inkomenseisen gehanteerd. Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente en collega-corporaties in de gemeente Velsen. De gegevens over de toewijzing van woningen naar inkomen in 2011 staan in de tabel op pagina 27.

### Mutatiegraad<sup>8</sup>

Jaar	Mutatiegraad
2008	12,6%
2009	10,2%
2010	10,1%
2011	9,3%

De mutatiegraad is in 2011 verder afgenomen naar 9.3%. Woningzoekenden zijn terughoudender bij het zoeken naar een nieuwe huurwoning wat kan komen door de economische omstandigheden in relatie tot de inkomensnormen. Daarnaast zijn in 2011 minder herhuisvestingsprojecten geweest.

<sup>7</sup> Uit SVB beleid januari 2011

<sup>8</sup> Berekend op basis van het aantal beëindigde huurcontracten van woningen (inclusief verkopen zittende huurders en de verhuizingen uit sloopwoningen)



## Woningtoewijzing

De toewijzing naar optie- en winkelmodel en bemiddeling<sup>9</sup> is als volgt verdeeld:

Categorie	2009	2010	2011
Optiemodel	43%	34%	36%
Winkelmodel	34%	24%	39%
Bemiddeling	23%	42%	25%

## Toewijzing

In 2011 zijn 543 (2010: 698) huurcontracten getekend. De huurcontracten zijn als volgt onder te verdelen:

- Woonruimten: 513 (2010: 623)
- Garages: 27 (2010: 67)
- Bedrijfsruimte: 1 (2010:3)
- Begeleid wonen: 2

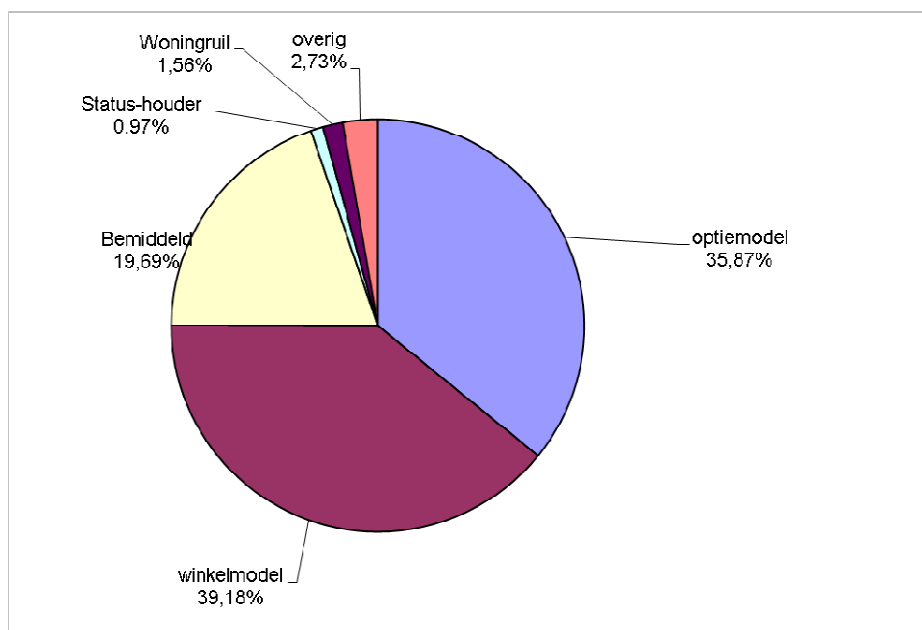
Daarnaast zijn er 10 wijzigingen aangebracht in contracten voor de levering van warmte uit ons ketelhuis in Zeewijk.

## Toewijzing van woonruimten naar kernen

Kern	Optie model	Winkel model	Bemiddeld	Statushouder	Woningruil	overig	Eindtotaal
DRIEHUIS NH			1				1
IJMUIDEN	139	178	97	4	6	14	438
SANTPOORT NOORD	8	2					10
SANTPOORT ZUID	6	1					7
VELSEN NOORD	29	20	3	1	1		54
VELSERBROEK	2				1		3
<b>Eindtotaal</b>	<b>184</b>	<b>201</b>	<b>101</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>513</b>
<b>in % van totaal</b>	<b>35,9%</b>	<b>39,2%</b>	<b>19,7%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,6%</b>	<b>2,7%</b>	<b>100,0%</b>

<sup>9</sup> Bemiddeling betreft de herhuisvesting, huisvesting van asielgerechtigden en huisvesting op basis van een zorgindicatie of zorgdakbemiddeling

## Toewijzing naar reden



## Huurprijsklasse verhuurde woningen

Van de verhuurde woningen in 2011 bevindt zich:

- 40,7% in het goedkope segment (tot € 361,66)
- 55,9% in het betaalbare segment (van € 361,66 tot € 554,76)
- 2,1% in het middeldure segment (van € 554,75 tot 652,52)
- 1,2 % in het dure segment (hoger dan € 652,52).

## Pilot Woonregio Velsen / Zuid Kennemerland

Vanaf 2009 konden inwoners van de regio Zuid Kennemerland voor een proefperiode van een jaar in aanmerking komen voor een huurwoning in Velsen en andersom. De pilot is van toepassing binnen het optiemodel. Om het effect over een langere termijn te meten is de pilot, na de stop door einde van de pilot, augustus 2010 weer vrijgegeven en loopt nog steeds door.

Medio 2011 is de pilot geëvalueerd. Conclusie is dat de pilot voldoende effect heeft gehad. Het aantal deelnemers aan de pilot is per gemeente ongeveer even groot. Het grensgebied van de twee gemeenten (Velsersbroek, Santpoort, Haarlem Noord) blijkt het meest aantrekkelijk voor de woningzoekenden. De wachttijden zijn wel verschillend. De wachttijd voor een woning is Velsen is korter.

Medio 2011 waren er in totaal 1.971 deelnemers aan de pilot. 49% in Velsen, 51% in Zuid-Kennemerland. In de pilotperiode zijn circa 100 huurcontracten getekend, waarvan het merendeel (78%) in de gemeente Velsen. De gemeente Velsen wil de keus voor een definitieve openstelling betrekken bij de formulering van de woonvisie. Dit is verschoven naar 2012.

## Leegstand en huurderiving

Het gemiddeld aantal leegstandsdagen in 2011 blijft door de sloop van complexen hoog: 74. Dit aantal daalt wel licht ten opzichte van voorgaande jaren (2010:78, 2009: 88). De frictieleegstand (leegstand door niet aansluitende verhuur) is in 2011 lager dan de norm van 2 dagen: 1.8 dagen. In 2012 wordt kritisch naar het mutatieproces gekeken waarbij het realiseren van de norm uitgangspunt is. Dan wordt er kritisch gekeken naar de leegstand in het gehele mutatieproces. De huurderiving blijft binnen de norm van 1,0%: 0,58%.

### Huisvesting van de doelgroep (zie tabel pagina 27)

Per 1 januari 2011 zijn er inkomenseisen bij de verhuur als gevolg van de Europese regelgeving. In 2011 zijn de sociale huurwoningen voor ruim 98% toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen (tot € 33.614). Meer dan de helft van de woningen (66,9%) is verhuurd aan eenpersoonshuishoudens. 24,1% is verhuurd aan twee persoonshuishoudens en 9,0% aan drie en meerpersoonshuishoudens. De meeste woningen zijn verhuurd aan huishoudens jonger dan 65 jaar (88,9%). Op pagina 27 in dit verslag is de BBSH verantwoording van de verhuur opgenomen: huisvesting per doelgroep, huurprijsklasse en inkomensklassen.

### Europese regelgeving

Per 1 januari 2011 moeten 90% van de sociale huurwoningen (huurprijs tot € 652) worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614. Woningbedrijf Velsen heeft ruimschoots voldaan aan deze norm. Bijna 2 procent is toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen boven € 33.614. Dit betrof toewijzingen aan herstructureringskandidaten. Het is helaas niet gelukt om de resterende 8% toe te wijzen aan deze doelgroep. In 2012 zal dit wel gebeuren. In totaal zijn 31 woningzoekende afgewezen voor een sociale huurwoning, omdat ze een te hoog inkomen hadden. Omdat in de aanbestedingsbrief de inkomensgrens wordt vermeld, kan het zijn dat kandidaten wegens een te hoog inkomen niet reageren op een woningaanbod. Dat is bij ons niet bekend.

Inkomensklasse	=< € 33.614		> € 33.614		totaal aantal verhuringen
	aantal	percentage	aantal	percentage	
Huurprijsklasse					
=< € 652,52	498	98,22%	9	1,78%	507
> € 652,52	1	16,67%	5	83,33%	6
Totalen	499	97,27%	14	2,73%	513

### Huurtoeslag

Woningbedrijf Velsen fungeert als Huurder Informatie Punt voor de huurtoeslag. In de praktijk blijven huurders, ook van andere corporaties, sporadisch van het informatiepunt gebruik te maken.

### Bijzondere doelgroepen

#### Statushouders

De toewijzing van woningen van statushouders gebeurt in overleg met de gemeente. In 2011 hebben we de taakstelling gehaald met het huisvesten van 24 statushouders (2010: 37).

#### Jongeren

De toewijzing van woningen van jongeren verloopt via het reguliere woonruimteverdeelsysteem. In 2011 zijn 140 jongeren tot 23 jaar (2010: 118) een woning gaan huren bij Woningbedrijf Velsen. In de categorie 24 tot 30 jaar zijn dit 123 jongeren (2010 149).

#### Ouderen

De toewijzing van woningen aan ouderen, ouder dan 65 jaar, gebeurt deels via het reguliere woonruimteverdeelsysteem en deels via het zorgloket (geïndiceerden). In 2011 zijn 55 (2010: 101) woningen toegewezen aan de 65 plusser. Een beduidend lager aantal in vergelijking met het voorgaande jaar. Dit heeft te maken met de oplevering van het seniorencomplex Meteor in 2010. In 2011 is geen specifieke nieuwbouw voor ouderen opgeleverd.

### *Gehandicapten / begeleid wonen*

Wij verhuren een groepswoning aan het OCK-Spalier waar (problematische) jongeren leren zelfstandig te wonen. Daarnaast verhuren wij appartementen en een groepswoning in Velsbroek aan Stichting Philadelphia. Zij leveren 24 uur begeleiding aan mensen met een verstandelijke handicap. Verder verhuren wij verspreid in ons bezit woningen aan mensen met een handicap via RIBW- Kennemerland, Zorgdak Huisvesting en de Hartekampgroep. Behoudens de projecten Villa Tromstraat en Velsduinweg (Zorgspecialist) heeft er in 2011 geen nieuwe toewijzing van de reguliere woningen aan gehandicapten of begeleid-wonen-organisaties plaatsgevonden.

### *Convenant zorgwoningen (kanswoningen)*

In 2010 is een convenant voor zogenaamde kanswoningen afgesloten met de corporaties, de gemeente, de politie en de hulpverlening binnen de IJmond. De kanswoningen zijn in de plaats gekomen van de contingent- en zorgdakwoningen. Afgesproken is dat de corporaties in de IJmond jaarlijks 40 woningen beschikbaar stellen als kanswoning. Wij leveren 11 van deze woningen. Aanvragen gaan via het Noodteam. Het Noodteam bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente, woningcorporaties, maatschappelijke instanties, de politie en de reclassering. Het team heeft tot doel het voorkomen dat inwoners van de gemeente in een zodanige situatie terechtkomen dat zij overlast gaan veroorzaken, dan wel in situaties komen waarin overlast onaanvaardbare vormen aanneemt. In die gevallen waar daadwerkelijk sprake is van overlast is het de taak van het Noodteam te trachten de oorzaken van deze overlast weg te nemen en - indien mogelijk - daadwerkelijk hulp te bieden, dan wel te bemiddelen naar andere hulpverleningsinstanties. De woningen worden verhuurd op reguliere wijze dan wel via een instantie met een begeleidingstraject. Over 2011 zijn door Woningbedrijf Velsen 7 woningen verhuurd aan kandidaten die via het Noodteam zijn voorgedragen voor een kanswoning.

## Toewijzing naar inkomen

De definitie van laag en hoog inkomen is per 31 december 2011

Leeftijdsklasse	Inkomensklasse	Eenpersoonshuishoudens	Twee- of meerpersoonshuishoudens
<65	Laag	< € 21.625	< € 29.350
	Hoog	> € 21.625	> € 29.350
>65	Laag	< € 20.325	< € 27.750
	Hoog	> € 20.325	> € 27.750

### BBSH-verantwoording, aanhangsel E:

EENPERSOONSHUISHOUDENS		HUURPRIJSKLASSE				
leeftijd	Inkomen	goedkoop	betaalbaar	middelduur	leeftijd	Inkomen
<65	laag	20,2%	18,8%	0,2%	<65	laag
	hoog	8,8%	11,7%	0,2%		hoog
Totaal <65		29,0%	30,5%	0,4%	Totaal <65	
> 65	laag	3,7%	1,2%	0,0%	> 65	laag
	hoog	1,6%	0,4%	0,0%		hoog
Totaal >65		5,3%	1,6%	0,0%	Totaal >65	
Eindtotaal		34,2%	32,1%	0,4%	Eindtotaal	

TWEEPERSOONSHUISHOUDENS		HUURPRIJSKLASSE				
leeftijd	inkomen	goedkoop	betaalbaar	middelduur	leeftijd	inkomen
<65	laag	5,7%	10,2%	0,6%	<65	laag
	hoog	1,2%	2,0%	0,0%		hoog
Totaal <65		6,8%	12,1%	0,6%	Totaal <65	
>65	laag	0,4%	2,0%	0,0%	>65	laag
	hoog	0,6%	0,8%	0,2%		hoog
Totaal >65		1,0%	2,7%	0,2%	Totaal >65	
Eindtotaal		7,8%	14,9%	0,8%	Eindtotaal	

DRIE EN MEERPERSOONSHUIHH		HUURPRIJSKLASSE				
leeftijd	inkomen	goedkoop	betaalbaar	middelduur	Duur	Eindtotaal
<65	laag	1,4%	6,3%	0,6%	0,2%	8,4%
	hoog	0,2%	0,2%	0,0%	0,2%	0,6%
Totaal <65		1,6%	6,5%	0,6%	0,4%	9,0%
>65	laag	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	hoog	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Totaal >65		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Eindtotaal		1,6%	6,5%	0,6%	0,4%	9,0%

TOTAAL	HUURPRIJSKLASSE				
Inkomensklasse	goedkoop	betaalbaar	middelduur	duur	Eindtotaal
laag	31,3%	38,4%	1,4%	0,2%	71,2%
hoog	12,3%	15,1%	0,4%	1,0%	28,8%
Eindtotaal	43,6%	53,4%	1,8%	1,2%	100,0%

### 2.3 Huurbetaling en incasso: streng maar rechtvaardig

Het incassobeleid doet recht aan een bedrijfsmatige benadering van de huurincasso met oog voor het sociale element. De aanscherping heeft ertoe geleid dat minder huurders worden ontruimd, meer betaalafspraken zijn gemaakt en wij meer contact hebben met huurders met een achterstand. Indien nodig leggen wij verbinding met Socius, het maatschappelijk werk in Velsen. Steeds meer maken wij gebruik van social media of persoonlijk contact (telefonisch of huisbezoek) om onze huurders met een achterstand te bereiken.

Eind 2011 was de totale achterstand onder onze actieve huurders € 325.500; zijnde 0,80% van de jaarhuur. Dit is een lichte stijging ten opzichte van voorgaande jaren. Deze stijging heeft een administratieve reden. In 2011 zijn geen afboekingen gedaan in het kader van de WSNP (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen). In eerdere jaren werd er vooraf afgeboekt; nu wordt er na afloop van de WSNP afgeboekt. Wanneer alle WSNP zaken vooraf zouden zijn afgeboekt dan betekent dit een daling van de achterstand met € 80.000 (0,60%).

Jaar	Totaal achterstand actieve huurders	Totaal achterstand niet-actieve huurders	Totale huurachterstand alle huurders	Uitgevoerde gerechtelijke ontruiming
2008	0,52%	0,25%	0,77%	42
2009	1,51 <sup>10</sup> %	0,29%	1,8%	15
2010	0,72%	0,32%	1,04%	19
2011	0,80%	0,49%	1,29%	26

De 26 ontruiming in 2011 zijn allemaal voortgekomen uit een huurachterstand. Wij vinden het aantal van 26 ontruiming relatief hoog. Redenen voor dit hoge aantal ontruiming is dat er vaak sprake is van meerdere oorzaken waardoor er minder wordt gedaan om een ontruiming te voorkomen. Er waren zes ontruiming waar sprake was van achterstand in combinatie met overlast. Eén adres betrof achterstand in combinatie met een hennepplantage.

Eind 2011 liepen er 46 betaalafspraken. Het gemiddelde bedrag voor een regeling is € 570. Het aantal termijnen is gemiddeld 6.

Woningbedrijf Velsen werkt met twee nieuwe deurwaarderskantoren. Het totaal aantal zaken bij de deurwaarders is 218 (2010: 160). Het betreft huidige huurders (144) en vertrokken huurders (74). Deze stijging van deurwaarderszaken komt doordat we zaken sneller naar de deurwaarder sturen en omdat we actiever zijn geworden met de incassering van achterstanden bij vertrokken huurders.

Van alle deurwaarderszaken zijn er nog 14 in behandeling bij een van onze voormalige deurwaarders (2010: 20).

Eind 2011 maken 60 huurders gebruik van de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (2010: 38). Deze stijging is verklaarbaar door de slechtere economische positie en door het gemeentelijk schuldhulpverleningsbeleid waardoor meer huurders in de WSNP komen.

Woningbedrijf Velsen geeft de voorkeur aan een automatische incasso. In 2011 is het aantal afgegeven automatische incasso's licht gestegen naar 77% (2010: 76%).

<sup>10</sup> Dit relatief hoge percentage heeft te maken met een definitieve huurprijsberekening die met terugwerkende kracht heeft plaatsgevonden en in 2010 is geïncasseerd

In 2008 is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, het convenant Schulphulpverlening, met betrokken partijen met als doel huisuitzettingen te voorkomen. Betrokken partijen zijn de collega-corporaties, de gemeente Velsen, Socius (maatschappelijk werk) en Sociaal.nl Schuldhulpverlening. Afgelopen jaar heeft Woningbedrijf Velsen 10 huurders (2010: 26) in het kader van het convenant aangemeld bij Socius. De gemeente heeft dit convenant in 2011 geëvalueerd.

## 2.4 Onderhoud aan woningen

Met de introductie van het nieuwe informatiseringssysteem (Pharos) per 1 januari 2011 worden drie begrippen gehanteerd: dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud en investeringen.

### Dagelijks onderhoud

Voor het dagelijks onderhoud is een bedrag van € 2.500.000 begroot. Er is € 2.550.000 uitgegeven. Er is hiermee € 50.000 meer uitgegeven dan begroot.

Het dagelijks onderhoud is in drie onderdelen verdeeld:

1. Reparatieonderhoud
2. Mutatiekosten
3. Reparatieonderhoud niet gemeld

#### *Ad. 1. Reparatieonderhoud*

Reparatieonderhoud vindt plaats op verzoek van huurders. Verzoeken komen binnen via de telefoon, via de mail en bij de balie van de afdeling Woondiensten. Het aantal reparatieverzoeken is in 2011 flink gestegen; van 5.224 in 2010 naar 7.055 in 2011. De oorzaak van deze stijging komt o.a. doordat er (extra) opdrachten worden aangemaakt naar aanleiding van de Solide controlebeurt. Het gemiddelde bedrag per reparatieverzoek is € 144 (2010: 286). Dit betekent een grote daling van de kosten van het gemiddelde reparatieverzoek. De oorzaak van deze daling is divers. Er zijn meer reparatieverzoeken door eigen medewerkers uitgevoerd en hiervoor kunnen lagere kosten worden doorberekend. Daarnaast werken we met goedkopere aannemers dan voorheen en worden er meer opdrachten (30%) uitgevoerd op basis van het eenheidsprijzenboek.

#### *Ad. 2. Mutatiekosten*

Mutatieonderhoud wordt uitgevoerd wanneer de huur van een woning is opgezegd. Het omvat de werkzaamheden die sec met de mutatie te maken hebben. Het gaat hier om controle van de installaties, het nalopen van het hang- en sluitwerk. De gemiddelde kosten bedragen voor 2011 € 764 per mutatie. Dit gemiddelde is berekend over alle lege eenheden (inclusief garages, sloopwoningen e.d.). Er is geen voorgaand jaar om de kosten per mutatie voor 2011 mee te vergelijken.

#### *Ad. 3. Reparatieonderhoud niet gemeld*

Dit gaat om achterstallig reparatieonderhoud in mutatiewoningen. Voorbeelden daarvan zijn het vervangen van los stuc- en tegelwerk of het vervangen van een deur.

### Eenheidsprijzenboek

In 2010 is een eenheidsprijzenboek van VGG geïntroduceerd. Hierin worden gedetailleerd per werksoort en gebaseerd op kwaliteit en kwantiteit, vaste bedragen beschreven die landelijk in rekening worden gebracht bij de uitvoering van onderhoud. Hiermee wordt gericht gestuurd op de kosten bij mutatie. De implementatie in de werkprocessen vindt plaats vanaf 2011.

### Asbest

Bij mutatie- en reparatiewerkzaamheden wordt, vooral in ondervloeren en vensterbanken, asbest geconstateerd. Woningbedrijf Velsen streeft naar een asbestvrije woningvoorraad en zorgt voor de verwijdering ervan. In 2008 is de voorraad geïnventariseerd en een saneringsplan volgt na de vaststelling van de complexbeheerplannen (SVB-eenheden-plannen) van het Strategisch Voorraadbeleid. In 2011 is € 100.000 uitgegeven (2010: € 126.000). In 2011 zijn er 123 inventarisaties uitgevoerd. Hieruit zijn 102 saneringen voortgevloeid.

### Solide

Wij bieden onze huurders de gelegenheid om een serviceabonnement af te sluiten waarmee het huurdersonderhoud door Woningbedrijf Velsen wordt uitgevoerd. Een driejaarlijkse controlebeurt, op de huurdersonderhoud onderdelen in de woning, maakt deel uit van het abonnement. Een toelichting staat in hoofdstuk 3 van het jaarverslag (paragraaf 3.3).

### Dienstverleningsovereenkomsten (intern)

De (interne) samenwerking tussen de afdelingen Woondiensten en de Aannemerij en tussen de afdelingen Woondiensten en Vastgoed Bedrijfsbureau ten aanzien van mutatieonderhoud, planmatig onderhoud en investeringen is vastgelegd in zogenaamde dienstverleningsovereenkomsten. De overeenkomsten zijn begin 2011 getekend. In 2012 wordt de overeenkomst met de Aannemerij geëvalueerd en indien nodig bijgesteld.

### Planmatig onderhoud

Het doel van planmatig onderhoud is de technische kwaliteit van de woningen en algemene ruimten op het gewenste niveau te houden. In 2011 is totaal € 6.144.000 uitgegeven aan planmatig- en contractonderhoud (2010: € 5.247.000). De minimale uitvoeringsnorm van 95% is gehaald want het geplande onderhoud (inclusief contracten) is nagenoeg geheel uitgevoerd. Het budget is voor een groot deel besteed aan de uitvoering van schilderwerkzaamheden aan onder andere de woningen aan de Roerstraat, De Olmen, De Zandkuil, Kleine Pan, Verbrande Vlak, Schulpweg, S.P. Kuijperplantsoen en de Vechtstraat. Daarnaast is er verbeteronderhoud uitgevoerd op de Ladderbeekstraat, het complex in de omgeving Lagerstraat, Fidelishof en de Esdoornstraat. Bij deze complexen zijn onder andere de keukens, badkamers en toiletten vervangen. In 2011 is er tevens planmatig asbest gesaneerd bij complex S.P. Kuijperplantsoen.

Er is planmatig onderhoud uitgevoerd aan de liften van Huis ter Hagen, Lorenzstraat, Zeewijkplein, Kruisberglaan, Schiplaan 12h, De Ticht, Visserhuis, Breezicht en De Meerschoef.

Het centrale ketelhuis aan de Kruisberglaan verzorgt de verwarming en warmwatervoorziening voor een groot aantal woningen. Niet alleen die van de Kruisbergflat zelf, maar ook van acht 'Vlakkenflats', de appartementen aan de Scheiberglaan, de Wouwenkoplaan, de Doorneberglaan en een deel van de Schiplaan. Het betreft hier totaal bijna 500 woningen. Eén van de twee grote CV-ketels is dit jaar vervangen.

Gezien de problematiek met betrekking tot de verwarming van de woningen aan de Dennekoplaan zijn alle 194 woningen voorzien van een nieuwe warmte-unit. En het collectieve verwarmingssysteem is geoptimaliseerd.

Onder het planmatig contract onderhoud vallen de onderhoudscontracten voor onze technische installaties. Te denken valt aan collectieve en individuele cv's, liften, geisers en brandmeldinstallaties. Het voorgenomen onderhoud is in 2011 geheel uitgevoerd.



## Investerings

Een onderhoudsgreep is een investering wanneer er sprake is van een hiermee gepaard gaande huurverhoging of levensduurverlenging met als gevolg een stijging van de bedrijfswaarde. In 2011 is verbeteronderhoud uitgevoerd aan complex 7 Lagersstraat e.o. en complex 80 Ladderbeekstraat voor een bedrag van € 80.000. Daarnaast is er € 270.000 geïnvesteerd in het aanbrengen van centrale verwarming en/of isolatie. Totaal is er in 2011 € 350.000 geïnvesteerd.

## Investerings - Duurzaamheid

Woningbedrijf Velsen is van mening dat als maatschappelijke onderneming bij het realiseren van haar maatschappelijke opgave de negatieve effecten van haar bedrijfsvoering op samenleving en milieu zo klein mogelijk zijn. Dat vraagt om een op duurzaamheid gericht beleid bij het werken in de organisatie en aan onze woningvoorraad (nieuwbouw, onderhoud, sloop): van aandacht voor duurzame en flexibele ontwerpen tot het inzetten van energiebesparende maatregelen. Voor onszelf en onze opdrachtnemers hebben wij richtlijnen om dit milieuvriendelijk ondernemen vorm en inhoud te geven. In het ontwerp houden we rekening met de eisen van levensloopbestendig wonen. In het materiaalgebruik passen we in enkele projecten FSC-gecertificeerd hout toe.

Bij de Kruisberglaan zijn in 2010 de open geisers vervangen voor een duurzaam collectief warmwatersysteem met zonnecollectoren. Als vervolg hierop is dit jaar de natuurlijke ventilatie omgebouwd tot mechanische ventilatie door middel van dakventilatoren. Deze ventilatoren zijn drukgeregeld en passen zich automatisch aan naar de ventilatiebehoefte. Daarnaast is in 2011 geïnvesteerd in het aanbrengen van dakisolatie bij het Zeewijkplein en Schulpweg. In de Noostraat-Zuid zijn de laatste open geisers vervangen door boilers.

## Bezitsinventarisatie

Vanwege de overgang naar het nieuwe primaire systeem, de daarbij behorende module voor de Meerjaren Onderhoudsplanning (Pharos) en in het verlengde van het nieuwe Strategisch Voorraadbeleid heeft Woningbedrijf Velsen de ambitie om het onderhoud van het vastgoed gestructureerd vorm te geven. De gegevens zoals die in het verleden zijn verzameld, bleken onvoldoende betrouwbaar, waardoor herinspectie en inventarisatie noodzakelijk zijn. Een middel daartoe vormt de invoering van integrale conditiemeting volgens NEN 2676, inmeting van de te onderhouden eenheden en het vastleggen daarvan in een geautomatiseerd bestand. De doelstelling van deze inspanning is het verkrijgen van een betrouwbare meerjarenonderhoudsplanning voor het totale vastgoed in eigendom van Woningbedrijf Velsen. In beginsel gaan we uit van een meerjarenonderhoudsplanning voor elk complex, waarbij de looptijd wordt gehanteerd tot einde exploitatieduur met een gedetailleerde planning voor de eerste tien jaren. De bezitsinventarisatie is halverwege 2011 gestart. In 2012 zullen deze werkzaamheden worden afgerond.

## Energie BV

In onze nieuwbouwprojecten installeren we zogenaamde Warmte Koude Opslaginstallaties (WKO-installaties). Met deze installaties wordt warmte onttrokken aan het grondwater voor de verwarming van de woningen. Belangrijkst motief is het beheersen van de woonlasten van bewoners en het verduurzamen van de energievoorziening. Door het toepassen van WKO-installaties worden we minder afhankelijk van fossiele brandstoffen. Dit beperkt de CO<sub>2</sub> uitstoot en zorgt waarschijnlijk ook voor een geringere stijging van de energieprijzen voor onze huurders in de toekomst. In 2010 heeft de RvC in principe besloten tot de oprichting van een Energie b.v. voor de exploitatie van deze WKO-installaties. Woningbedrijf Velsen wordt voor 100% aandeelhouder waarbij het administratieve en technische beheer wordt uitbesteed. In 2011 is de exploitatieopzet verder vorm gegeven (besluitvorming begin 2012) en is het beheer aanbesteed. Met de oplevering van het project De Doorbraeck wordt de eerste WKO-installatie in beheer genomen.

## 2.5 Wijkgericht werken en leefbaarheid

Door het inzetten van eigentijdse vormen van sociaal beheer investeren wij in de leefbaarheid van wijken. Zo zijn wij de afgelopen jaren betrokken bij het wijkgericht werken van de gemeente. In 2010 is vanuit het project Strategisch Voorraadbeleid gestart met het formuleren van uitgangspunten voor leefbaarheidsbeleid. Het beleid is in 2011 verder uitgewerkt.

### Wijkgerichte dienstverlening

Woningbedrijf Velsen is één van de actoren binnen de wijkgerichte dienstverlening (voorheen wijkgericht werken). Anderen zijn de politie, stichting Welzijn Velsen, collega-corporaties en de gemeente. De gemeente is de regisseur. Er zijn zes wijkteams ingericht voor Velsen-Noord, Velsersbroek, Zee- en Duinwijk en IJmuiden West, IJmuiden Noord en Zuid, Santpoort-Noord en -zuid en Driehuis en Velsen-Zuid. Het resultaat van de wijkgerichte dienstverlening is een meer en betere samenwerking tussen partijen. Minimaal 6 keer per jaar is er overleg met betrokkenen.

De woonconsulenten zijn namens Woningbedrijf Velsen vertegenwoordigd in deze wijkteams. Na een eerste evaluatie is een aantal verbeterpunten opgepakt. Wijkgericht Werken zorgt wel voor kortere lijnen tussen de partijen. In december heeft een themadag plaatsgevonden. Hieruit volgt een evaluatie en vervolg van wijkgericht werken in 2012.

## 2.6 Sociaal beheer: bestrijden van overlast en achterstanden

Woningbedrijf Velsen maakt werk van het bestrijden van overlast en wil een vooraanstaande rol hierbij spelen, ongeacht of de overlast komt door alledaagse ruzie, criminaliteit, vandalisme of psychosociale factoren. Het gaat dan om een passend incassobeleid waarmee ontruimingen worden voorkomen, het aanstellen van sociaal wijkbeheerders, het tegengaan van woonfraude, het opzetten van buurtbemiddeling en leefbaarheidprojecten, zoals cameratoezicht, hennepbestrijding en achterpadverlichting.

### Sociaal wijkbeheer

Sinds 2008 zijn twee sociaal wijkbeheerders werkzaam. Eén in Zee- en Duinwijk en één in Velsen-Noord en deels in De Noostraat. Uit een enquête onder huurders blijkt dat de aanwezigheid van de wijkbeheerders zeer positief wordt ervaren. Geënquêteerden geven aan dat de leefbaarheid en veiligheid in de buurten sterk is verbeterd. Sinds eind 2010 is een derde sociaal wijkbeheerder op detachingsbasis, aangesteld voor de Rivierenbuurt. In 2011 is het contract met de derde sociaal wijkbeheerder verlengd met één jaar. Daarnaast is het aandachtsgebied voor deze wijkbeheerder uitgebreid met Stadspark. De inzet van sociaal wijkbeheerders heeft resultaat. De gebieden waar ze actief zijn scoren volgens de leefbaarheidsmonitor hoger dan daarvoor. Met name Velsen Noord is sinds de introductie van de sociaal wijkbeheerder sterk verbeterd. Wijkbeheerders worden d.m.v. een gerichte brochure stevig onder de aandacht van onze huurders gebracht. Wie ze zijn, wat hun taak is en wanneer ze bereikbaar zijn of spreekuur houden, het staat allemaal vermeld.

### Tuinonderhoud

Omdat we het uiterlijk van de directe woonomgeving belangrijk vinden zijn we in 2011 gestart met nieuw beleid hierin. In 2011 hebben we een groot deel van ons bezit in Santpoort-Noord de voortuinen gecontroleerd op het onderhoud en uiterlijk. We hebben alle bewoners van te voren geïnformeerd wanneer we de tuinen controleren en waar we naar kijken bij de tuinencontrole. Vervolgens is er gecontroleerd. De meeste tuinen waren, zoals verwacht, goed onderhouden. Deze bewoners hebben een inspectierapport ontvangen waarop staat dat de tuin er netjes bij ligt. Een aantal bewoners heeft een waarschuwing gekregen, waarna de tuinen zijn opgeknapt. In Velsen Noord hebben we ook een tuinencontrole gedaan. Daarbij is één rechtszaak gevoerd tegen een bewoner die zijn tuin weigerde te onderhouden. In deze zaak hebben wij gelijk gekregen en hebben we de tuin op kosten van de huurder laten opknappen. In 2012 zal deze werkwijze worden uitgebreid naar de overige delen van ons bezit.

### Woonfraude

In 2009 is gestart met de aanpak van woonfraude. In geval van meldingen van woonfraude wordt onderzoek gedaan en een huisbezoek afgelegd. Daarnaast is een convenant woonfraude afgesloten met de gemeente en de corporaties in Velsen. De gemeente voert op grond hiervan periodiek bestandsvergelijking uit waar meldingen uit voort komen. De gemeente levert sinds dit convenant ook specifieke informatie over de inschrijving op adressen. Woningbedrijf Velsen verricht altijd onderzoek naar signalen van woonfraude. Er wordt ter plaatse altijd onderzoek gedaan waarbij tijdens huisbezoek gecontroleerd wordt of diegene aanwezig op de woning ook onze huurder is. Indien noodzakelijk wordt buiten kantooruren, gezamenlijk een bezoek afgelegd. In 2011 hebben we een aantal meldingen gehad. Concreet heeft dat geleid tot twee opzeggingen. Eén na uitspraak van de kantonrechter.

### Buurtbemiddeling

Bij buurtbemiddeling worden conflicten tussen burens / buurtgenoten besproken en zo mogelijk opgelost, onder begeleiding van een vrijwillige buurtbemiddelaar. Hiervoor is in 2009 een convenant gesloten met de Stichting Welzijn, de politie, de gemeente Velsen en de corporaties. In 2011 heeft Woningbedrijf Velsen 13 doorverwijzingen gedaan naar buurtbemiddeling (2010: 21). De meldingen hadden vooral betrekking op geluidsoverlast. Er vindt conform afspraak geen terugkoppeling plaats over de afhandeling.

### Cameratoezicht

Na een proef in 2009 zijn in 2010 andere complexen in Zeewijk voorzien van cameratoezicht. Inmiddels zijn de volgende complexen voorzien: Orionweg 12-hoog, Bellatrixstraat en Schiplaan 12-hoog. Daarnaast is bij de aanleunwoningen Zeewijkplein een camera geplaatst bij de liften. Doel is het aantal vernielingen, inbraken en sabotages tegen gaan. De camera's leiden tot een schonere leefomgeving en minder grofvuil dumpingen. In overleg met de politie en bureau HALT wordt opgetreden om vandalisme tegen te gaan. Met bureau HALT zijn afspraken gemaakt om de minderjarige dader van vandalisme onder begeleiding van de sociaal wijkbeheerder in de wijk aan het werk te zetten. Cameratoezicht kost veel tijd, maar biedt wel een goede mogelijkheid om gericht op te treden. Daders van vernielingen zijn goed zichtbaar en kunnen worden beboet. In een enkel geval heeft de politie inzage gevraagd in de beelden om woninginbraken op te lossen.

### Achterpadverlichting

In sommige gevallen brengen wij in overleg met bewoners achterpadverlichting aan. Bewoners krijgen een tegemoetkoming in de energiekosten. In 2011 waren er geen aanvragen. De vergoedingen voor achterpadverlichting van 2010 zijn uitbetaald.

### Hennepbestrijding

In 2010 zijn nieuwe afspraken gemaakt met de politie over de bestrijding van hennepsteelt. In verband met de veiligheid van huurders en medewerkers en de relatie met veelal een crimineel netwerk, stellen wij ons actief op bij deze problematiek. Intern en extern is voorlichting gegeven. Daarnaast zijn er contactpersonen voor anonieme melders en de politie aangesteld. Ondanks deze sluitende afspraken, zijn er in 2011 geen adressen aangemeld. Wel is er een woning ontruimd, omdat hier sprake was van hennepsteelt.

### Leefbaarheid activiteiten

Om aan verzoeken om leefbaarheid activiteiten, vanuit bewoners, instanties of eigen medewerkers, te voldoen, is een budget beschikbaar gesteld van €550.000. In 2011 is hiervan €490.000 uitgegeven (2010: €696.114). Hiervan zijn grote en kleine projecten uitgevoerd. Kleine projecten zijn ondermeer schoonmaakacties rondom complexen, het plaatsen van bloembakken en het leveren van schoonmaakmateriaal aan bewonerscommissies. Met ingang van 2011 zijn we ons meer gaan richten op de inzet van de bewoners zelf. Wij verwachten van onze huurders dat zij zelf actiever gaan participeren binnen projecten.

GROTERE LEEFBAARHEIDSACTIVITEITEN	
Locatie / wat	Toelichting
Zeewijk- herinrichten plantsoen aan de Schiplaan	In overleg met de bewoners is een deel van de tuin heringericht.
Groencontracten	Vanaf 2011 wordt gewerkt met één in plaats van drie bedrijven
Burendag-van Nieuwkoopstraat	Meedoen aan de landelijke burendag.
De Meteor- atrium	Ten behoeve van onze bewoners is het atrium van de Meteor ingericht t.b.v. diverse activiteiten van de bewoners.
Gijzenveltplantsoen- herinrichting	Dit plantsoen is heringericht.
De noostraat; herinrichting achtertuin	Met de bewoners zijn de achtertuinen opgeknapt. Ook is er een workshop bloembakken gegeven.
Raafstraat- Herinrichting tuin	Herinrichting tuin.
Schulpweg- makkelijke moestuinen	Voor bewoners die dit wilden is er een 'makkelijke' moestuin geplaatst.

### Vogelaarheffing

De Vogelaarheffing is de bijdrage aan de 40 aandachtswijken en is vanaf 2009 verschuldigd. Het betreft een generieke heffing gebaseerd op een mix van een vast bedrag per wooneenheid en de gezamenlijke WOZ waarde van de wooneenheden. Het Centraal Fonds stelt hiervoor de verhouding vast. In 2011 heeft Woningbedrijf Velsen hieraan een bedrag van € 242.046 moeten voldoen.

### 2.7 Prestatie afspraken

Eind 2010 zijn de prestatieafspraken tussen de corporaties en de gemeente afgelopen. Begin 2011 zijn de afspraken geëvalueerd. Nagenoeg alle afspraken zijn nagekomen. De planning van de herstructureringsprojecten is niet geheel gehaald. Er is vertraging ontstaan bij het opstellen van startdocumenten die door de corporaties voor herstructureringslocaties zijn aangevraagd. Deze vertraging bij de gemeente is mede veroorzaakt door het ontbreken van capaciteit en interne afstemming bij de gemeente.

De formulering van de nieuwe afspraken is nog niet opgestart. Voorjaar 2011 is de visie Velsen 2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie is de basis voor het opstellen van een woonvisie door de gemeente. November 2011 heeft de gemeente een kennisbijeenkomst over de woonvisie Velsen 2025 georganiseerd waarmee het startsein is gegeven voor de woonvisie. De planning is deze visie rond de zomer 2012 gereed te hebben waarna gestart kan worden met de formulering van de nieuwe prestatieafspraken.

Op dit moment wordt samengewerkt op basis van de afspraken uit de periode 2007 - 2010. Omdat er vele ontwikkelingen zijn die van invloed zijn op het lokale volkshuisvestingsbeleid heeft Woningbedrijf Velsen in 2011 de gemeente een aanbod gedaan. In dit document staat verwoord wat de activiteiten van de corporaties zijn de komende jaren en onder welke condities deze activiteiten uitgevoerd kunnen worden. De condities betreffen de onder andere randvoorwaarden van de gemeente ten aanzien van hun rol, het parkeerbeleid, het beleid inrichting openbare ruimte. Begin 2012 is het aanbod overgenomen door collega-corporaties en in gezamenlijkheid aan de gemeente aangeboden.

### 3 Verbetering dienstverlening voor onze klanten

Woningbedrijf Velsen wil de omslag maken van een bedrijf dat gericht is op het beheer van woningen naar een bedrijf dat de klant als vertrekpunt neemt. De klanten huren onze woningen en nemen diensten af. We willen dan ook zo goed mogelijk inspelen op de wensen van die klanten: een goede en betaalbare woning en ongestoord woongenot. Wij willen meer: versterken van de communicatie met de klant, de klant meer keuze bieden en onze dienstverlening verbreden. Daartoe overleggen wij niet alleen met de Huurdersraad en bewonerscommissies, maar ook met de klant in klantenpanels, verrichten wij aftersales en houden wij exit interviews.

#### 3.1 Dienstverlening

##### KWH

Onze dienstverlening voldoet aan de vereiste normen van het KWH. In 2011 zijn wij opnieuw gemeten op een aantal onderdelen. De resultaten staan in de tabel. In 2011 hebben wij alle gemeten onderdelen behaald en behouden het label. Uit de tabel blijkt een stabiel beeld van de kwaliteit van de dienstverlening. Er is een interne stuurgroep actief die blijvend onderzoekt waar de dienstverlening verbeterd kan worden en/of een onderdeel opnieuw onder de aandacht moet worden gebracht. Begin 2012 is besloten om de kwaliteit van onze dienstverlening continue te gaan meten voor de telefonische bereikbaarheid en de onderdelen woning zoeken/nieuwe woning, huur opzeggen, reparatie uitvoeren en onderhoud aan de woning.

Labelonderdeel	2008	2009	2010	2011
Corporatie bezoeken		7.9		7.8
Corporatie bellen	7.6		7.5	
Woning zoeken		7.6		7.5
Woning betrekken		7.4		7.5
Woning verlaten	8.7		8.7	
Woning onderhouden	8.3		8.1	
Woning veranderen	6.8	7.5 <sup>11</sup>		
Huur betalen		8.0		8.1
Reparatie uitvoeren		7.8		7.7
Klachten afhandelen	6.4	6.9 <sup>12</sup>	6.8	
<b>Totaalscore</b>	<b>7.6</b>	<b>7.8</b>	<b>7.7</b>	<b>7.7</b>

##### MQM

Naast het KWH is eind 2009 het MQM label gehaald. Dit is het kwaliteitslabel voor onderhoudsbedrijven en staat symbool voor goede dienstverlening van Woningbedrijf Velsen. Eind 2011 heeft een nieuwe meting plaatsgevonden. Wij hebben het label behouden. In 2012 wordt, in verband met de reorganisatie ten aanzien van onderhoud bezien of wij MQM behouden.

---

<sup>11</sup> Hermeting

<sup>12</sup> Hermeting

## Aftersales

op verschillende manieren voeren wij aftersales uit:

- Verhuur van woningen  
Alle nieuwe huurders worden binnen drie maanden na ingang van de huurovereenkomst door één van onze medewerkers gebeld. De nieuwe huurders worden gevraagd of zij tevreden zijn over dienstverlening en of zij nog vragen, opmerkingen of klachten hebben. Daarnaast worden de mogelijkheden van betaling via automatische incasso en Solide onder de aandacht gebracht.
- Afhandeling reparatieverzoeken  
Tien procent van de huurders waar wij een reparatie, een Solide controlebeurt of een WMO-aanpassing hebben uitgevoerd, wordt telefonisch benaderd met een vragenlijst. Gevraagd wordt naar de kwaliteit van onze dienstverlening en verbetermogelijkheden die huurders daarbij zien. De huurders geven ons op de onderdelen minimaal een 7.5. In 2011 zijn wij gestart met de Solide controle beurt; deze wordt zeer positief beoordeeld.
- Groot onderhoudsprojecten  
De klanttevredenheid wordt na afloop van een onderhoudsproject met behulp van een enquête gemeten. In deze vragenlijst worden vragen gesteld over de verstrekte informatie, het contact met de corporatie, het keuzepakket en de uitvoering. De vragen worden gemiddeld met goed beoordeeld.

## 3.2 Klachten en bezwaarschriften

Onze medewerkers doen hun werk zo goed mogelijk. Toch kan het voorkomen dat de huurder niet tevreden is. Wij hebben hiervoor een interne klachtenprocedure opgesteld waar de Geschillencommissie een onderdeel van is. Als er klachten of bezwaren zijn die gaan over de hoogte van de huurprijs(verhoging) of servicekosten, verwijzen wij huurders naar de Huurcommissie.

### Interne klachtenprocedure

De interne klachtenprocedure bestaat uit drie stappen:

#### 1. Melding bij de medewerker

Melding kan met een klachtenformulier, via e-mail, per brief of mondeling. De medewerker zoekt een oplossing. Is de klant niet tevreden met de oplossing dan kan contact worden opgenomen met de leidinggevende.

#### 2. Melding bij de leidinggevende

De melding kan op dezelfde manieren als bij de medewerker. De leidinggevende bevestigt binnen tien dagen schriftelijk de ontvangst van de klacht. De klant hoort dan ook wanneer hij of zij een (schriftelijk) antwoord kan verwachten. Bij de beantwoording wordt de klant gewezen op de mogelijkheid om de klacht, indien de klant niet tevreden is over de afhandeling, voor te leggen aan de Geschillencommissie.

#### 3. Melding bij de Geschillencommissie

De Geschillencommissie bespreekt de klacht en adviseert de bestuurder over de afhandeling.

De klachten die binnenkomen bij de werkorganisatie (stap 1) worden sinds medio 2010 centraal geregistreerd en specifiek gecontroleerd op afhandeling. In 2011 zijn 75 klachten geregistreerd. Wij zien een lichte toename van het aantal klachten die te maken hebben met onderhoud /

onderaannemers. Dit heeft ertoe geleid dat we klachten over de dienstverlening wat betreft ons onderhoud een hogere prioriteit hebben gegeven.

### Geschillencommissie

Conform de statuten en de Governance Code heeft Woningbedrijf Velsen een Geschillencommissie die de bestuurder kan adviseren over de aan haar voorgelegde klachten. Naast advies over klachten komt de commissie ook bij elkaar om te spreken over de samenwerking, de procedure en de relatie met Woningbedrijf Velsen.

In 2009 is een nieuwe Geschillencommissie geïnstalleerd. Eind 2011 zijn twee leden afgetreden. Het lid op voordracht van Woningbedrijf Velsen is herbenoemd. Het plaatsvervangende lid is afgetreden. Hiervoor wordt door de Huurdersraad een nieuwe kandidaat voorgedragen. De samenstelling van de Geschillencommissie per 31 december 2011 is als volgt:

Naam	Functie	Specifieke kennis	Herbenoeming
De heer R. Stoeckart (Heemstede)	Onafhankelijk voorzitter	Sociaal juridisch Mediation	Ja In 2012
De heer K. de Groot (Ijmuiden)	Lid op voordracht WBV	Volkshuisvesting Huurrecht	Ja In 2014
De heer G. Trechsel (Ijmuiden)	Lid op voordracht HR	Bouwkunde / techniek	Ja In 2013
Mevrouw S. Hazelhoff (Velsbroek)	Plaatsvervangend lid op voordracht WBV	Mediation Sociaal / juridisch	Ja In 2013
De heer J. Schippers (Santpoort-Noord)	Plaatsvervangend lid op voordracht HR	Bouwkunde / techniek	Nee

In 2011 zijn acht geschillen ter advisering aan de Geschillencommissie voorgelegd.

De acht geschillen gaan over verschillende onderwerpen:

- inkomenstoets voor toewijzing van sociale huurwoningen: 1 geschil
- afhandeling oplevering woning: 2 geschillen
- geluidsoverlast: 1 geschil
- vochtoverlast: 1 geschil
- afrekeningskosten warm tapwater: 1 geschil
- onderhoud van de woning: 1 geschil
- bejegening door de organisatie: 1 geschil.

Vier van de acht geschillen zijn teruggelegd in de organisatie en daar verder afgehandeld. De reden was dat de organisatie nog onvoldoende in de gelegenheid was geweest om het geschil af te handelen. Vier van de acht geschillen zijn voorgelegd aan de Geschillencommissie. De adviezen en aanbevelingen van de geschillencommissie zijn door de bestuurder overgenomen. Een toelichting is te lezen in het jaarverslag van de geschillencommissie.

### Huurcommissie

Jaarlijks kunnen huurders bezwaren aantekenen tegen de huurverhoging, afrekening servicekosten en mogelijk achterstallig onderhoud.

### Huurverhoging

In 2011 hebben wij net als in 2010 hebben geen bezwaarschriften tegen de jaarlijkse huurverhoging ontvangen. Wel zijn 104 (2010: 282) rappelbrieven verstuurd. In navolging daarop zijn ook geen bezwaarschriften ontvangen.

### Servicekosten

Over de servicekosten zijn in 2011 geen bezwaarschriften ontvangen.



## Onderhoud

Over achterstallig onderhoud zijn in 2011 geen bezwaarschriften ontvangen.

### 3.3 Diensten en arrangementen

Keuzevrijheid gaat verder dan meer variatie in de prijs en kwaliteit van onze woningen. Het gaat ook om het vergroten van de invloed van de klant op ons basisproduct, de woning, en het aanbieden van aanvullende diensten. We willen onze klanten meer betrekken bij onderhoud en verbetering en ze een grotere stem geven in de aanpak (keuzen ten aanzien van indeling en/of uitrusting) en de planning. Huurders hebben de gelegenheid om zelf veranderingen aan te brengen of kunnen ons vragen dat te doen. Wonen naar wens is de basis voor ons beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Bij vervanging van de keuken of het tegelwerk heeft de huurder altijd keuze uit verschillende kleuren. Met het Solide abonnement is het mogelijk om voor een gering bedrag per maand het huurdersonderhoud uit te laten voeren door Woningbedrijf Velsen.

#### Beleid zelf aangebrachte voorzieningen

Een ZAV aanvraag kan schriftelijk, telefonisch of mondeling aan de balie worden gemeld. Indien nodig helpen wij een huurder met zijn aanvraag. Bij toestemming ontvangt de huurder een akkoordverklaring, welke hij ondertekent en terug moet sturen. Hierna kan de huurder aan de slag. Het aantal ZAV aanvragen wordt niet geregistreerd. In de praktijk blijkt dat huurders veranderingen niet altijd aanvragen. Pas bij een huuropzegging komen bij de woningopname de zelf aangebrachte voorzieningen naar voren.

#### Geriefsverbeteringen

Huurders kunnen ons ook vragen om geriefsverbeteringen aan te brengen. Het gaat dan veelal om het aanbrengen van een centrale verwarming of isolatie. Hiervoor wordt een huurverhoging doorberekend en de woningwaardering aangepast. In ons huurprijsbeleid hebben wij vastgelegd dat de huurverhoging altijd gebaseerd is op een offerte. De meeste aanvragen in 2011 betroffen het plaatsen van een centrale verwarming.

#### Keuze bij vervanging

Bij projectmatige vervanging van de keuken of het tegelwerk krijgt de huurder altijd keuze uit meerdere wand- en vloertegels, keukenfronten, aanrechtbladen en handgrepen. In 2011 hebben huurders bij de verbeterprojecten Ladderbeekstraat, Lagersstraat, Fidelishof en Esdoornstraat keuzes gehad.

#### Solide abonnement

Per 31 december 2011 hebben 2.051 huurders een serviceabonnement waarmee het huurderonderhoud door Woningbedrijf Velsen wordt uitgevoerd (2010: 1616). De huurders betalen hiervoor € 4,23 per maand. In totaal is € 72.970 (2010: € 51.657) aan bijdragen binnengekomen. De doelstelling, 2000 abonnees is gehaald. Voor de abonnees zijn in totaal 1.677 serviceverzoeken uitgevoerd (2010: 1242) bij 1101 abonnees. De kosten voor de uitvoering van de serviceverzoeken bedroegen € 133.196 (2010: € 66.592). De kosten per Solideverzoek bedroegen in 2011 € 79 (2010: € 57).

In 2011 is een start gemaakt met het uitvoeren van de driejaarlijkse controlebeurt die onderdeel uitmaakt van het abonnement. In 2011 zijn 649 controlebeurten uitgevoerd. De controlebeurten hebben geleid tot tientallen extra reparatieverzoeken. Uit een telefonische enquête onder de huurders blijkt deze controlebeurt erg gewaardeerd te worden.

### 3.4 Communicatie en informatie

Informatie die voor iedereen gemakkelijk te vinden is, wordt steeds belangrijker. Ook in de wisselwerking tussen Woningbedrijf Velsen en de (toekomstige) huurders. De tijd dat wij de communicatietouwtjes volledig in handen hadden, is al lang voorbij. Woningbedrijf Velsen gebruikt



daarom oude en nieuwe middelen om belangrijke informatie te kunnen delen en de mening van de huurder te horen.

### Projecten

Woningbedrijf Velsen werkte in 2011 aan meerdere nieuwbouw- en renovatieprojecten waarover gecommuniceerd wordt. Het gaat daarbij om informatieavonden, nieuwsbrieven, informatie op de website, in het INFOMagazine, persberichten en brieven met belangrijke informatie voor de (individuele) huurder. Doel is om betrokken huurders en andere belanghebbenden op tijd en goed te informeren over wat er speelt. En dat varieert van herhuisvesting, tot de verhuur van nieuwe woningen en van informatieavonden over de start van de bouw tot de officiële oplevering. Om onze nieuwbouwprojecten met huur en koop onder de aandacht te brengen, organiseerden wij in januari een projectenbeurs en waren we in augustus met een stand aanwezig op het Havenfestival.

### Huurdersinformatie

Naast de informatie over projecten en bijzondere acties is er ook veel informatie die altijd beschikbaar moet zijn voor huurders. Daarvoor hebben wij een website met informatie over alles dat met huren te maken heeft, zoals huur opzeggen, huur betalen, klachtenregeling, onderhoud en verkoop bestaande woningen. Folders over deze onderwerpen zijn op de website te lezen of te downloaden. Huurders kunnen ook alle folders bij ons kantoor afhalen. Met de uitgaven van ons huurdersblad 'INFOMagazine' willen wij de huurders informatie geven over wat er speelt, tips voor aangenaam en duurzaam wonen, wetten en regelgeving en andere meer zakelijke informatie. Hiermee wijzen wij mensen op hun verantwoordelijkheden. Om het blad ook een meer persoonlijke kleur te geven, bieden wij ook human interest. Daaronder valt de rubriek 'op bezoek bij' en ook de prijsvraag voor de mooiste tuin en de onderdelen 'buren in het zonnetje', '50 jaar huurder' en mensen die zich inzetten voor de wijk.

### Klantenpanel

De twee klantenpanels die we in oktober en november organiseerden gingen niet door. Ondanks advertenties, een radiospotje, een oproep in het INFOMagazine en andere communicatiemiddelen waren er onvoldoende aanmeldingen. Wij onderzoeken de achterliggende redenen.

### Nieuwe media

We hebben de voorbereidingen getroffen om in 2011 te starten met de social media. Als eerste gaan de sociaal wijkbeheerder en de woonconsulent hun ervaringen en acties voor Zeewijk delen via Twitter. Andere medewerkers zullen zeker volgen.

### (Regionale) pers

De cijfers in 2011 laten een daling zien in het aantal artikelen en in de toon van de verhalen. Ze zijn minder uitgesproken positief. Gelukkig zijn de echt negatieve verhalen beperkt. Over het algemeen is het beeld neutraal/positief.

	2010	2011
Aantal artikelen	126	110
Positief	55	50
Eigen initiatief		34
Aedesmagazine		1

Eind 2011 hebben we zendtijd gekocht bij Seaport FM. Wij willen daarmee laten zien dat wij vinden dat deze regionale zender een toegevoegde waarde heeft voor Velsen. Met de zendtijd kunnen wij, zonder direct afhankelijk te zijn van de planning van de redactie, onze boodschap voor de regio kwijt. Met dezelfde reden hebben we ook een contract afgesloten met de website Velsen.vandaag.nl. Al deze middelen samen maken dat wij in staat zijn om snel en op maat informatie te geven aan de inwoners van Velsen. Een deel van deze media is ook geschikt om de wisselwerking tussen onze huurders en onszelf op gang te brengen.

### 3.5 Overleg met Huurdersraad, bewonerscommissies en belanghebbenden

Woningbedrijf Velsen vindt het van belang om niet solistisch te werk te gaan, maar netwerken van bewonersorganisaties, belanghebbenden en (samenwerkings-)partners te betrekken bij ons werk. De laatste jaren hebben wij steeds meer overleg met betrokken partijen over ons beleid en doelstellingen.

De bewonersparticipatie is getrapt georganiseerd. Algemene en structurele zaken die alle bewoners aangaan, worden besproken in een regulier overleg tussen de Huurdersraad en de manager Woondiensten. Complexmatige zaken worden met bewonerscommissies besproken. De ondersteuning van de Huurdersraad aan de bewonerscommissies vindt plaats vanuit het kantoor van de Huurdersraad.

#### Huurdersraad

In de loop van 2011 zijn er binnen de Huurdersraad problemen ontstaan. Woningbedrijf Velsen heeft hulp aangeboden in de vorm van een mediator. Helaas heeft dit niet het gewenste resultaat gehad en hebben drie leden met ingang van 31 december 2011 de Huurdersraad verlaten. De Huurdersraad bestond per 31 december nog uit de heer B. Rikkerink, voorzitter, en mevrouw J.A. Elenbaas-Veenstra, secretaris. Opvolgers voor de vertrokken mensen zijn inmiddels gevonden.

#### Overleg

Als gevolg van de interne problemen zijn niet alle reguliere vergaderingen doorgegaan. De Huurdersraad heeft in 2011 vier maal overleg gehad met de manager Woondiensten. Normaliter is hierbij eenmaal per jaar de directeur-bestuurder aanwezig. Dit is in 2011 niet het geval geweest. Wel is de directeur-bestuurder betrokken geweest bij de mediation. Naast het reguliere overleg vindt vier maal het overleg herstructurering plaats met een afvaardiging van de Huurdersraad, de manager Woondiensten en de adviseur Communicatie. Tijdens deze overleggen (maart, juni, september en december) is de Huurdersraad bijgepraat over alle herstructureringsprojecten die lopen en in de toekomst gaan spelen.

#### Sociaal statuut

Op 3 februari 2011 is tijdens een feestelijke bijeenkomst een nieuw Sociaal Statuut getekend door alle vier de Velsense corporatiedirecteuren en de betreffende huurdersraden / bewonersvertegenwoordigingen. Het Statuut is ingegaan op 1 januari 2011 en loopt tot 31 december 2014. In dit statuut staan de 'spelregels' die gelden bij herstructurering.

#### Samenwerkingsovereenkomst huurdersraad / Woningbedrijf Velsen

Ook is in 2011 het tekenen van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst Huurdersraad / Woningbedrijf Velsen en het nieuwe reglement Geschillencommissie op 13 juli gevierd. De samenwerkingsovereenkomst is na een lange periode van overleg tot stand gekomen en heeft een looptijd van 2 jaar. In deze overeenkomst zijn o.a. de taken en bevoegdheden van Woningbedrijf Velsen, de Huurdersraad en de bewonerscommissies vastgelegd.

### *Nieuwjaarsreceptie en Havenfestival*

Begin 2011 is de traditionele Nieuwjaarsreceptie gehouden. Alle leden van de Huurdersraad en bewonerscommissies (Geschillencommissie en RvC) waren uitgenodigd om in onze Helmstraatkerk op een informele manier met de medewerkers van Woningbedrijf Velsen bij te praten.

In 2011 is een afvaardiging van de Huurdersraad ook aanwezig geweest op het Havenfestival in IJmuiden. In de tent van Woningbedrijf Velsen was voor hen een aparte plek ingericht waar zij actief de bezoekende huurders konden benaderen met informatie over bewonerscommissies. Uiteraard met het doel om huurders enthousiast te maken zich aan te sluiten bij bestaande bewonerscommissies of nieuw op te zetten bewonerscommissies.

### *Bijdrage INFO magazine*

In het bewonersblad heeft de Huurdersraad een pagina tot haar beschikking, zodat zij alle huurders kan informeren over hun werkzaamheden.

### *Advies en instemming*

Conform de samenwerkingsovereenkomst heeft de Huurdersraad over een aantal beleidsonderwerpen informatie-, advies- of instemmingsrecht. Gezien de interne situatie zijn adviesaanvragen aangehouden. In 2011 heeft de Huurdersraad advies gegeven over de nieuwe samenwerkingsovereenkomst, het Sociaal Statuut en de jaarlijkse huurverhoging. Begin 2012 volgen het huurprijsbeleid, leefbaarheidsbeleid, herstructureringsbeleid en beleid onderhoud en strategie.

### *Bewonerscommissies*

De bewonerscommissies behartigen de belangen van de bewoners van het betreffende complex. Zij kunnen een beroep doen op ondersteuning door de Huurdersraad. Per 31 december zijn er 23 commissies actief (2010: 22). De woonconsulenten hebben minimaal twee keer per jaar overleg met elke commissie. Met de Huurdersraad zijn afspraken gemaakt over de structuur van het overleg. In het voorjaar worden de huurverhoging en afrekening servicekosten besproken. In het najaar komt het planmatig onderhoud aan de orde. Verder staan leefbaarheid en buurtschouw op de agenda.

## Projecten en bewonersbetrokkenheid

Met een aantal bewonerscommissies vindt overleg plaats over projectmatige zaken, zoals herstructurering, renovatie of groot onderhoud.

BEWONERSCOMMISSIES IN PROJECTEN	
Bewonerscommissie	Toelichting
Orionweg Lantaarntjes	Vanaf begin 2011 is gestart met de herhuisvesting van het blok wat na renovatie verkocht wordt. De overige appartementsblokken worden pas gerenoveerd als deze woningen verkocht zijn. Voor de blokken 2 en 3 is de peildatum vastgesteld per 1-11-2011 en is gestart met de inventarisatie van de woonwensen en de bemiddeling. Overeenkomst voor tijdelijk beheer is afgesloten met FMT vastgoedbeheer. Tijdelijk beheer loopt goed.
Planetenweg / Pleiadenplantsoen	Planetenweg: de gebruikers van FMT zijn in 2011 uit verhuisd en het pand is gesloopt. Pleiadenplantsoen: de sloop van het Pleiadenplantsoen 1-59 is uitgesteld tot 2013. De reden hiervan is dat er in dezelfde periode veel koopwoningen op de markt worden aangeboden. De vraag is of dit niet een overkill zou zijn geweest. Je loopt hier risico je eigen concurrent te zijn.
Oud IJmuiden (135 woningen)	De peildatum is vastgesteld per 1-12-2011 en we zijn gestart met de inventarisatie van de woonwensen en de bemiddeling. Tijdelijk beheer wordt aanbesteed omdat het beheer van dit gebied een andere aanpak vergt. Voor eengezinswoningen zijn andere beheermaatregelen nodig dan etagewoningen.
Rivierenbuurt	Met deze bewonerscommissie is gesproken over de wens om complex 26 te laten schilderen en tochtwerende maatregelen te nemen. Dat is op de valreep van het jaar gebeurd.
Waalstraat / Dolfijnstraat	In 2011 is hiervoor een nieuwe bewonerscommissie opgericht. In eerste instantie hoorden zij bij de bewonerscommissie van de Rivierenbuurt. Na herverdeling van het werkgebied tussen woonconsulenten is deze opsplitsing tot stand gekomen.
Noostraat Noord en Zuid	Met de bewonerscommissie is vooral teruggekeken naar de cosmetische werkzaamheden van vorig jaar.
Lagerstraat	Dit overleg had betrekking op het uitgevoerde verbeteronderhoud.
Meteoor	In 2011 heeft een wisseling van leden plaatsgevonden. De Meteoor heeft ook een activiteitencommissie die zich heeft aangesloten bij de bewonerscommissie. Overleg met deze nog nieuwe commissie stond vooral in het teken van de problemen rondom Panagro Deened en Ista. WV uit Waddinxveen heeft het beheer van de WKO-installaties in de Planeet en de Meteoor volledig overgenomen alsmede de administratie die Ista voorheen deed.
Planeet	Overleg met deze nog nieuwe commissie stond vooral in het teken van de problemen rondom Panagro Deened en Ista. WV uit Waddinxveen heeft het beheer van de WKO-installaties in de Planeet en de Meteoor volledig overgenomen alsmede de administratie die Ista voorheen deed.
Orionweg 12 hoog	In 2011 zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd die houden verband met het in stand houden van het complex tot in ieder geval 2015. Er is vooral ingezet op veiligheid. Zo zijn de open geisers vervangen door gesloten geisers. Mede door nauwe samenwerking met de bewonerscommissie zijn de werkzaamheden (sociaal gezien) goed verlopen.
Zeewaarts	Diverse leden van de commissie Keetberglaan praten door met het projectteam over de nieuwbouw Zeewaarts. Goed te zien dat bewoners betrokken blijven.

## 4 Professionaliseren interne organisatie

Bij Woningbedrijf Velsen werken momenteel 85 mensen. Aan de hand van onze kernwaarden (verantwoordelijk, ondernemend, verbindend en plezier) zijn we de afgelopen jaren een sterkere, een transparantere en een initiatiefrijkere organisatie geworden. Ook de komende jaren werken we continue aan het verbeteren van onze capaciteiten en aan een cultuur die past bij onze missie 'Betekenis geven aan Velsen'.

### 4.1 Organisatieontwikkeling

In 2011 zijn de volgende veranderingen in de organisatie:

- **Financiën, Control & Bedrijfsvoering**  
Er heeft een aantal verschuivingen van functies plaatsgevonden tussen de afdelingen Control, Financiën en ICT. Zo is binnen de afdeling ICT de nieuwe functie servicedeskmedewerker ontstaan.
- **Huurincasso**  
De subafdeling Huurincasso, onderdeel van de afdeling Woondiensten, wordt tijdelijk aangestuurd door de manager Woondiensten. In 2012 komt er meer duidelijkheid over de positie van deze subafdeling.
- **Strategie Markt en Communicatie**  
In 2011 is gestart met de voorbereidingen van de reorganisatie van een aantal bedrijfsonderdelen. De stafafdeling Strategie, Markt en Communicatie en het Bestuurssecretariaat is omgevormd tot de afdeling Bestuur, Beleid & Communicatie, onder leiding van de bestuurssecretaris. Deze nieuwe afdeling wordt in 2012 uitgebreid met een adviseur strategisch voorraad beleid.
- **Aannemerij / onderhoud**  
Verschillende omstandigheden hebben geleid tot het voorstel om alle onderhoudsactiviteiten op een andere wijze te organiseren en onder te brengen in één afdeling Vastgoedbeheer. De volgende factoren hebben een beslissende rol gespeeld:
  - de noodzaak van meer eenduidige aansturing van het onderhoud binnen Woningbedrijf Velsen
  - de wens om de Aannemerij, waar momenteel het dagelijks onderhoud is ondergebracht, sterker te integreren met de overige afdelingen van Woningbedrijf Velsen
  - de uitwerking van één van de speerpunten van beleid: klantgerichte dienstverlening
  - de gevolgen van de implementatie van een nieuw geautomatiseerd informatiesysteem, waaronder het onderhoudsprogramma.De verwachting is dat deze nieuwe afdeling Vastgoedbeheer medio 2012 ingericht en operationeel is

### Organisatie

Op 31 december 2011 werkten er bij Woningbedrijf Velsen 85 medewerkers. In fte's gemeten was de personeelsbezetting aan het einde van het jaar 79,3 (2010: 79,5 fte's). De instroom van nieuw personeel is met 5,9% lager dan gebruikelijk in de branche (9%). De interne mobiliteit ligt met 5,9% hoger dan in de branche (2%). Drie medewerkers zijn in 2011 langdurig werkzaam in een plaatsvervangende functie. De uitstroom is in 2011 8,3 % (2010: 9,2%), dit is ongeveer gelijk aan de branche (8%).

### Ziekteverzuim

Woningbedrijf Velsen voert een actief verzuim- en re-integratiebeleid. Het verzuimbeleid richt zich op preventie, beheersing en begeleiding van het verzuim. Het verzuimpercentage (exclusief zwangerschapsverlof) bedraagt in 2011 4,6% (2010: 4,8%).

### Integraal gezondheidsmanagement

In 2011 is integraal gezondheidsmanagement geïntroduceerd. Medewerkers kunnen onder andere gebruik maken van een gezondheidscoach en bedrijfsfitness. Op deze manier faciliteert Woningbedrijf Velsen haar medewerkers bij het realiseren en vasthouden van een gezonde leefstijl.

### Opleidingsprogramma

Er is in 2011 een groot aantal organisatiebrede trajecten en groepstrainingen georganiseerd. Gericht op de invoering van het nieuwe geautomatiseerd informatiesysteem, dat in december operationeel is geworden, is een grootschalig opleidingstraject uitgevoerd. Ook hebben alle medewerkers training ontvangen in het kader van de omzetting naar een nieuwe versie van MS Office. Een grote groep medewerkers heeft een opfriscursus gehad vanwege de herziene schrijfstijl en wijzigingen in de mailingprocedure.

Naast bovengenoemde trajecten is in 2011 € 103.750 besteed aan individuele opleidingen, seminars en workshops.

### Loopbaanontwikkeling (interne stages)

Vijf medewerkers hebben aanspraak gemaakt op hun individuele loopbaanontwikkelingsbudget. In 2011 is een intern stageproject geïmplementeerd. Alle medewerkers zijn in de gelegenheid gesteld op een andere afdeling mee te draaien. Het doel van dit project is tweeledig: stimuleren van loopbaanontwikkeling en verbeteren van de samenwerking en communicatie. Ongeveer 15% van de medewerkers heeft een stageverzoek ingediend.

### Leerwerk- en stageplaatsen

Woningbedrijf Velsen vindt het belangrijk om als maatschappelijk ondernemer leerwerk- en stageplaatsen aan te bieden. In 2011 zijn door de gehele organisatie zes stageplaatsen aangeboden vanuit lager, middelbaar en hoger beroepsonderwijs en drie snuffelstages op de afdeling Annemerij. Daarnaast zijn er twee leerlingen via het SSPB Praktijkbouwopleiding Bouw IJmond-Kennemerland B.V. werkzaam geweest onder begeleiding van een leermeester. Eén van deze leerlingen is na afronding van de opleiding in dienst getreden.

De afdeling Annemerij van Woningbedrijf Velsen is sinds 2008 erkend leerbedrijf voor de beroepsbegeleidende leerweg timmeren. Eind 2011 zijn stappen ondernomen om te komen tot certificering van de leerweg installatietechniek. Er is een leermeester begonnen met een opleiding tot praktijkbegeleider van een leerling loodgieter.

Twee projecten, een renovatieproject (Trompstraat) en een nieuwbouwproject (De Doorbraeck) zijn voor een deel als leerlingbouwplaats ingericht. Leerlingen van het Tender College IJmuiden hebben daarnaast, onder begeleiding van een onderaannemer, een mutatiewoning onder handen genomen.

### Medezeggenschap

De Ondernemingsraad heeft in 2011 zes keer overleg gehad met de directeur-bestuurder, twee keer met de Raad van Commissarissen. Wekelijks komt de Ondernemingsraad bij elkaar. In het overleg met de directeur-bestuurder wordt de voortgang van de organisatieontwikkeling en interne en externe ontwikkelingen als vaste agendapunten besproken. Hierbij worden ook documenten als het bedrijfsjaarplan en de begroting geagendeerd.

In 2011 zijn daarnaast de volgende (personeels-)onderwerpen aan de orde geweest:

- reorganisatie Vastgoedbeheer
- sociaal plan
- flexibel roosteren
- cafetariasysteem.

In 2011 is de heer Ras afgetreden als lid van de Ondernemingsraad. De zittingstermijn van de heer Koning liep af, maar hij heeft zich herkiesbaar gesteld. Voor de verkiezingen hebben zich drie kandidaten gemeld voor twee functies. In november 2011 hebben verkiezingen plaatsgevonden.

SAMENSTELLING ONDERNEMINGSRAAD PER 31 DEC. 2011		
Naam	Functie	Jaar aantreden /aftreden
Mevrouw M. Bankert	Voorzitter	2013
De heer P. Koning	Secretaris	2015
De heer B. van Duijvenbode	Lid	2015
De heer M. Lijesen	Lid	2013
De heer J. Groot	Lid	2014

#### Personeelsvereniging

Voor de organisatie is het van belang dat er activiteiten worden georganiseerd los van dagelijkse werkzaamheden. De corporatie ondersteunt deze activiteiten door een financiële bijdrage. Per 1 januari 2011 is de Personeelsvereniging opgeheven en is een personeelscommissie ingesteld. Het lidmaatschap en daarmee de bijdrage van medewerkers vervalt en de activiteiten zijn voor iedereen toegankelijk.

#### 4.2. Cultuurverandering en competentie management

Al een aantal jaren besteden we veel aandacht aan het ontwikkelen van onze cultuur gericht op gewenst gedrag. In 2010 heeft zich dat vertaald in bijeenkomsten waarin het geven en ontvangen van feedback centraal stond. In 2011 is deze organisatie brede aanpak losgelaten en hebben afdelingen zelf verder gewerkt aan het realiseren van de gewenste cultuur binnen de eigen afdeling. In 2012 wordt leiderschapsontwikkeling het centrale thema in het kader van cultuur en gedrag.

#### Competentiemanagement

Competentiemanagement is succes en ontwikkeling van de organisatie door succes en ontwikkeling van de medewerkers. Het stelt ons in staat om gericht competenties te meten en te sturen op resultaten en gedrag. Hierdoor krijgen wij de ontwikkelpunten van onze medewerkers en organisatie als geheel inzichtelijk. Om deze aandacht voor ontwikkeling te ondersteunen is een licentie aangekocht van een interactief softwareprogramma van Schouten en Nelissen. Naast de kernwaarden (kerncompetenties) die van toepassing zijn op iedere medewerker van Woningbedrijf Velsen wordt in 2012 gestart met het benoemen van de competenties voor de verschillende functies.

## 4.2 Proces en efficiencyverbetering

Wij besteden constant aandacht aan proces- en efficiencyverbetering. Wij zetten nadrukkelijk in op het beheersen van de bedrijfslasten.

In 2011 hebben we de overgang naar het geautomatiseerde informatiseringsstelsel van Cegeka "Dynamics Wonen" afgerond. Deze overgang vond plaats in twee fasen: in 2010 (onderhoud) en 2011 (woon diensten). Hiertoe zijn in 2010 en 2011 alle processen opnieuw beoordeeld, beschreven en vastgesteld. Deze processen zijn leidraad geweest voor de werkinstructies en invulling van het nieuwe stelsel. In 2012 worden de processen door middel van audits getoetst en indien gewenst verbeterd. Over de te nemen stappen is nadrukkelijk overleg geweest met de accountant. De interne beheersing van processen wordt getoetst door middel van het interne controleplan. Naar aanleiding van opmerkingen van de accountant hebben we ons controleplan op onderdelen aangescherpt. De aandachtspunten in 2011 zijn geweest het vaststellen van de juistheid van de bedragen in de verschillende administraties en rapportages.

## 4.3 Verantwoording en transparantie

Woningbedrijf Velsen werkt met maatschappelijk kapitaal en is zich daarvan bewust. Ook daarom is een stevige maatschappelijke inbedding belangrijk. Wij hebben onze omgeving ook in 2011 betrokken bij ons werk. Huurders, gemeente, collega-corporaties, politiek en maatschappelijke belangenbehartigers zijn voor ons gesprekspartners geweest bij het tot stand komen van beleid.

### Overleg belanghebbenden

Het reguliere overleg met belanghebbenden, conform de Governance Code, staat beschreven in het jaarbericht van de Raad van Commissarissen.

### Maatschappelijke visitatie

In 2010 is de maatschappelijke visitatie uitgevoerd door Ecorys Vastgoed. Het rapport is begin 2011 ontvangen en, voorzien van een reactie van de Raad van Commissarissen, op onze website geplaatst.

### Jaarverslaglegging

Om ons te verantwoorden aan de huurders en belanghebbenden hebben wij ons jaarverslag op onze website geplaatst en in ons bewonersblad een korte weergave opgenomen. Het jaarverslag is te downloaden van de website.

### Bijeenkomsten belanghebbenden

Samenwerking blijft het sleutelwoord bij het realiseren van onze doelstellingen. Net als voorgaande jaren hebben wij ook in 2011 de verbinding gezocht met partijen die onze ambities delen. In het verslag van de RvC is aandacht besteed aan het reguliere overleg met de belanghebbenden.

Voorjaar 2011 hebben we samen met AWW Eigen Haard en Woonstichting Kennemerhave een woonconferentie georganiseerd over de volkshuisvestelijke opgaven in onze gemeente. Bij deze conferentie waren de Raden van Commissarissen, collega-corporaties, gemeente en het Centraal Fonds aanwezig. Conclusie van de bijeenkomst was dat er de komende jaren vele opgaven liggen die de corporaties gezamenlijk kunnen oppakken. Er kan financieel meer worden opgepakt als de financiële huishoudens van de corporaties samen worden gevoegd. Vooralsnog is dit echter niet aan de orde.



De Visie Velsen 2025 en de rol van woningcorporaties was het onderwerp van een netwerkbijeenkomst die najaar 2011 samen met AWW Eigen Haard is georganiseerd. Conclusie van deze bijeenkomst is dat samenwerking essentieel is voor het realiseren van de ambities uit de visie Velsen 2025. Bij samenwerking is het belangrijk om bewust te kiezen voor een samenwerkingspartner, de gemeenschappelijke doelen te formuleren en voor commitment te zorgen. Het advies is om met kleinschalige projecten te beginnen die binnen de visie passen.

De verslagen van bijeenkomsten met onze belanghebbenden staan op onze website.

#### 4.3 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Een maatschappelijke onderneming hoort bij het realiseren van haar maatschappelijke opgave de negatieve effecten in haar bedrijfsvoering op de samenleving en milieu te beperken. Wij hebben richtlijnen opgenomen in ons aanbestedingsbeleid om onze opdrachtnemers te stimuleren milieuvriendelijk te ondernemen.

##### Integriteitsbeleid

Maatschappelijk ondernemen schept ook verplichtingen naar de wijze waarop wij met het welbevinden van onze medewerker omgaan. In dit verband hebben wij de nota integriteit en klokkenluiders opgesteld en op onze website geplaatst.

##### Sponsoring

Woningbedrijf Velsen heeft voor sponsoring een budget van € 30.000 vrijgemaakt. Dit gaat voor een deel naar culturele en andere instellingen en activiteiten die belangrijk zijn voor de aantrekkelijkheid van Velsen en waar inwoners gebruik van maken. Voor 2011 waren dat onder andere het Havenfestival, Stadsschouwburg Velsen, het Witte Theater, Vrienden van Velsen-Noord en 'Telstar thuis in de wijk'. Dit is een samenwerkingsverband gericht op het betrekken van jongeren bij leer-/werk en buurtprojecten. Daarnaast ondersteunen we diverse groepen door advertenties te plaatsen in hun magazine. Het andere deel van het budget gaat naar maatschappelijke activiteiten zoals de huttenbouw, het ontbijt voor vrijwilligers, jubileum bibliotheek, Sint Nicolaas Comité en toernooi stoelhonkbal wijksteunpunt Zeewijk.

##### Maatschappelijke dag

Een keer per jaar steken alle medewerkers van Woningbedrijf Velsen letterlijk de handen uit de mouwen. Net als de voorgaande jaren hebben wij in 2011 een maatschappelijke dag georganiseerd. Dit jaar hebben wij onder het thema 'versterken sociale cohesie in Velsen Noord' samen met bewoners, scholen en gemeente verschillende kleine projecten uitgevoerd.

## 5 Verantwoorde inzet van ons vermogen

Woningbedrijf Velsen beschikt over een gezonde financiële positie. Wij hebben, zo staat ook in onze bedrijfsvisie 'Passie voor Wonen in Velsen' grote plannen in voorbereiding en uitvoering. Voor de herstructurering van de woningvoorraad is veel geld nodig. Uitgangspunt is dat de normale exploitatie van het vastgoed – het saldo van de inkomsten en uitgaven, zonder de maatschappelijke (=onrendabele) uitgaven - tenminste financieel neutraal is. In ons financiële beleid hebben wij scherper geformuleerd wat de gewenste omvang van het eigen vermogen dient te zijn, gegeven onze maatschappelijke opdracht in Velsen. In financiële zin blijft het motto: "Verdienen waar het kan, uitgeven waar het moet".

### 5.1 Financieel beleid

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

In 2011 hebben wij besluitvormingen getoetst aan ons financieel beleid. Daar waar nodig zijn financiële doorrekeningen gemaakt om de vermogenspositie op lange termijn te waarborgen. De ontwikkeling van de solvabiliteit en de cashflow zijn de belangrijkste graadmeters, mede vanwege de beoordeling door het Centraal Fonds Volkshuisvesting en Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### 5.2 Treasury

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

Het faciliteringsvolume is gebaseerd op de investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2011 tot en met 2013. Het WSW heeft hierop een faciliteringsvolume afgegeven van € 43,9 miljoen. Waar mogelijk worden de investeringen gedekt vanuit de reguliere exploitatie en de verkopen. Ons investeringsvolume noodzaakt ons om als aanvulling hierop externe financiering aan te trekken. Ook in 2011 levert het verkoopprogramma vanuit de bestaande bouw een belangrijke bijdrage aan de dekking van de investeringen. De verkoop was begroot op 35 woningen. Uiteindelijk zijn dit 42 woningen geworden. Mede door de verkoop hebben we geen financieringsproblemen.

In 2011 is voor een bedrag van € 15,4 miljoen externe financiering, onder borging van het WSW, aangetrokken. Ook hebben wij, vooruitlopend op onze financieringsbehoefte uit hoofde van onze projecten, drie leningen ad. € 28,0 miljoen afgesloten. Deze leningen zullen in 2012 en 2013 worden gestort. Er is hierbij geen gebruik gemaakt van derivaten.

Over het gebruik van derivaten zijn in het Treasurystatuut onder meer de volgende afspraken gemaakt:

- er worden geen renteafspraken gemaakt met renteconversies (voorwaartse fixaties) op leningen of rente-instrumenten die verder dan drie jaar in de toekomst liggen
- het gebruik van rente-instrumenten met een 'open einde' (zoals het schrijven van opties zonder onderliggende waarde) is niet toegestaan. Bij 'open eind' is van tevoren het maximale verlies niet vast te stellen. De organisatie treedt dan op als verzekeraar, met alle risico's van dien.

### 5.3 Risicomanagement

In 2011 hebben we de monitoring van de projecten geanalyseerd. Hieruit zijn verbetervoorstellen gekomen. Deze verbeteringen zijn voor een deel in 2011 doorgevoerd. In 2012 wordt dit afgerond. Er is gestart met het opstellen van een Investeringsstatuut, die zal in 2012 gereed zijn. Elk kwartaal worden de risico's van projecten uitgedrukt in een risico eenheid. Hierbij wordt ook gekeken naar de cumulatie van projectrisico's en worden beheersmaatregelen benoemd voor de komende periode. Dit wordt door het management besproken en opgenomen in de kwartaalrapportage.

### 5.4 Eigen vermogen, solvabiliteits- en continuïteitsoordeel

Het eigen vermogen bedraagt op basis van de historische kostprijs per ultimo 2011 € 47,4 miljoen. Dit betekent een daling van € 1,1 miljoen ten opzichte van ultimo 2010. Deze daling komt volledig voort uit resultaat-bestemming 2011. De solvabiliteit daalt van 22,3% ultimo 2010 naar 21,7% per ultimo 2011.

De solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde voldoet met 44,2% ruimschoots aan het streefpercentage, zoals deze momenteel is geformuleerd vanuit de minimum eis van het Centraal Fonds Volkshuisvesting van 10,9% (totaal risico plus VPB-beklemming). Dit percentage is wel gebaseerd op het vermogen van de corporatie binnen de methodiek van de actuele waarde (=bedrijfswaarde).

Het solvabiliteitsoordeel 2011 door het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de daarop gebaseerde oordeelsbrief, verslagjaar 2010, van het ministerie van Binnenlandse Zaken is positief.

### 5.5 Resultaat 2011

In 2011 is verlies geleden van € 1,1 miljoen. Dit is een bescheiden verlies, dat vooral wordt veroorzaakt door de dotatie aan de voorziening onrendabel nieuwbouw, die slechts gedeeltelijk wordt gecompenseerd door de vrijval van de vennootschapsbelasting over 2008 en 2009. In het verslagjaar zijn voorlopige 0-aanslagen ontvangen, conform onze aangiftes. De verwachting is dat de definitieve aanslagen ook nihil zullen zijn.

## 5.6 Ontwikkelingen solvabiliteit, liquiditeit en balansposten in 2011

### Scenario's en strategie

Gezien de huidige economische ontwikkelingen zijn rondom de meerjarenbegroting meerdere scenario's doorberekend. Wanneer minder woningen worden verkocht of geen acquisitie wordt uitgevoerd, heeft dit direct gevolgen voor de ontwikkeling van de solvabiliteit. Daarnaast heeft de economische ontwikkeling invloed op de realiseerbaarheid van de strategische doelstellingen rondom bijvoorbeeld 'beheerste groei'. Bij grote krimp van het aantal woningen zijn er bijvoorbeeld ook gevolgen voor de omvang van de werkorganisatie. Dit maakt duidelijk dat Woningbedrijf Velsen keuzes moet maken hoe zij omgaat met haar bestaande en nieuw woningbezit in relatie tot haar missie en visie. Bij de scenario's is naast een totaal overzicht ook een splitsing gemaakt tussen DAEB en Niet-DAEB woningen.

### Solvabiliteit en eigen vermogen

De solvabiliteit is in 2011 licht gedaald. De solvabiliteit bedraagt per ultimo 2011 21,7 (2010: 22,3). De daling wordt veroorzaakt door het nadelige resultaat. Ook in de begroting was een klein verlies (-/- 612) voorzien door (voorziene) onrendabele, de gevolgen van de invoering van de integrale vennootschapsbelasting voor woningcorporaties en de lagere opbrengst uit verkopen bestaand bezit. Het eigen vermogen daalt met € 1,1 mln. tot € 47,4 mln. per ultimo 2011.

### Direct rendement

Het directe rendement geeft de operationele kasstroom weer in een % van de gemiddelde bedrijfswaarde van het woningbezit. Het directe rendement bedraagt in 2011 5,9% (2010: 6,8%). De benchmark geeft hier een ondergrens aan van 2,9%. De daling in het directe rendement wordt veroorzaakt doordat de operationele kasstroom licht daalt, terwijl de gemiddelde bedrijfswaarde stijgt. Elimineren we deze twee factoren dan stijgt het direct rendement van 2,1% in 2010 naar 5,2% in 2011. Dit kengetal maakt structureel onderdeel uit van de vastgoedsturing. Hierbij wordt ook gekeken naar de loan to value en de interest dekkingsratio.

### Loan to Value

De loan to value geeft aan welk deel van de bedrijfswaarde van het woningbezit extern is gefinancierd. Per ultimo 2011 bedraagt de loan to value 49% (2010: 55%). De afname wordt veroorzaakt doordat in het boekjaar nauwelijks externe financiering is aangetrokken. De benchmark geeft een kritieke grens (vuistregel) aan van maximaal 75%.

### Interest dekkingsratio

De interest dekkingsratio geeft aan in hoeverre wij in staat zijn om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit onze rente op externe financiering te betalen. De interest dekkingsratio bedraagt per ultimo 2011 3,36 (2010: 3,42). De benchmark geeft hier een norm bedrag van minimaal 1,25. De ratio is nagenoeg gelijk aan 2010. Als de ratio gecorrigeerd wordt voor verkoopopbrengst en waardeveranderingen dan stijgt de interest dekkingsratio van 1,05 (eind 2010) naar 2,98 eind 2011.

### Leningportefeuille / duration

De gemiddelde duration van de leningportefeuille bedraagt 8,4 jaar (2010: 8,76 jaar). Het gewogen gemiddelde rentepercentage van onze leningportefeuille is gedaald naar 4,576% (2010: 4,581%). In 2011 hebben afstorting plaatsgevonden van afgesloten leningen van € 15,4 miljoen. Deze leningen zijn gefinancierd met volledige borging vanuit het WSW.

## Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde in 2011 komt uit op € 285 miljoen en is ten opzichte van 2010 gestegen met een bedrag van € 15 miljoen. In de bedrijfswaarde is een gedeelte van de maatregelen vanuit het strategisch voorraadbeleid ingerekend. Inclusief de rentabiliteitswaardecorrectie (rwc) is de bedrijfswaarde met € 14,6 miljoen gestegen. De belangrijkste wijziging betreft de aanpassing van een aantal stijgingspercentages. De uitkomsten van de bedrijfswaarde spelen, naast de cash flow ontwikkeling, een belangrijkere rol bij toekomstige investeringsbeslissingen.

## 5.7 Verbindingen

In 2011 is het besluit genomen de verbindingen te beëindigen. De uitvoering hiervan loopt echter door in 2012. Sinds enkele jaren en dus ook in 2011 vinden binnen de verbindingen geen activiteiten meer plaats. Eind 2011 zijn er nog 3 verbindingen.

<i>Algemene gegevens</i>	
Naam van de verbinding	Meekrap B.V.
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Vestigingsplaats	Velsen
Statutaire doelstelling	Ontwikkelen en realiseren bouwprojecten
Kern-/nevenactiviteiten verslagjaar	Ontwikkelen
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden	Nee
<i>Financiële gegevens vennootschap 2011</i>	
Eigen vermogen	18.151,20
Jaaromzet	0,00
Belang in %	50%
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	9.075,60
Intrinsieke waarde	4.086,00
Eventuele overige participanten in de vennootschap	Jan van der Vlucht Holding B.V.
<i>Geldstroom van TI naar verbinding</i>	
Doorberekende kosten aan verbinding	-,--
Waarde verstrekte lening(en)	-,--
Rentepercentage	-,--
Zekerheden	-,--
<i>Geldstroom van verbinding naar TI</i>	
Ontvangen winstuitkering door TI	-,--

<i>Algemene gegevens</i>	
Naam van de verbinding	Meekrap C.V.
Rechtsvorm	Commanditaire Vennootschap
Vestigingsplaats	Velsen
Statutaire doelstelling	Ontwikkelen en realiseren bouwprojecten
Kern-/nevenactiviteiten verslagjaar	Ontwikkelen
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden	Nee
<i>Financiële gegevens vennootschap 2011</i>	
Eigen vermogen	-3.926,00

Jaaromzet	0,00
Belang in %	50%
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	-1.963,00
Intrinsieke waarde	-1.963,00
Eventuele overige participanten in de vennootschap	Jan van der Vlucht Holding B.V.
<i>Geldstroom van TI naar verbinding</i>	
Doorberekende kosten aan verbinding	-,--
Waarde verstrekte lening(en)	-,--
Rentepercentage	-,--
Zekerheden	-,--
<i>Geldstroom van verbinding naar TI</i>	
Ontvangen winstuitkering door TI	-,--

<i>Algemene gegevens</i>	
Naam van de verbinding	Regenboog B.V.
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Vestigingsplaats	Velsen
Statutaire doelstelling	Ontwikkelen en realiseren bouwprojecten
Kern-/nevenactiviteiten verslagjaar	Ontwikkelen
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden	Nee
<i>Financiële gegevens vennootschap 2011</i>	
Eigen vermogen	0,00
Jaaromzet	0,00
Belang in %	50%
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	9.075,60
Intrinsieke waarde	0,00
Eventuele overige participanten in de vennootschap	Panagro B.V.
<i>Geldstroom van TI naar verbinding</i>	
Doorberekende kosten aan verbinding	-,--
Waarde verstrekte lening(en)	-,--
Rentepercentage	-,--
Zekerheden	-,--
<i>Geldstroom van verbinding naar TI</i>	
Ontvangen winstuitkering door TI	-,--

## 6. Hoofdpijnen Governance Structuur

Deugdelijk ondernemingsbestuur is waar corporate Governance over gaat. Binnen de bedrijfskunde wordt de term gebruikt voor het aanduiden op welke wijze een onderneming goed, efficiënt en verantwoord geleid kan worden.

### Stichting Woningbedrijf Velsen

Woningbedrijf Velsen is een stichting. Statutair is vastgelegd wat de taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen (RvC) zijn en welke besluiten ter goedkeuring aan de RvC dienen te worden voorgelegd. De werkwijze is uitgewerkt in het reglement voor de RvC van Woningbedrijf Velsen. Hierin staan de werkwijze, de verdeling van functies en taken, het profiel, de beloning, het externe overleg en de omgang met het bestuur. De statuten, het reglement RvC en de reglementen voor het bestuur en commissies zijn gepubliceerd op de website.

### Bestuur

Woningbedrijf Velsen wordt bestuurd door de heer drs. T. Kuné (1950). De bestuurder is sinds april 2006 in dienst bij Woningbedrijf Velsen. Hij heeft een aanstelling voor onbepaalde tijd. De bestuurder vervult, met goedkeuring van de RvC, een nevenfunctie. Hij is oktober 2011 benoemd als lid van de Raad van Toezicht bij Puur Zuid Groep in Amsterdam Zuid. Er is een bestuursreglement dat dient ter aanvulling op de regels en voorschriften die op het bestuur van toepassing zijn op grond van de wet en/of statuten van de stichting.

### Raad van Commissarissen

De RvC benoemt, ontslaat en beoordeelt het functioneren van het bestuur. Zij oefent toezicht uit op het beleid van het bestuur en ziet toe op de realisatie van de strategische doelstellingen. Bestuursbesluiten worden getoetst aan de strategische doelstellingen uit de bedrijfsvisie, het Strategisch Voorraadbeleid, begroting en overige beleidsuitgangspunten. Tevens is aan de RvC de goedkeuring opgedragen van belangrijke onderwerpen die zijn aangegeven in de statuten. De RvC kan het bestuur gevraagd en ongevraagd advies geven om hem bij zijn functioneren te ondersteunen.

De RvC van Woningbedrijf Velsen bestaat uit zes leden die voor een periode van vier jaar zijn benoemd. Volgens de huidige statuten kan een lid maximaal twee keer worden herbenoemd. Dit is niet meer conform de nieuwe Governance Code waarbij een lid maximaal één keer kan worden herbenoemd. De statuten zullen worden aangepast zodra de herziene woningwet is vastgesteld.

De RvC kent een drietal kerncommissies: Een Audit-, een Remuneratie- en een Selectiecommissie. Deze commissies werken aan de hand van een door de RvC vastgesteld reglement waarin ook de taak van de commissies is opgenomen. De commissies nemen geen beslissingsbevoegdheden van de RvC over. Voor bijzondere projecten, als visitatie, wordt in voorkomende gevallen een tijdelijke commissie samengesteld.

### Auditcommissie

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

### Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor over de beoordeling en de bezoldiging van de leden van het bestuur. Aanvullend adviseert zij, naar aanleiding van de sector brede beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties en honoreringscode commissarissen, de RvC over de honorering van de commissarissen.

### Selectiecommissie

De Selectiecommissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor ter zake van de selectie en de benoeming van de leden van het bestuur en van de RvC. De Selectiecommissie wordt voor elke benoeming opnieuw samengesteld.

### Governance code

Regels met betrekking tot corporate governance zijn voor een belangrijk deel te vinden in codes. Afgeleid van de code Tabaksblat is met ingang van 1 januari 2007 de Governance Code Woningcorporaties van kracht. De code, juli 2011 geactualiseerd, vraagt corporaties transparant te handelen en zich dienovereenkomstig te verantwoorden.

De woningcorporatie moet verslag doen over hoe de principes en de concrete bepalingen worden toegepast. Het principe 'pas toe of leg uit' vormt hierbij het uitgangspunt. In dit jaarverslag rapporteren wij over de elementen waarover volgens de aangepaste code van juli 2011 gerapporteerd moet worden. De reglementen worden in 2012 aangepast aan de nieuwe Code.

### Naleving Code

Woningbedrijf Velsen onderschrijft de Governance Code Woningcorporaties en hiermee de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording hierover aan haar belanghebbenden.

### Afwijkingen Governance Code

Eind 2011 zijn nog geen verbindingenstatuut en investeringsstatuut opgesteld. De RvC heeft besloten bestaande verbindingen op te heffen. Bij het aangaan van een nieuwe verbinding (voornemens in 2012) wordt een verbindingenstatuut opgesteld. Het investeringsstatuut wordt in 2012 opgesteld. (GC art. II 1.4.)

De bestuurder heeft een arbeidscontract voor onbepaalde tijd en niet voor vier jaar. Conform de code beoordeelt de RvC eenmaal in de vier jaar of de bestuurder ook voor de toekomstige bestuursperiode de juiste persoon is om de corporatie te besturen. (GC art. II.2.1.)

Niet alleen de voorzitter maar geen van de RvC leden mag een voormalige bestuurder van de stichting zijn. (G III.4.2)

Een RvC lid mag tien jaar, in plaats van vijf jaar, voorafgaand aan de benoeming geen werknemer of lid van bestuur zijn geweest. (GC art. III. 2.2.sub a)

Er is geen vaste selectiecommissie binnen de RvC. Per vacature wordt een selectiecommissie benoemd voor de werving en selectie volgens een apart opgesteld reglement. (GC art. III.5)



### Profiel van de Raad van Commissarissen

In het reglement van de RvC (maart 2009) zijn bepalingen opgenomen over het profiel van de RvC en haar leden. Gedurende het selectieproces van alle kandidaten, waaronder herbenoemingen, voor het lidmaatschap van de RvC wordt de profielschets als leidraad gebruikt. De profielschets wordt één keer per jaar geagendeerd om mogelijke aanpassingen en aanvullingen te benoemen waarna de geactualiseerde versie op de website wordt gepubliceerd.

### Visitatie

De Governance Code Woningcorporaties verlangt dat woningcorporaties zich één keer in de vier jaar laten visiteren. Hierbij wordt een gestructureerd oordeel gegeven over het volkshuisvestelijke en maatschappelijk presteren. In 2010 is een visitatie voor Woningbedrijf Velsen uitgevoerd. Het einddocument is eind 2010 gepubliceerd op de website van de corporaties en daarbij voorzien van het standpunt van de RvC. Belanghebbenden hebben wij geïnformeerd over de uitkomsten van de visitatie.

### Financieel beleidskader

Woningbedrijf Velsen heeft een actueel financieel beleidsplan. De doelstelling is om zo verantwoord mogelijk met onze middelen om te gaan en daarbij verantwoording af te leggen met in acht name van geldende wet- en regelgeving.

De hoofddoelstelling van het financieel beleid is in de eerste plaats het waarborgen van de financiële continuïteit die wordt gerealiseerd door:

- voldoende solvabiliteit
- goede kasstromen
- beheersen van risico's
- doelmatigheid
- transparantie inzake het maatschappelijk rendement.

Deze onderwerpen zijn in het financieel beleidsplan 2010 – 2014 uitgewerkt. Dit beleid is tevens richtinggevend voor de uitvoering van treasury-activiteiten die zijn uitgewerkt in het treasurystatuut.

### Treasurystatuut

Woningbedrijf Velsen beschikt over een treasurystatuut wat is vastgesteld door de RvC. Jaarlijks wordt aan de hand van de begroting een treasuryjaarplan opgesteld door de treasurycommissie. Dit jaarplan wordt besproken in de auditcommissie en goedgekeurd door de RvC.

### Risicoprofiel en interne beheersing

Voor de beheersing van de interne risico's bepaalt de Governance Code dat er een intern risicobeheersing- en controlesysteem aanwezig moet zijn en dat de werking hiervan in het jaarverslag wordt onderbouwd.

Het risicoprofiel wordt jaarlijks inzichtelijk gemaakt. Hierbij worden zowel de markt, financiële, juridische als fiscale risico's geanalyseerd. De belangrijkste risico's van Woningbedrijf Velsen zijn het risico op leegstand, renterisico, risico's binnen projecten en het verkooprisko.

Gezien de ambities van Woningbedrijf Velsen, met name zichtbaar in de herstructureringsopgave en nieuwbouwactiviteiten, zijn een projectadministratie, interne controle en informatievoorziening opgezet. Bij investeringen wordt een risicoanalyse gemaakt. Daarnaast worden verschillende scenario's uitgewerkt en per kwartaal een risicomonitor opgesteld waarin alle projecten staan opgenomen.

De besluitvormingsprocedure rondom projecten kent twee besluitvormingsmomenten voor de RvC: een investeringsbesluit en een uitvoeringsbesluit aan de hand van de aanbesteding. Bij het investeringsbesluit wordt het kader bepaald waarbinnen het project moet worden gerealiseerd. Uitgangspunt zijn de rendementsnormen die voor de verschillende (woon)producten zijn bepaald in de begroting en meerjarenprognose. Tussentijds neemt de bestuurder een zogenaamd DO besluit waar de RvC over wordt geïnformeerd. Afwijkingen van het kader worden benoemd en besproken dan wel apart ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

De adequate werking van het interne risicobeheersing- en controlesysteem wordt bewaakt door de (interne) controller.

#### Accountant

In 2010 is de nieuwe accountant aangesteld. Concreet verwacht de RvC van de externe accountant:

- de uitvoering van de interimcontrole (periode september / oktober) en het opstellen van een managementletter voor het bestuur
- de controle van het jaarverslag inclusief de jaarrekening (maart) en het opstellen van het accountantsverslag voor de RvC en de bestuurder en een accountantsverklaring om voor te leggen aan de RvC.

De Governance Code schrijft voor dat de bestuurder en de Auditcommissie eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant uitvoert. Tot dusver is dit voor de huidige accountant nog niet gedaan. In 2014 wordt het functioneren van de accountant geëvalueerd.

#### Integriteit en onafhankelijkheid

In 2010 zijn de integriteitscode en klokkenluiderregeling vastgesteld en op de website gepubliceerd. Vooraf zijn de code en regeling voorgelegd aan belanghebbenden. Voor het internet en e-mailgebruik zijn aparte regelingen opgesteld

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk en voldoen aan de gestelde criteria van onafhankelijkheid in de geldende Governance Code. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Het reglement van de RvC bevat bepalingen inzake mogelijke tegenstrijdige belangen. Wanneer desondanks sprake is van belangenverstremgeling van een lid zal deze rondom de besluitvorming niet actief zijn.

#### Procuratieregeling

Woningbedrijf Velsen heeft een procuratieregeling, waarin is vastgelegd wie welke bevoegdheden heeft binnen de organisatie en wie bevoegd is tot het verstrekken van opdrachten aan derden. Ook wordt inzichtelijk gemaakt welke bevoegdheden zijn gedelegeerd naar managers en medewerkers.

#### Planning en controlcyclus

Jaarlijks wordt een planning & control kalender vastgesteld waarin niet alleen de begrotingen en rapportages zijn opgenomen, maar ook evaluaties en interne controles. Verder voert de accountant in haar interim-controle jaarlijks een beperkte interne controle uit als voorbereiding op de controle van de jaarrekening. Daarover rapporteert de accountant in de managementletter aan Woningbedrijf Velsen. In vervolg op deze letter worden verbeteracties geformuleerd en uitgewerkt. Zo heeft begin 2011, ter verbetering van het controlproces, mede op advies van de accountant een organisatiewijziging plaatsgevonden en is de control functie een aparte eenheid geworden.

## Procedures

Met de invoering van een nieuw automatiseringssysteem van Cegeka zijn de primaire processen opnieuw beschreven. Jaarlijkse audits door de controller bewaken de naleving van de procedures.

## Informatievoorziening

De informatievoorziening richting de RvC vindt per kwartaal plaats aan de hand van een rapportage. Deze rapportage gaat in op de voortgang van de realisatie van strategische doelstellingen, de financiële positie van de corporatie en geeft inzicht in kritische succesfactoren die voor verschillende processen zijn benoemd. De rapportage wordt aangevuld met de risicomonitor projecten.

Het management van Woningbedrijf Velsen ontvangt maandelijks ook een maandrapportage waarin de voortgang van activiteiten uit het bedrijfsjaarplan en kritische succesfactoren worden gemonitord. De rapportage wordt intern besproken en indien nodig bijgestuurd. Het Management Team vergadert wekelijks.

## Verbindingen

Woningbedrijf Velsen is in het verleden, in het kader van de projectontwikkeling, een aantal verbindingen aangegaan. Het toezicht op de verbindingen vindt plaats middels de kwartaalrapportages en de jaarstukken. Het materieel belang van deze verbindingen is beperkt. In 2012 worden de verbindingen opgeheven.

## Belanghebbenden

Bij de uitwerking van beleid zoeken wij aansluiting bij andere organisaties. De contacten lopen uiteen van zorginstellingen, projectontwikkelaars tot gemeente en welzijnsinstellingen. Daarnaast wordt, zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst, regelmatig overlegd met de Huurdersraad. De RvC vindt het verstevigen en onderhouden van contacten met andere bestuurders en organisaties een belangrijk element in het werk van de bestuurder. Minimaal een keer per jaar wordt tijdens een netwerkbijeenkomst met de belanghebbenden over het werk van de corporatie gesproken. Er wordt verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid en besproken wat de thema's voor de komende periode zijn. Deelnemers ontvangen een verslag van de bijeenkomst.

Belanghebbenden worden per jaar door de RvC op basis van één of meerdere van de volgende objectieve criteria:

- de belanghebbende is een samenwerkingspartner volgens de prestatieafspraken met de gemeente
- de belanghebbende is een maatschappelijke zorginstelling waar wij regulier / dagelijks mee samenwerken
- de belanghebbende is een representatieve vertegenwoordiging van de huurders
- de belanghebbende is een strategische partner voor de realisatie van de doelstellingen uit de bedrijfsvisie
- de belanghebbende is een representatieve vertegenwoordiging van het bedrijfsleven in de gemeente.

De RvC gaat, gezien de ambities en ontwikkelingen bij Woningbedrijf Velsen, uit van een groeiemodel. Geselecteerde belanghebbenden kunnen jaarlijks wijzigen. Elk voorjaar worden de belanghebbenden vastgesteld en op de website geplaatst. Hierbij wordt aangegeven op welke wijze met belanghebbenden wordt samengewerkt of overlegd.

## Bezoldiging

Op grond van de nieuwe sectorbrede beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties (juli 2010) is de functiewaarde van de bestuurder bepaald. De bestuurdersfunctie bij Woningbedrijf Velsen valt in schaal D van de sectorbrede beloningscode. De RvC heeft besloten het advies inzake de toepassing van de code bij de bestuurder over te nemen. Het totaal jaarinkomen van de heer Kuné is marginaal hoger dan op grond van de code zou behoren. De RvC heeft echter besloten de bij indiensttreding gemaakte afspraken met de huidige bestuurder te respecteren, mede gelet op het feit dat de heer Kuné heeft afgezien van de mogelijkheid een variabele beloning te ontvangen. De vaste beloning wordt geïndexeerd op basis van de CAO Woondiensten.

De bezoldiging van de RvC leden is gebaseerd op de honoreringscode voor commissarissen (juli 2010) en de functiewaarde van de bestuurder. De RvC heeft het advies van de Haygroup overgenomen. De voorzitter en de leden van de Auditcommissie ontvangen, naast de basisvergoeding, een aanvulling voor de extra werkzaamheden die zij verrichten. Indexering van de vergoeding vindt plaats conform de CAO Woondiensten.

## Verslag van de Raad van Commissarissen 2011

In dit verslag van de RvC leest u hoe het toezicht op Woningbedrijf Velsen en de bestuurder in 2011 in de praktijk tot uitvoering is gebracht. Uitgangspunt voor het toezicht is de governancestructuur, zoals weergegeven in voorgaand hoofdstuk.

### Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De samenstelling van de RvC bij de vaststelling van het jaarverslag is weergegeven in onderstaand overzicht. In 2011 is de heer Doomen benoemd als lid met specifiek volkshuisvestelijke en financiële kennis. De heer Doomen is lid van de Auditcommissie.

De heer Antonisse is in 2011 herbenoemd voor vier jaar op voordracht van de Huurdersraad.

Naam Geboortjaar	Deskundigheid functie	Beroep en nevenfunctie	Woonplaats	Jaar aantreden en aftreden	Herbenoem- baar	Lid Kerncommissie
Dhr. drs C.A. Spijkers (1952)	Voorzitter  Algemeen bestuurlijk	Vicevoorzitter RvC de Meerlanden, Rijssenhout  Voorzitter commissie ruimtelijke kwaliteit Amstelveen	Hoofddorp	2009 / 2013	Ja	Remuneratiecommissie
Dhr. mr R.P. Antonisse (1957)	Lid  Juridisch, sociaal / maatschappelijk	Zelfstandig jurist voor overheid en non profit organisaties  Bestuurslid van de Stichting Hendrik Cornelis Krusemanfonds	Santpoort- Zuid	2007 In 2011 herbenoemd Aftreden in 2015	Nee Op voordracht Huurdersraad	Remuneratiecommissie Selectiecommissie
Dhr. drs. ing. M.J. du Pon MRE (1967)	Lid / vicevoorzitter  projectontwikkeling	Directeur DUPON vastgoedontwikkeling BV	Haarlem	2009 / 2013	ja	Auditcommissie Selectiecommissie
Dhr. dr J.M.R.M. Neutelings (1963)	Lid  HRM	Directeur Programma Bedrijfsvoering VU  Vicevoorzitter AVRO Hilversum  Voorzitter van het bestuur van Ooievaar Holding b.v.	Nieuw Vennep	2009 / 2013	Ja Op voordracht Ondernemings- raad	
Mw. drs A.E.P.M. Kroezen (1958)	Lid  Zorg/welzijn	Interim-manager en coach bij C3 adviseurs en managers  Voorzitter Raad van Toezicht Psya Zorg	Castricum	2009 / 2013	Ja Op voordracht Huurdersraad	
Drs. R.P.A.M. Doomen RC (1959)	Lid  Volkshuisvesting financiën	Directeur Financiën en bedrijfsvoering Stadgenoot	Kortenhoef	2011 / 2015	Ja	Auditcommissie

### Overleg en bijeenkomsten

De RvC heeft in 2011 zes keer (regulier) vergaderd en twee werkconferenties gehouden in bijzijn van de bestuurder. Om de zelfevaluatie, de beoordeling en de prestatieafspraken met de bestuurder te bespreken, is de RvC één keer apart bij elkaar geweest. Met de Huurdersraad en de Ondernemingsraad is twee keer overlegd: één vergadering zonder en één vergadering in aanwezigheid van de bestuurder. Daarnaast is de RvC met de bestuurder, het management Team en de Huurdersraad op excursie geweest langs het woningbezit.

Onderwerpen van overleg en verdieping in 2011	
Onderwerp	Toelichting
Organisatie RvC	Zelfevaluatie, opleidingsbehoefte, dilemma's in de boardroom, integriteit, profielschets.
Strategie / kaders	Bedrijfsvisie, Visie Velsen 2025, Strategisch Voorraadbeleid.
Financiële continuïteit	Risicomanagement, kwartaalrapportages, jaardocumenten, managementletter accountant, begroting en meerjarenprognose, verbindingen.
Investerings	Herstructurerings- en nieuwbouwprojecten, woonzorgprojecten.
Aan- en verkoop	Verkoop bestaand bezit, koopgarant, VVE beheer, aankoop.
Verantwoording	Maatschappelijke visitatie, overleg belanghebbenden.

### Organisatie vergaderingen

Het reguliere overleg van de RvC vindt gestructureerd plaats aan de hand van een duidelijke agenda die vooraf in een overleg tussen de bestuurder en de voorzitter wordt opgesteld. Het overleg is gerubriceerd naar interne organisatie van de RvC en toezichthoudende taken. Agendapunten worden besluitvormend, meningvormend of informierend geagendeerd. De bestuurssecretaris maakt het verslag en zorgt voor archivering van documenten.

### Besluitvorming en inhoudelijk toezicht

Besluiten worden genomen door de aanwezige raadsleden en, voor zover de statuten geen grotere meerderheid voorschrijven, met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Voor besluiten die de goedkeuring van de RvC nodig hebben, overlegt de bestuurder relevante stukken en een duidelijke oplegger waarin goedkeuring wordt gevraagd. Bij de besluitvorming vormen de bedrijfsvisie 'Passie voor wonen in Velsen' en het vastgestelde Strategisch Voorraadbeleid belangrijke maatschappelijke en volkshuisvestelijke kaders. Daarnaast zijn financiële kaders vastgesteld in het financiële beleid en de jaarlijkse begroting. Aanvullend kader voor het toezicht wordt normaliter gevormd door de prestatieafspraken met de gemeente Velsen en collega-corporaties. Nu deze afspraken eind 2010 zijn verlopen en geen nieuwe zijn opgesteld, wordt gehandeld in de 'geest' van de verlopen afspraken en de Visie Velsen 2025 die voorjaar 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Nieuwe afspraken worden gemaakt, nadat de gemeente de Woonvisie heeft opgesteld.

De organisatie houdt van de RvC vergaderingen een besluiten- en actiepuntenlijst bij. Op de besluitenlijst staan zowel adviezen als genomen besluiten. Op de actiepuntenlijst staan actiepunten voor de bestuurder en de RvC, beide voorzien van een einddatum. De RvC documenten zijn gedigitaliseerd en door de RvC leden van hun eigen werkplek digitaal in te zien (thuiswerken).

Belangrijke besluiten in 2011	
Onderwerp	Toelichting besluitvorming
Organisatie RvC	De RvC heeft op advies van de Haygroup besloten de honorering van de leden van de RvC vast te stellen per 1 januari 2011, indexering vindt plaats conform de CAO Woondiensten. De RvC heeft ingestemd met het aftreden als lid en vicevoorzitter van de RvC van de heer R. de Boer per 10 maart 2011 en benoeming van de heer R.P.A.M. Doomen als lid van de RvC per 11 maart 2011. De heer M. Du Pon is per 11 maart 2011 benoemd als vicevoorzitter. Per 12 april 2011 is de heer R. Antonisse voor vier jaar herbenoemd als lid van de RvC op voordracht van de Huurdersraad. De zelfevaluatie is opgesteld en gepubliceerd op de website
Strategie / kaders	De RvC heeft de aanvullende opmerkingen op het strategisch voorraadbeleid goedgekeurd. Het bedrijfsjaarplan 2012, gebaseerd op de nieuwe bedrijfsvisie 2012 – 2015, heeft de RvC als basis gebruikt voor de beoordeling van de begroting 2012.
Belanghebbenden	De RvC heeft ingestemd met het onderzoek naar meerwaarde in samenwerking met collega corporatie AWV Eigen Haard. De nieuw opgestelde samenwerkingsovereenkomst met de Huurdersraad is goedgekeurd.
werkorganisatie	De RvC heeft het voorstel tot wijziging van de organisatie rondom de aansturing van het onderhoud door de oprichting van een nieuwe afdeling Vastgoedbeheer goedgekeurd. De RvC heeft de aankoop van twee panden aan de Engelmundusstraat in IJmuiden goedgekeurd. Deze twee panden worden verbouwd voor de huisvesting van Woningbedrijf Velsen op één locatie.
Financiële continuïteit	De RvC heeft in 2011 het geactualiseerde treasurystatuut, het treasuryjaarplan, de jaarrekening 2010 goedgekeurd en ingestemd met de uitgangspunten voor de begroting 2012 en de parameters voor de meerjarenprognose 2013 – 2021. Het bestuur is decharge verleend over het gevoerde beleid in 2010.
Verbindingen	De RvC heeft de verbreking van de verbindingen van de Regenboog BV en de Meekrap CV/BV goedgekeurd en ingestemd met de verkoop van de Meekrap BV. De oprichting van de Woningbedrijf Velsen Holding en de Energie BV is goedgekeurd door de RvC.
Investeringen	De RvC heeft in 2011 conform de besluitvormingsprocedure bij projecten haar goedkeuring gegeven aan <ul style="list-style-type: none"> <li>- de uitvoering van de verbouwing / renovatie van villa Velsersduin tot een woonvoorziening met 9 eenheden voor ouderen.</li> <li>- de uitvoering van het onderhoud met levensduurverlengende investeringen aan de huurwoningen in de Lagerstraat en omgeving</li> <li>- de investering in het project Nieuw vroeger. Dit houdt in de sloop van 135 eengezinswoningen en de bouw van 82 sociale huurwoningen en 46 koopwoningen met parkeervoorziening op het maaiveld</li> <li>- de uitvoering van het project Sterrenstorm, nieuwbouw van 35 sociale huurappartementen</li> <li>- de uitvoering van het project Hoogeborg, nieuwbouw van 25 sociale- en 6 markthuurlwoningen voor ouderen en een zorgcluster</li> </ul>
Aan- en verkoop	De RvC heeft het geactualiseerde aankoopbeleid goedgekeurd. In 2011 heeft zij op basis van die beleid de afname van de grond bij het Novaterrein Santpoort Zuid goedgekeurd
Werkgeverschap	De RvC heeft conform het advies van de Haygroup besloten het huidige (vaste) honorarium en de secundaire arbeidsvoorwaarden van de bestuurder te handhaven en te indexeren volgens de CAO Woondiensten. De RvC is akkoord met de beoordeling van de bestuurder zoals voorgesteld door de Remuneratiecommissie. De RvC heeft de uitgangspunten voor de prestatieafspraken met de bestuurder vastgesteld voor 2011. De RvC heeft de bestuurder toestemming gegeven om de nevenfunctie 'lid van de Raad van Toezicht van 'PuurZuid' te accepteren.

## Zelfevaluatie

Zoals inmiddels gebruikelijk heeft de RvC in april 2011 een zelfevaluatie uitgevoerd. Aan de orde kwamen toezicht houden, adviseren, de werkgeversrol, de samenstelling van de RvC en de wijze c.q. kwaliteit van de vergaderingen. Vervolgens is aan de hand van de lijst 'Dossier Cultuur en Ondernemen' bekeken of er nog zaken onbesproken waren gebleven.

Tevens is er nagegaan of de uitkomsten van de vorige zelfevaluatie voldoende navolging hadden gekregen. Tot slot heeft de RvC haar opleidingsbehoeften geformuleerd.

De RvC is van mening goed te functioneren. Ook de diverse commissies van de RvC functioneren naar behoren. Wel is er korte tijd stil gestaan bij het verloop van de wervings- c.q. selectieprocedure van het nieuwe lid. Niet ieder lid bleek voldoende op de hoogte van de tussentijdse gesprekken. Door een nog gedetailleerdere terugkoppeling was dit te voorkomen geweest.

De RvC stelt dat er voldoende ruimte is voor een open gedachtewisseling t.a.v. voorgestelde besluiten en dat zij, indien noodzakelijk, in staat is de goedkeuring aan voorgenomen besluit te onthouden. Wel zou er – indien de onderwerpen daartoe aanleiding geven – vaker aan de bestuurder verzocht kunnen worden om een nadere onderbouwing/toelichting in een volgende vergadering.

Als gevolg van de huidige economische situatie is de nadruk wat meer op de bedrijfseconomische aspecten komen te liggen. De RvC vindt het van belang dat ook de maatschappelijke context voldoende aan de orde blijft komen.

Over de samenstelling van de RvC is men tevreden. Zowel qua expertise als persoonlijkheden vullen de leden elkaar aan. Er is een sfeer waarin de leden zich in staat achten elkaar, indien nodig, aan te spreken op elkaars functioneren. De vigerende profielschets voor de RvC functioneert naar behoren en behoeft geen wijziging.

De werkgeversrol wordt naar tevredenheid ingevuld en over de relatie met de bestuurder is men te spreken. Waardering is er voor het initiatief van de bestuurder m.b.t. het achterwege laten van de variabele component in de beloning.

De vergaderingen worden door de leden als plezierig en productief ervaren. De kwaliteit van de aangeleverde stukken is goed, maar nog wel wat overvloedig. Met het voorzitterschap is men content.

De leden spreken af, dat het nieuwe lid zich dit jaar wat verder zal bekwamen in het commissariaat (VTW) en een lid zich verder bekwaamt in het aspect duurzaamheid. Een lid geeft aan belangstelling te hebben voor de commissarissencyclus van Nyenrode/NCD. De voorzitter zal met de bestuurder bespreken of dat budgettair mogelijk is.

## Honorering in 2011

De leden van de RvC krijgen een financiële vergoeding voor de werkzaamheden. De hoogte van de vergoeding is in 2011, op basis van de Honoreringsode voor commissarissen, opnieuw aan de orde geweest. In vervolg op het advies van de Haygroup is de honorering aangepast.



Functie	Vergoeding 2011	Vergoeding 2010
Voorzitter	€ 10.650	€ 9.528
Vicevoorzitter	-	€ 7.920
Lid	€ 7.100	€ 6.348
Lid Auditcommissie	€ 8.875	€ 7.448

### De totale kosten en opleiding

De totale kosten, vergoedingen en onkosten voor de RvC bedroegen in 2011 € 89.214 (2010: € 83.438).

De kosten aan opleiding en scholing in 2011 bedroegen € 6.642 (2010: €11.381). Nieuwe leden zijn actief in het volgen van opleidingen / workshops om hun kennis, kunde en vaardigheden ten aanzien van het toezicht te verbeteren.

### Visie en strategie

De RvC heeft in 2011 twee werkconferenties gehouden. Tijdens deze werkconferenties is gesproken over de strategie en sturing van de corporatie en verschillende Governance aangelegenheden. Om de samenwerking tussen het bestuur en de RvC onderling en de toezicht functie te verbeteren, is de heer F. van Eenennaam, professor aan Nyerode en kennis van Corporate Governance, uitgenodigd om te spreken over 'Evenwicht tussen bestuur en toezicht'. Hierbij zijn mogelijke dilemma's binnen de boardroom benoemd die door de leden zijn uitgewerkt en tijdens de tweede werkconferentie zijn besproken.

Gezien de sociaal, economische, politieke en lokale ontwikkelingen is tijdens de werkconferenties en de excursie met het Management Team en de Huurdersraad, stilgestaan bij de visie en strategie van Woningbedrijf Velsen. Er is gesproken over het aanbod dat Woningbedrijf Velsen, gebaseerd op het Strategisch Voorraadbeleid en de nieuwe bedrijfsvisie, kan doen aan de gemeente Velsen. Met dit aanbod, formeel aangeboden najaar 2011 aan de burgemeester en wethouders, leveren wij een bijdrage aan de realisatie van de doelstellingen uit de, door de gemeenteraad vastgestelde, visie op Velsen 2025: 'Kennisrijk werken in Velsen'.

Samengevat staat Woningbedrijf Velsen voor haar primaire taak (huisvesten kwetsbaren). Alles daarom heen wordt opgepakt mits er een relatie is met de twee hoofddoelstellingen: structuurversterking en behoud gezinnen. De RvC is van mening dat ten opzichte van de primaire taak de inzet van het vermogen bij aanpalende activiteiten in verhouding moet zijn. In vervolg hierop is in 2011 gesproken over het bedienen van de middeninkomens die door de Europese regelgeving niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar te weinig verdienen om een woning te kopen. Woningbedrijf Velsen ziet het belang van de instroom en behoud van middeninkomens en kiest voor het vergroten van het aanbod voor deze (inkomens) groep. Het is een stap op weg naar het tot stand brengen van gedifferentieerde wijken en het creëren van vitale woongemeenschappen.

Onderwerpen verdiepingsdagen
Zelfevaluatie
Evenwicht tussen bestuur en toezicht
Integriteit binnen organisatie en toezicht
Herijkte bedrijfsvisie
Mogelijke dilemma's in de 'boardroom'
Ontwikkelingen bij bouwprojecten
Samenwerking

De voltallige RvC heeft deelgenomen aan de woonconferentie die Woningbedrijf Velsen met collega-corporaties in het voorjaar organiseerde. Thema van de conferentie waren de volkshuisvestelijke opgaven van de gemeente Velsen en de wijze waarop daar invulling aan kan worden gegeven. Genodigden en sprekers van de corporaties, de gemeente en het CFV waren hierbij aanwezig. Conclusie van de conferentie was dat de corporaties en gemeente door samenwerking meer kunnen betekenen voor de volkshuisvesting in Velsen.

#### Integriteit en belangen

In 2011 zijn er geen situaties geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen voor de leden van de RvC en de bestuurder. De leden van de RvC zijn onafhankelijk.

In 2011 zijn bij de RvC geen integriteitskwesaties gemeld die te maken hebben met de integriteitscode die voor de organisatie is opgesteld.

#### Informatievoorziening

De RvC krijgt een groot deel van de informatie om haar taken uit te voeren vanuit de organisatie. Daarnaast is in 2011 kennisgenomen van de rapportages, mailings en nota's van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. Brieven van het ministerie van WWI / Binnenlandse zaken, het WSW, het CFV en de accountant worden verspreid onder de leden. Ook hebben de leden een abonnement op het Aedesmagazine. De leden maken voorts gebruik van het cursusaanbod en bijeenkomsten van het VTW. Eén lid start in januari 2012, in navolging op de voorzitter, met de commissarissencyclus van de NCD-Nyerode.

#### Accountant

De accountant heeft in 2011 de jaardocumenten 2010 onderzocht en goedgekeurd en de managementletter in vervolg op de interim controle opgesteld. Voor het beoordelen van het jaarverslag en de jaarrekening heeft de Auditcommissie gesproken met de accountant. Hierbij waren de bestuurder en de manager Financiën, Bedrijfsvoering & Control ook aanwezig. Bij de behandeling van de jaarstukken door de RvC is de accountant aanwezig geweest. Daarbij is van gedachten gewisseld over de jaarrekening, de beheersingssystemen en het accountantsverslag.

#### Verbindingen / deelnemingen

In het kader van projectontwikkeling is Woningbedrijf Velsen een aantal verbindingen aangegaan. Omdat er geen activiteiten meer in deze verbindingen plaatsvinden, heeft de RvC in 2011 het voorstel tot liquidatie van de bestaande verbindingen goedgekeurd.

Voorjaar 2011 heeft de RvC de oprichting van de Woningbedrijf Velsen Holding en de Energie BV goedgekeurd aan de hand van de aktes van oprichting. Dit is conform een eerder besluit van de RvC waarin besloten is tot eenheid van bestuur en toezicht bij een holdingstructuur. Het bestuur van de BV wordt gevormd door de bovenliggende rechtspersoon. Hiermee wordt het niet noodzakelijk om aan elke BV een apart RvC te koppelen. De RvC van Woningbedrijf Velsen houdt indirect toezicht op alle onderliggende BV's. Eind 2011 is nog geen uitvoering gegeven aan het besluit tot oprichting.

#### Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding.

Bij de uitwerking en uitvoering van beleid zoekt de bestuurder aansluiting bij andere organisatie. De contacten lopen uiteen van zorginstellingen, projectontwikkelaars tot gemeente en welzijnsinstellingen. Op de website van de corporatie staat het belanghebbendenregister 2011. Per belanghebbende staat aangegeven op welke wijze vorm wordt vormgegeven aan het overleg en de samenwerking.

De RvC heeft de bestuurder in 2011 ondersteund door de aanwezigheid van enkele leden bij de netwerkbijeenkomst over de Visie Velsen 2025, de woonconferentie over de opgaven in Velsen of recepties voor het nieuwe jaar dan wel opleveringen van een bouwproject die door de corporatie worden georganiseerd. Verslagen van bijeenkomsten staan op onze website en zijn naar betrokkenen gestuurd. Ook worden artikelen over bijeenkomsten in ons bewonersblad geplaatst.

Onderwerpen overleg belanghebbenden
Volkshuisvestelijke opgaven in Velsen
Visie Velsen 2025
Prestaties en activiteiten in 2010
Ontwikkelingen en thema's voor de agenda van Woningbedrijf Velsen in de komende jaren

### Geschillencommissie

In 2011 zijn vier geschillen aan de Geschillencommissie voorgelegd waarover de commissie een advies aan de bestuurder heeft uitgebracht. Elders in het volkshuisvestingsverslag wordt op de werkzaamheden van de Geschillencommissie verder ingegaan (paragraaf 3.2). In de kwartaalrapportages wordt de RvC op de hoogte gehouden over het aantal en de aard van de geschillen.

### Risicomanagement

In 2011 stond het risicomanagement bij projecten hoog op de agenda van de RvC. In de Auditcommissie is gesproken over de aanpassing van de risicomonitor bij projecten. Een plan van aanpak is opgesteld om de bestaande monitor te optimaliseren en de rapportages rondom risico's te verbeteren. Onderdeel hiervan is ook de aanpak van diverse cultuur- / gedragsaspecten en bewustwording van de urgentie bij de projectleiders. Aanvullend wordt in 2012 een investeringsstatuut opgesteld. De aangescherpte risicomonitor ten aanzien van projecten wordt begin 2012 met de auditcommissie en de RvC besproken.

De beheersing van de risico's en actiepunten welke tijdens de bedrijfsbrede risico-inventarisatie (2010) en door de accountant bij de managementletter zijn geconstateerd, worden voortvarend door de organisatie opgepakt.

### Werkgeversrol

De Remuneratiecommissie heeft, zoals ieder jaar, in 2011 een beoordelings- en evaluatiegespek met de directeur-bestuurder gehad. Onderlegger voor dit gesprek waren de (prestatie)afspraken die voor 2011 gemaakt zijn. Mede gezien de maatschappelijke discussie over de beloning van bestuurders in het algemeen is in goed onderling overleg besloten de variabele beloning, bij bovengemiddeld functioneren, voor de bestuurder af te schaffen.

Jaar	Totaal vast inkomen	Variabel inkomen	Pensioenkosten	Vergoedingen werkgeverslasten	Totaal
2011	€ 130.105	n.v.t.	€ 27.869	€ 5.711	€ 163.685
2010	€ 128.187	€ 15.684	€27.507	€ 5.698	€ 177.077

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

#### Verklaring besteding middelen

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

## Goedkeuring jaarverslag

In dit jaarverslag biedt de RvC het door het bestuur opgemaakte volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2011 aan. Deze laatste omvat de balans, de winst- en verliesrekening, de algemene toelichting en de daarbij behorende specifieke toelichtingen.

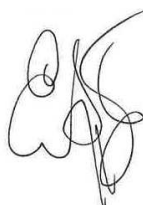
De RvC heeft van gedachten gewisseld met de accountant Ernst & Young over de jaarrekening, de interne berichtgeving, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag. Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2011 zijn door de accountant onderzocht en goedgekeurd, zoals blijkt uit de accountantsverklaring die u in dit verslag aantreft.

De RvC kan zich met deze stukken verenigen en stelt voor de jaarrekening 2011 dienovereenkomstig vast te stellen. Deze vaststelling strekt het bestuur tot decharge.

Was getekend op 10 mei 2012,



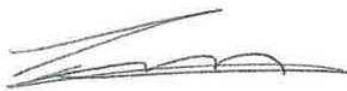
Dhr. drs. T. Kuné  
directeur-bestuurder



Dhr. drs. C.A. Spijkers MRE  
voorzitter lid RvC



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



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



Dhr. mr. R.P. Antonisse  
lid RvC



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



Dhr. drs. R.P.A. M. Doomen RC  
lid RvC

## Deel 2: De jaarrekening

### 1. BALANS (x € 1.000)

#### 1.1 Balans per 31 december 2011 ACTIVA

	ref.	2011	2010
<b>Vaste activa</b>			
<i>Materiële vaste activa</i>	9.2		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		200.315	207.614
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		5.230	1.834
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie		6.986	5.452
		<b>212.531</b>	<b>214.900</b>
<i>Financiële vaste activa</i>	9.3		
Deelnemingen		11	22
Latente vennootschapsbelasting		892	581
		<b>903</b>	<b>603</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<i>Voorraden</i>	9.4		
Voorraad onderhoudsmaterialen		256	185
Voorraad te verkopen panden		511	412
		<b>767</b>	<b>597</b>
<i>Vorderingen</i>	9.5		
Huurdebiteuren		222	245
Gemeente(n)		20	58
Overige vorderingen		214	157
Overlopende activa		334	149
		<b>790</b>	<b>609</b>
<i>Liquide middelen</i>	9.6		
Kas, bank en giroaldi		3.792	1.095
<b>Balanstotaal</b>		<b>218.783</b>	<b>217.804</b>

## 1.2 Balans per 31 december 2011 PASSIVA

	ref.	2011	2010
<b>Eigen vermogen</b>	<b>9.7</b>	47.439	48.585
<b>Latentie vennootschapsbelasting</b>	<b>9.8</b>	2.377	0
<b>Voorziening</b>	<b>9.9</b>		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		19.986	18.637
Voorziening opleidingen		291	289
		<b>20.277</b>	<b>18.926</b>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>9.10</b>		
Leningen van kredietinstellingen		128.822	124.084
Waarborgsommen		-	29
		<b>128.822</b>	<b>124.113</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>9.11</b>		
Schulden aan kredietinstellingen		13.173	18.066
Schulden aan gemeenten		494	52
Schulden aan leveranciers		2.064	2.120
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.650	4.457
Overlopende passiva		1.487	1.484
		<b>19.868</b>	<b>26.179</b>
<b>Balanstotaal</b>		<b>218.783</b>	<b>217.804</b>

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

### 2.1 Winst- en verliesrekening over 2011

	ref.	2011	2010
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	10		
Huren	10.1	37.313	37.008
Vergoedingen	10.2	2.212	2.394
Overheidsbijdragen	10.3	11	15
Verkoopopbrengsten onroerende zaken	10.4	4.677	5.265
Geactiveerde productie voor eigen bedrijf	10.5	577	1.183
Overige bedrijfsopbrengsten	10.6	211	544
		<b>45.001</b>	<b>46.409</b>
<b>Bedrijfslasten</b>	11		
Afschrijvingen	11.1	10.790	9.406
Waardeveranderingen	11.2	6.528	17.778
Lonen en salarissen	11.3	4.110	4.060
Sociale lasten	11.3	350	337
Pensioenlasten	11.3	794	817
Lasten onderhoud	11.4	8.134	8.076
Overige bedrijfslasten	11.5	10.472	9.809
		<b>41.178</b>	<b>50.283</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>3.823</b>	<b>3.874-</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.6	1.060	845
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.7	5.956	6.126
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>		<b>1.073-</b>	<b>9.155-</b>
Belastingen	11.8	60-	2.906-
Resultaat deelnemingen	11.9	11-	2-
<b>Netto resultaat na belastingen</b>		<b>1.144-</b>	<b>12.063-</b>



### 3. KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000)

#### 3.1 Kasstroomoverzicht 2011wa (indirecte methode)

	2011	2010
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	3.823	3.874-
<i>Aanpassing voor:</i>		
afschrijvingen	10.790	9.406
Dotatie / vrijval latentie	2.688-	36
Dotatie / vrijval voorzieningen	1.351	14.262
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	6.528	3.130
	15.981	26.834
<i>Veranderingen in het werkkapitaal</i>		
Voorraden	170-	86-
Vorderingen	181-	214
Effecten	-	-
Kortlopende schulden(excl bankkrediet)	6.311-	734-
	6.662-	606-
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>13.142</b>	<b>22.354</b>
Ontvangen interest	1.060	845
Betaalde interest	5.956-	6.126-
Belastingen	60-	2.906-
Deelnemingen	11-	2-
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.175</b>	<b>14.165</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in materiële vaste activa	24.406-	15.393-
Desinvesteringen in materiële vaste activa	3.524	1.058
Investerings in financiële vaste activa	-	12
	20.882-	14.323-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Mutaties in de langlopende schulden	15.403	273
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>2.697</b>	<b>115</b>

## 4. ALGEMENE TOELICHTING

### 4.1 Regelgeving

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

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

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

### 4.2 Grondslagen voor consolidatie

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

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

Woningbedrijf Velsen heeft per 31 december 2011 de volgende verbindingen en deze blijven buiten de consolidatie. Het betreft:

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

Woningbedrijf Velsen heeft geen andere verbindingen dan bovenstaand vermeld.

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

In de deelnemingen vinden per balansdatum geen activiteiten (meer) plaats. Eind 2011 is besloten de genoemde verbindingen te beëindigen. Dit zal in 2012 plaatsvinden.

### 4.3 Schattingen

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

### 4.4 Schattingswijziging

Met ingang van 2011 wordt al het bezit in plaats van annuïtair, lineair afgeschreven als gevolg van een wijziging in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Annuïtaire afschrijvingen worden niet meer passend geacht binnen de branche. Voor het resultaat 2011 heeft de schattingswijziging een nadelig effect op het resultaat gehad. De impact op het jaarresultaat 2011 bedraagt ca. € 450.000 en bestaat voornamelijk uit de stijging van de afschrijvingen op de zorgcentra ad € 662.000. Deze stijging wordt slechts ten dele gecompenseerd door lagere afschrijvingen op de woningen. Een en ander is te verklaren door de levensfase waarin de woningen en zorgcentra zich bevinden. Het cumulatieve effect op de MJB in de komende vijf jaar is ca € 2.250.000 nadelig.

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

### 5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in euro (€).

#### *Vergelijking met voorgaand jaar*

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn deels gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar. In 2011 is, vooruitlopend op de overgang naar RJ645, overgegaan op het lineair afschrijven op vaste activa in plaats van annuïtair.

#### *Verwerking verplichtingen*

In de jaarrekening worden naast juridische afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwantificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer namens de corporatie uitingen zijn gedaan richting huurders, gemeenten of overige belanghebbenden aangaande verplichtingen op het gebied van herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is dus het moment van het nemen van de onrendabele top, is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid daarvan het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Het moment van de feitelijke verplichting en dus het nemen van de onrendabele toppen is in 2011 gewijzigd. Het is nu het moment van de goedkeuring van het investeringsvoorstel door de RvC. Voorheen was dit het moment van indienen bouw aanvraag, na het DO besluit van de bestuurder.

### 5.2 Materiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

Een bijzonder waardevermindingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde overstijgt. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden gehouden.

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

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur, woningen bestemd voor de verkoop op kortere en langere termijn en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting, eind 2011 intern geformaliseerd, en bestrijken een periode van tien jaren behoudens de verwachte kosten van onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan tien jaar. De kosten van planmatig onderhoud zijn gebaseerd op de gemiddelde onderhoudskosten van de afgelopen jaren (€ 6,0 miljoen per jaar). Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente evenals genormeerde lastenniveaus. Voor de generieke parameters wordt de methodiek van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangehouden.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhoging voor 2012	2,30%, (2010: 1,30%);
- jaarlijkse huurverhoging vanaf 2013	2,00%, (2010: 2,00%)
- jaarlijkse huurderving	variabel per complex;
- jaarlijkse stijging van de (variabele) lasten voor 2012	2,30%, (2010: 1,50%);
- jaarlijkse stijging van de (variabele) lasten vanaf 2013	3,00%, (2010: 2,00%);
- jaarlijkse stijging van de lonen voor 2012	2,30%, (2010: 1,50%);
- jaarlijkse stijging van de lonen vanaf 2013	3,00%, (2010: 2,00%);
- stijging van de onderhoudslasten in 2012	2,30%, (2010: 1,50%);
- stijging van de onderhoudslasten in 2012 t/m 2015	2,00%, (2010: 2,00%);
- stijging van de onderhoudslasten vanaf 2013	3,00%, (2010: 3,00%);;
- de onderhoudskosten per verhuureenheid	de kosten volgens begroting 2012 (€1.360); (2010: € 1.330);
- algemeen beheer	de kosten volgens begroting 2012 (€1.568); (2010: € 1.428);
- belasting en verzekering	de kosten volgens begroting 2012 (€295), (2010: €282);
- overige exploitatiekosten	de kosten volgens begroting 2012 (€25), (2010: €56);
- kosten leefbaarheid	de kosten volgens begroting 2012 (€72), (2010: €77);

- disconteringspercentage 5,25%;
- restwaarde op basis van de geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode;
- periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen / investeringen (variërend van 1 tot 50 jaar).

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

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

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

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

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

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

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

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

Tot 2011 is annuïtair afgeschreven. Met ingang van 2011 wordt de resterende boekwaarde lineair afgeschreven (zie paragraaf 4.4).

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

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

### **5.3 Financiële vaste activa**

#### *Deelnemingen*

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

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

#### *Overige financiële vaste activa*

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

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

### **5.4 Voorraden**

#### *Voorraden*

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

### *Verkoopwoningen uit bestaand bezit*

Woningen welke per 31 december 2011 leeg staan en verkocht gaan worden, zijn als verkoopvoorraad opgenomen en gewaardeerd tegen de historische kostprijs

## **5.5 Vorderingen**

### *Huurdebiteuren*

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

### *Liquide middelen*

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

## **5.6 Voorzieningen**

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

### *Latente belastingvorderingen en –verplichtingen*

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

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

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

### *Voorziening onrendabele investeringen*

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



## 5.7 Langlopende schulden

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

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

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

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

## 5.8 Overige activa en passiva

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

## 5.9 Operationele leasing

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

## 6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

### 6.1 Algemeen

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

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

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

#### *Opbrengstverantwoording levering van goederen*

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

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

#### *Opbrengstverantwoording levering van diensten*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In 2011 is de PoC methode niet van toepassing geweest.

### *Bijzondere posten*

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

## **6.2 Bedrijfsopbrengsten**

### *Huren*

De huur is de prijs die de huurder verschuldigd is voor het gebruik van de woning of enig ander onroerend goed. Deze prijs wordt bij aanvang van het huurcontract vastgesteld op de streefhuur (is een percentage van de maximaal redelijke huur) en wordt jaarlijks per 1 juli aangepast volgens de door de Rijksoverheid gestelde regels.

### *Vergoedingen*

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

### *Overheidsbijdragen*

Onder deze post zijn de overige overheidsbijdragen, voornamelijk voor aangepaste woningen, opgenomen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen, is de bijdrage berekend op grond van de regelingen.

### *Verkoop onroerende zaken*

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

### *Geactiveerde productie voor het eigen bedrijf*

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

## **6.3 Bedrijfslasten**

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

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

### *Overige waardeveranderingen vaste activa*

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

### *Periodiek betaalbare beloningen*

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

### *Pensioenen*

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

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

#### *Lasten onderhoud*

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

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

#### *Overige bedrijfslasten*

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

#### *Belastingen*

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

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

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

In de jaarrekening 2011 zijn deze afspraken uit VSO-2 gevolgd.

De verschuldigde Vennootschapsbelasting wordt in de resultatenrekening opgenomen.

### *Rentebaten en rentelasten*

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

### *Activeren van rentelasten*

Aan activa in ontwikkeling wordt rente toegerekend. Deze rente wordt berekend over de uitgaven tijdens de bouwperiode. Het rentepercentage dat gehanteerd wordt is conform de WSW-parameters.

### *Financiële instrumenten*

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

De toegestane financiële instrumenten zijn in het treasurystatuut benoemd.

### *Valutarisico*

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

### *Prijrisico*

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

### *Renterisico*

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

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

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

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

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

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

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

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

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde overschrijdt. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

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

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

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghebbenden aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van het investeringsbesluit heeft plaatsgevonden. De Raad van Commissarissen heeft hier medio 2011 mee ingestemd en vanaf dat moment wordt deze systematiek toegepast. Vóór deze datum was het moment van de definitieve ontwerpfase (DO) en, daarvan afgeleid, het aanvragen van de bouwvergunning het moment waarop de onrendabele investering werd genomen. Het onrendabel wordt dus nu vanaf het moment van Investeringsbesluit genomen.

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

### 7.3 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Woningbedrijf Velsen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2008 tot en met 2011 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

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

Dientengevolge kan de fiscale last over 2011 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

Bij het bepalen van de fiscale last is onder meer rekening gehouden met het vormen van een onderhoudsvoorziening, het daar waar fiscaal mogelijk activeren van onderhoud, alsmede het toepassen van een herbestedingsreserve.



## 8. KASSTROOMOVERZICHT

### 8.1 Algemeen

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

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

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

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

### 9.1 Materiële vaste activa

De materiële vaste activa bestaan uit drie categorieën te weten:

- 9.2.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie
- 9.2.2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling
- 9.2.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

#### 9.1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

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

	Woningen en woon gebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Overige zaken	Totaal in exploitatie	Onroerende zaken in ontwikkeling
<b>Stand per 1 januari</b>					
Verkrijgingsprijzen	247.389	91.943	2.129	341.461	20.350
Cumulatieve afw aarderingen	32.678-	517-	-	33.195-	18.516-
Cumulatieve afschrijvingen	88.090-	12.003-	559-	100.652-	-
Boekw aarden	<b>126.621</b>	<b>79.423</b>	<b>1.570</b>	<b>207.614</b>	<b>1.834</b>
<b>Mutaties</b>					
Investerings	331	-	27	358	13.288
Desinvesteringen	2.276-	1.229-	19-	3.524-	-
Investering overboeking	618-	3.460	-	2.842	3.815-
Waardevermindering investering overboeking	-	1.017-	-	1.017-	1.017
Afschrijvingen	7.412-	2.528-	184-	10.124-	-
Waardevermindering oude projecten	1.254	1.072	7	2.333	-
Waardeverminderingen	2.451-	374-	-	2.825-	7.179-
Terugneming van w waardeverminderingen	4.658	1	-	4.659	87
Waardevermindering ten laste van voorziening	-	-	-	-	4.525-
Correctie waardevermindering tlv voorziening	-	-	-	-	4.525
	<b>6.514-</b>	<b>615-</b>	<b>169-</b>	<b>7.297-</b>	<b>3.398</b>
<b>Stand per 31 december</b>					
Verkrijgingsprijzen	244.826	93.157	2.137	340.120	25.297
Cumulatieve afw aarderingen	30.471-	182	7	30.282-	20.067-
Cumulatieve afschrijvingen	94.248-	14.531-	744-	109.523-	-
Boekw aarden	<b>120.107</b>	<b>78.808</b>	<b>1.400</b>	<b>200.315</b>	<b>5.230</b>

De gehanteerde afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

- Grond..... - geen afschrijvingen
- Stichtingskosten ..... - lineair - 50 jaar
- Bouwkundige voorzieningen ..... - lineair - 25 jaar
- CV installaties..... - lineair - 15 jaar

In 2011 zijn de Trompstraat 208 en Velsersduinweg 48 opgeleverd. Beide zijn beschermd wonen projecten met elk 9 plaatsen.

In het boekjaar zijn 42 woningen verkocht met een totale boekwaarde van € 1.030.000.

De WOZ-waarde van het totale bezit bedraagt per peildatum 1 januari 2010 ca. € 992 miljoen.

## Actuele waarde

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie gebaseerd op reële waarde bedraagt € 288.792.776.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de reële waarde exclusief de rentabiliteitswaardecorrectie (rwc) met € 14.978.148 gestegen en inclusief de rwc met € 15.338.780.

De jaarlijkse actualisatie van de bedrijfswaarde heeft geleid tot een afboeking van € 2,8 miljoen en een terugname van € 4,7 miljoen.

Stand per 31 december 2010 excl.rentabiliteitswaardecorrectie		270.058.373
Jaarresultaat		
a. mutatie in de reële waarde van de materiele vaste activa	-19.723.530	
b. effect contante waarde en restant levensduur	14.516.682	
		-5.206.848
Gevolgen van nadere interne inschattingen parameters		
a. in de huurprijscomponent	30.154.250	
b. in de onderhoudslasten	3.643.525	
c. in de overige lasten	-4.427.948	
d. in de vermogenskostenvoet	0	
e. in de levensduur	16.952.750	
f. in de restwaarde-inschatting	35.571	
g. in de voorgenomen investeringen	0	
h. in de inflatie	-24.591.764	
		21.766.384
Gevolgen van mutaties in het bezit		
a. aangekocht bezit/nieuwbouw	2.350.864	
b. verkocht bezit	-2.214.104	
c. gewijzigde complexindeling	1.615.491	
		1.752.251
Gevolgen van toekomstplannen		
a. ingerekende verkopen en sloop	-3.333.639	
		-3.333.639
Stand per 31 december 2011 excl.rentabiliteitswaardecorrectie		285.036.521
Stand per 31 december 2010 rentabiliteitswaardecorrectie		4.116.888
a. autonome ontwikkeling	-149.888	
b. wijzigingen in lopende leningen	-1.039.745	
c. discontovoet	0	
d. nieuwe leningen	829.000	
		-360.633
Stand per 31 december 2011 rentabiliteitswaardecorrectie		3.756.255
Stand per 31 december 2011 incl. rentabiliteitswaardecorrectie		<b>288.792.776</b>

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt. De verkopen voor de 1<sup>e</sup> vijf jaar zijn ingerekend.

### 9.2.1 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	<b>Onroerende zaken in ontwikkeling</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	
Verrijingsprijzen	20.350
Cumulatieve afw aarden	18.516-
Cumulatieve afschrijvingen	-
<b>Boekw aarden</b>	<b>1.834</b>
	-
<b>Mutaties</b>	-
Investeringen	13.288
Desinvesteringen	-
Investering overboeking	3.815-
Waardevermindering investering overboeking	1.017
Waardevermindering oude projecten	-
Waardeverminderingen	7.179-
Terugneming van w aardeverminderingen	87
Waardevermindering ten laste van voorziening	4.525-
Correctie w aardevermindering tlv voorziening	4.525
	<b>3.398</b>
	-
<b>Stand per 31 december</b>	-
Verrijingsprijzen	25.297
Cumulatieve afw aarden	20.067-
Cumulatieve afschrijvingen	-
<b>Boekw aarden</b>	<b>5.230</b>

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

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

	Activa in exploitatie	Resultaat	Activa ten dienste van	Totaal in exploitatie	Onroerende zaken in ontwikkeling
-					
aankoop V elserduinw eg/Willemsbeekw eg	617-		617		
Trompstraat / V elserduinw eg	3.460				3.460
diversen		23	332		355
	<b>2.843</b>	<b>23</b>	<b>949</b>	-	<b>3.815</b>

In het boekjaar is een bedrag van € 934.837 aan bouwrente geactiveerd bij onroerende zaken in ontwikkeling. Hierbij is een rentevoet gehanteerd van 4,8%.

De activa zijn per 31 december 2011 verzekerd bij Achmea/Nateus tegen herbouwwaarde. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 805.316.000 (= incl. kantoorpanden en inventaris).

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen en geborgd door het WSW. Onze onroerende zaken zijn in onderpand gegeven bij het WSW. De corporatie heeft zich verplicht deze onroerende zaken vrij van hypotheek te houden en er op eerste verzoek van het WSW een hypotheekrecht te vestigen voor het WSW. Voor het afgeven van hypothecaire zekerheden aan anderen is toestemming van het WSW noodzakelijk. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot onroerende zaken in ontwikkeling voor een bedrag van € 12.262.000.

### 9.1.3 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

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

	onroerende zaken	auto's	kantoor machines	automatisering	overig activa	totaal in exploitatie
<b>Stand per 1 januari</b>						
Verrijingsprijzen	5.243	282	933	2.130	-	8.588
Cumulative afschrijvingen	1.107-	175-	837-	1.018-	-	3.137-
Boekw aarden	4.136	107	96	1.112	-	5.451
<b>Mutaties</b>						
Investeringen	354	22	23	991	-	1.390
Desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Herw aarding	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	322-	32-	28-	423-	-	805-
Subsidies	-	-	-	-	-	-
Overboekingen	950	-	-	-	-	950
Correctie afschrijvingen	-	-	-	-	-	-
	982	10-	5-	568	-	1.535
<b>Stand per 31 december</b>						
Verrijingsprijzen	6.547	304	956	3.121	-	10.928
Cumulative afschrijvingen	1.429-	207-	865-	1.441-	-	3.942-
Boekw aarden	5.118	97	91	1.680	-	6.986
<b>specificatie investeringen in het boekjaar</b>						
airco kantoor	8	-	-	-	-	8
Engelmundusstraat 22	346	-	-	-	-	346
aankoop 5-VSF-16 met inrichting	-	22	-	-	-	22
meubilair - stoelen	-	-	23	-	-	23
Dynamics project	-	-	-	687	-	687
Dynamics project - licenties	-	-	-	145	-	145
Diverse automatiseringstoepassingen	-	-	-	141	-	141
Hardware en software divers	-	-	-	18	-	18
	354	22	23	991	-	1.390

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

De gehanteerde afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

- Gebouwen ten dienste van de exploitatie ..- lineair - 50 jaar
- Inventaris ten dienste van de exploitatie ....- lineair - 10 jaar
- Transportmiddelen .....- lineair - 6 jaar
- Auotmatisering – licenties .....- lineair - 10 jaar
- Automatiseringsmiddelen- hardware.....- lineair - 3 jaar
- Automatiseringsmiddelen- software .....- lineair - 3 jaar

Gebouwen en inventaris zijn meeverzekerd op de opstalpolis.

## 9.2 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn:

	deel- nemingen	actieve belasting- latentie	totaal
<b>Stand per 1 januari</b>			
Verrijgingsprijs	18	581	599
Cumulatieve waardeveranderingen / aflossingen	4	-	4
<b>Boekwaarden</b>	<b>22</b>	<b>581</b>	<b>603</b>
<b>Mutaties</b>			
Investerings	-	311	311
Desinvesterings	9-	-	9-
Afschrijvingen / aflossingen	-	-	-
Waardeveranderingen	-	-	-
Resultaat deelnemingen	2-	-	2-
Dividend deelnemingen	-	-	-
	<b>11-</b>	<b>311</b>	<b>300</b>
<b>Stand per 31 december</b>			
Verrijgingsprijs	9	892	901
Cumulatieve waardeveranderingen / aflossingen	2	-	2
<b>Boekwaarden</b>	<b>11</b>	<b>892</b>	<b>903</b>

### 9.2.1 Deelnemingen

<b>De deelnemingen betreffen (in gehele bedragen):</b>			
deelneming	aandeel	resultaat boekjaar	netto vermogens- waarde per 31 december 2011
Regenboog B.V.	50%	-/- 9	0
Meekrap B.V. en C.V.	50%	-/- 2	11.038

### 9.2.2 Latentie vennootschapsbelasting

De ontwikkeling van de latentie is als volgt:

	2.011	2.010
Stand per 1 januari	581	617
Dotaties	311	-
onttrekking	-	36-
Totaal mutaties in het boekjaar	311	36-
Stand per 31 december	892	581

### 9.3 Voorraden

	2011	2010
Vorraad onderhoudsmaterialen	256	185
Vorraad te verkopen panden	511	412
	<b>767</b>	<b>597</b>

Dit betreft de boekwaarde van vijftien woningen (2010: 12 woningen)

### 9.4 Vorderingen

#### 9.4.1 Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt opgebouwd:

	2011	2010
Huurdebiteuren - Actieve contracten	387	314
Huurdebiteuren - Niet actieve contracten	133	108
	<b>520</b>	<b>422</b>
<i>Af: Voorzieningen in verband met oninbaarheid</i>		
Voorziening	298	177
	<b>222</b>	<b>245</b>

#### 9.4.2 Gemeenten

	2011	2010
Bijdragen in het kader van de WMO	20	58
	<b>20</b>	<b>58</b>

#### 9.4.3 Overige vorderingen

	2011	2010
Debiteuren algemeen	358	375
<b>Af: Voorzieningen in verband met oninbaarheid</b>		
Actieve contracten	51	33
Niet actieve contracten	77	117
Niet contractgebonden vorderingen (zonder gemeen)	16	72
	<b>214</b>	<b>153</b>
Diverse overige vorderingen	-	4
	<b>214</b>	<b>157</b>

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

#### Voorziening dubieuze debiteuren

Bij de bepaling van de post huurdebiteuren wordt een inschatting gemaakt van vorderingen die als oninbaar moeten worden beschouwd. De inschatting vindt plaats op basis van percentages en wordt vervolgens statisch getoetst. De percentages zijn als volgt:

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

#### 9.4.4 Overlopende activa

	2011	2010
Vooruitbetaalde kosten	196	113
Overige overlopende activa	138	36
	<b>334</b>	<b>149</b>

#### 9.5 Liquide middelen

	2011	2010
Kas	0	0
Bankinstellingen	3.792	1.095
	<b>3.792</b>	<b>1.095</b>

Deze middelen staan ter vrije beschikking van de corporatie.

#### 9.6 Eigen vermogen

De ontwikkeling van het eigen vermogen is als volgt:

Eigen vermogen	2011	2010
Stand per 1 januari	48.585	60.648
bij/af: resultaat volgens winst- en verliesrekening	1.146-	12.063-
Stand per 31 december	<b>47.439</b>	<b>48.585</b>

#### 9.7 Latentie vennootschapsbelasting

Latentie vennootschapsbelasting	2011	2010
Stand per 1 januari	-	-
Mutatie in het boekjaar	2.377	-
Stand per 31 december	<b>2.377</b>	-

In het boekjaar is een passieve latentie gevormd op de fiscale onderhoudsvoorziening.



## 9.8 Voorzeningen

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

<b>Voorzeningen</b>	onrendabel	pers. ontw .	totaal
Stand per 1 januari	18.637	289	18.926
Onttrekkingen	7.149-	31-	7.180-
Dotaties	8.498	33	8.531
Totaal mutaties in het boekjaar	<b>1.349</b>	<b>2</b>	<b>1.351</b>
Stand per 31 december	19.986	291	20.278

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

## 9.9 Langlopende schulden

	2011				2010	
	looptijd korter dan 5 jaar	looptijd langer dan 5 jaar	totaal	rente voet	totaal	rente voet
Leningen kredietinstellingen	26.073	113.357	139.430	4,576%	139.504	4,581%
Waarborgsommen	-	-	-	2,500%	29	2,500%
Totaal	26.073	113.357	139.430		139.533	

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

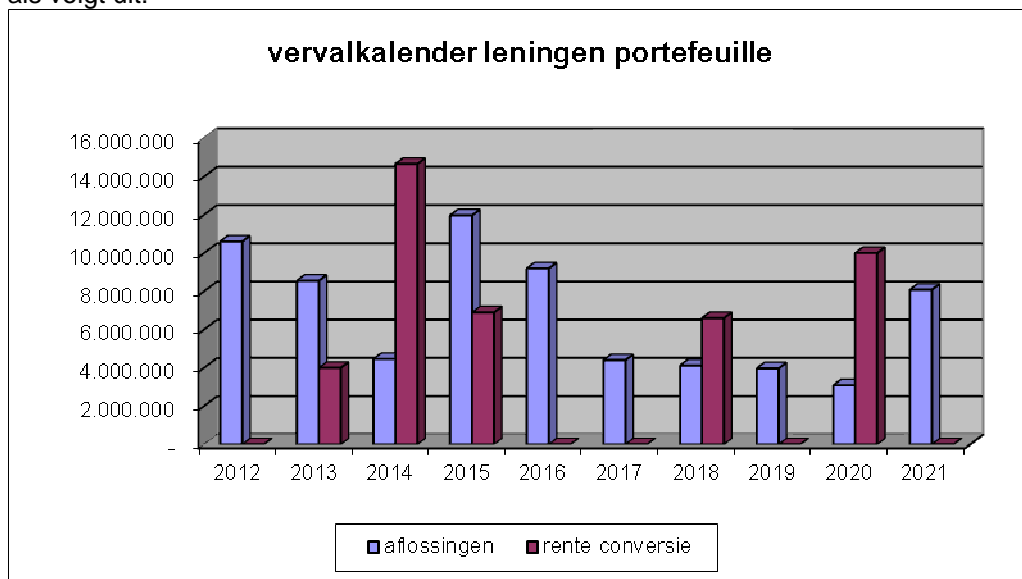
De daling van de gemiddelde rentevoet is het gevolg van hoogrentende aflossingstermijnen. De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. In het boekjaar hebben geen renteconversies plaatsgevonden. In de leningportefeuille zijn twee leningen voor totaal € 10,0 miljoen opgenomen tegen een variabele rente (3 mnds. Euribor + opslag). Deze zijn niet meegenomen bij de bepaling van de gemiddelde rente. In 2011 zijn drie nieuwe leningen aangetrokken voor totaal € 15,4 miljoen.

### 9.9.1 Leningen kredietinstellingen

De mutaties in de portefeuille van langlopende leningen zijn:

Verloop leningen	2011	2010
stand per 1 januari	139.504	140.038
<b>mutaties</b>		
nieuw e leningen	15.370	5.000
aflossingen	15.445	5.534
	<b>75-</b>	<b>534-</b>
stand per 31 december	<b>139.430</b>	<b>139.504</b>
verantw oord onder kortlopende schulden	10.608	15.420
	<b>128.822</b>	<b>124.084</b>

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



De duration van de portefeuille bedraagt 8,4 jaar (2010: 8,7).

### 9.9.2 Waarborgsommen

In 2011 zijn de nog uitstaande waarborgsommen (bedrijfsruimten en vrije sectorwoningen) terugbetaald aan de huurders.

stand per 1 januari	29
<b>mutaties</b>	
uitbetaling w aarborgsommen	29-
	<b>29-</b>
stand per 31 december	-

## 9.10 Kortlopende schulden

### 9.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

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

Per 1 januari 2010 beschikt Woningbedrijf Velsen over een kredietfaciliteit bij de BNG van € 10 miljoen onder de volgende condities: tarief Euribor vermeerderd met een opslag van 50 basispunten; renteberekening en verrekening vinden plaats per kwartaal achteraf, voor de renteberekening worden de maanden en het jaar gesteld op het juiste aantal dagen. Bij overschrijding van de faciliteit wordt de standaard debetrente plus excedentrente van 3% in rekening gebracht. Per balansdatum wordt geen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

	2011	2010
Aflossingsverplichting komend jaar leningen o/g	10.608	15.420
Nog te betalen rente leningen o/g	2.565	2.646
	<b>13.173</b>	<b>18.066</b>

#### 9.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2011	2010
Omzetbelasting	714	452
Loonheffing	176	149
Vennootschapsbelasting	1.760	3.856
	<b>2.650</b>	<b>4.457</b>

Uit de post vennootschapsbelasting is de totale VPB-last 2008 en 2009 vrijgevallen, die als gevolg van een voorlopige 0-aangifte is terugontvangen.

#### 9.10.7 Overlopende passiva

De overlopende passiva betreft de volgende posten:

	2011	2010
Vooruit ontvangen huren	337	308
Af te rekenen Servicekosten	902	793
Diversen	248	383
	<b>1.487</b>	<b>1.484</b>

### 9.11 Niet uit de balans blijvende rechten en plichten

#### 9.11.1 Obligo WSW

Eind boekjaar 2011 heeft Woningbedrijf Velsen een obligo uitstaan van € 6.445.593 uit hoofde van geborgde leningen door het WSW.

#### 9.11.2 Lease

Per balansdatum heeft Woningbedrijf Velsen de beschikking over vier leaseauto's. De restant verplichting, voortvloeiend uit de contracten bedraagt € 50.885.

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

Voor diverse projecten zijn er op balansdatum nog verplichtingen aangegaan voor een bedrag van ongeveer € 12.262.000.

## 10. BEDRIJFSOPBRENGSTEN (x € 1.000)

### 10.1 Huren

	2011	2010
Huren woningen	30.372	29.988
Huren woongebouwen	6.223	6.254
Huren niet zijnde woningen	936	954
	<b>37.531</b>	<b>37.196</b>
af Huurdervingen woningen	193	169
af Huurderving niet zijnde woningen	25	19
	<b>37.313</b>	<b>37.008</b>

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2011 bedroeg dit maximumpercentage 1,3% (1,3% inflatie 2010 plus 0,0%). Voor 2010 was de huurverhoging 1,2%.

Woningbedrijf Velsen is in het verslagjaar, in overleg met de Huurdersraad uitgekomen op gemiddeld 1,27% (2010: 1,1%). Alle woningen kregen 1,3% huurverhoging, met uitzondering van de woningen in complexen die op korte termijn gesloopt worden. Deze kregen geen huurverhoging. Daarnaast wordt bij de opbrengstverantwoording rekening gehouden met huurharmonisatie, verbeteringen en andere oorzaken. Het effect hiervan is niet in het gemiddelde van 1,27% opgenomen.

De huuropbrengst (te ontvangen netto huur) is toegenomen met € 337.000 als gevolg van:

- Algemene huurverhoging	€ 412.000
- Harmonisatie	€ 159.000
- Verbetering	€ 55.000
- Oplevering nieuwbouw	€ 34.000
- Verkochte woningen	-/-€ 193.000
- Overige mutaties	-/-€ 130.000

De huren woongebouwen zijn nader te specificeren in:

	2011	2010
Breezicht	1.006	991
De Moerberg	663	650
WF Visserhuis	939	922
Huis ter Hagen	1.240	1.321
Velserduin	1.987	2.028
Velserduin oud	343	343
Trompstraat 208	39	
Velserduinweg 48	6	
	<b>6.223</b>	<b>6.255</b>

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

	2011	2010
Bedrijfsruimten	571	592
Garages	366	362
	<b>937</b>	<b>954</b>

## 10.2 Vergoedingen

	2011	2010
Ontvangen van huurders	3.217	3.224
af Derving wegens leegstand	20-	15-
	<b>3.197</b>	<b>3.209</b>
af te verrekenen met huurders	985	815
	<b>2.212</b>	<b>2.394</b>

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

De vergoedingen kunnen als volgt worden weergegeven:

	2011	2010
Variabele kosten CV	1.784	1.766
Lift	43	48
Verlichting portiek	413	440
Schoonmaken (inclusief portieken)	335	332
Glazenw assen	2	2
Geiser	240	252
Boiler	10	6
Warmwater	19	19
Onderhoud	153	150
Water	217	204
diversen	1	5
	<b>3.217</b>	<b>3.224</b>

## 10.3 Bijdragen

	2011	2010
Bijdragen (oude) regeling woningaanpassing gehandicapten	11	15

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

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

## 10.4 Verkoop onroerende zaken

	2011	2010
Netto resultaat op verkopen	4.677	5.265

In 2011 zijn tweeënveertig woningen verkocht en getransporteerd (2010: 35). Van twee woningen was per 31 december de koopakte getekend maar vindt het transport pas in 2012 plaats.

Het netto resultaat is als volgt opgebouwd:

	2011	2010
verkoopprijs	6.514	6.339
af boekw aarde	1.030	591
	<b>5.483</b>	<b>5.748</b>
af verkoopkosten	806-	483-
	<b>4.677</b>	<b>5.265</b>

In de verkoopkosten is een bedrag van € 13.000 opgenomen aan kosten op complexen die in 2012 in de verkoop worden gebracht.

## 10.5 Geactiveerde productie voor het eigen bedrijf

	2011	2010
Diverse projecten	-	1
AK project 102 Planetenweg	37	43
AK project 103 Trompstraat 208	15	13
AK Project 104 Hoogeberg	49	113
AK project 106 Velserveduinweg 48	20	22
AK Project 107 Zuydvaerder	-	20
AK project 918 Oud Ijmuiden	140	103
AK project 921 Lange Nieuwstraat	71	308
AK project 931 Orionweg - Lantarentjes	88	123
AK project 938 Pleiadenplantsoen	23	22
AK project 948 Zeewaarts	36	320
verkoop woningen	98	95
	<u>577</u>	<u>1.183</u>

Bij ieder project wordt 4% van de stichtingskosten geboekt als dekking op de algemene kosten. Dit gebeurt gefaseerd, afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt.

## 10.6 Overige bedrijfsopbrengsten

Specificatie overige opbrengsten:

	2011	2010
Vergoeding administratiekosten leveringen en diensten	45	48
Vergoeding administratiekosten door huurders	26	34
Vergoeding Wonen in Velsen	20	18
Solide	73	53
Doorberekend interne aannemerij	-	22
Overige opbrengsten	47	369
	<u>211</u>	<u>544</u>

In de overige opbrengsten 2010 is een bate opgenomen van € 225.000, zijnde een vrijval van een voorziening voor een oude verzekeringskwestie .

## 11. BEDRIJFSLASTEN (x € 1.000)

### 11.1 Afschrijvingen

	2011	2010
Afschrijving woningen en woongebouwen	7.412	7.171
Afschrijving niet zijnde woningen	2.573	1.772
	<b>9.985</b>	<b>8.943</b>
Afschrijving kantoor L. Nieuwstraat	322	160
Afschrijving werkplaats Dokweg	-	11
Afschrijving automatisering	423	222
Afschrijving telefonie	8	4
Afschrijving inventaris	20	31
Afschrijving gereedschap	-	-
Afschrijving vervoermiddelen	32	35
	<b>805</b>	<b>463</b>
	<b>10.790</b>	<b>9.406</b>

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

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

Met ingang van 2011 wordt lineair afgeschreven. Het effect van deze schattingswijziging is toegelicht in paragraaf 4.4.

### 11.2 Overige waardeveranderingen vaste activa

	2011	2010
Afwaardering(en) naar lagere bedrijfswaarde	12.928	27.330
Terugneming eerdere afwaardering	6.400-	9.552-
	<b>6.528</b>	<b>17.778</b>

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

bedragen * € 1.000.000	2011
waardevermindering bedrijfswaarde	2,8
waardevermindering Orionweg Lantarentjes	0,1
waardevermindering de Zuydvaerder	0,3
terugname waardevermindering Trompstraat 208	0,1-
terugname waardevermindering Lange Nieuwstraat	0,1-
waardevermindering Zeewarts	0,1
waardevermindering Doorbraeck	1,4
terugname waardevermindering Planeten	1,3-
terugname waardevermindering Hoogeberg/Trompstraat	0,2-
waardevermindering Het Nieuwe Vroeger	8,2
terugname waardevermindering bedrijfswaarde	4,7-
	<b>6,5</b>

### 11.3 Lonen en salarissen

	2011	2010
Lonen en salarissen	4.158	4.064
Ontvangen ziekengelden	48-	4-
	<b>4.110</b>	<b>4.060</b>
Sociale lasten	339	327
Loonheffing spaarloon	11	10
	350	337
Pensioenpremies	794	817
	<b>1.144</b>	<b>1.154</b>

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

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

### 11.4 Onderhoud

	2011	2010
Planmatig onderhoud	6.144	5.247
Mutatie onderhoud	347	1.845
Reparatie onderhoud	2.019	1.369
Overig onderhoud (t.b.v. servicekosten)	200	271
	<b>8.710</b>	<b>8.732</b>
af: dekking aannemerij	576	656
	<b>8.134</b>	<b>8.076</b>

Voor een nadere toelichting op het onderhoud wordt verwezen naar 2.3 'onderhoud aan woningen' in het volkshuisvestingsverslag.

### 11.5 Overige bedrijfslasten

	2011	2010
Beheerkosten	5.017	4.222
Belasting & verzekering	1.900	1.995
Overige bedrijfslasten	3.555	3.592
	<b>10.472</b>	<b>9.809</b>

#### 11.5.1 *Beheerkosten*

De beheerkosten zijn nader onder te verdelen in:

	2011	2010
Uitzendkrachten	1.355	545
Overige personeelskosten	678	755
Kosten Raad van Commissarissen	89	83
Huisvestingskosten	249	263
Algemene kosten bedrijfsvoering	2.153	2.019
Automatiseringskosten	493	557
	<b>5.017</b>	<b>4.222</b>



### 11.5.2 Belastingen & verzekeringen

	2011	2010
Belastingen	1.809	1.885
Verzekeringen	91	109
	<b>1.900</b>	<b>1.994</b>

### 11.5.3 Overige bedrijfslasten

	2011	2010
Kosten levering goederen & diensten	2.212	2.123
Bijzondere projectsteun CFV	411	380
Mutatie(s) overige voorzieningen	30	82
Leefbaarheid	490	696
Diverse overige bedrijfslasten	412	311
	<b>3.555</b>	<b>3.592</b>

#### 11.5.3.1 Kosten levering goederen & diensten

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

	2011	2010
CV variabele kosten	-	-
rente levering goederen & diensten	-	62
afschrijving levering goederen & diensten	138	80
algemene beheerkosten	45	48
energie	1.372	1.480
water	188	169
schoonmaken	302	284
overige lasten	-	-
	<b>2.045</b>	<b>2.122</b>

#### 11.5.3.2 Diverse overige bedrijfslasten

##### Accountantshonoraria

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

2011

	Honoraria PwC netwerk	Honoraria E&Y netwerk	Totaal honoraria Accountants
Onderzoek van de jaarrekening	0	30.209	30.209
Andere controleopdrachten	0	13.090	13.090
Adviesdiensten op fiscaal terrein	43.632	49.837	93.469
Andere niet-controlediensten	157.978	7.454	165.432
<b>Totaal</b>	<b>201.610</b>	<b>100.590</b>	<b>302.200</b>

2010

	Honoraria PwC netwerk	Honoraria E&Y netwerk	Totaal honoraria Accountants
Onderzoek van de jaarrekening	20.766	35.700 <sup>1)</sup>	56.466
Andere controleopdrachten	3.558	0	3.558
Adviesdiensten op fiscaal terrein	47.216	11.016	58.232
Andere niet-controlediensten	214.603	0	0
<b>Totaal</b>	<b>238.928</b>	<b>46.716</b>	<b>285.644</b>

1). Is incl. raming kosten controle jaarrekening 2010 + aanvullende controle DVI/DPI.

'Andere niet-controlediensten' betreffen de advisering rondom het Strategisch Voorraad Beheer, Energie BV en modernisering informatievoorziening voor de ICT-speerpunten projectadministratie, onderhoudsadministratie en managementinformatie.

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

#### 11.6 Rentebaten

	2011	2010
<b>geactiveerde rente materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	935	772
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	<b>935</b>	<b>772</b>
<b>rente op overige vorderingen</b>		
Rente belastingen	104	-
Rente op uitgezette middelen	21	11
Rente leveringen en diensten	-	62
	<b>125</b>	<b>73</b>
<b>Totaal rentebaten</b>	<b>1.060</b>	<b>845</b>

De geactiveerde rente materiële vaste activa betreft alle projecten in de uitvoeringsfase. Het gehanteerde rentepercentage bedraagt 4,80% (2010: 5,0 %) wat overeenkomt met de rente waarmee binnen de projecten is gecalculeerd.

## 11.7 Rentelasten

	2011	2010
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	5.932	6.111
Borgstellingsvergoeding WSW	15	14
Waarborgsommen	1	1
	<b>5.948</b>	<b>6.126</b>
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Rente schulden aan kredietinstellingen (boete rente etc.)	8	-
	<b>8</b>	<b>-</b>
<b>Totaal rentelasten</b>	<b>5.956</b>	<b>6.126</b>

## 11.8 Vennootschapsbelasting

### specificatie vennootschapsbelasting

	2011	2010
VPB over jaarresultaat	2.406	2.870
Mutatie latentie	2.066	36
Overige mutaties	4.412-	-
	<b>60</b>	<b>2.906</b>

	2011	2010
Resultaat voor belastingen van de (commerciële) activiteiten	1.073-	9.155-
Fiscale verschillen w waardering bezit		
sociale huurw oningen	15.712	17.601
sociale huurw oningen verkoop binnen 5 jaar	-	509
markthuurw oningen	-	400
onderhoud	-	-
maatschappelijk vastgoed	-	6.131
bedrijfsmatig vastgoed	-	36
parkeervoorzieningen	-	86
auto's, inventaris e.o.roerende zaken	-	335
herinvesteringsreserve	-	5.265-
leningen o.g.	-	-
sociale woningbouw in ontwikkeling	-	563
	15.712	20.396
Investeringsaftrek	5.021-	142-
Vogelaarheffing	-	390
Deelnemingsvrijstelling	-	2
Niet aftrekbare gemengde kosten	-	29
Fiscale w inst	9.619	11.520
	<b>2.406</b>	<b>2.870</b>
Vennootschapsbelasting 1e schijf	51	40
Vennootschapsbelasting 2e schijf	2.355	2.830
Vennootschapsbelasting	<b>2.406</b>	<b>2.870</b>
Vennootschapsbelasting bij: dotatie benodigd saldo latentie	2.406	2.870
	-	36
Vennootschapsbelasting t.l.v. V&W	<b>2.406</b>	<b>2.906</b>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5%.

In 2011 is de vennootschapsbelasting over 2008 en 2009 vrijgevallen nadat voorlopige 0-beschikkingen zijn ontvangen. Naar verwachting zullen de definitieve aanslagen ook nihil zijn.

## 11.9 Resultaat op deelnemingen

	2011	2010
Resultaat deelnemingen voor belastingen	11-	2-
belasting	-	-
Resultaat deelnemingen na belastingen	<u>11-</u>	<u>2-</u>

Binnen de deelnemingen vinden geen activiteiten meer plaats. De betreffende projecten zijn opgeleverd. De deelnemingen worden in 2012 beëindigd.

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

	2011	2010
Regenboog BV	9-	-
Meekrap BV & CV	2-	2-
	<u>11-</u>	<u>2-</u>

## 12. OVERIGE GEGEVENS

### 12.1 Statutaire resultaatbestemming

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

### 12.2 Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat over 2011 is, vooruitlopend op en onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is in mindering gebracht op de overige reserves.

### 12.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke besluiten genomen na de balansdatum.

### 12.4 Integrale vennootschapsbelastingplicht

Toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij aanvang van deze belastingplicht dient Woningbedrijf Velsen een fiscale openingsbalans op te maken waarvoor specifieke fiscale waarderingsregels gelden. Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient Woningbedrijf Velsen een belastinglatentie te vormen indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belastinglatentie moet worden gevormd in het geval de commerciële waardering (op het niveau van kasstroomgenererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Woningbedrijf Velsen hanteert voor de waardering van de belastinglatenties de door de RJ-werkgroep Woningcorporaties uitgevaardigde best practices uitgangspunten. Deze zijn:

- a. De belastinglatentie wordt alleen gewaardeerd met in acht name van het exploitatiebeleid en van een beleidshorizon van de corporatie voor de komende 5 jaar terzake de voorgenomen afwikkeling van de woningen (b.v. verkoop of sloop). M.a.w. de belastinglatentie die betrekking heeft op waarderingsverschillen van woningen over toekomstige jaren gerekend na 5 jaar en waarover nog geen concrete beleidsuitspraken zijn gedaan terzake de voorgenomen afwikkeling, worden voor de waardering van de latentie in de jaarrekening buiten beschouwing gelaten.
- b. Indien geen concrete beleidsuitspraken over verkoop of sloop zijn gedaan (zie a), wordt een lange termijn exploitatie verondersteld, zodat gezien de daaraan verbonden lange exploitatie periode de contante waarde van de actieve latentie in principe nihil bedraagt.
- c. Thans is onbekend welke woningen binnen de beleidshorizon van 5 jaar daadwerkelijk verkocht zullen worden, derhalve is door Woningbedrijf Velsen gekozen voor waardering van de latenties op nihil.

Als gevolg van de hantering van de best practice uitgangspunten is Woningbedrijf Velsen in het bezit van de volgende niet in de balans opgenomen latente belasting posities (nominale waarde 25,5%).

stand per:	01-01-2011	vorming	
		/ vrijval	31-12-2011
onroerende zaken in ontwikkeling	668.989	-	668.989
materiële vaste activa in exploitatie	35.657.344	-	35.657.344
voorziening onrendabele investeringen	-	-	-
<b>totaal</b>	<b>36.326.333</b>	<b>-</b>	<b>36.326.333</b>

## 13. ACCOUNTANTSVERKLARING

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen en de bestuurder van Stichting Woningbedrijf Velsen

#### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2011 van Stichting Woningbedrijf Velsen te Velsen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### *Verantwoordelijkheid van de bestuurder*

De bestuurder van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. De bestuurder van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### *Verantwoordelijkheid van de accountant*

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de bestuurder van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

#### *Oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningbedrijf Velsen per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

## **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd.

Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03 en MG 2011-02 alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Alkmaar, 10 mei 2012

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. P.C. van Dijk RA