

## Balans per 31 december 2013

(voor resultaatbestemming)

### Activa

(in duizenden euro's)

#### Vaste activa

##### Materiële vaste activa

1. Sociaal vastgoed in exploitatie
2. Soc. vastgoed in ontwikk. bestemd voor eigen expl.
3. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie

	<u>2013</u>		<u>2012</u>
	309.089		295.841
	1.439		4.808
	<u>8.174</u>		<u>8.070</u>
	318.702		308.719
	35.758		23.415
	<u>0</u>		<u>2.918</u>
	35.758		26.333
	172		0
	<u>1.335</u>		<u>890</u>
	1.507		890
Som der vaste activa	<u>355.967</u>		<u>335.942</u>

#### Vlottende activa

##### Voorraden

8. Vastgoed bestemd voor verkoop
9. Overige voorraden

	2.675		2.675
	<u>235</u>		<u>255</u>
	2.910		2.930

##### Vorderingen

10. Huurdebiteuren
11. Gemeenten
12. Overige vorderingen
13. Overlopende activa

	320		233
	282		101
	3.755		1.927
	<u>397</u>		<u>284</u>
	4.754		2.545

14. Liquide middelen

	10.394		13.337
--	--------	--	--------

Som der vlottende activa

	<u>18.058</u>		<u>18.812</u>
--	---------------	--	---------------

##### Totaal activa

	<u>374.025</u>		<u>354.754</u>
--	----------------	--	----------------

### Passiva

(in duizenden euro's)

#### Eigen vermogen

15. Eigen vermogen

	<u>2013</u>		<u>2012</u>
	205.347		184.692

#### Voorzieningen

16. Voorziening onrend. invest. en herstructureringen
  17. Overige voorzieningen
- Totaal voorzieningen

	12.912		13.053
	<u>247</u>		<u>270</u>
	13.159		13.323

#### Langlopende schulden

18. Schulden/leningen kredietinstellingen
  19. Overige schulden
- Totaal langlopende schulden

	143.758		140.264
	<u>56</u>		<u>21</u>
	143.814		140.285

#### Kortlopende schulden

20. Schulden aan kredietinstellingen
  21. Schulden aan leveranciers / gemeenten
  22. Belastingen en premies sociale verzekeringen
  23. Overige schulden
  24. Overlopende passiva
- Totaal kortlopende schulden

	7.156		11.406
	1.527		1.218
	893		1.132
	296		545
	<u>1.833</u>		<u>2.152</u>
	11.705		16.453

##### Totaal passiva

	<u>374.025</u>		<u>354.753</u>
--	----------------	--	----------------

## Winst- en verliesrekening over 2013

(in duizenden euro's)

	2013	2012
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
25. Huuropbrengsten	39.989	38.132
26. Opbrengsten servicecontracten (incl. geisers)	2.565	2.317
27. Overheidsbijdragen	2	3
28. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.192	2.158
29. Geactiveerde productie eigen bedrijf	386	521
30. Overige bedrijfsopbrengsten (incl. dekking manuren)	1.289	1.003
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>45.423</u>	<u>44.134</u>
<b>Bedrijfslasten</b>		
31. Afschrijvingen materiële vaste activa	16.723	16.480
32. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	1.856	-12.872
33. Lonen en salarissen (excl. dekking)	4.239	4.150
34. Sociale lasten	606	339
35. Pensioenlasten	825	781
36. Onderhoudslasten (excl. dekking manuren)	7.793	7.338
37. Leefbaarheid	394	480
38. Lasten servicecontracten (incl. geisers)	2.565	2.316
39. Overige bedrijfslasten	7.841	6.704
Som der bedrijfslasten	<u>42.842</u>	<u>25.716</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		
	2.581	18.418
40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	5.020	-1.916
41. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	535	1.053
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	6.341	6.300
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>-5.806</u>	<u>-5.247</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		
	1.795	11.255
43. Belastingen	445	7.648
<b>Resultaat na belastingen</b>		
	2.240	18.903
44. Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	11
<b>Jaarresultaat</b>	<u>2.240</u>	<u>18.914</u>

## Kasstroomoverzicht 2013

(in duizenden euro's)

	2013	2012
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	2.581	18.418
Aanpassingen voor:		
- afschrijvingen (im)materiële vaste activa	16.723	16.480
- overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	1.856	-12.872
- resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.192	2.158
- geactiveerde productie inzake projecten huurwoningen	-386	-521
- dotatie voorziening dubieuze debiteuren	354	232
- mutatie van voorzieningen	79	-8.895
- te betalen BTW garages jaar 2008 t/m 2012	126	0
	<u>17.560</u>	<u>-3.418</u>
Veranderingen in werkkapitaal:		
- mutatie vorderingen	-2.209	250
- mutatie overige voorraden en onderhanden projecten	20	1
- mutatie kortlopende schulden	696	-1.051
- mutatie overlopende passiva (excl. overlopende rente)	0	152
	<u>-1.493</u>	<u>-648</u>
Per saldo kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>18.648</u>	<u>14.352</u>
Ontvangen intrest	3	0
Betaalde intrest	-6.341	-6.300
Deelneming	0	11
	<u>-6.338</u>	<u>-6.289</u>
Per saldo kasstroom uit operationele activiteiten	<u>12.310</u>	<u>8.063</u>

### Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Investerings in materiële vaste activa	-20.427	-12.773
Desinvesteringen in materiële vaste activa	5.731	2.795
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-14.696</u>	<u>-9.978</u>

### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Mutaties langlopende schulden	8.000	22.068
Aflossingen langlopende schulden en bankkrediet	-8.558	-10.608
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-558</u>	<u>11.460</u>

### Mutatie geldmiddelen

	<u>-2.944</u>	<u>9.545</u>
--	---------------	--------------

### Overzicht van het totaal resultaat

(in duizenden euro's)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultaat na belastingen	2.240	18.914
Baten en lasten rechtstreeks in de herwaarderingsreserve verwerkt	<u>18.415</u>	<u>6.944</u>
	<u>20.655</u>	<u>25.858</u>
Specificatie baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen:		
- Aanpassingen reële waarde herw.res. Won / soc vastgoed	23.013	13.756
- Terugname herwaarderingsreserve / soc. Vastgoed	<u>-4.361</u>	<u>-8.468</u>
	18.652	5.288
- Aanpassingen reële waarde herw.res. / voorr verkoopwon.	<u>-237</u>	<u>1.656</u>
	<u>18.415</u>	<u>6.944</u>

### Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening

#### Regelgeving

Woningbedrijf Velsen heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 26, eerste lid, van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2011) in het bijzonder.

De jaarrekening is opgemaakt op 14 mei 2014.

#### Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woningbedrijf Velsen zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

#### Lijst van kapitaalbelangen

#### Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

- Regenboog BV te Velsen (50%) Is 1 december 2013 definitief opgeheven.

#### Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

## Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

### Materiële vaste activa

#### 1. Sociaal vastgoed in exploitatie

##### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geïnclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfssonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Woningbedrijf Velsen heeft haar sociaal vastgoed (op portefeuilleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van de corporatie waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat. Als gevolg hiervan wordt het sociaal vastgoed beschouwd als bedrijfsmiddel.

##### Complexindeling

Het sociaal vastgoed in exploitatie is opgedeeld naar kasstroomgenererende eenheden (complexen) waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij deze indeling is de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie ten aanzien van de huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak bepalend. Verder zijn hierbij bepalende factoren: locatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategische vastgoedbeleid van de corporatie.

##### Waardering bij eerste verwerking

Onder "eerste verwerking" wordt verstaan het verwerven van sociaal vastgoed dat gereed is voor onmiddellijke eigen exploitatie, ongeacht of dit sociaal vastgoed in een aan-/verkooptransactie van derden is verworven dan wel of het sociaal vastgoed in eigen beheer is ontwikkeld.

Bij eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten om het actief in operationele staat te brengen. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. Vastgoed vervaardigd in eigen ontwikkeling waarvan in de periode van de eigen ontwikkeling is vastgesteld dat de bedrijfswaarde van vastgoed in ontwikkeling naar verwachting lager zal zijn dan de (verwachte) vervaardigingsprijs van het vastgoed in ontwikkeling, is bij eerste waardering als sociaal vastgoed in exploitatie de betreffende bijzondere waardevermindering eveneens in mindering op de vervaardigingsprijs gebracht.

##### Waardering na eerste verwerking: toepassing actuele waarde

Na eerste verwerking wordt sociaal vastgoed in exploitatie per complex gewaardeerd op actuele waarde. De actuele waarde wordt jaarlijks opnieuw bepaald.

Voor de toepassing van de waardering op actuele waarde wordt op elk rapportagemoment de vervangingswaarde (verminderd met cumulatieve afschrijvingen) en bedrijfswaarde bepaald; de waardering geschiedt op de laagste van de vervangingswaarde en bedrijfswaarde.

- De vervangingswaarde wordt bepaald op de kostprijs, indien het complex thans nieuw gerealiseerd zou moeten worden en wordt gelijkgesteld aan de oorspronkelijke aanschafwaarde.
- De bedrijfswaarde wordt bepaald door middel van de methode van verdisconteerde toekomstige kasstromen uit huuropbrengsten en verkoopopbrengsten verminderd met uitgaven wegens onderhoud en een toegerekend gedeelte van de exploitatiekosten; de voor de bepaling van de bedrijfswaarde gehanteerde parameters en variabelen worden jaarlijks geactualiseerd opdat daarmee de beste schatting van de actuele waarde tot stand komt; zij zijn uiteengezet in de toelichting.

Door hun aard is de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie lager dan de vervangingswaarde.

De per complex bepaalde actuele waarde wordt toegerekend aan grond en de componenten bouw, installaties, inrichting, boiler/geiser en onrendabels/minimum waardering op basis van de historische kostprijs verhouding en tevens gesplitst naar DAEB en NIET-DAEB.

##### Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van een kasstroom genererende eenheid (complex) die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd. Ter beoordeling of en in hoeverre hierbij sprake is van een bijzonder waardevermindering-verlies wordt uitgegaan van de additionele kasstromen die deze uitgaven tot gevolg hebben. Voor zover deze kasstromen lager zijn wordt het verschil met de uitgaven na eerste verwerking ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht en verantwoord onder "Overige waardeveranderingen materiële activa".

Afschrijving vindt per complex plaats gedurende de periode van exploitatie van het sociaal vastgoed. In de periode tussen twee rapportagemomenten wordt een afschrijving ten laste van de resultaatrekening gebracht die is gebaseerd op de bedrijfswaarde van het voorgaande rapporteringsmoment, de verwachte gebruiksduur en de verwachte restwaarde aan het einde van de verwachte gebruiksduur. Voor de bepaling van de afschrijvingslast wordt onderscheid gemaakt in componenten van het sociaal vastgoed met een verschillende levensduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

De restwaarde betreft de verwachte waarde van het sociaal vastgoed op moment van verkoop dan wel geschatte grondwaarde op moment van sloop.

#### *Verwerking waardeverschillen*

Een verschil tussen de jaarlijks bepaalde actuele waarde en de boekwaarde wordt hetzij ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening verwerkt hetzij rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. De waardevermeerdering van een materieel vast actief als gevolg van een herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. De waardevermeerdering wordt echter in de winst- en verliesrekening verwerkt, voor zover deze een terugneming van een waardevermindering van hetzelfde actief is die voorheen als last was verwerkt in de winst- en verliesrekening.

De terugneming van een waardevermindering in de winst- en verliesrekening is niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzondere waardeverminderingverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

#### *Buitengebruikstelling of afstoting*

Buitengebruikstelling (sloop) of afstoting (verkoop) op termijn wordt verwerkt in de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie. De bedrijfswaarde is bepaald op basis van doorexplotatie van het sociaal vastgoed over een veronderstelde economische gebruiksduur van doorgaans 50 jaar totdat het vastgoed op grond van een sloopbesluit teniet gaat; de toekomstige sloopkosten worden in de bedrijfswaarde meegenomen. Met verkoop wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden uitsluitend indien verkoop binnen vijf jaar plaats vindt op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

## **2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

### *Vastgoed*

Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering). Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (bedrijfswaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het sociaal vastgoed. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

- Intern geformaliseerd: zodra het investeringsbesluit is genomen.
- Extern gecommuniceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige belanghebbenden.

Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering in het geval de vastgoedontwikkeling onderdeel zal worden van de bestaande kasstroom genererende eenheid (complex, product-marktcombinatie), wordt rekening gehouden met de bedrijfswaarde van de bestaande kasstroom genererende eenheid.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans opgenomen.

#### *Gecombineerde bouwprojecten (bouw van sociale huurwoningen en koopwoningen)*

Het bijzondere waardeverminderingverlies bij het aangaan van de investeringsverplichting inzake het sociaal vastgoed wordt zonder saldering met te verwachten winst op verkoopwoningen verantwoord in het resultaat onder de post "Overige waardeveranderingen materiële vaste activa". Winst behaald met de verkoop van koopwoningen wordt eerst in het jaar van verkoop in het resultaat onder de post "Resultaat verkoop vastgoedportefeuille" verantwoord.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Indien de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardestijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

## Vastgoedbeleggingen

### 4. Commercieel vastgoed in exploitatie

#### Classificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geïnclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het commercieel vastgoed de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

#### Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

#### Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking dient het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd te worden tegen reële waarde overeenkomstig het actuele waardemodel van RJ 213 "Vastgoedbeleggingen". De reële waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH.

De reële waarde van de markthuurloningen en het BOG is als volgt bepaald: De directe opbrengstwaarde op basis van een taxatie door een beëdigd / gecertificeerd makelaar.

#### Beleid garages/bergingen

Woningbedrijf Velsen verhuurt over het algemeen garages en bergingen aan huurders van huurwoningen. Deze verhuringen vinden plaats middels een huurcontract voor onbepaalde tijd en een jaarlijkse huurverhoging gekoppeld aan een prijsindex. De huurprijzen zijn en worden vastgesteld conform bestaand beleid. Dit beleid is gevoed met de wetenschap dat garages en bergingen alleen worden verhuurd tegen een prijs die interessant is voor de huurders. Immers, binnen IJmuiden geldt in de woonwijken een vrij parkeerbeleid en zijn er geen parkeervergunningen noodzakelijk. Ervaring uit verhuringen laat zien dat de huidige huurprijzen gezien mogen worden als markthuurloningen. Om deze reden is er ook geen koopvraag naar garages. In verband met het ontbreken van koopvraag zal het uitpanden van garages en bergingen leiden tot leegstand. Dienovereenkomstig is doorexploiteren het beleid en wordt de bedrijfswaarde gehanteerd als meest betrouwbare inschatting van de marktwaarde.

#### Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven inzake vastgoedbeleggingen na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd.

#### Complexindeling

Het commercieel vastgoed in exploitatie is opgedeeld naar kasstroom genererende eenheden (complexen) waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij deze indeling is de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak bepalend. Verder zijn hierbij bepalende factoren: locatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategische voorraadbeleid van de corporatie.

#### Herwaardering

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Het verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering wordt als ongerealiseerde waardevermindering toegelicht bij het eigen vermogen. Per 1 januari 2013 betreft dit het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde op basis van de historische kosten per 1 januari 2012.

Per 31 december 2013 betreft dit het verschil tussen de reële waarde per die datum en de boekwaarde op basis van de historische kosten per 1 januari 2012.

### 5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft onroerende zaken in aanbouw of in ontwikkeling voor gebruik als vastgoedbelegging.

De waardering bij eerste verwerking is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking volgt op grond van RJ 645 alinea 215 de waarderingsgrondslag van het commercieel vastgoed in exploitatie (bedrijfswaarde).

## Financiële activa

### 6. Deelnemingen / Leningen u/g (andere deelnemingen)

De verstrekte leningen u/g worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde van de tegenprestatie vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De deelnemingen van Woningbedrijf Velsen waarin zij invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd.

Overeenkomstig deze methode, worden genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Woningbedrijf Velsen in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van Woningbedrijf Velsen in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Indien en voor zover Woningbedrijf Velsen niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waarde stijging in het eigen vermogen worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

#### 7. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De herwaardering van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, als gevolg van de grondslagwijziging van historische kosten naar bedrijfswaarde leidt niet tot een hogere commerciële boekwaarde dan de fiscale boekwaarde. Bovendien ligt de fiscale boekwaarde onder de afschrijfbaar (WOZ) bodemwaarde. De fiscale boekwaarde gaat pas teniet indien in de toekomst eerst bij sloop de bouwbestemming zou komen te vervallen. Gezien de lange looptijd van het actief en de onzekerheid dat bij sloop in de toekomst de bouwbestemming vervalt, tendeert de actieve belastinglatentie over het verschil tussen de (geherwaardeerde) boekwaarde in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde contant gemaakt resultaat.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. Voor zover belastinglatenties naar verwachting na vijf jaar afwikkelen vindt waardering tegen nominale waarde plaats. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening opgenomen aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn, is in de toelichting vermeld.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

#### Saldering

De niet-latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeer, indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

#### Vorraden

##### 8. Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft bestaande huurwoningen bestemd voor verkoop.

De waardering van deze woningen is tegen actuele waarde en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

##### 9. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

#### Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

##### 14. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas-, bank- en girotegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden.

Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

#### 15. Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geassocieerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogens-instrumenten.

#### Vrijval van afschrijvingen over geherwaardeerde activa

Een deel van de in het eigen vermogen opgenomen herwaardering wordt gerealiseerd wanneer het actief gebruikt wordt en daardoor afgeschreven. Het over te boeken bedrag komt overeen met het verschil tussen de afschrijving gebaseerd op de geherwaardeerde boekwaarde en de afschrijving gebaseerd op de oorspronkelijke kostprijs van het actief. Een overeenkomstige mutatie vindt plaats voor bedragen die betrekking hebben op activa die zijn vervreemd.

#### Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de woningcorporatie op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

#### 16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex / product-marktcombinatie waartoe de investeringen en herstructureringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex / product-marktcombinatie overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen en herstructurering, rekening houdend met het complex / PMC in het geval de investeringen en herstructurering hiertoe gaan behoren, minus de aan deze uitgaven toe te rekenen bedrijfswaarde betreffende de materiële vaste activa respectievelijk marktwaarde (betreffende vastgoedbeleggingen).

#### 17. Overige voorzieningen

De gehanteerde pensioenregeling van Woningbedrijf Velsen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting-aan-de-pensioenuitvoerder-benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Behalve de betaling van premies heeft Woningbedrijf Velsen geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. Woningbedrijf Velsen heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

#### Belastingen

##### Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de woningcorporatie, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

##### Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.



De langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Onder de overige schulden zijn van een aantal huurders van markthuurloningen ontvangen waarborgsommen opgenomen, welke bij mutatie van de woning worden terugbetaald zonder rente.

#### **Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

#### **Financiële instrumenten (derivaten)**

##### *Toepassing Richtlijn 290 Financiële instrumenten*

De gewijzigde richtlijn wordt van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2014. Eerdere toepassing wordt aanbevolen. RJ 290 geeft aan dat embedded derivaten onder bepaalde voorwaarden moeten worden afgescheiden van het basiscontract.

De achtergrond hiervan is om te voorkomen dat speculatieve derivaten niet zichtbaar zijn of dat derivaten niet getoetst worden aan de voorwaarden van hedge accounting, omdat ze zijn opgenomen in een basiscontract.

In het kader van deze herziene richtlijn heeft WBV een analyse uitgevoerd op de leningsovereenkomsten alsmede andere contracten waarbij mogelijk sprake is van een (embedded) derivaat. Hierbij is geconstateerd dat WBV vijf basisrente leningen heeft welke mogelijk onder de nieuwe RJ 290 als een (embedded) derivaat zou kunnen worden gekwalificeerd. Het derivaat in de basisrenteleningen is clearly en closely related en derhalve niet van de lening afgescheiden.

#### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva**

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

## Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

### Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

### Bedrijfsopbrengsten

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

### Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woningbedrijf Velsen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

### Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

### Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord. Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.

Verder is onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere opbrengstwaarde. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### *Opbrengst projecten in opdracht van derden, wijziging in onderhanden werk en kosten uitbesteed werk en andere externe kosten*

Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten in opdracht van derden waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, wordt de omzetwaarde naar rato van de verrichte prestaties in het boekjaar, voor het verkochte deel van het project in de winst- en verliesrekening verantwoord op de post "Wijzigingen in onderhanden werk". De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum

gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. De kosten van de verrichte prestaties in het boekjaar worden verantwoord op de post "Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten".

In het boekjaar van oplevering wordt de gerealiseerde omzet op de post "Wijzigingen in onderhanden werk" van voorgaande jaren in mindering gebracht op de totale gerealiseerde omzet, zodat het saldo de omzetwaarde laat zien van de in het jaar van oplevering verrichte prestaties. De bij deze omzet behorende kosten van de in het jaar van oplevering verrichte prestaties worden verantwoord op de post "Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten".

Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, vindt opbrengstverantwoording in de winst- en verliesrekening plaats 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 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, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op vreemd vermogen. Een voorziening voor verwachte verliezen voor een project wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet.

Onder deze post worden de kosten van het eigen werkapparaat welke direct toerekenbaar zijn aan investeringen in onroerende zaken in ontwikkeling verantwoord en als zodanig geactiveerd onder onroerende zaken in ontwikkeling (te weten: sociaal vastgoed of commercieel vastgoed in ontwikkeling dan wel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop).

#### Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder vallen onder andere aan derden doorberekende kosten voor overige dienstverlening inzake administratieve dienstverlening, uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden, bemiddeling huurtoeslag, inschrijfgelden woningzoekenden, e.d.

#### Bedrijfslasten

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

De afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De afschrijvingen op het sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde aan het begin van het boekjaar. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte economische levensduur). Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden aangezien wordt uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur, tenzij bij sociaal vastgoed in exploitatie de woningen binnen vijf jaar worden verkocht in welk geval de afschrijving wordt gestopt gelet op de hogere restwaarde door verkoop dan de boekwaarde.

##### Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Hieronder worden (teruggenomen) afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake immateriële vaste activa en sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Daarnaast worden hieronder waardeverminderingen verantwoord inzake het sociaal vastgoed in exploitatie, in het geval dat voor het betreffend sociaal vastgoed geen sprake is van een eerder in het eigen vermogen opgenomen ongerealiseerde waardestijging.

##### Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De lasten (waaronder lonen en salarissen en sociale lasten) worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

#### Pensioenlasten

Woningbedrijf Velsen heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft Woningbedrijf Velsen geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

#### Onderhoudslasten

Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden alsmede inkoop van onderhoudsmaterialen.

De kosten van de door de eigen onderhoudsdienst verrichte werkzaamheden zijn 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 maar instandhouding van het actief.

#### Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid, et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken, et cetera.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Hieronder wordt de jaarlijkse waardeverandering opgenomen van het tegen reële waarde (marktwaarde) gewaardeerde commercieel vastgoed in exploitatie.

Verder worden hieronder eventuele afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De jaarlijkse waardeverandering van de vastgoedbeleggingen wordt voor het ongerealiseerde deel bij het eigen vermogen toegelicht.

#### Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend, zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

### Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop-klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en anders van de gewogen gemiddelde rentevoet van de rentedragende leningen in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Rentelasten worden uitsluitend toegerekend voor de activa die als zodanig gekwalificeerd zijn en indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige economische voordelen naar verwachting voldoende groot zijn om de boekwaarde van die post, inclusief de toegerekende rente, te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

### Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De herwaardering van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, als gevolg van de grondslagwijziging van historische kosten naar bedrijfswaarde leidt niet tot een hogere commerciële boekwaarde dan de fiscale boekwaarde. Bovendien ligt de fiscale boekwaarde onder de afschrijfbaar (WOZ) bodemwaarde. De fiscale boekwaarde gaat pas teniet indien in de toekomst eerst bij sloop de bouwbestemming zou komen te vervallen. Gezien de lange looptijd van het actief en de onzekerheid dat bij sloop in de toekomst de bouwbestemming vervalt, tendert de actieve belastinglatentie over het verschil tussen de (geherwaardeerde) boekwaarde in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde contant gemaakt resultaat.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

### Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Woningbedrijf Velsen. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

### Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

#### Toepassing indirecte methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

### Begrip geldmiddelen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

### Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest en dividend

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

### Lease contracten

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

## Toelichting op de balans

### Materiële vaste activa

(in duizenden euro's)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	309.089	295.841
2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.439	4.807
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.174	8.070
	<u>318.702</u>	<u>308.718</u>

Het verloop van deze posten is als volgt:

### 1. Sociaal vastgoed in exploitatie

(in duizenden euro's)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Totaal	<u>309.089</u>	<u>295.841</u>
Bedrijfswaarde 1 januari	295.841	293.045
<u>Herwaarderings:</u>		
Afwaarderings boekwaarde historische kostprijs	-10.191	-2.089
Terugname herwaarderingsreserve	-4.361	-8.468
Terugname afwaardering historische kostprijs	8.325	11.164
Aanpassing reële waarde herwaarderingsreserve	<u>23.013</u>	<u>13.755</u>
	16.786	14.362
<u>Herclassificatie:</u>		
Van sociaal naar commercieel vastgoed	-1.724	-408
Van vastgoed in exploitatie naar voorraad	<u>-1.656</u>	<u>-1.046</u>
	-3.380	-1.454
<u>Afschrijvingen:</u>		
Afschrijving herwaardering	-7.027	-8.227
Afschrijving aanschaf historische kostprijs	<u>-8.408</u>	<u>-7.087</u>
	-15.435	-15.314
<u>(Des)investeringen:</u>		
Opleveringen / investeringen	17.949	6.150
Desinvesteringen	<u>-2.672</u>	<u>-948</u>
	15.277	5.202
Boekwaarde op 31 december	<u>309.089</u>	<u>295.841</u>

### Afschrijvingen

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componentenbenadering bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Grond: geen afschrijving
- Casco: 50 jaar
- Inrichting (keuken, badkamer/ toilet e.d.): 10 tot 15 jaar
- Installaties (lift, cv, elektra e.d.): 20 tot 25 jaar
- Woningverbetering: 25 tot 40 jaar

### Waardering bij eerste verwerking

In de kostprijs is tevens rente op schulden tijdens de bouw opgenomen.

### Herclassificatie

Is overheveling tussen sociaal vastgoed in exploitatie en commercieel vastgoed in exploitatie.

De mutaties hebben betrekking op de investeringen, herwaarderings en afschrijvingen.

### Sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 175 woningen (35 woningen per jaar) bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 35 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 4,39 miljoen.

### Uitgangspunten bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde voldoet aan de "best-practice" eis van het CFV en wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de complexen.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde per woning ingerekend waarbij onderscheid wordt gemaakt in laagbouw en hoogbouw.

van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex.

Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

In de bedrijfswaarde berekening is een verlaging doorgevoerd van € 7,5 miljoen in verband met het niet maximaal toepassen van de huurverhogingen voor de doelgroep gezinnen en doelgroep senioren. Dit bedrag is doorgerekend op basis van de ons beschikbare gezinssamenstellingen. Vanwege de verwachte verhuurbaarheidsproblematiek heeft deze doorrekening plaatsgevonden, welke nog niet in ons huurbeleid is vastgelegd. Vooral nog is er voor gekozen om de bedrijfswaarde op voorhand al met dit bedrag te verlagen.

Daarnaast zijn bij de bedrijfswaardeberekening de volgende uitgangspunten gehanteerd:

#### Stijgingsparameters:

- huurverhoging in het eerste jaar van 2,5% + inkomensafhankelijk (voorgaand jaar: 2,53%)
- jaarlijkse huurverhoging voor het tweede jaar 1,75% + inkomensafhankelijk (voorgaand jaar: 2%)
- jaarlijkse huurverhoging voor het derde t/m vijfde jaar 2% + inkomensafhankelijk (voorgaand jaar: 2%)
- jaarlijkse huurverhoging vanaf het zesde jaar 2% (voorgaand jaar: 2%)
- jaarlijkse huurharmonisatie uitsluitend voor de eerste vijf jaar: tot 100% van de maximaal redelijke huur tenzij ..... (voorgaand jaar: tot de gewenste huur)
- jaarlijkse huurderiving als gevolg van leegstand is variabel per complex (voorgaand jaar: variabel per complex)
- jaarlijkse mutatiegraad is variabel per complex
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatie uitgaven in het eerste jaar van 1,75% (voorgaand jaar: 2,5%)
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatie uitgaven vanaf het tweede jaar van 3% (voorgaand jaar: 3%)
- jaarlijkse stijging van de lonen voor het eerste jaar van 1,75% (voorgaand jaar: 2,5%)
- jaarlijkse stijging van de lonen vanaf het tweede jaar van 3% (voorgaand jaar: 3%)
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven in het eerste jaar van 1,75% (voorgaand jaar: 2,5%)
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven vanaf het tweede jaar van 3% (voorgaand jaar: 3%)

#### Volumeparameters:

- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven: € 310 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 312)
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) conform meerjarenbegroting per complex begroot wat neerkomt op € 877 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 884)
- directe overige exploitatie uitgaven (belastingen, verzekering): € 275 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 285)
- overige indirecte exploitatie uitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 1.161 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.324)
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurderheffing): voor 2013 € 117.285 , in 2014 € 3.293.000 oplopend tot 2017 naar € 5.756.000.
- leefbaarheidsuitgaven: totaal € 407.000 (voorgaand jaar: totaal € 500.000)

#### Discontering:

- disconteringsvoet van 5,25 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,25%); disconteringsmoment: medianummerando
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur is conform het strategisch voorraadbeleid. Voor de complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn, geldt een minimum van 15 jaar.

#### Overige aspecten:

- inrekenen restwaarde grond: € 4.335 (voorgaand jaar: € 4.065) per hoogbouw verhuureenheid en € 8.570 (voorgaand jaar: € 8.230 per laagbouw verhuureenheid, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur, zijnde de huidige grondwaarde geïndexeerd naar einde levensduur van € 16.335 (voorgaand jaar: € 16.065) incl. BTW per hoogbouw verhuureenheid en € 20.570 (voorgaand jaar: € 20.230) incl. BTW per laagbouw verhuureenheid en gecorrigeerd voor toekomstig te maken kosten inzake uitplaatsing (€ 5.700), sloop (€ 5.900) en een maandhuur korting ( gemiddeld € 400)
- inrekenen woningverkopen: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is
- de toerekening van de indirecte exploitatielasten aan het sociale- dan wel het commerciële deel is gebaseerd op het aantal woningen. De verhouding tussen het aantal sociale woningen en het aantal commerciële woningen is bepalend voor de toerekening van de indirecte exploitatielasten aan het sociale- dan wel commerciële deel
- de leefbaarheidsuitgaven zijn gedefinieerd zoals verwoord in de 'Nota Leefbaarheid 2012'. In die beleidsnotitie zijn de doelstellingen in het kader van leefbaarheid uitgewerkt met daarbij een toelichting op de te maken uitgaven. De jaarlijkse kosten bedragen op basis van het huidige woningbezit ongeveer € 400.000 (voorgaand jaar: € 500.000), maar wijzigen met de toe- en afname van het woningbezit. De toerekening van kosten is gebaseerd op het aantal woningen. De verhouding tussen het aantal sociale woningen en het aantal commerciële woningen is bepalend voor de toerekening van leefbaarheidsuitgaven aan het sociale danwel het commerciële deel.

De stijging/daling van de bedrijfswaarde inzake het sociaal vastgoed in exploitatie in 2013 is als volgt te analyseren:

	Stijging/daling bedrijfswaarde via eigen vermogen en resultaat	toelichting
<i>(in duizenden euro's)</i>		
<b>Autonome ontwikkeling</b>		
- Vrijval kasstromen	-21.826	Wegvallen van (per saldo) positieve kasstromen 2013.
- Effect één jaar opschuiven	14.582	Kasstromen komen één jaar dichterbij, waardoor deze een jaar minder contant worden gemaakt.
- Effect nieuwe (des)investeringen binnen horizon (5 jaar)	3.271	Door het opschuiven komen er nieuwe (des)investeringen binnen de horizon van 5 jaar.
- Effect nieuwe huurharmonisatie binnen horizon (5 jaar)	2.140	Door het opschuiven komt er een nieuw jaar huurharmonisatie binnen de horizon van 5 jaar.
- Aanpassen disconteringsmoment	0	n.v.t.
	<u>-1.833</u>	
<b>Volumewijzigingen</b>		
- Huurontvangsten	42.196	Voor de komende 5 jaar is een inkomensafhankelijke huurverhoging ingerekend. Daarnaast zijn de streefhuren verhoogd naar 100% van maximaal redelijk tenzij...
- Huurderving	-641	De huurdervingspercentages per complex zijn aangepast.
- Uitgaven onderhoud	-13.311	Voor planmatig onderhoud is de meerjarenonderhoudsbegroting ingerekend i.p.v. de normen van voorgaande jaren.
- Overige exploitatie-uitgaven	-33.924	De overige exploitatie uitgaven zijn lager geworpen m.u.v. personeelslasten. De verhuurdersheffing is nieuw en zorgt voor het negatieve effect.
- Verkopen	-859	In 2013 zijn naast de reguliere verkopen 24 woningen en 16 garages van project Lantaarntjes de verkoop ingegaan. Vanaf 2018 worden er per jaar 20 woningen minder verkocht.
- Sloop	819	Het sloopprogramma is aangepast waardoor er de komende 5 jaar minder gesloopt wordt. Daarnaast zijn de sloopopbrengsten gedaald.
- Nieuw bouw	13.217	Er zijn drie nieuwe bouwcomplexen opgeleverd.
- Verbeteringen	5.828	Dit betreft het effect van individuele verbeteringen en de renovatie van project De Lantaarntjes.
- Classificatiewijziging	-1.751	De verschuiving van sociaal vastgoed naar commercieel vastgoed
- Overige volumewijzigingen	24	Overige volumewijzigingen zoals ontduplexing of splitsen vhe's
- Levensduur	7.538	De minimale levensduur van 15 jaar is toegepast waardoor diverse complexen een levensduurverlenging krijgen van één jaar. Door het aanpassen van de herstructureringsplannen hebben een aantal complexen die vorig jaar in de sloopplanning waren opgenomen nu ook een levensduur van 15 jaar gekregen.
- Restwaarde	226	De normen voor restwaardekosten- en opbrengsten zijn gelijk gebleven.
	<u>19.362</u>	
<b>Wijzigingen stijgingsfactoren</b>		
- Indexaties	3.220	De indexaties zijn aangepast. Dit heeft een positief effect.
	<u>3.220</u>	
Per saldo mutatie	<u>20.748</u>	
- Voorgenomen huurbeleid	-7.500	Het voornemen om bij harmonisatie de huurprijzen af te toppen op de liberalisatiegrens voor gezinnen en senioren.
Mutatie inclusief voornemen aanpassen huurbeleid	<u>13.248</u>	

De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de bedrijfswaardeberekening kunnen veranderen. Wanneer dat speelt, veranderen één of meerdere parameters die van invloed zijn op de hoogte van de bedrijfswaarde.

Om enig inzicht te geven in de effecten van mogelijke wijzigingen zijn in onderstaande tabel een aantal scenario's uitgewerkt.

Parameter	Toegepast in bedrijfswaardeberekening	Scenario's (mogelijke afwijkingen)	Effect <sup>1</sup> op de bedrijfswaarde (x € 1.000.000)	Effect <sup>1</sup> in % van de bedrijfswaarde
Disconteringsvoet	5,25%	1%	-/- 32	-/- 9,7 %
	5,25%	-/- 1 %	33	10,00%
	5,25%	-/- 1½%	53	16,20%
Mutatiegraad	8,22%	1%	1	0,20%
	8,22%	-1%	-/- 5	-/- 1,5 %
Woningverkoppen	35 per jaar	-/- 5 woningen	-/- 4	-/- 1,2 %
	35 per jaar	-/- 15 woningen	-/- 7	-/- 2,2 %
	35 per jaar	-/- 35 woningen	-/- 15	-/- 4,6 %

<sup>1</sup> Het effect op de bedrijfswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (de overige parameters zijn gelijk gebleven).

#### Verstrekte zekerheden

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

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

## 2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(in duizenden euro's)

	2013	2012
Totaal	<u>1.439</u>	<u>4.807</u>
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	18.106	16.423
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-13.299	-13.757
Boekwaarde	<u>4.807</u>	<u>2.666</u>
Investeringen	15.469	0
Stichtingskosten opleveringen	-28.041	-11.247
Voorziening opleveringen	10.460	0
Afboeking stichtingskosten	-534	0
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-722	0
Afwaarderingen	0	-103
Overige mutaties (o.a. investeringen)	0	12.929
Totaal van de mutaties	<u>-3.368</u>	<u>1.579</u>
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	5.000	18.106
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.561	-13.299
Boekwaarde	<u>1.439</u>	<u>4.807</u>

#### Grondposities

Er zijn géén strategische grondaankopen in de afgelopen jaren verricht, derhalve is hiervoor geen bedrag begrepen in de activa.

#### Bouwrente

Tijdens de bouw wordt rente op vreemd vermogen geactiveerd. Gedurende het boekjaar 2013 is hiervoor een bedrag van € 531.935 (2012: € 763.903) geactiveerd.

## 3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(in duizenden euro's)

	2013	2012
--	------	------



Totaal	<u>8.174</u>	<u>8.070</u>
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	13.160	11.599
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-5.090</u>	<u>-3.941</u>
Boekwaarde	<u>8.070</u>	<u>7.658</u>
Opleveringen		
Investerings, aankopen en verbeteringen	1.481	1.579
Desinvesteringen	-61	0
Overige mutaties	-28	0
Afschrijvingen incl. corr voorg afschr	<u>-1.288</u>	<u>-1.166</u>
Totaal van de mutaties	<u>104</u>	<u>413</u>
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	12.309	13.160
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-4.135</u>	<u>-5.090</u>
Boekwaarde	<u>8.174</u>	<u>8.070</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 3 jaar
- Bedrijfsauto's: 3 jaar (vanaf 2013 niet meer aan de orde, alle auto's zijn geleased)
- Inventaris kantoor: 5 of 10 jaar
- Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar

Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

*Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs:*

De actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

#### Vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
4. Commercieel vastgoed in exploitatie	35.758	23.415
5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	<u>2.918</u>
	<u>35.758</u>	<u>26.333</u>

#### 4. Commercieel vastgoed in exploitatie

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Totaal	<u>35.758</u>	<u>23.415</u>
Boekwaarde 1 januari	23.415	16.660
<u>Herwaarderings:</u>	5.020	644
<u>Herclassificatie:</u>		
Van sociaal naar commercieel vastgoed	1.723	382
Van voorraad naar vastgoed in exploitatie	<u>0</u>	<u>268</u>
	1.723	650
<u>(Des)investeringen:</u>		
Opleveringen	3.016	5.461
Investerings	2.618	0
Desinvesteringen	<u>-34</u>	<u>0</u>
	5.600	5.461
Boekwaarde op 31 december	<u>35.758</u>	<u>23.415</u>

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 33,1 miljoen.

#### Uitgangspunten reële waarde

Zoals reeds gemeld bij 'Grondslagen van waardering en resultaatbepaling' (bladzijde 68 ad 4) is van het commerciële vastgoed in 2013

ruim 70% getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, hetgeen betekent dat elk derde deel van het commercieel vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Voor de jaarrekening 2013 is de 'marktwaarde' conform de 'Grondslagen van waardering' als meest betrouwbare waarde voor het commercieel vastgoed toegepast.

#### Zekerheden en beperkingen

Er zijn géén vastgoedbeleggingen hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen.

Verder bestaan er geen beperkingen met betrekking tot de aanwendbaarheid van vastgoedbeleggingen of de inbaarheid van de huur-opbrengsten en geen belangrijke contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van vastgoedbeleggingen of voor reparatie, onderhoud of verbeteringen er van.

#### 5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(in duizenden euro's)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Totaal	<u>0</u>	<u>2.918</u>
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	7.612	
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.694	
Boekwaarde 1 januari	<u>2.918</u>	<u>2.999</u>
Investeringskosten	1.979	-1.262
Stichtingskosten opleveringen	-7.143	-21
Voorziening opleveringen	2.539	0
Afboeking stichtingskosten	-1.030	0
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	1.269	0
Herrubricering naar voorraad	-376	0
Mutatie voorziening onrendabele investeringen	-154	0
Afwaarderingen	0	2.254
Overige mutaties (o.a. investeringen)	-2	-1.052
Totaal van de mutaties	<u>-2.918</u>	<u>-81</u>
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	1.040	7.612
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.040	-4.694
Boekwaarde	<u>0</u>	<u>2.918</u>

#### Financiële vaste activa

##### 6.1 Deelnemingen

Per 1 januari 2013 was juridisch de afwikkeling van de deelneming Regenboog BV te Velsen nog niet gerealiseerd.

Door het faillissement van de hierbij betrokken partner, welke ook de administratieve afwikkeling verzorgde, is het uiteindelijk gelukt om de ontbinding per 1 december 2013 afgerond te hebben.

##### 6.2 Leningen u/g

Met ingang van 1 januari 2013 is Wb Velsen deelnemer bij SVN ten behoeve van het kunnen verstrekken van startersleningen.

(in duizenden euro's)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Totaal	<u>172</u>	<u>0</u>
Stand 31 december		
Beginstand	0	0
Mutaties SVN-leningen	172	0
Eindstand	<u>172</u>	<u>0</u>

#### 7. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van de activa en passiva volgens jaarrekeningsgrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is er sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voort-

vloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

**a. Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering**

Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve belastinglatentie, inclusief de investeringen in nieuwbouw en verbetering, leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeeft de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil.

**b. Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie: sloop/verkoop binnen vijf jaar**

- Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover de corporatie over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door sloop/verkoop. Bij sloop binnen vijf jaar waarbij de bouwbestemming op de na sloop vrijkomende grond vervalt, wordt voor het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het betreffende vastgoed een actieve latentie tegen de nominale waarde in de jaarrekening opgenomen, voor zover verrekenbaar.
- Wordt bij sloop binnen vijf jaar wederom vervangende nieuwbouw gepleegd, dan blijft de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand. Derhalve wordt hiervoor geen latentie gevormd (zie punt 1).
- Bij verkoop van woningen binnen vijf jaar wordt voor het waarderingsverschil een actieve latentie tegen de nominale waarde in de jaarrekening opgenomen.

**c. Projecten in ontwikkeling**

Bij projectontwikkeling kan het fiscale resultaat afwijken van het commerciële resultaat vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening geen actieve / passieve latentie gevormd daar bij oplevering de looptijd van de latentie een langjarig karakter krijgt.

**d. Leningen o/g**

Dit betreft agio / disagio bij de aangegane leningen. Fiscaal wordt dit geactiveerd en commercieel wordt dit ineens ten laste of ten bate van de Verlies- en Winst-rekening gebracht.

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen	1.335	892
Beschikbare verliescompensatie	<u>0</u>	<u>-2</u>
Boekwaarde 31 december	<u><u>1.335</u></u>	<u><u>890</u></u>

De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 8 jaar.

Van de latente belastingvorderingen wordt een bedrag van in totaal € 992.808 (2012: € 0) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

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

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Boekwaarde 1 januari	890	892
- Vrijval a.g.v. afschrijving en agio	-63	-2
- Dotatie a.g.v. voorraad te verkopen woningen	<u>508</u>	
	445	
Boekwaarde 31 december	<u><u>1.335</u></u>	<u><u>890</u></u>

**Voorraden**

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	2.675	2.675
9. Overige voorraden	<u>235</u>	<u>255</u>
	<u><u>2.910</u></u>	<u><u>2.930</u></u>

**8. Vastgoed bestemd voor verkoop**

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen ad € 375.000 en voorraad bestaande bouw bestemd voor verkoop ad € 2.299.000.

Hierna wordt een specificatie gegeven van de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde van het vastgoed bestemd voor verkoop.

Daarbij is voor het sociaal vastgoed voor de bepaling van de verwachte opbrengstwaarde uitgegaan van de in de bedrijfswaarde ingerekende woningverkoop voor de komende vijf jaar, gesplitst naar het komend jaar en de daaropvolgende vier jaar.

<u>Verwachte verkopen</u> (in duizenden euro's)	<u>Aantal</u>	<u>Boekwaarde (bedrijfswaarde) per 31-12-2013</u>	<u>Verwachte opbrengst- waarde</u>
----------------------------------------------------	---------------	-----------------------------------------------------------	--------------------------------------------

Sociaal vastgoed: Woningen			
- jaar 2014	35	3.699	4.480
- jaren 2015 t/m 2018	140	14.796	18.849
Totaal	<u>175</u>	<u>18.495</u>	<u>23.329</u>

### 9. Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen afdeling Vastgoedbeheer in het magazijn en servicewagens.

### Vorderingen

(in duizenden euro's)	<b>2013</b>	<b>2012</b>
10. Huurdebiteuren	320	233
11. Gemeenten (WMO-facturen)	282	101
12. Overige vorderingen	3.755	1.927
13. Overlopende activa	397	284
	<u>4.754</u>	<u>2.545</u>

Geen van de vorderingen heeft een looptijd langer dan één jaar.

### 10. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Zittende huurders	467	368
Vertrokken huurders	333	151
	800	519
Af: voorziening dubieuze debiteuren	480	286
	<u>320</u>	<u>233</u>

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

Stand 1 januari	286	442
Onttrekking	-160	-388
Dotatie	480	286
Vrijval	-126	-54
Stand 31 december	<u>480</u>	<u>286</u>

Eind 2013 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,89% van de huuropbrengsten (eind 2012: 0,87%).

### 12. Overige vorderingen

(in duizenden euro's)	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Overige debiteuren sub-administratie	6	102
Rekening courant Svn / ZON-energie (wko)	99	0
Vennootschapsbelasting	3.650	1.825
	<u>3.755</u>	<u>1.927</u>

### 13. Overlopende activa

(in duizenden euro's)	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vooruitbetaalde kosten	45	55
Overige overlopende activa	352	229
	<u>397</u>	<u>284</u>

### 14. Liquide middelen

(in duizenden euro's)	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Bank	10.394	13.337
	<u>10.394</u>	<u>13.337</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningbedrijf Velsen.

### Eigen Vermogen

#### 15. Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Stand per 1 januari	184.692	158.834
Resultaat na belastingen	2.240	
Baten en lasten rechtstreeks in herwaarderingsreserve	<u>18.415</u>	
	20.655	25.858
Stand per 31 december	<u><u>205.347</u></u>	<u><u>184.692</u></u>

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

Algemene bedrijfsreserve	78.602	71.827
Herwaarderingsreserve	<u>126.745</u>	<u>112.865</u>
	<u><u>205.347</u></u>	<u><u>184.692</u></u>

a. Algemene Bedrijfsreserve:

Stand per 1 januari	71.827	42.845
bij / af: volgens resultaat bestemming	-4.055	18.914
Realisatie vanuit herwaarderingsreserve: afschr. sociaal vastgoed	7.027	8.227
Realisatie vanuit herwaarderingsreserve: verkopen	3.826	1.810
overige waardeveranderingen	-23	31
Saldo per 31 december	<u><u>78.602</u></u>	<u><u>71.827</u></u>

b. Verloop herwaarderingsreserves:

	<u>Totaal</u>	Sociaal Vastgoed <u>in expl.</u>	Commercieel Vastgoed <u>in expl.</u>	Voorraad bestemd <u>voor verkoop</u>
Stand 1 januari	112.865	106.155	4.434	2.276
Overboeking van Daeb naar Niet-Daeb	0	-586	586	0
Realisatie uit hoofde van afschrijvingen	-7.027	-7.027	0	0
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.826	0	0	-3.826
Correctie inz. verkoopwoningen	26	26	0	0
Correctie overig	-3	-3	0	0
Overboeking naar verkoopvoorraad (af)	0	-3.664	-35	3.699
Dotatie herwaardering einde boekjaar	18.415	18.653	0	-237
Uit resultaatbestemming herwaardering	<u>6.295</u>	<u>0</u>	<u>6.295</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december 2013	<u><u>126.745</u></u>	<u><u>113.554</u></u>	<u><u>11.280</u></u>	<u><u>1.912</u></u>

De ongerealiseerde waardevermindering sociaal vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van de historische kosten ultimo boekjaar. De ongerealiseerde waardevermindering commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering, zijnde de - per 1 januari 2012 gefixeerde - boekwaarde op basis van de historische kosten en de reële waarde ultimo boekjaar.

Bij bovenvermelde herwaarderingsreserves is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening belastingglatentie ten laste van de ongerealiseerde waardeverminderingen te vormen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen.

### Voorzieningen

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.912	13.053
17. Overige voorzieningen	<u>247</u>	<u>270</u>
	<u><u>13.159</u></u>	<u><u>13.323</u></u>

#### 16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

(in duizenden euro's)	Soc. vastgoed <u>in ontwikk.</u>	Comm.vastgoed <u>in ontwikk.</u>	<u>Totaal</u>
Stand 1 januari 2013	9.619	3.434	13.053
Toevoegingen	7.505	2.693	10.198
Onttrekkingen	-2.577	0	-2.577
Vrijval / afwikkeling project	-5.861	-1.901	-7.762
Herclassificatie	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand 31 december 2013	<u><u>8.686</u></u>	<u><u>4.226</u></u>	<u><u>12.912</u></u>
looptijd < 1 jaar			12.912
looptijd > 5 jaar			0

#### 17. Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreft de voorziening "persoonlijke ontwikkeling" en is een verplichting vanuit de CAO ten behoeve van de loopbaanontwikkeling van personeel van Woningbedrijf Velsen.

Het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:  
(in duizenden euro's)

Stand 1 januari 2013	270
Dotatie	23
Onttrekking	-46
Vrijval	0
Stand 31 december 2013	<u>247</u>
Waarvan:	
looptijd < 1 jaar	16
looptijd > 1 jaar - < 5 jaar	231
looptijd > 5 jaar	0

### Langlopende schulden

(in duizenden euro's)

	2013			
	Rente %	> 5 jaar	< 5 jaar	Totaal
18. Schulden/leningen kredietinstellingen	4,497	130.717	17.547	148.264
19. Overige schulden		0	56	56
		<u>130.717</u>	<u>17.603</u>	<u>148.320</u>
	2012			
	Rente %	> 5 jaar	< 5 jaar	Totaal
18. Schulden/leningen kredietinstellingen	4,511	127.876	20.946	148.822
19. Overige schulden		0	21	21
		<u>127.876</u>	<u>20.967</u>	<u>148.843</u>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden met uitzondering van de langlopende schuld aan kredietinstellingen, aangezien de herfinanciering van deze schuld op lange-termijn-basis reeds geformaliseerd is. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

### 18. Schulden/leningen kredietinstellingen

(in duizenden euro's)

	2013	2012
Stand 1 januari	148.822	139.430
Nieuwe leningen	8.000	20.000
Aflossingen	-8.558	-10.608
Stand 31 december	<u>148.264</u>	<u>148.822</u>
Verantwoord onder kortlopende schulden	<u>4.506</u>	<u>8.558</u>
	<u>143.758</u>	<u>140.264</u>

### Zekerheden

Alle leningen kredietinstellingen zijn volledig geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woningbedrijf Velsen zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 148,3 mln. niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen te vervreemden of teniet doen gaan.

### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel.

### Derivaten

Met RJ 290 wordt de gewijzigde richtlijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2014. Eerdere toepassing wordt aanbevolen. RJ 290 geeft aan dat embedded derivaten onder bepaalde voorwaarden moeten worden afgescheiden van het basiscontract. De achtergrond hiervan is om te voorkomen dat speculatieve derivaten niet zichtbaar zijn of dat derivaten niet getoetst worden aan de voorwaarden van hedge accounting, omdat ze zijn opgenomen in een basiscontract.

De basis-rente-leningen zijn eind vorig jaar tot derivaat verklaard. Woningbedrijf Velsen heeft vijf basis-rente-leningen. De nominale waarde van deze leningen bedraagt per 31 december 2013 € 48 mln. (2012: € 30 mln.). De marktwaarde van deze leningen bedraagt per 31 december 2013 € 59 mln. (2012: 12,6 mln.). Bij de berekening is als uitgangspunt een rentedaling van 1% gehanteerd.

In tegenstelling tot andere derivaten hoeft voor de basis-rente-leningen geen financiële buffer te worden aangelegd.

Een buffer dient eventuele financiële risico's op te vangen. Het feit dat de basis-rente-lening als derivaat beschouwd moet worden, heeft voor Woningbedrijf Velsen dan ook geen consequenties.

### 19. Overige schulden

(in duizenden euro's)

	2013	2012
Waarborgsommen / sleutelgeld	56	21
	<u>56</u>	<u>21</u>

De onder overige schulden opgenomen waarborgsommen bedragen ultimo 2013 € 53.176 (2012 € 17.900) en het opgenomen sleutelgeld bedraagt € 2.955 (2012: € 2.955). De opgenomen waarborgsommen betreffen de uit hoofde van de huurovereenkomsten van markthuurlingen ontvangen bedragen die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder aan mutatiekosten en achterstallige huur verschuldigd mocht zijn. Er wordt géén rente toegerekend. De waarborgsom en sleutelgeld worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Stand 1 januari:		
Uitstaande waarborgsommen / sleutelgeld nominaal	21	3
Mutaties in het jaar:		
Ontvangen waarborgsommen / sleutelgeld	36	18
Terugbetaalde waarborgsommen / sleutelgeld	-1	0
Stand 31 december	<u>56</u>	<u>21</u>

### Kortlopende schulden

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
20. Schulden aan kredietinstellingen	7.156	11.406
21. Schulden aan leveranciers / gemeente1	1.527	1.218
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	893	1.133
23. Overige schulden	296	545
24. Overlopende passiva	1.833	2.152
	<u>11.705</u>	<u>16.454</u>

### 20. Schulden aan kredietinstellingen

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	4.506	8.558
Nog te betalen rente lening o/g	2.650	2.848
	<u>7.156</u>	<u>11.406</u>

Zekerheden

Door de huisbankier zijn aan Woningbedrijf Velsen kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 10 miljoen.

Tegenover deze faciliteiten is als zekerheid verstrekt:

- pandrecht op roerende materiële vaste activa;
- pandrecht op huurdebiteuren;
- pandrecht op voorraden.

Per balansdatum is binnen de kasgeldfaciliteit en binnen de rekening-courantfaciliteit géén bedrag opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteiten is variabel (Euribor plus opslag).

### 22. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Loonheffing	184	8
Omzetbelasting (inclusief verrekening BTW garages jaren 2008 t/m 2012)	708	1.109
Premies bedrijfsvereniging	1	16
	<u>893</u>	<u>1.133</u>

Op grond van de "Wet uitwerking fiscale maatregelen Begrotingsakkoord 2013" d.d. 18 juli 2012 diende de werkgever in 2013 een (eenmalige) "crisisheffing" te betalen van 16% over het loon uit tegenwoordige dienstbetrekking dat zij in 2012 aan een medewerker heeft betaald, voor zover dat loon hoger was dan € 150.000. Inmiddels is besloten dat deze heffing voor 2014 gecontinueerd zal worden. Zowel in het jaar 2012 als 2013 zijn er geen medewerkers welke een fiscaal loon hebben van € 150.000 of hoger.

### 23. Overige schulden

De post "Overige schulden" is als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Te betalen co-makers	21	0	68	0
Nutsbedrijven	275	0	454	0
Personeelskosten	0	0	23	0
	<u>296</u>	<u>0</u>	<u>545</u>	<u>0</u>

### 24. Overlopende passiva

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar

Vooruitontvangen huren	432	0	373	0
Af te rekenen servicekosten	536	0	484	0
Nog te betalen kosten projecten	744	0	0	0
Onderhanden projecten	0	0	1.075	0
Diversen	121	0	220	0
	<u>1.833</u>	<u>0</u>	<u>2.152</u>	<u>0</u>

#### Onderhanden projecten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(in duizenden euro's)		
Bestede kosten	0	-561
Gedeclareerde termijnen	0	1.636
Verliesvoorziening	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>1.075</u>

#### Niet in de balans opgenomen regelingen

##### Pro-rata regeling

De overheid, non-profit organisaties en andere niet winst beogende organisaties zoals corporaties leveren voor het grootste deel van hun



omzet onbelaste prestaties voor de BTW. Maar er worden vaak ook (voor een deel) belaste prestaties geleverd. De BTW van de directe kosten wordt meestal in de periodieke aangifte teruggevraagd. De BTW van de indirecte kosten echter vaak niet, terwijl er toch recht op bestaat. Het is mogelijk een gedeelte van de BTW op de indirecte kosten terug te krijgen met terugwerkende kracht tot vijf jaar.

Er is al ruim een jaar overleg met de belastingdienst inzake de BTW suppleties. Over de jaren vanaf 2008 kan er BTW worden terug gevorderd op basis van een vooraf afgesproken verdeling. Omdat hier geen duidelijkheid over is, is ook nog geen inschatting te maken over het te claimen bedrag en is derhalve geen bedrag opgenomen in de jaarstukken. In 2014 zal hier naar verwachting een uitspraak van de Belastingdienst van komen.

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage 2013: 3,85% (2012: 3,82%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2013 heeft Woningbedrijf Velsen een aangevane obligoverplichting van €5,7 miljoen (2012: € 5,7 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### Niet-verwerkte activa en verplichtingen

#### Verkoop woningen

Op balansdatum zijn voor 6 verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 725.000 de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

#### Afnameverplichting woningen

Woningbedrijf Velsen heeft geen projecten waarin zij zich verplicht om bij oplevering de niet verkochte koopwoningen af te nemen.

### Meerjarige financiële verplichtingen

#### Operationele lease

Woningbedrijf Velsen heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	2013	2012
Periode < 1 jaar	9	5
1 jaar < periode < 5 jaar	187	58
Periode > 5 jaar	0	39
Totaal	<u>196</u>	<u>102</u>

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 3 jaar waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode.

#### Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Woningbedrijf Velsen heeft ultimo 2013 geen leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

#### Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 0,34 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

#### Prestatieafspraken

Woningbedrijf Velsen heeft tot 2012 met de gemeente Velsen meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van woningen. Het overleg over nieuwe prestatieafspraken bevindt zich in de afrondende fase.

### Financiële instrumenten

#### Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Woningbedrijf Velsen géén gebruik van afgeleide financiële instrumenten, zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Woningbedrijf Velsen zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico.

Het beleid van Woningbedrijf Velsen om deze risico's te beperken is als volgt:

### Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woningbedrijf Velsen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

Voor Woningbedrijf Velsen is het risico inzake huurdebiteuren relatief laag. Ondanks deze constatering is er hiervoor wel een voorziening getroffen en is in 2012 een traject gestart om de huurincasso te optimaliseren. Er heeft in 2013 een forse afboeking van € 160.000 (2012: € 200.000) plaatsgevonden inzake de nog openstaande vorderingen over voorgaande jaren. Ten opzichte van 2012 is de stand van de huurdebiteuren exclusief de voorziening dubieuze debiteuren, ondanks de optimalisatie, toegenomen met € 281.000.

### Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Woningbedrijf Velsen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat Woningbedrijf Velsen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 10 miljoen (2012: € 10 miljoen).

### Valutarisico

Woningbedrijf Velsen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

### Renterisico (kasstroomrisico's)

Woningbedrijf Velsen loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Aan het eind van 2013 geldt voor één lening (ad € 5,0 mln.) een variabele rente en loopt Woningbedrijf Velsen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). De totale leningenportefeuille bedraagt € 148 miljoen, hetgeen inhoudt dat het risico nagenoeg te verwaarlozen is.

### Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Woningbedrijf Velsen loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (in duizenden euro's):

Restant looptijd	Totaal	< 3 %	3 % - 4%	4 % - 5%	5 % - 6%	6 % - 7%	> 7 %
1-5 jaar	17.546.744		7.300.000	8.526.115	1.720.629		
6-10 jaar	25.965.905	296.314		20.440.403	5.229.189		
11-15 jaar	5.563.658		2.898.199	2.665.459			
16-20 jaar	26.690.357		18.000.000		1.780.176	6.910.181	
> 20 jaar	67.497.488	3.997.488	16.900.000	46.600.000			
	<b>143.264.152</b>	<b>4.293.802</b>	<b>45.098.199</b>	<b>78.231.977</b>	<b>8.729.994</b>	<b>6.910.181</b>	<b>0</b>
variabel	5.000.000						
	<b>148.264.152</b>						

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 4,497% (2012: 4,511%).

### Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande verval kalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies (in duizenden euro's):

	Jaar-aflossingen	Eind-aflossingen	Rente-conversies
2014	4.505.685	0	14.661.665
2015	12.016.885	0	6.900.000
2016	9.241.882	0	10.000.000
2017	4.439.970	0	0
2018	4.160.453	0	6.600.000
2019	4.007.591	0	10.000.000
2020	3.121.366	0	10.000.000
2021	8.116.002	0	8.000.000
2022	2.896.744	0	10.000.000
2023	7.631.514	0	2.807.150

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 9,71 jaar (2012: 9,41 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere danwel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op driemaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die varieert. De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 0,45% en 0,75% basispunten.

De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 48 mln. (voorgaand jaar: € 12,6 mln.).

#### Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

#### Reële waarde

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Woningbedrijf Velsen géén risico dat de marktwaarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden dan ook géén financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

#### Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de waarde in het economisch verkeer.

#### Langlopende schulden

De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente per balansdatum voor soortgelijke leningen, passend bij de looptijden van de bestaande lening contracten.

#### Latente belastingen

De saldi van de niet in de balans opgenomen latente belastingen per 31 december zijn als volgt:

(in duizenden euro's)

	JAAR 2013			JAAR 2012	
	grondslag	tarief	bedrag	grondslag	bedrag
Voorziening ORT	12.912	25%	3.228	13.053	3.263
Onroerende zaken in exploitatie	415.858	25%	103.965	413.564	103.391
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	15.395	25%	3.849	12.196	3.049
Commercieel vastgoed in exploitatie	48.109	25%	12.027	47.905	11.976
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	0	25%	0	3.226	807
	492.274		<b>123.069</b>	489.944	<b>122.486</b>

#### Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

#### Bedrijfsopbrengsten

2013

2012

## 25. Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen DAEB	37.765	36.341
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.700	1.239
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	277	327
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	530	578
	<u>40.272</u>	<u>38.485</u>
Huurderving wegens leegstand inclusief verkoopwoningen	-283	-353
	<u>39.989</u>	<u>38.132</u>

De gemiddelde huurverhoging voor de woningen (DAEB) per 1 juli 2013 bedroeg 4,45 % (1 juli 2012: 2,28 %). De basis huurverhoging betrof 4% en het overige betreft de inkomensafhankelijke component. De markthuurloningen hebben een huurverhoging van 2,5% gekregen.

### Inkomensafhankelijke huurverhoging

Met ingang van de jaarlijkse huurverhoging 2013 is het de corporatie toegestaan om inkomensafhankelijke huurverhogingen aan haar huurders door te voeren (MG 2013-01). De corporatie heeft de volgende huurverhogingen doorgevoerd:

	Aantal huishoudens	Huurverhoging
Huishoudens met een inkomen onder € 33.614	4.390	4,00%
Huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000	728	4,50%
Huishoudens met een inkomen boven € 43.000	998	6,50%
Huishoudens waarbij geen inkomensgegevens bekend zijn	202	4,00%
Totaal	<u>6.318</u>	<u>4,45%</u>

### Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder.

Om de doorstroming te bevorderen wordt voor huishoudens met een inkomen boven € 33.614 een hogere huurverhoging toegestaan, te weten:

#### - Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 33.614

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 33.614 is de maximale huurverhoging per 1 juli 2013 gelijk aan het inflatiepercentage over 2012 vermeerderd met 1,5 procentpunt, te weten 4%.

#### - Voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000

Voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 wordt per 1 juli 2013 een maximale huurverhoging van het inflatiepercentage over 2012 vermeerderd met 2,0 procentpunt, te weten 4,5%.

#### - Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000

Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 wordt per 1 juli 2013 een maximale huurverhoging van het inflatiepercentage over 2012 vermeerderd met 4,0 procentpunt, te weten 6,5%.

### Inkomenspeiljaar

Er wordt bij de inkomensafhankelijke extra huurverhoging (4,50 % en 6,50 %) uitgegaan van het inkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar van de voorgestelde huurverhoging (t-2). Hiervoor is gekozen omdat dan inkomens gebruikt worden die veelal definitief zijn vastgesteld. Bij een huurverhoging per 1 juli 2013 is dus het inkomen over 2011 bepalend.

## 26. Opbrengsten servicecontracten (incl. geisers)

	2013	2012
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.015	3.160
Te verrekenen met huurders	-450	-843
	<u>2.565</u>	<u>2.317</u>

De vergoeding voor leveringen en diensten is gemuteerd als gevolg van:

- nieuwe complexen	€ 30.000
- gasverbruik	€ 28.000
- boilers en geisers (worden niet afgerekend)	-€ 227.000
- overige	€ 24.000

## 27. Overheidsbijdragen

	2013	2012
Overige overheidsbijdragen	<u>2</u>	<u>3</u>
	<u>2</u>	<u>3</u>

## 28. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2013	2012
Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)	606	2.158
Verkoop renovatie / nieuwbouw	586	0
Totaal resultaat	<u>1.192</u>	<u>2.158</u>

Hierbij wordt opgemerkt dat voor het verkochte sociaal vastgoed in exploitatie de boekwaarde de bedrijfswaarde inclusief de ingerekende verwachte opbrengstwaarde is. Voor het verkochte commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de geschatte marktwaarde. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed)</i>		
Af: Verkoopopbrengst	5.632	5.397
Verkoopkosten	-525	-645
Boekwaarde (bedrijfswaarde)	<u>-4.501</u>	<u>-2.594</u>
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u><u>606</u></u>	<u><u>2.158</u></u>

De verkoopopbrengst betreft 38 verkochte bestaande huurwoningen (2012: 36 woningen). De door verkoop in 2013 gerealiseerde waarde-stijging ten opzichte van de historische kostprijs, begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 3.826.000. Tot de verkoopkosten behoort tevens een bedrag van € 278.497 wegens kosten mutatieonderhoud, dat wordt toegerekend als verkoopkosten in het kader van het verkoop gereedmaken van de voor verkoop gelabelde woningen. De betreffende onderhoudskosten zijn begrepen in de post mutatieonderhoud onder rubriek "Onderhoudslasten" van de winst- en verliesrekening.

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Verkoop nieuwbouwwoningen</i>		
Af: Verkoopopbrengst	1.175	0
Verkoopkosten	-30	0
Investerings	<u>-559</u>	<u>0</u>
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u><u>586</u></u>	<u><u>0</u></u>

Dit betreft 36 woningen en 35 parkeerplaatsen in het project Zeewaarts (resultaat € 0,00 miljoen) en 24 woningen in het project Lantaarntjes / Orionweg (resultaat € 0,59 miljoen).

### 29. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Geactiveerde productie projecten huurwoningen	302	441
Geactiveerde productie projecten koopwoningen	<u>84</u>	<u>80</u>
	<u><u>386</u></u>	<u><u>521</u></u>

### 30. Overige bedrijfsopbrengsten (incl. dekking manuren)

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Vergoeding administratiekosten leveringen en diensten	44	33
Vergoeding administratiekosten door huurders	41	32
Vergoeding administratiekosten VvE	38	33
Vergoeding Wonen in Velsen (opties)	31	28
Solide / Stadsverwarming	110	102
Dekking verricht onderhoud (materiaal- en mankosten)	519	558
Ontvangst Gemeente Velsen stimuleringsbijdrage	0	88
Schadevergoeding Bouwfonds inzake het Novaterrein	449	0
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>57</u>	<u>129</u>
	<u><u>1.289</u></u>	<u><u>1.003</u></u>

Er zijn geen andere belangrijke overige opbrengstcategorieën verwerkt in de winst- en verliesrekening dan de bovengenoemde. Er is geen sprake geweest van ruil van goederen of diensten.

De door de eigen onderhoudsdienst voor derden verrichte onderhoudswerkzaamheden worden voor de personeelskosten- en de onderhoudskostencomponent in de winst- en verliesrekening opgenomen respectievelijk onder de post Lonen en salarissen en sociale lasten en de post Onderhoudslasten. De opbrengst uit hoofde van door de eigen onderhoudsdienst verrichte onderhoudswerkzaamheden (materiaal- en manuren) wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder "Overige bedrijfsopbrengsten"

## Bedrijfslasten

### 31. Afschrijvingen materiële vaste activa

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sociaal vastgoed in exploitatie	8.408	7.087
Afschrijving over herwaardering	7.027	8.227

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.288	1.166
	<u>16.723</u>	<u>16.480</u>

### 32. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

(in duizenden euro's)

	2013	2012
Terugneming afwaardering sociaal vastgoed in exploitatie	-8.325	-11.163
Terugneming eerder genomen afwaardering sociaal vastgoed in ontwikkeling	-10	-3.803
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in exploitatie	10.191	2.094
	<u>1.856</u>	<u>-12.872</u>

De specificatie van de terugneming van de eerder genomen afwaardering sociaal vastgoed in ontwikkeling is als volgt:

- Golfbreker	1.564
- Planetenweg	-814
- Zeewaarts	-381
- Trompstraat / Hoogeberg	-283
- Lantaarntjes	-81
- Overige	-15
	<u>-10</u>

### 33. Lonen en salarissen (incl, externen excl dekking)

(in duizenden euro's)

	2013	2012
Lonen en salarissen	4.244	4.164
Af: ontvangen ziekengeld/WAO	-5	-14
	<u>4.239</u>	<u>4.150</u>

In de lonen en salarissen is een bedrag van € 519.028 begrepen inzake werkzaamheden ten dienste van bedrijfsopbrengsten. De opbrengst hiervan is in de winst- en verliesrekening verantwoord onder "Overige bedrijfsopbrengsten".

Bij Woningbedrijf Velsen waren in 2013 gemiddeld 84 werknemers in dienst (2012:86); het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2013 gemiddeld 79,2 (2012: 80,2). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt :

	Fte	Fte
Bestuur, Beleid & Communicatie en P & O	8,0	8,2
Financiën, Control & Bedrijfsvoering	14,6	15,5
Vastgoedbeheer	25,6	27,0
Vastgoedontwikkeling	9,7	9,6
Woondiensten	21,5	19,9
	<u>79,2</u>	<u>80,2</u>

### 34. Sociale lasten

(in duizenden euro's)

	2013	2012
Sociale lasten	606	339
	<u>606</u>	<u>339</u>

Naar verwachting hebben de reeds vastgestelde gedifferentieerde verzekeringspremies inzake arbeidsongeschiktheidsrisico's voor toekomstige jaren geen materiële invloed op de hoogte van de toekomstige personeelslasten. Verschil uitgaven 2013 versus 2012 wordt voor een bedrag van € 248.000 veroorzaakt door de ZKV-premie. In 2012 waren deze uitgaven vermeld onder "overige personeelskosten".

### 35. Pensioenlasten

(in duizenden euro's)

	2013	2012
CAO-pensioenpremie SPW	825	781
	<u>825</u>	<u>781</u>

De gehanteerde pensioenregeling van Woningbedrijf Velsen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is 65 jaar.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.

- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 26 % (deelnemers geboren vóór 1950) en 31 % (deelnemers geboren na 1949) van de ouderdomspensioengrondslag.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de

consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de woningcorporatie.
- De woningcorporatie is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave / premiekorting.

Per 31 december 2013 bedraagt de dekkingsgraad van SPW 114 % (31-12-2012: 106%). Hiermee voldoet het pensioenfonds ruimschoots aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

Er was een dekkingstekort begin 2012. SPW heeft een herstelplan ingediend bij DNB waarin werd aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen vijf jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot boven de 105 % (korte-termijn-herstelplan) en binnen een periode van vijftien jaar weer het vereist vermogen bereikt (lange-termijn-herstelplan). De dekkingsgraad diende na die periode minimaal 105 % te bedragen.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zou, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kon herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2012 niet aan te passen aan de 'consumentenprijsindex alle huishoudens'.

Het bestuur heeft dit besluit genomen omdat de financiële positie van het fonds toeslagverlening niet toelaat, aangezien het eigen vermogen van het fonds lager was dan het minimaal vereist eigen vermogen. Naar aanleiding van de huidige dekkingsgraad hoeft het fonds niet te korten.

### 36. Onderhoudslasten (excl. dekking manuren)

(in duizenden euro's)	2013	2012
Reparatieonderhoud	1.843	2.039
Mutatieonderhoud	1.004	343
Contractonderhoud	1.011	1.610
Planmatig onderhoud	3.758	3.054
Bijdrage aan onderhoud voor VVE's	53	44
Overig onderhoud	124	247
	<u>7.793</u>	<u>7.338</u>

Dit totaal bedrag is exclusief een bedrag van € 278.497 (2012: € 236.732) inzake mutatieonderhoud dat wordt toegerekend als verkoopkosten in het kader van verkoop gereedmaken van leegkomende voor verkoop gelabelde woningen.

### 37. Leefbaarheid

(in duizenden euro's)	2013	2012
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	40	50
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	354	430
	<u>394</u>	<u>480</u>

### 38. Lasten servicecontracten (incl geisers)

(in duizenden euro's)	2013	2012
Gas / elektra (inclusief onderhoud alg.verlichting)	1.918	1.750
Water	179	190
Onderhoud geisers / boilers	132	151
Overige servicekosten	48	0
Schoonmaak	288	258
Algemene beheerkosten	0	-33
	<u>2.565</u>	<u>2.316</u>

De post "Lasten servicecontracten" is gemuteerd als gevolg van:

- Nieuwe complexen	26
- Aanpassing portiekverlichting	11
- Stookkosten	173
- VvE	130

- Daling waterkosten	-21
- Kosten 2012 cpl 999 niet verdeeld	-181
- Kosten niet geboekt via service kosten	40
- Overige	71
	<u>249</u>

### 39. Overige bedrijfslasten

(in duizenden euro's)	2013	2012
Beheerkosten		
- Automatiseringskosten	639	556
- Bestuurskosten	68	65
	<u>707</u>	<u>621</u>
Zakelijke lasten		
- Belastingen	1.880	1.800
- Verzekeringen	134	120
	<u>2.014</u>	<u>1.920</u>
Andere bedrijfslasten		
- Overige personeelskosten	687	1.693
- Huisvestingskosten	336	294
- Heffing bijzondere projectsteun en saneringssteun CFV	1.680	124
- Verrekening BTW garages jaren 2008 t/m 2012	127	
- Diverse overige bedrijfslasten	2.290	2.052
	<u>5.120</u>	<u>4.163</u>
Totaal algemeen	<u>7.841</u>	<u>6.704</u>

In de post "Overige personeelskosten" is een bedrag opgenomen voor 2013 van € 422.000 en voor 2012 een bedrag van € 954.000. Dit betreft inhuur personeel welke in de jaarrekening 2012 was verantwoord onder de post "Lonen en salarissen".

### Specificatie andere bedrijfslasten

(in duizenden euro's)	2013	2012
Dotatie / vrijval voorzieningen	355	232
PR en communicatie	45	63
Kosten huurdersparticipatie	52	30
Contributie landelijke federatie	76	76
Advieskosten derden	494	517
Kosten externe controle	143	67
Overige algemene lasten	1.125	1.067
	<u>2.290</u>	<u>2.052</u>

### 40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro's)	2013	2012
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-5.020	1.916
	<u>-5.020</u>	<u>1.916</u>

### 41. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in duizenden euro's)	2013	2012
Rente liquide middelen	3	116
Geactiveerde bouwrente	532	764
Overige: Vergoeding over Vennootschapsbelasting	0	173
	<u>535</u>	<u>1.053</u>

### 42. Rentelasten en soortgelijke kosten

(in duizenden euro's)	2013	2012
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	6.301	6.279
Borgstellingsvergoeding WSW	25	20
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	15	1
	<u>6.341</u>	<u>6.300</u>

### 43. Belastingen

#### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbe-



teringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

#### Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Acute belastingen boekjaar	0	0
Vrijval reservering te betalen vennootschapsbelasting 2010 en 2011	0	-5.273
Mutatie latente belastingen	-445	-2.375
Totaal belastinglast /-bate	<u>-445</u>	<u>-7.648</u>

#### Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	1.795	11.254
<i>Correcties voor:</i>		
Afschrijvingen	15.435	15.642
Waardeverminderingen	1.856	-12.872
Boekwinst op verkoop bestaand bezit	-1.192	-2.158
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.020	1.916
Bijdrage saneringssteun	1.680	0
Rentelast leningen	-189	-206
	<u>12.569</u>	<u>2.323</u>
Fiscale afwaardering naar lagere WOZ-waarde	-14.365	-11.514
Wijziging in toelaatbare reserves	0	-3.406
Fiscaal resultaat	<u>0</u>	<u>-1.343</u>

#### 44. Aandeel in resultaat van deelnemingen

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aandeel in Regenboog BV	0	0
Aandeel in Meekrap BV & CV	0	-11
	<u>0</u>	<u>-11</u>

#### Toelichting op het kasstroomoverzicht

##### Samenstelling geldmiddelen

(in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Liquide middelen per 31 december 2012	13.337	
Geldmiddelen per 31 december 2012 volgens het kasstroomoverzicht		13.337
Balansmutatie geldmiddelen in 2013		-2.943
Liquide middelen per 31 december 2013		<u>10.394</u>
Geldmiddelen per 31 december 2013 volgens het kasstroomoverzicht		<u>10.394</u>

Er zijn géén geldmiddelen en kasstromen toerekenbaar aan minderheidsbelangen.

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn in het kasstroomoverzicht alleen opgenomen de investeringen waarvoor in 2013 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Van de per 31 december 2013 aanwezige geldmiddelen is alles vrij beschikbaar voor Woningbedrijf Velsen.

#### Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

##### Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen. In de bezoldiging 2013 is géén eenmalige crisisheffing ('Wet uitwerking fiscale maatregelen Begrotingsakkoord 2014') aan

de fiscus verschuldigd, omdat er geen enkele persoon bij Woningbedrijf Velsen een fiscaal loon heeft van meer dan € 150.000 over 2013.

### Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Woningbedrijf Velsen zijn gekomen bedragen € 50.649 (2012: € 50.808).

Naam instelling	Functie	Aard van de functie	Naam	Beloning jaar 2013	Belastbare vaste en variabele onkosten- goeding	Werkgevers- deel van voorzie- ningen	Omvang dienst- betrekking	Interim
Wb Velsen	Dir./Bestuur	Topfunct.	Drs. T. Kuné	€ 131.895	€ 3.125	€ 25.365	1,00 fte	n.v.t.
Wb Velsen	Voorzitter	Toez.houder	Drs. C.Spijkers	€ 10.853	€ 0	€ 0	n.v.t.	n.v.t.
Wb Velsen	Lid auditcie	Toez.houder	Drs.Ing. M.du Pon	€ 9.044	€ 0	€ 0	n.v.t.	n.v.t.
Wb Velsen	Lid auditcie	Toez.houder	Drs. R. Doomen	€ 9.044	€ 0	€ 0	n.v.t.	n.v.t.
Wb Velsen	Lid	Toez.houder	Dr. J. Neutelings	€ 7.236	€ 0	€ 0	n.v.t.	n.v.t.
Wb Velsen	Lid	Toez.houder	Mr. R. Antonisse	€ 7.236	€ 0	€ 0	n.v.t.	n.v.t.
Wb Velsen	Lid	Toez.houder	Drs. A. Kroezen	€ 7.236	€ 331	€ 0	n.v.t.	n.v.t.

Naam instelling	Functie	Aard van de functie	Naam	Beloning jaar 2012	Belastbare vaste en variabele onkosten- goeding	Werkgevers- deel van voorzie- ningen	Omvang dienst- betrekking	Interim
Wb Velsen	Dir./Bestuur	Topfunct.	Drs. T. Kuné	€ 132.355	€ 3.125	€ 25.287	1,00 fte	n.v.t.
Wb Velsen	Voorzitter	Toez.houder	Drs. C.Spijkers	€ 10.987	€ 184	€ 0	n.v.t.	n.v.t.
Wb Velsen	Lid auditcie	Toez.houder	Drs.Ing. M.du Pon	€ 9.015	€ 0	€ 0	n.v.t.	n.v.t.
Wb Velsen	Lid auditcie	Toez.houder	Drs. R. Doomen	€ 9.015	€ 0	€ 0	n.v.t.	n.v.t.
Wb Velsen	Lid	Toez.houder	Dr. J. Neutelings	€ 7.367	€ 140	€ 0	n.v.t.	n.v.t.
Wb Velsen	Lid	Toez.houder	Mr. R. Antonisse	€ 7.212	€ 0	€ 0	n.v.t.	n.v.t.
Wb Velsen	Lid	Toez.houder	Drs. A. Kroezen	€ 7.212	€ 0	€ 0	n.v.t.	n.v.t.

Met ingang van 2013 dient er ook BTW te worden voldaan over de uitbetaalde bedragen aan de toezichthouders. Het bedrag van € 50.649 is exclusief de verschuldigde BTW van € 10.567.

Er zijn geen belangrijke overige bepalingen (leningen, voorschotten en/of garanties) betreffende de vorderingen op de bestuurders en commissarissen.

### Wet Normering Topinkomens (WNT)

Het normenkader rondom de "Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector" (hierna: WNT) is bekrachtigd in het Besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 26 februari 2014, nr. 2014-0000106049 en de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 26 februari 2014, nr. 2014-0000104920.

De Aanpassingswet WNT is als onderdeel van dit normenkader nog niet formeel aangenomen door de Eerste Kamer. Voor het opmaken van de jaarrekening is in lijn met de mededeling van de minister van BKZ d.d. 12 februari 2014, gepubliceerd in de Staatscourant d.d. 18 februari 2014, de Aanpassingswet WNT wel als onderdeel van het normenkader gehanteerd.

Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Op grond van de WNT dienen de individuele inkomensgegevens te worden gerapporteerd van functionarissen die meer verdienen dan het gemiddeld belastbaar jaarloon van ministers (WNT-norm 2011 en 2012 € 193.000; 2013: € 228.599).

Bij Woningbedrijf Velsen is geen enkele functionaris die meer verdient dan het gemiddeld belastbaar jaarloon van ministers over 2013 van € 228.599.

### Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor Woningbedrijf Velsen:

(in duizenden euro's)

**2013**  
Ernst & Young      Overig Ernst

	Accountants LLP	& Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	103	21	124
Andere controleopdrachten	0	19	19
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	90	90
Totaal	103	130	233

(in duizenden euro's)

	2012		
	Ernst & Young Accountants LLP	Overig Ernst & Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	49	0	49
Andere controleopdrachten	0	18	18
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	69	69
Totaal	49	87	136

**Ondertekening van de jaarrekening**

**Bestuur**

De jaarrekening van Woningbedrijf Velsen is opgesteld op 14 mei 2014 en vastgesteld door het bestuur op 14 mei 2014.

Dhr. Drs. T. Kuné  
Directeur-bestuurder

#### **Raad van Commissarissen**

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 14 mei 2014.

Dhr. Drs. C.A. Spijkers MRE  
Voorzitter lid RvC

Dhr. Drs. Ing. M.J. du Pon  
Lid RvC

Dhr. Drs. R.P.A.M. Doomen RC  
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

#### **Overige gegevens**

##### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van Woningbedrijf Velsen is bepaald dat de resultaatbestemming plaatsvindt overeenkomstig de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen gelden.

## Bestemming van het resultaat 2013

<u>Resultaatbestemming:</u> (in duizenden euro's)	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Algemene bedrijfsreserve	-4.055	18.914
Herbestemmingsreserve	6.295	0
Jaarresultaat volgens de winst- en verliesrekening	<u>2.240</u>	<u>18.914</u>

Het resultaat van € 2,24 miljoen over 2013 is, vooruitlopend op en onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat is verwerkt in het saldo van de Algemene Bedrijfsreserve voor een bedrag van -/€ 4,055 miljoen en in de Herwaarderingsreserve voor een bedrag van € 6,295 miljoen.

## Gebeurtenissen na balansdatum

De corporaties worden in de komende jaren geconfronteerd met grote lastenverzwaringen. Het vatsgesteld regeerakkoord zal de komende jaren grote invloed hebben op de operationele kasstromen. Jaarlijks zal vanaf 2017 circa € 1,7 miljard verhuurdersheffing worden geïncasseerd. Tegelijkertijd zal het huurbeleid een grens stellen aan de mogelijkheid om de huren te verhogen. Daarnaast krijgen we te maken met een verhoging van de saneringsheffing van het CFV mede naar aanleiding van de Vestia-zaak.

In de Begroting 2014 is de impact van deze voornemens ingerekend voor Woningbedrijf Velsen.

Het WSW en CFV hebben aangegeven dat met de jaarlijkse indiening van de begrotingscijfers (de DPI) rekening moet worden gehouden met het regeerakkoord. Zij hebben daartoe parameters vastgesteld.

## Opzet begroting

De meerjarenbegroting (MJP) is opgesteld met de eerder door de RvC goedgekeurde uitgangspunten. Hieronder wordt aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

### Parameters / huurprijsbeleid

Er zijn extra huurverhogingen ingerekend. De extra huurverhoging komt bovenop het inflatiepercentage van 2,5% en is afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Met de volgende extra-percentages is gerekend:

		<u>Betreft:</u>
- 1,5% voor huishoudinkomens tot	€ 33.614	72% van het aantal huurders
- 2,0% voor huishoudinkomens van	€ 33.614 tot € 43.000	12% van het aantal huurders
- 4,0% voor huishoudinkomens boven	€ 43.000	16% van het aantal huurders

### Parameters / heffingen

Er zijn twee heffingen ingerekend, te weten Saneringsheffing en Verhuurdersheffing.

Prognosejaar	Saneringsheffing % jaarhuur	Verhuurders-	Bedrag per jaar x € 1 mln.
		heffing per € 1.000 WOZ waarde	
2013	4%	€ 0,13	€ 0,20
2014	3%	€ 3,65	€ 4,30
2015	3%	€ 4,51	€ 5,10
2016	2%	€ 5,43	€ 5,50
2017	1%	€ 6,38	€ 5,80
2018-2022	-	€ 6,38	€ 5,40

### Bouwprogramma

Het eerste concept van de aangepaste meerjarenplanning gaf aan dat we in 2017 niet aan de solvabiliteitsnorm konden voldoen. In het managementteam is daarom besloten het herstructureringsprogramma vanaf 2017 aan te passen.

## Vergelijking aangepaste MJP 2014 t/m 2023 t.o.v. MJP 2013 t/m 2022 (Begroting I en II) en t.o.v. MJP 2012 t/m 2021

Een vergelijking tussen de ontwikkeling van de solvabiliteit (totaal Daeb en niet-Daeb) volgens de aangepaste MJP is niet meer te maken, omdat er vanaf de Jaarrekening 2012 een stelselwijziging heeft plaatsgevonden. Bij de opstelling van de Begroting was hier nog geen rekening meegehouden. In de Begroting 2014 is deze stelselwijziging voor het eerst verwerkt.

	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
MJP 2012 t/m 2021	18,90%	18,70%	16,50%	14,00%	13,50%	14,60%	14,60%	15,50%	21,70%	25,40%		
Begroting I: MJP 2013 t/m 2022		21,10%	17,30%	14,30%	15,70%	14,70%	15,10%	16,40%	22,70%	26,90%	30,20%	
Begroting II: MJP 2013 t/m 2022		19,80%	15,20%	11,00%	11,30%	12,30%	10,90%	11,20%	14,70%	16,00%	19,50%	

In bovenstaande tabel met solvabiliteitspercentages komen de verschillende percentages tussen de drie begrotingen tot uitdrukking. Belangrijke oorzaken voor de verschillen zijn dus de wijzigingen in het bouwprogramma, het huurbeleid en de heffingen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Deze percentages zijn berekend op basis van de balanspositie tegen historische kostprijs.

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Begroting : MJP 2014 t/m 2023		52,20%	53,90%	56,40%	54,50%	55,80%	60,40%	60,00%	62,20%	65,00%	68,20%

Bovenstaande tabel met solvabiliteitspercentages is afkomstig uit de Begroting 2014. Deze percentages zijn berekend op basis van de balanspositie tegen bedrijfswaarde en marktwaarde.

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Directie en de Raad van Commissarissen van Woningbedrijf Velsen.

