



*Woningbedrijf Velsen*

# **Jaarverslag 2018**

Versie: 14 juni 2019

## Inhoudsopgave

<b>Bestuursverslag .....</b>	<b>3</b>
<b>Verslag Raad van Commisarissen .....</b>	<b>23</b>
<b>Jaarrekening .....</b>	<b>42</b>
<b>Overige gegevens .....</b>	<b>102</b>



*Woningbedrijf Velsen*

## **BESTUURSVERSLAG 2018**

14 juni 2019

## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Terugblik op 2018 .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Corporate Governance.....</b>	<b>10</b>
<b>3. Risicomanagement.....</b>	<b>12</b>
<b>4. Compliance en integriteit.....</b>	<b>18</b>
<b>5. Financiële informatie en continuïteit.....</b>	<b>19</b>
<b>6. Vooruitblik op 2019.....</b>	<b>21</b>
<b>7. Verslag Raad van Commissarissen.....</b>	<b>23</b>

## Voorwoord

In het vorige bestuursverslag hebben wij geschreven dat na een jaar van heroverwegen en herpositioneren wij in 2018 onze strategie voor de voorraad en het bouwen aan de organisatie centraal stelden. Wij kunnen niet anders constateren dan dat dit inderdaad de rode draad was van 2018. De resultaten over 2018 baseren wij op het jaarplan 2018 waarvan de basis ligt in het vastgestelde Strategisch Voorraadbeleid.

Belangrijke elementen van onze visie zijn:

- De betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen.
- Een leefbare, veilige en schone woonomgeving.
- De transformatie en verduurzaming van onze eenzijdige en verouderde woningvoorraad.
- De financiële continuïteit van de corporatie.

Naast onze strategie hebben we te maken met trends, ontwikkelingen en maatregelen die in de sector spelen. Deze zijn continue van belang bij ons werk. Denk hierbij aan de Woningwet, het passend toewijzen, de economie, de stijgende bouwprijzen en de effecten van een grotere (regionale) woningmarktregio. Met dit speelveld hebben we te maken bij het realiseren van onze strategische doelstellingen.

### *Missie*

Wij zorgen voor passend wonen voor mensen met een inkomen onder de inkomensgrens en voor kwetsbare groepen in de woonkernen van Velsen. Voor onze huurders zijn we partners in wonen. We maken het verschil en dat is zichtbaar in wat wij doen. Nu en in de toekomst.

### *Visie*

Woningbedrijf Velsen staat in de eerste plaats voor de betaalbaarheid van het Wonen in Velsen, en dat blijft zo. De komende jaren zorgen wij dat ons bezit wordt verjongd, verbeterd en meer kwaliteit en variatie kent. Wij blijven ons inzetten voor een prettig leefklimaat in buurten waar wij ons bezit hebben. Tegelijkertijd maken wij een serieuze slag naar een efficiëntere, effectievere en klantgerichtere organisatie zodat de huurgelden goed besteed worden.

Wij willen ook meer samen te werken met andere maatschappelijke organisaties in het gebied van zorg, welzijn en onderwijs. Door deze samenwerking kunnen huurders en woningzoekenden die het nodig hebben beter geholpen/geadviseerd worden waardoor zij makkelijker (meer) kunnen deelnemen aan de samenleving.

### *Voor een prettige en goede woning*

Wat wij doen, doen wij voor een prettige en goede woning voor onze huurders. Dat is de rode draad van ons werk en alle activiteiten. Wij zorgen voor betaalbare woningen, waar mensen prettig en goed kunnen wonen. Daarom zien wij de huurder als klant. Aan ons de opdracht te zorgen dat zij tevreden zijn, bij ons blijven huren en zo een onderdeel zijn van onze maatschappij.

Rogier van der Laan  
juni 2019

## 1. Terugblik op 2018

In 2018 stonden twee belangrijke onderwerpen geagendeerd en dat waren het Strategisch Voorraadbeleid en het bouwen aan de organisatie. Hiernaast bleven wij natuurlijk onze reguliere activiteiten uitvoeren. In dit bestuursverslag een korte terugblik op 2018.

### *Strategisch Voorraadbeleid (SVB)*

Het SVB geeft helder de koers van de corporatie aan voor de komende jaren:

#### - Sociale huisvester

In ons Strategisch Voorraadbeleid 'De betere basis' staat verwoord welke doelgroepen wij willen bedienen en welke woningen wij daarvoor nodig hebben. Wij zetten de betaalbaarheid van het wonen voorop en investeren de komende jaren fors in verbetering en verduurzaming van sociale huurwoningen. Woningbedrijf Velsen wil een sociale huisvester zijn en blijven en zich richten op mensen met een inkomen tot 36.789 euro (prijsspeil 2018). Dat betekent dat wij geen nieuwe koopwoningen of vrije sectorwoningen meer realiseren zodat geld en energie gericht kan worden op goede en betaalbare huurwoningen. De eerder ingezette koers om ook voor middeninkomens actief te willen zijn is daarmee noodgedwongen snel weer verlaten.

#### - Verbetering kwaliteit

De voorraad woningen van Woningbedrijf Velsen bestaat voor een groot deel uit oude portiekwoningen. In de komende tien jaar richten wij ons op de verbetering van de kwaliteit van ons vastgoed. Wij gaan ongeveer 2.800 woningen verbeteren en verduurzamen. Dat is bijna de helft van ons woningbezit. Waar nu nog maar 16% van de woningen een groen energielabel (label A/B) heeft, streven we ernaar dat dit over tien jaar gestegen is naar 61%.

#### - Efficiënter werken

Om dit alles te realiseren moeten wij onze uitgaven matigen. Wij gaan efficiënter werken waardoor de bedrijfslasten met minimaal 10% dalen en wij verwachten dat de onderhoudsuitgaven na verbetering dalen waardoor wij aanvullend ook minimaal 20% op de onderhoudskosten kunnen besparen. Dit is niet de makkelijkste weg maar wel de weg om te zorgen dat wij blijvend goede betaalbare woningen aan onze doelgroep kunnen bieden.

### *Dialogoog en samenwerking met stakeholders*

Het SVB is een belangrijke motor voor de ontwikkeling van Woningbedrijf Velsen. Het biedt een heldere koers voor de organisatie en vormt het fundament voor samenwerking met stakeholders. Niet alleen bij de totstandkoming van het SVB, maar zeker ook bij de uitwerking en uitvoering verwachten wij nauw samen te werken met de gemeente, Huurdersraad en andere betrokken stakeholders. Het is belangrijk in het overleg met de gemeente te kijken naar de gewenste verbetering en ruimtelijke kaders per gebied zodat de plannen van Woningbedrijf Velsen daarop aansluiten en aanvullend zijn.

De verbetering van de woningvoorraad vraagt daarnaast om voldoende capaciteit en middelen van betrokken partijen en een strakke stroomlijning van procedures. Door heldere afspraken te maken kan de komende jaren een forse verbetering van de woningvoorraad in Velsen worden gerealiseerd. Aan deze afspraken is, met name samen met de gemeente en de Huurdersraad, het tweede halfjaar van 2018 hard gewerkt.

Met de Huurdersraad hebben wij regulier overleg. Wij betrekken de Huurdersraad bij de voorbereiding van facetbeleid, lichten onze adviesaanvragen uitgebreid toe en gaan in gesprek wanneer het advies van de Huurdersraad afwijkt van het principebesluit dat voor advies is voorgelegd. In 2018 is tijdens twee bijeenkomsten, onder externe begeleiding, gesproken over de onderlinge samenwerking. Er is duidelijkheid geschapen over rollen en verantwoordelijkheden en er zijn afspraken gemaakt voor de toekomst.

Woningbedrijf Velsen heeft ook een aanzienlijke zorgvastgoedportefeuille waarvan veruit het grootste deel wordt verhuurd aan Zorgbalans. Samen wordt gewerkt aan een SVB voor dit vastgoed. Met dit

SVB wordt een concreet antwoord gegeven op de vraag hoe ons zorgvastgoed zich de komende jaren moet ontwikkelen. Naar verwachting wordt het SVB zorgvastgoed medio 2019 vastgesteld.

### *Verhuur en beheer*

In de processen van verhuur en beheer werden het afgelopen jaar goede resultaten bereikt. De mutatiegraad is gedaald naar 7,8% (2017:9,4%), het gemiddeld leegstandsdagen was 17 dagen en de mutatiekosten zijn gereduceerd naar gemiddeld € 2.360. Dit is een daling van ruim 30% per mutatie ten opzichte van 2017.

In de huursegmenten goedkoop en betaalbaar vinden de meeste toewijzingen plaats (87%). In deze huursegmenten vindt ook het passend toewijzen plaats. Wij hebben in 2018 97% van deze woningen toegewezen aan de laagste inkomensgroep waarmee ruim wordt voldaan aan de richtlijnen.

In 2018 heeft onze collega corporatie statushouders in groepsaccommodaties geplaatst waardoor vorig jaar voldoende statushouders in de gemeente zijn gehuisvest.

In het woonzorgcentrum De Moerberg worden verpleegeenheden bij vrijkomen verbouwd naar zelfstandige eenheden voor ouderen die graag beschermd willen wonen. De toewijzing van de woningen vindt plaats door Zorgbalans. Wij hebben hierover afspraken met hen gemaakt, omdat zij moeten voldoen aan de passendheidseisen bij toewijzing.

Woningbedrijf Velsen is als sociale huisvester gericht op het voorkomen en vroegtijdig signaleren van problemen in de betalingssituatie van huurders. Wanneer dit zich voordoet kijken wij samen met de huurder wat de beste oplossing is. Dit is maatwerk maar leidt tot goed resultaat. Wij kennen over 2018 een laag huurachterstandspercentage van 0,86% (2017: 0,96%) en, net als in 2017, 5 ontruiming op basis van huurachterstand.

Onder beheer vatten wij ook het dagelijks (reparatie) onderhoud. In 2018 is gestart om het reparatieproces efficiënter te organiseren. Hoewel dit proces nog niet is afgerond zien we reeds een teruggang in de uitgaven met 8% naar € 1,8 miljoen in 2018 (2017: € 1,98 miljoen).

### *Gematigd huurprijsbeleid*

Belangrijk bij de vaststelling van ons SVB is het besluit om ons gematigde huurprijsbeleid te handhaven zodat woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden uit onze doelgroep. Bij de jaarlijkse huurverhoging, in 2018 gemiddeld 1,55%, passen wij de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. In de prestatieafspraken hebben wij opgenomen de extra inkomsten te gebruiken voor de verbetering van de voorraad.

### *Regionaal woonruimteverdeelsysteem*

Eind 2018 is een regionaal woonruimteverdeelsysteem geïmplementeerd voor de regio IJmond en Zuid Kennemerland. Er is gekozen voor het systeem van WoningNet wat aansluit bij de wensen en verwachtingen vanuit betrokken corporaties. De Autoriteit Woningcorporaties heeft begin 2019 goedkeuring verleend aan Woningbedrijf Velsen om deel te nemen in zowel WoningNet als de stichting Woonservice Kennemerland. Deze organisatie verzorgt de dienstverlening aan de woningzoekenden.

### *Klant en dienstverlening*

Wat we doen, doen we voor de klant is een van onze motto's. De kwaliteit van onze dienstverlening is volgens KWH in 2018 nog onveranderd goed; wij scoren met een 7,6 gemiddeld net iets hoger dan het landelijk gemiddelde. Deze score volgt uit hoge scores voor de onderdelen 'nieuwe woning', 'reparatieverzoek' en 'vertrokken huurder'. De gemiddelde score gaat wat naar beneden door de relatief lage score op 'kwaliteit woning' (6,9).

De matige kwaliteit van onze woningen volgt ook uit het aantal ingediende klachten. Het grootste aantal klachten dat wij ontvangen, 71 van de 88 in 2018, hebben een technische oorsprong. Bij de onafhankelijke regionale geschillencommissie waarbij wij zijn aangesloten zijn vorig jaar 4 geschillen voorgelegd die ons aangaan. De geschillen gingen over energieverbruik, het aantal m2 wat betegeld werd in de douche, schilderwerk en de wijze waarop schilders toegang tot de tuin hadden verkregen

en een bejegening door één van onze medewerkers. De eerste twee geschillen zijn gegrond en de laatste twee geschillen zijn ongegrond verklaard.

### *Sociaal beheer*

Onder sociaal beheer verstaan wij het behouden en versterken van de fysieke en sociale kwaliteit van de woongebouwen en de directe woonomgeving. Naast de reguliere activiteiten als buurtbemiddeling, de aanpak van woonfraude, cameratoezicht en afspraken met de gemeente over de aanpak van hennepkwekerijen, zijn vier sociaal wijkbeheerders actief. De wijkbeheerder richten zich voornamelijk op 'schoon, heel en veilig'. Onze leefbaarheidsuitgaven onder de norm (€ 127,39) en bedragen gemiddeld € 125,27.

### *Onderhoud en vastgoedprojecten*

Om de technische staat van woningen en algemene ruimten op basiskwaliteitsniveau te houden vinden planmatig onderhoud en verbeterprojecten plaats. In 2018 is voor € 1,4 miljoen uitgegeven aan contractonderhoud (liften, installaties, cv onderhoud etc.) Aan brandveiligheid, dakwerkzaamheden, schilderwerk, asbestsaneringen, EPA herlabeling en gevelherstel is € 3,7 miljoen uitgegeven. Verbeterprojecten zijn, evenals herstructureringsprojecten, in vervolg op het SVB najaar 2018 weer opgepakt. Zo zijn voor 7 complexen projectopdrachten opgesteld en is gestart met het onderzoeken naar de haalbaarheid. Daarnaast wordt eind 2018 voor drie locaties een investeringsbesluit voorbereid:

- renovatie 80 appartementen, naar 94 appartementen, aan de Waal-/Dolfijnstraat in IJmuiden;
- nieuwbouw 36 appartementen Novaterrein in Santpoort-Noord;
- nieuwbouw locatie Orionflat 12 hoog in IJmuiden.

Ten tijde van het besluit in 2017 om projecten 'on hold' te zetten is besloten de projecten die in uitvoering waren, door te zetten. Dit resulteerde in 2018 in de oplevering van:

- 28 sociale huurappartementen (nieuwbouw) aan het Pleiadenplantsoen in IJmuiden;
- 81 sociale huurappartementen (renovatie) aan De Noostraat Noord in IJmuiden.

Aan de Lange Nieuwstraat worden begin 2019 78 sociale huur- en 30 koopappartementen opgeleverd.

Voor de laatste fase van de nieuwbouw in Oud IJmuiden hebben wij in 2018 van de Autoriteit Woningcorporaties de goedkeuring gekregen om de locatie te verkopen aan TN Ontwikkeling B.V. Zij realiseren op dit terrein, na sloop van de huidige woningen, circa 22 koopwoningen. Wij hebben deze locatie verkocht omdat we het belangrijk vinden dat er een gemengde wijk ontstaat.

### *Energie- en Duurzaamheid*

In het SVB is een behoorlijke aanpak voorzien in verbetering van het energielabel van onze woningen. Eind 2018 bedraagt de gemiddelde energie-index van onze voorraad 1,87 (label D). Wij streven naar een gemiddelde index van 1,61 (label C) in 2022 en 1,30 (label B) in 2027. De eerste projecten zijn inmiddels in voorbereiding.

### *Overleg en communicatie met bewoners*

Naast het overleg met de Huurdersraad over strategische onderwerpen overleggen wij met de 23 bewonerscommissies over complexmatige vraagstukken. Met het nieuwe SVB is bij de voorbereiding van projecten ook gekozen voor een andere werkwijze; pas als projecten na interne voorbereiding en afstemming met de gemeente voldoende zeker zijn, wordt met bewoners gecommuniceerd over de uitwerking. Het motto dat hierbij wordt gehanteerd is: minder beloven, meer waarmaken.

### *Maatschappelijke visitatie*

De vorige visitatie van Woningbedrijf Velsen is uitgevoerd in 2014. Hoewel wij toen ruimschoots voldeden aan de eisen was de constatering toen dat er nog veel te doen is en dat de corporatie ook echt meer kan doen mits de voorwaarden goed zijn. In 2018 hebben wij, na vier jaar, weer de maatschappelijke visitatie laten uitvoeren. Over de periode van de visitatie (2015-2018) hebben meerdere (interim) bestuurders leiding gegeven aan de corporatie. Terugkijkend kan geconstateerd worden dat bestuurlijke wisselingen in deze jaren er toe hebben geleid dat er niet op gestructureerde



wijze aan de slag is gegaan met de uitkomsten van het vorige visitatierapport. In plaats van verbetering was soms sprake van stilstand en als gevolg daarvan soms achteruitgang. In de laatste periode van de visitatie is de draad weer opgepakt en is hard gewerkt om de basis van Woningbedrijf Velsen op orde te krijgen. Inmiddels hebben wij het conceptrapport gezien. In de bestuurlijke reactie hebben wij het volgende opgenomen:

*‘Het visitatierapport blikt terug op vier turbulente jaren bij Woningbedrijf Velsen. We herkennen ons goed in dit rapport. Het rapport maakt duidelijk dat onze stakeholders en Woningbedrijf Velsen hetzelfde beeld hebben bij de opgave voor Woningbedrijf Velsen. Het rapport doet recht aan de goede dingen die zijn bereikt, maar het legt ook de vinger op een aantal zere plekken die echt verbetering behoeven.’*

De visitatie is uitgevoerd door Raeflex. Begin 2019 wordt het definitieve rapport opgeleverd en gaan wij hierover in gesprek met de stakeholders die betrokken zijn geweest.

### **Organisatieontwikkeling**

Met het SVB wordt ook richting gegeven aan de ontwikkeling van de organisatie. Het biedt, zoals gezegd, extern maar ook intern een heldere koers voor de corporatie. Die koers houdt in dat Woningbedrijf Velsen scherp voor ogen heeft wat ze wel en niet doet, waarmaakt wat ze belooft en bereid is kritisch te kijken naar eigen effectiviteit en efficiency. De focus ligt op de grote volkshuisvestelijke opgave en tijd, geld en energie moeten daaraan worden besteed. De ambitie is om bovenal een degelijke corporatie te zijn die continuïteit, betrouwbaarheid en kwaliteit biedt aan haar huurders en stakeholders. Dit vraagt van onze organisatie een verder ontwikkeling van processen en professionaliteit zodat we meer met minder doen en de juiste persoon op de juiste plek zit.

In 2018 is gestart met de invulling van vacatures op de afdeling Bedrijfsvoering, de uitbreiding met een teamleider Financiële Administratie en een herpositionering van de subafdeling P&O bij deze afdeling. Een nieuwe vaste manager heeft begin 2018 het stokje overgenomen van de interim manager. Op de afdeling Vastgoed is najaar de nieuwe werkwijze bij projecten geïmplementeerd gebaseerd op integraal projectmanagement. Dit betekent dat de projectleider integraal eindverantwoordelijk is voor een project en afscheid is genomen van het projectmatig (in teamverband) werken aan projecten. De eerste projecten zijn opgestart met ondersteuning van externe adviseurs en de interim manager. Na de formele vaststelling van de nieuwe organisatie van de afdeling Vastgoed gaan we vaste medewerkers aantrekken en vacatures invullen. Een onderzoek naar de (on)mogelijkheid om de Service Dienst uit te besteden heeft geleid tot het besluit de dienst in eigen beheer te houden maar de processen efficiënter en effectiever te maken.

Eind 2018 zijn de voorbereidingen getroffen om het verhuur-mutatieproces te optimaliseren op het gebied van efficiëntie, effectiviteit en klantgerichtheid. Andere processen volgen 2019. Net als op andere afdelingen hebben er bij de staf wisselingen plaatsgevonden; er is afscheid genomen van drie adviseurs en er zijn twee nieuwe adviseurs aangesteld. Eind 2018 hebben wij 59,8 fte en kunnen we constateren dat het ziekteverzuim over 2018 gemiddeld 5,07% was. Dit is een daling ten opzichte van 2017 (7,03%).

### **Jaardocumenten 2017**

Ondanks interne wisselingen is mede met behulp van externen gelukt om de jaardocumenten tijdig af te ronden en vast te stellen. Het proces van waarderen is goed verlopen.

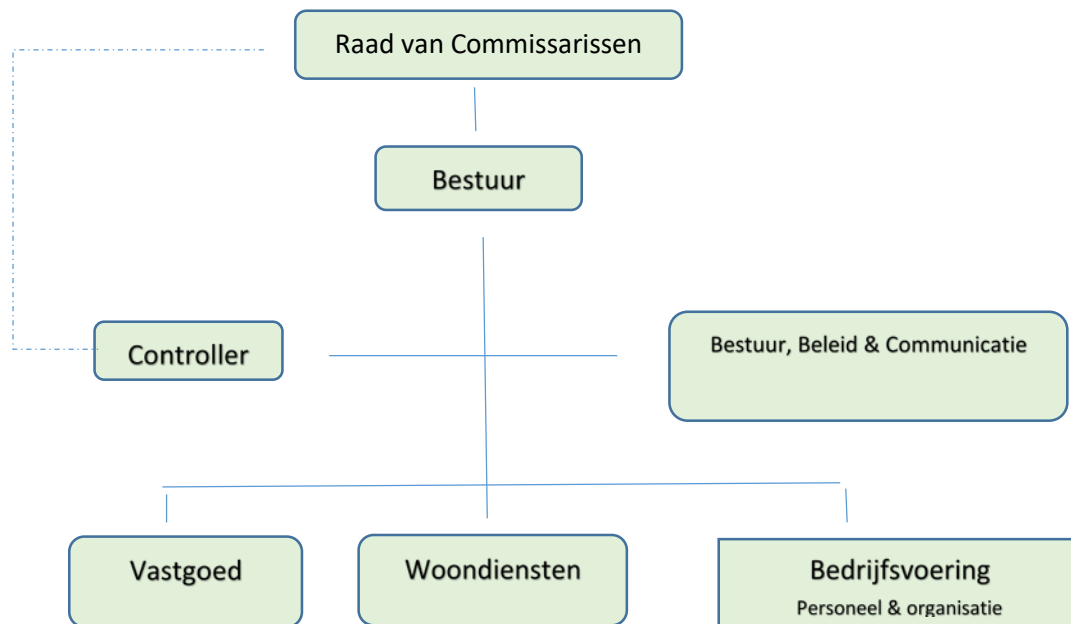
### **Aedes Benchmark**

De analyse van de Aedes Benchmark laat zien dat we bij de koplopers horen als het gaat om betaalbaarheid en beschikbaarheid. We scoren gemiddeld op huurderstevredenheid, onderhoud en verbetering maar behoren tot de beneden gemiddeld scorende corporaties waar het gaat om duurzaamheid en de hoogte van onze bedrijfslasten. Beide onderwerpen staan op de agenda en maken onderdeel uit van het vastgestelde strategisch voorraadbeleid: we kunnen alleen verbeteringen doorvoeren in ons bezit als ook de bedrijfslasten dalen.

## 2. Corporate Governance

Goed bestuur zorgt voor een optimale inzet van mens en middelen en maakt dat de gestelde doelstellingen zo effectief, efficiënt en klantgericht mogelijk worden gerealiseerd. Goed bestuur kenmerkt zich door aandacht voor goed toezicht (governance), voor risico's en risicobeheersing (risicomanagement) en het voldoen aan relevante wet- en regelgeving. Goed bestuur beperkt zich niet alleen tot Woningbedrijf Velsen maar heeft ook betrekking op de omgang met stakeholders en de deelnemingen die in 2019 worden aangegaan met WoningNet en Woonservice Kennemerland.

Woningbedrijf Velsen heeft eind 2018 het onderstaande organisatieschema:



### **Raad van Commissarissen**

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting. De RvC bestaat volgens de statuten uit minimaal vier en maximaal zeven leden.

### **Bestuur**

Het bestuur is belast met het besturen van de stichting en legt hierover verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is onder andere verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC en de auditcommissie. Ook worden de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

### **Controller**

Conform de Woningwet valt de controller rechtstreeks onder de bestuurder. Hij adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het Management Team en de RvC. De controller is ook verantwoordelijk voor de actualisatie van de risicoprofielen (zie paragraaf risicomanagement). Hij toetst in dat kader ook de opzet van de door het management ingerichte maatregelen en is verantwoordelijk voor interne audits. Daarnaast wordt van de controller verwacht dat hij gevraagd en ongevraagd de Raad van Commissarissen informeert over zaken die er toe doen.

### **Management**

Woningbedrijf Velsen heeft een Management Team welke wekelijks bijeenkomt en heeft een adviserende rol richting de bestuurder. De bestuurder neemt bij zijn besluit het advies van het

Management Team mee. Het bestuur neemt zelfstandig zijn besluit. Het Management Team bestaat uit drie managers van de afdelingen Vastgoed, Woondiensten en Bedrijfsvoering, de bestuurder is voorzitter.

### *Governance Code Woningcorporaties*

Woningbedrijf Velsen onderschrijft de Governance Code Woningcorporaties 2015. De code kent vijf principes:

1. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen risico's verbonden aan hun activiteiten.

In 2018 zijn de statuten aangepast aan de Veegwet wonen. Daarnaast is een aantal kaders geactualiseerd en goedgekeurd (zie elders in dit verslag).

De governance code geldt niet alleen voor het bestuur en het toezicht maar ook voor de medewerkers van Woningbedrijf Velsen. Iedereen wordt geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

### *Permanente Educatie bestuurder*

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht tot Permanente Educatie (PE). De bestuurder van Woningbedrijf Velsen is per 1 februari 2017 benoemd en dat betekent dat in de periode 1 februari 2017 tot en met 31 december 2019 totaal 105 punten moeten worden behaald. De verantwoording tot eind 2018 is als volgt:

<b>Naam bestuurder</b>	<b>Aantal punten 2017</b>	<b>Aantal punten 2018</b>	<b>Minimaal te behalen punten over periode 2017-2019</b>
R.O.J. van der Laan	65	28	105

### 3. Risicomanagement

De financiële sturing bij Woningbedrijf Velsen houdt rekening met het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Verder zijn wij gericht op het optimaal presteren binnen de verschillende prestatievelden van de Woningwet. Centraal staat het sturen op kasstromen. Daarnaast toetsen wij voorgenomen investeringen op rendement en risico's. Gedurende 2018 zijn de besluiten getoetst aan de financiële ratio's van Aw/WSW. Uit de opgenomen kengetallen in de jaarrekening blijkt dat wij ook dit jaar voldoen aan de gestelde normen.

Het gezamenlijk beoordelingskader benoemt de risicogebieden waar het WSW en Aw naar kijken. De drie gedeelde beoordelingsonderwerpen zijn:

1. De financiële continuïteit
2. Het bedrijfsmodel
3. De governance & organisatie

In dit onderdeel worden deze drie beoordelingsonderwerpen nader toegelicht.

#### *Ad. 1 Risico's met betrekking tot de financiële continuïteit*

##### **Eigen vermogen**

In het boekjaar is een winst geboekt van € 82,7 miljoen. De consequenties met betrekking tot de voorlopige vennootschapsbelasting zijn in de jaarrekening opgenomen. Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2018: € 751,0 miljoen. Het eigen vermogen is als volgt opgebouwd:

<b>Eigen Vermogen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Herwaarderingsreserve	437.457	363.769
Overige reserves	313.574	304.514
	<u>751.031</u>	<u>668.283</u>

##### **Waarde van het vastgoed**

- Marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van Woningbedrijf Velsen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 98,4 miljoen gegroeid naar een waarde van € 842,6 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 13,2 %. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze gematigd mede door een gematigd huurprijsbeleid teneinde de woningen toe te wijzen aan onze doelgroep (passend toewijzen). Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

- Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip; de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Het jaar 2019 is voor de Aw en WSW een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties dient voor de Aw en WSW als input om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. Aw en WSW hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening van Woningbedrijf Velsen maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet kan worden gerealiseerd. Overeenkomstig de regelgeving is voor de beleidswaarde geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- **Aanpassing van de huurstijgingsparameter:**  
Bij de bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaan aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woningbedrijf Velsen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekeninghoudend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- **Bepaling disconteringsvoet**  
Bij de bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploteer scenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- **Standaardisatie onderhoud en investeringen**  
Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- **Standaardisatie beheerkosten**  
Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Het bestuur van Woningbedrijf Velsen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet- DAEB bezit in exploitatie en de

marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 522,8 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

( x € 1000,-)	DAEB vastgoed TI	Niet-DAEB vastgoed TI	Totaal vastgoed TI
<b>Marktwaarde</b>	<b>755.230</b>	<b>87.399</b>	<b>842.630</b>
Stap 1 Beschikbaarheid	-141.338	-1.483	-142.822
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	-159.516	-5.763	-165.279
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-21.718	-	-21.718
Stap 3 Kwaliteit	-48.464	-6.178	-54.642
Stap 4 Beheer	-130.866	-7.481	-138.347
<b>Beleidswaarde</b>	<b>253.327</b>	<b>66.494</b>	<b>319.821</b>

Dit impliceert dat circa 69,4% van het totale eigen vermogen niet realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### Kengetallen

Woningbedrijf Velsen gebruikt de volgende vier ratio's om vast te stellen of onze financiële positie binnen de gestelde normen blijft. Deze financiële ratio's zijn achtereenvolgens:

- **ICR - Interest Coverage Ratio**  
Geeft weer in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
- **LTV - Loan-to-Value**  
Meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
- **Solvabiliteit**  
Meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
- **Dekkingsratio**  
Meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.

	2018	2017	2016	2015	2014
Interest Coverage Ratio (ICR) TI (norm > 1,40)	4,92	3,46	3,11	2,75	1,78
Loan to Value, beleidswaarde TI (norm < 75%)	34,09	nvt	nvt	nvt	nvt
Loan to Value, bedrijfswaarde TI (norm < 75%)	nvt	48,45	44,34	44,38	42,11
Solvabiliteit beleidswaarde TI (norm > 20%)	64,10	nvt	nvt	nvt	nvt
Solvabiliteit bedrijfswaarde TI (norm > 20%)	nvt	53,54	52,56	51,27	49,73
Dekkingsratio, marktwaarde TI (norm < 70%)	12,94	15,78	17,49	nvt	nvt

### Rente risico's

Woningbedrijf Velsen hanteert twee definities voor het renterisico.

1. De eerste definitie meet het renterisico van de portefeuilles van leningen, beleggingen en rentederivaten. Dit is conform de norm van het WSW. De norm van Woningbedrijf Velsen voor het renterisico volgens de eerste definitie is maximaal 15% per jaar van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van een jaar, overeenkomstig de definitie van het WSW. Volgens deze definitie wordt het renterisico elke 4 maanden getoetst in welke mate we voldoen aan de norm.

2. De tweede definitie meet het (bedrijfseconomische) renterisico van de totale exploitatie. Dat is inclusief nieuw aan te trekken leningen voor bijvoorbeeld nieuwbouw. De norm van Woningbedrijf Velsen voor het (bedrijfseconomisch) renterisico volgens de tweede definitie is 20% maximaal van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van een jaar. Dit wordt binnen de treasury commissie geborgd.

De treasury activiteiten zorgen ervoor dat zowel de lange- als de korte termijnfinanciering binnen aanvaardbare risicogrenzen blijven tegen zo laag mogelijke kosten. Wij hebben in 2018 geen nieuwe financiering hoeven aan te trekken, omdat onze liquide middelen voldoende waren.

### **Risico's en onzekerheden in boekjaar met een belangrijke impact**

De WOZ-waarden van het vastgoed in exploitatie zijn voor Woningbedrijf Velsen harder gestegen dan eerder werd verwacht. Dit heeft tot gevolg dat de vennootschapsbelasting hoger is dan eerder in de ramingen zijn meegenomen.

### **Prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's**

Woningbedrijf Velsen heeft in het boekjaar 2018 geen grote prijsrisico's gelopen. De liquiditeitspositie van Woningbedrijf Velsen is ruim voldoende om de krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's op te vangen. Tevens wordt in de treasurycommissie deze risico's bewaakt.

### **Borgingsplafond WSW**

Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een woningcorporatie aan het einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben. Met name de indeling in een risicoclassificatie door het WSW bepaalt de hoogte van het borgingsplafond. Het saldo liquide middelen is ultimo 2017 en 2018 hoger dan het WSW voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijk acht. Het meerdere boven de norm van het WSW, 10% van de huren en vergoedingen is dan wel wordt als borgingstegoed opgenomen. Het borgingstegoed dient eerst ingezet te worden voor financiering van DAEB-investeringen of voor de aflossing van geborgde leningen. Het borgingsplafond is op 30 april 2018 voor het laatst vastgesteld:

	ultimo 2018	ultimo 2019	ultimo 2020
Borgingsplafond	€ 123.601.000	€ 122.522.000	€ 109.327.000

Mocht Woningbedrijf tussentijds extra geborgde financiering nodig hebben dan kan er een verzoek 'verhoging borgingsplafond' worden ingediend.

### **Ad. 2 Risico's met betrekking tot bedrijfsmodel**

#### **Koers van de organisatie**

Onze volkshuisvestelijke keuzes, verwoord in het SVB, geven een heldere richting voor de organisatie. Vanuit het SVB is de projectenagenda voor de komende jaren bepaald. Om bestuursbesluiten te beoordelen is een investeringsstatuut opgesteld, en door de RvC goedgekeurd. In lijn daarmee zijn formats en kaders voor investeringsbesluiten opgesteld, deze worden in de praktijk beproefd.

#### **Strategisch Voorraadbeleid Zorgvastgoed**

Als vervolgstap op het SVB voor de woningvoorraad is begin 2019 gestart met SVB voor zorgvastgoed.

#### **Kwaliteit en kwantiteit formatie**

Onze volkshuisvestelijke keuzes geven ook richting aan de ontwikkeling van de organisatie. Het biedt, zoals gezegd, extern maar ook intern een heldere koers voor de corporatie. Dit vraagt van onze organisatie een verdere ontwikkeling van processen en professionaliteit zodat we meer met minder doen en de juiste persoon op de juiste plek zit. Begin 2019 is gestart met het doorlopen van de processen teneinde efficiënte, effectieve en klantgerichte processen met bijbehorende bezetting te organiseren.

#### **Sturing bedrijfskosten**

De vastgestelde begroting is restrictief en sturing vindt plaats op basis van de maandrapportages. Naast sturing op budgetten is er aanvullend ook sturing op bijvoorbeeld het ziekteverzuim. De in het SVB afgesproken bezuinigingsnorm van 10% op de beheerlasten de komende vijf jaar, is verwerkt in de meerjarenprognose, waarbij jaarlijks een restrictieve begroting zal worden opgesteld voor het komende begrotingsjaar.

#### **Duurzaamheid**

Energiebesparing en duurzaamheid staan ook bij ons hoog op de agenda. In het SVB is energiebesparing en duurzaamheid als doelstelling opgenomen. Op dit moment heeft ons bezit een energielabel van gemiddeld D/E. In de komende 5 jaar willen wij een grote stap zetten in het

verduurzamen van onze woningvoorraad. Dit doen we door bij projecten duurzaamheidsmaatregelen te treffen en te onderzoeken of we kunnen deelnemen in Warmtenet. Ondanks ons streven naar een gemiddeld energielabel B, zullen we met onze stappen de duurzaamheidsdoelstelling van Aedes (gemiddeld label B in 2021) waarschijnlijk niet realiseren.

### **Continuïteit opbrengsten zorgvastgoed**

Woningbedrijf Velsen verhuurt een vijftal grote woon-zorgcomplexen aan Zorgbalans. Hier liggen langdurige huurcontracten aan ten grondslag. Een substantieel deel, circa 15%, van de totale huuropbrengsten is hiermee gemoeid. Voor het realiseren van de huuropbrengsten zijn wij sterk afhankelijk van de financiële positie en continuïteit van Zorgbalans. Jaarlijks wordt de financiële positie van Zorgbalans getoetst met behulp van Graydon. Afhankelijkheid van één partij is een financieel risico. De continuïteit van de opbrengsten is een risico dat wordt meegenomen bij het SVB zorgvastgoed dat in 2019 wordt opgesteld.

### **Doelgroepenbeleid**

Woningbedrijf Velsen richt zich op huishoudens met een inkomen tot € 38.035,-. In relatie tot het aanbod heeft de corporatie de focus op 1-2 persoonshuishoudens. In het SVB is opgenomen dat 70% van de voorraad voor deze doelgroep bestemd is. Dit is het uitgangspunt bij projecten.

### **Ad. 3 Risico's met betrekking tot governance & organisatie**

In 2017 is met behulp van de Narismodule het risicomanagement geïmplementeerd binnen Woningbedrijf Velsen. Deze implementatie is gekoppeld aan onze strategie en doelen. In 2018 zijn de strategiekaart en de risicoprofielen geactualiseerd. Bij het actualiseren is ook samenhang aangebracht tussen de risico's van Woningbedrijf Velsen en de 24 business risks vanuit het risicobeoordelingsmodel van het WSW. Met de vernieuwde strategiekaart is in beeld gebracht op welke doelstellingen de corporatie risico's loopt. Per risico is vastgesteld wie eigenaar van het risico is, en is door deze eigenaar per risico een profiel opgesteld. In dit profiel is onder andere beschreven: de risico-oorzaak, de gevolgen, huidige en aanvullende risicomaatregelen, koppeling met de rapportages. Eind 2018 zijn de risicoprofielen door de (onafhankelijke) controller samen met de risico eigenaar doorgenomen en is de stand van zaken in beeld gebracht. Op basis van deze inventarisatie is in beeld gebracht welke verschuivingen de risico's hebben gemaakt door de inzet in 2018.

### **Compliance**

Om het onderwerp compliance beter te borgen is begin 2018 een compliance team opgericht. Woningbedrijf Velsen onderscheidt de wettelijke en de gedragscompliance. Voor de wettelijke compliance is een module van Naris aangeschaft en ten aanzien van de gedragscompliance wordt het integriteitsbeleid herijkt. Zie elders in het bestuursverslag.

### **Processen**

In 2018 is begonnen met het beschrijven van de primaire processen. De ambitie om de tien primaire processen met bijbehorende risico's en beheersmaatregelen te beschrijven is gerealiseerd.

### **Interne controle**

Het AO/IC jaarplan 2018 is uitgevoerd. Het inrichten van de controle cyclus alsmede het uitvoeren van controles op de afdelingen is een continue verbeterproces. Momenteel vinden er nog weinig controles plaats op de afdelingen en worden de controles uitgevoerd door de business controller.

### **Informatiemanagement**

Informatiemanagement is toegevoegd als strategisch risico. Informatiemanagement betreft onder meer betrouwbare en tijdige gegevensverwerking en data kwaliteit. Op gebied van informatiemanagement zal externe ondersteuning worden aangetrokken.

### **Gemiddelde kosten mutatieonderhoud**

De aandacht gaat uit naar het verminderen van de kosten van het mutatieonderhoud. De kosten zijn gedaald door onder meer controle op de aannemers en beter afspraken maken met de aannemers. Er is reeds circa € 1 miljoen bezuinigd op de kosten. Het kan echter nog beter. Grootste risico momenteel is dat niemand zich verantwoordelijk voelt, aangezien er meerdere afdelingen betrokken zijn bij het



proces. Bij het verbeteren van het proces is het onderwerp 'verantwoordelijkheid' één van de thema's. Ook wordt het mutatieonderhoud opnieuw aanbesteed.

### **Operationele risico's**

Vanuit het IC-jaarplan zijn onderstaande interne controles uitgevoerd. Tijdens de controle is aandacht besteed aan de processtappen, de risico's en de (aanwezigheid van) beheersmaatregelen. De bevindingen zijn vertaald naar actiepunten. Zowel de bevindingen als de actiepunten zijn besproken in het MT.

- Inkoopfacturen: betaalproces
- Inkoopfacturen: goedkeuringsproces
- Personeelskosten: onkostendeclaratieproces
- HRM: werving- en selectieprocedure
- Verhuurproces: passend toewijzen
- Planmatig onderhoud: opdrachtverstrekking
- Dagelijks onderhoud: registreren + afhandelen klacht

## 4. Compliance en integriteit

Bij Compliance gaat het om verantwoord en transparant handelen, het beheersen van de risico's en in control zijn. Compliance is gericht op het monitoren van integer handelen door bestuur, management en medewerkers. Handelen conform de relevante wetten en regels die gelden. Dit betreft zowel het eigen beleid en de interne regelgeving als wetten en reglementaire bepalingen die in de sector van toepassing zijn. Daarnaast gelden de normen en waarden die worden onderschreven binnen de organisatie en die zijn vastgelegd in de integriteitscode als basis voor het beoordelen van compliance.

Woningbedrijf Velsen onderscheidt de wettelijke en de gedragscompliance. Bij de wettelijke compliance gaat het om het voldoen aan de wet en regelgeving. Bij gedragscompliance gaat het om het handelen in overeenstemming met de geldende normen, waarden, plichten en spelregels. Dit wordt bij ons gevat onder het thema integriteit. Najaar 2018 hebben wij het thema integriteit actief op de agenda gezet. Na een personeelsbijeenkomst waar gesproken is over dilemma's, is een werkgroep gestart om te komen tot geactualiseerde gedragsregels. De werkgroep plaatste regelmatig polls op intranet waarmee onderwerpen ter sprake kwamen en de meningen van collega's over verschillende onderwerpen werd gepeild. Voorjaar 2019 wordt het geactualiseerde beleid ter instemming aan de Ondernemingsraad voorgelegd.

Compliance is een zaak van Woningbedrijf Velsen als een geheel. Zowel het bestuur, het management als de medewerkers dragen verantwoordelijkheid voor compliance. Voorop staat dat het bestuur en het management een voorbeeldfunctie hebben. Managers zijn primair verantwoordelijk voor de toepassing van de wet- en regelgeving op het eigen vakgebied. Ter ondersteuning van de managers is in 2018 een compliance team ingericht. Dit team heeft een signalerende, interpreterende, adviserende en ondersteunende rol naar het management. Om hier vorm aan te geven is eind 2018 besloten een compliance module aan te schaffen welke begin 2019 wordt geïmplementeerd. Met behulp van deze module wordt het eenvoudiger om te toetsen of we voldoen aan wet- en regelgeving.

De algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is met ondersteuning van de privacy officer tijdig geïmplementeerd. Enkele resterende aandachtspunten uit de Woningwet, welke waren geconstateerd door de controller, zijn eveneens in 2018 opgepakt en afgerond.

## 5. Financiële informatie en continuïteit

Uitgangspunt voor onze organisatie is dat we onze woningen blijven verhuren en exploiteren met huren die bereikbaar zijn voor onze doelgroep. De waardering op de balans gaat echter uit van een optimalisering van de waarde, marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering maakt een betere vergelijking mogelijk met andere woningcorporaties en commerciële vastgoedbeleggers. Om inzichtelijk te maken wat de waarde is wanneer het vastgoed wordt geëxploiteerd conform de doelstellingen van Woningbedrijf Velsen is in de jaarrekening ook de “beleidswaarde” vermeld. De beleidswaarde fungeert als brug tussen de fictie van de markt en de ‘echte’ verwachting op basis van het beleid. In de beleidswaarde wordt namelijk rekening gehouden met beleidseffecten van Woningbedrijf Velsen, waarmee het vermogen een realistischer beeld laat zien. Ook zijn volkshuisvestelijke keuzes in de beleidswaarde duidelijk zichtbaar waardoor een gezonde financiële sturing mogelijk is, met bewuste beleidskeuzes rondom bijvoorbeeld beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen.

### Stelselwijziging

Met ingang van boekjaar 2018 waardeert Woningbedrijf Velsen de latente belastingvorderingen en – verplichtingen tegen contante waarde. In 2017 werd dit gedaan tegen nominale waarde. Deze wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2017 in de jaarrekening 2018 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2016 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2017 en bedraagt €2,4 miljoen negatief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2017 is in de individuele posten van de Winst- en verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2017 en bedraagt in totaal €18,2 miljoen positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2018 €15,8 miljoen positief.

### Vergelijkende cijfers met voorgaand jaar

In de vergelijkende cijfers 2017 zijn wijzigingen doorgevoerd als gevolg van aanpassingen in de verdeelsleutels. Met name door wijzigingen ingegeven door de richtlijnen Aw inzake de winst- en verliesrekening en gewijzigde toerekening van de organisatiekosten.

### Scheiding DAEB en niet-DAEB

Met ingang van de jaarrekening 2018 is er naast de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht voor geheel Woningbedrijf Velsen ook de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gescheiden naar DAEB en niet-DAEB.

### De resultatenrekening

De resultatenrekening heeft een functionele indeling. Met het functionele model, dat door de Aw is voorgeschreven, worden de resultaten per soort activiteit (exploitatie vastgoedportefeuille, ontwikkeling vastgoed voor de verkoop, verkoop bestaand bezit, waardeveranderingen, overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid, financiering en belastingen) inzichtelijk gemaakt. Hierna wordt per activiteit stilgestaan bij de cijfers.

#### - Jaarresultaat

Het resultaat na belastingen over 2018 (€82.748.000,-) is hoger dan over het herrekende resultaat na belastingen over het voorgaande boekjaar (2017: €74.168.000,-). Dit verschil van €8,6 miljoen wordt in hoofdzaak veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille (€40,8 miljoen), lagere onderhoudslasten (€1,8 miljoen), hogere huuropbrengsten (€1,3 miljoen), overige organisatiekosten lager, zijnde de incidentele terugname afwaardering van het kantoorpand (€2,4 miljoen), en de belastingen (€37,9 miljoen hoger)

#### - Exploitatie vastgoedportefeuille

Woningbedrijf Velsen is een financieel gezonde organisatie. In 2018 zijn de huuropbrengsten licht gestegen. De exploitatielasten zijn met name door lagere onderhoudslasten licht gedaald. Per saldo is het netto resultaat van de exploitatie van de vastgoedportefeuille toegenomen.

- Verkoop bestaand bezit

Woningbedrijf Velsen verkoopt structureel minder bestaande woningen dan in voorgaande jaren. Het netto gerealiseerd resultaat verkopen vastgoedportefeuille is hierdoor gedaald.

- Waardeveranderingen

De waarde van het vastgoed is in 2018 fors toegenomen. Oorzaak hiervan ligt in het feit dat de vrije verkoopwaarde, zijnde de leegwaarde, substantieel gestegen is. Tevens zijn twee complexen opgeleverd, de gerenoveerde appartementen aan De Noostraat Noord en nieuwbouw appartementen aan het Pleiadenplantsoen.

- Financiering

In 2018 hebben aflossingen plaatsgevonden op bestaande leningen. Er zijn geen nieuwe leningen aangetrokken. Hierdoor is de rentelast afgenomen.

- Belastingen

De latente belastingen zijn herrekend, mede in het kader van de stelselwijziging. Er is sprake van een belastinglast maar dit leidt nog niet tot een uitgave.

### *Presteren naar vermogen*

Geconstateerd wordt dat Woningbedrijf Velsen voldoet aan de externe en algemene toezichteisen en dat een actief en professioneel financieel beleid wordt gevoerd.

## 6. Vooruitblik op 2019

Wat wij doen, doen we voor een prettige en goede woning voor onze huurders, onze klant. Dat is de rode draad van ons werk en alle activiteiten, ook in 2019.

### *Bouwen aan onze dienstverlening*

Kern van onze dienstverlening is dat onze huurders erop kunnen rekenen dat zij correct behandeld worden en dat we duidelijk zijn over wat we wel en wat we niet doen. We komen na wat we hebben beloofd en scoren ook in 2019 minimaal een 7.5. We gaan in 2019 de dienstverlening hiertoe sneller na het contactmoment met klanten, en op complex-, adres- en medewerker niveau meten. Hierdoor kunnen we sneller bijsturen als het nodig is.

### *Bouwen aan de voorraad*

Vanaf 2019 zetten we ons strategisch voorraadbeleid dat we in 2018 hebben gemaakt om in daden. We werken aan nieuwbouw, verbetering en verduurzaming van ongeveer 40% van onze woningvoorraad. Over de periode tot 2028 hebben we hiervoor circa 270 miljoen euro in onze meerjarenprognose opgenomen. Naast nieuwbouw en verbetering gaat bijzondere aandacht uit naar de complexen met een slecht energielabel, dit is ruim 40 % van ons bezit. Circa 1050 woningen, met een 'rood<EFG>' energielabel, willen we kwalitatief verbeteren inclusief verduurzamen naar een 'groen <AB>' label. Door aansluiting op het warmtenet kunnen 950 woningen (uitsluitend) worden verduurzaamd naar een 'groen<AB>' label. Met verschillende maatregelen leveren we een bijdrage aan de vermindering van de CO2 uitstoot en verbeteren we het wooncomfort en het binnenklimaat in de woningen tegen lagere energielasten. De maatregelen die wij treffen passen in de route naar een energie- en CO2 neutrale voorraad in 2050. De komende jaren monitoren wij de ontwikkelingen en herijken wij ons programma teneinde de doelstellingen CO2 neutraal zo goed als mogelijk te realiseren.

We werken bij de uitrol van ons SVB nauw samen met onze belangrijkste belanghebbenden. Met de gemeente werken we aan een gebiedsgerichte aanpak voor deze verbeteringen en stroomlijning van procedures die nodig zijn om onze ambities waar te maken. Medio 2019 zullen we een gezamenlijke procesbegeleider hiervoor aantrekken. Intern zorgen we dat we de juiste mensen en middelen hebben om die opgave waar te maken en maken we scherpe keuzes in de besteding van onze middelen om onze verbeteropgave te financieren. Voor ons zorgvastgoed werken we verder aan een gericht SVB-plan voor de toekomst uit en ook dat doen we samen met onze partners.

### *Bouwen aan de organisatie*

Bij het vaststellen van ons SVB hebben we gezien dat we onze opgave alleen kunnen waarmaken als we tot kostenbesparing komen. Onze liquiditeitspositie is weliswaar positief, maar die is onvoldoende voor de financiering van onze totale opgave. Alleen als we onze beheerlasten en onderhoudslasten verlagen kan de opgave worden uitgevoerd. En als we naar de snel stijgende bouwkosten kijken wordt deze noodzaak tot lastenverlaging nog duidelijker en dat betekent dat we in 2019 kritisch kijken naar de efficiëntie, effectiviteit en klantgerichtheid van al onze processen. We zullen meer met minder moeten doen.

We werken hierbij niet met een ideaalplaatje waar we naar toe werken. Het proces waarlangs we reorganiseren is stapsgewijs. Naar aanleiding van een analyse van een werkproces wordt een plan voor de organisatie rondom het proces uitgewerkt waarin kennis, competenties en aantal fte is opgenomen of de keuze wordt gemaakt om uit te besteden. Het daaruit voortkomende (reorganisatie)plan wordt ter advies aan de Ondernemingsraad voorgelegd waarna een definitief besluit wordt genomen en het proces en de daarbij passende organisatie wordt geïmplementeerd. In 2018 is gestart met de Servicedienst en het Vastgoedontwikkelingsproces. Het verhuurmutatieproces is onderhanden en het reparatieproces zal, net als alle andere processen, volgen.

Het is niet uitgesloten dat we afscheid moeten nemen van medewerkers. Conform de cao Woondiensten zijn de vakbonden uitgenodigd om met ons in gesprek te gaan over een sociaal plan in verband met de te verwachten personele consequenties. Daarnaast bieden wij medewerkers de gelegenheid om zich te scholen en stimuleren wij de inzet van het loopbaanontwikkelbudget. Om medewerkers te faciliteren om het beste uit zichzelf te laten halen en een netwerk voor kennis en loopbaandoeleinden te bieden, doen wij mee aan het project Loopbaan. In dit samenwerkingsverband werken 17 woningcorporaties in Noord Holland samen aan een aanbod van faciliteiten ter stimulering van kennisdeling, inzetbaarheid en mobiliteit van medewerkers. Via dit project wordt veel aangeboden als opleidingen & trainingen, vacatures, stages en de mogelijkheid voor een loopbaan- en scholingsadvies.

Het bouwen aan de organisatie is hiermee niet in een jaar afgerond. De komende jaren wordt verder gebouwd aan een professionele organisatie met een omvang en beheerkosten die passen bij de maatschappelijke opgave waar we voor staan:

*Zorgen voor passend wonen voor mensen met een inkomen onder de inkomensgrens en voor kwetsbare groepen in de woonkernen van Velsen.*



*Woningbedrijf Velsen*

**VERSLAG  
RAAD VAN COMMISSARISSEN  
2018**

## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord.....</b>	<b>25</b>
<b>1. Belangrijke issues in 2018.....</b>	<b>26</b>
<b>2. Besturen en toezicht houden.....</b>	<b>27</b>
<b>3. De RvC als klankbord en adviseur voor de bestuurder.....</b>	<b>31</b>
<b>4. De RvC als werkgever.....</b>	<b>32</b>
<b>5. Activiteiten van de RvC in 2018.....</b>	<b>33</b>
<b>6. Functioneren van de RvC.....</b>	<b>35</b>
<b>7. Over de RvC.....</b>	<b>38</b>
<b>8. Verklaring.....</b>	<b>41</b>



## Voorwoord

De Raad van Commissarissen, hierna RvC, is conform de statuten belast met het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde. In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2018 invulling is gegeven aan de uitvoering van alle taken en bevoegdheden.

Juni 2019

## 1. Belangrijke issues in 2018

In 2018 is, in vervolg op het besluit in 2017 om alle projecten 'on hold' te zetten, hard gewerkt aan een nieuw strategisch voorraadbeleid (SVB) en de processen/statuten die de uitrol van het SVB ondersteunen. Tijdens verdiepingsdagen hebben wij over de strategie gesproken en over de risico's die wij als corporatie lopen. Wij hebben bij de bestuurder aandacht gevraagd voor de directe verbinding tussen het nieuwe beleid en de organisatieontwikkeling. Een goede strategie komt immers pas goed tot uitvoer als de organisatie hiertoe voldoende geëquipeerd is. Tegelijkertijd is in 2018 onverminderd onder ogen gezien dat Woningbedrijf Velsen een grote investeringsopgave heeft om tot een structureel verbeterd woningbezit te komen.

De turbulente geschiedenis van Woningbedrijf Velsen is vandaag de dag nog van grote invloed op de medewerkers, de kwaliteit, het tempo en de potentie van de organisatie. Dit is niet alleen een vraagstuk dat moet worden opgepakt door de bestuurder. Wij realiseren ons dat wij de bestuurder in dit proces niet alleen moeten bevragen, klankborden of adviseren maar ook ruimte moeten geven teneinde samen een optimale balans te vinden tussen wat de organisatie moet doen en wat zij, en in welk tempo, daadwerkelijk aankan.

Tevens is in 2018 de maatschappelijke visitatie uitgevoerd. Begin 2019 is het rapport opgeleverd. Het visitatierapport blikt terug op vier roerige jaren bij Woningbedrijf Velsen. We herkennen ons goed in dit rapport. Het rapport maakt duidelijk dat onze stakeholders en Woningbedrijf Velsen hetzelfde beeld hebben bij de opgave waar wij voor staan. Het rapport doet recht aan de goede dingen die zijn bereikt, maar het legt ook de vinger op een aantal zere plekken die echt verbetering behoeven. We gaan met de verbeterpunten, die in het visitatierapport staan en door belanghebbenden zijn genoemd, aan de slag.

In de jaren 2017 en 2018 hebben wisselingen in de samenstelling van de Raad plaatsgevonden. We investeren in onze samenwerking en beseffen dat ieder van ons een eigen expertise heeft en een rol vervult in het team. Een belangrijk instrument voor ons is de zelfevaluatie welke wij bij voorkeur extern laten begeleiden. Extern omdat een onafhankelijke begeleider scherpe vragen kan stellen en, van een afstand, vaak beter ziet wat gebeurt. Ook in 2019 laten wij daarom onze zelfevaluatie extern begeleiden.

Tot slot is in 2018, na een uitgebreid selectietraject, gewisseld van accountant. Vanaf zomer 2018 is KPMG de accountant van Woningbedrijf Velsen. Zij is gestart met een inventarisatie (transitie) teneinde een controleplan op te stellen welke op de verdiepingsdag in het najaar met de RvC is besproken.

## 2. Besturen en toezicht houden

Woningbedrijf Velsen is een stichting met een éénhoofdig bestuur en een Raad van Commissarissen met zes leden.

### *Legitimatie*

De RvC vervult zijn taken zoals deze staat beschreven in de Governance Code en de Woningwet / Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De Governance Code wordt onderschreven en gevolgd.

De statuten, die opnieuw zijn vastgesteld in 2018, geven regels over onder meer de samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de RvC en de bestuurder. De taken en bevoegdheden van beide gremia zijn uitgewerkt in reglementen welke op de website van Woningbedrijf Velsen staan.

### *Visie en kaders*

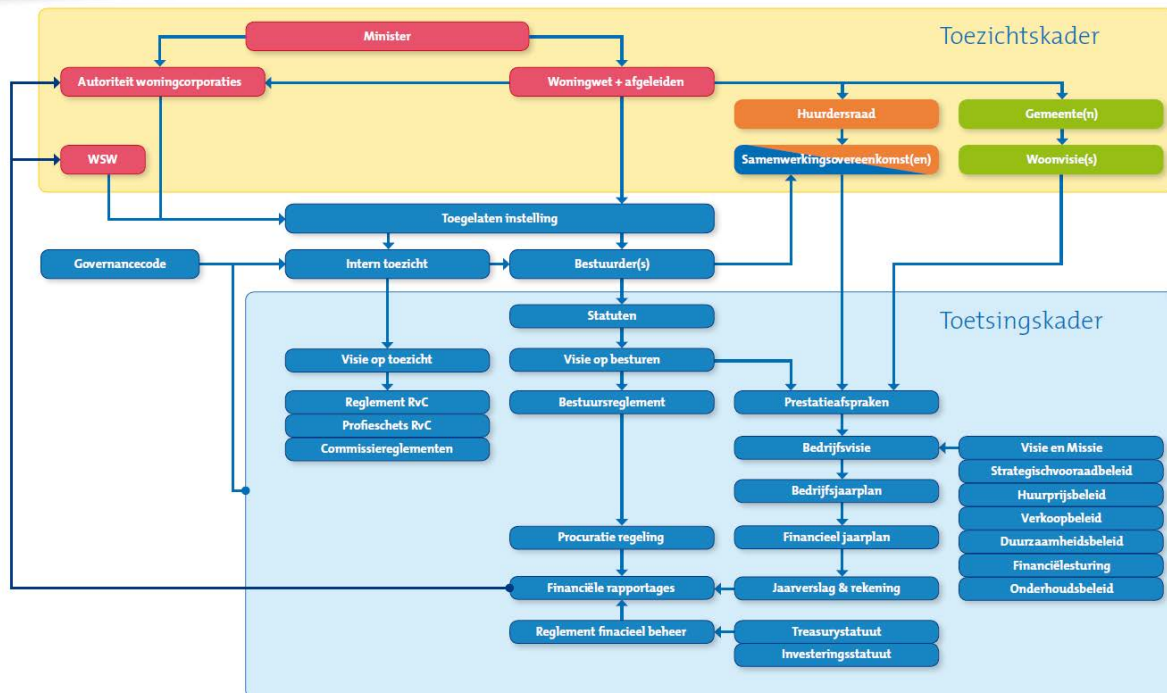
Bij de vervulling van onze taak richten we ons op de belangen van de volkshuisvesting, primair in onze gemeente, de (toekomstige) huurders en belanghebbenden. Om adequaat toezicht te houden staan wij open voor signalen van interne en externe belanghebbenden. Om een podium hiervoor te bieden, voeren wij tenminste twee keer per jaar overleg met de Ondernemingsraad en de Huurdersraad en organiseren wij onze verdiepingsdagen bij voorkeur op een locatie van een belanghebbende. Hiernaast spreken wij minimaal twee keer per jaar met de controller. Om een beeld te hebben van de organisatie, liepen alle RvC leden in 2018 één of twee dagdelen stage op een zelfgekozen afdeling.

Voor ons is belangrijk dat de corporatie effectief en efficiënt presteert, in goede afstemming met de gemeente Velsen, de Huurdersraad en andere partners. Hier zijn, mede gezien de hiervoor genoemde roerige jaren, het visitatierapport en de Aedes benchmark in ogenschouw genomen, nog slagen te maken. Zoals hiervoor aangegeven is de bestuurder in deze de aangewezen leider. Hij organiseert dat alle processen bij Woningbedrijf Velsen worden doorlopen op efficiëntie, effectiviteit en klantgerichtheid.

Naast het houden van toezicht op de genomen besluiten en richting van de organisatie vervult de RvC de rol van klankbord voor het bestuur voor de gedachtewisseling en inspiratie over de koers en ontwikkeling van de organisatie. Kernwoorden bij onze rol zijn: op afstand betrokken en positief kritisch.

Bij de toezichthoudende rol maken wij gebruik van een extern en een intern toetsings- en toezichtkader. Het externe kader wordt gevormd door wet- en regelgeving en het interne kader is door ons zelf opgesteld. Het geheel is voor het bestuur leidraad om te besturen en voor ons bepalend om toezicht te houden.

## Overzicht toezichtskader en toetsingskader



Bij het besturen gaat het om de realisatie van doelstellingen, het betrekken van de belanghebbenden bij zowel de beleidsvoorbereiding als de -uitvoering. Primair zijn dit de gemeente Velsen en de Huurdersraad. Intern wordt de bestuurder direct ondersteund door een Management Team, bestaande uit drie managers, een onafhankelijke controller en een bestuurssecretaris. De bestuurssecretaris is tevens secretaris van de RvC.

### Commissies en hun werkzaamheden in 2018

In onderstaand overzicht staan de commissies van de RvC en een toelichting op het werk in 2018:

Commissie	Taak en verantwoording en onderwerpen 2018
Auditcommissie, vaste commissie (2 leden)	<p><b>Taak en verantwoording:</b> Financiële aangelegenheden uit de Governance Code, de (financiële) organisatie, de interne risicobeheersings- en controle systemen, de beoordeling van de financiële documenten en investeringsbesluiten, separaat overleg (zonder bestuurder) met de accountant en de controller (intern auditor)</p> <p><b>Onderwerpen 2018:</b> Werving en selectie nieuwe accountant, afronding meerwerknota vertrekkende accountant, risicomangement, brieven AW en WSW, investeringsstatuut met aanpalende documenten, bestuursverslag/jaarrekening en verantwoording treasury 2017, kaderbrief 2019, begroting 2019, treasuryjaarplan 2019, bedrijfsjaarplan 2019, tertiaalrapportages, managementletter 2017, controleplan 2018, auditplan 2019, accountantsverslag, strategisch voorraadbeleid.</p>
Remuneratiecommissie, vaste commissie (2 leden)	<p><b>Taak en verantwoording</b> Werkgeversaangelegenheden uit de Governance Code, zoals de zelfevaluatie, het beoordelings- en beloningsbeleid voor het bestuur en de RvC, de opleidingen en PE punten voor de RvC.</p> <p><b>Onderwerpen in 2018</b> Beoordelingsbeleid, beloningsbeleid, bezoldigingsbeleid, regeling declaraties leden RvC, regeling melden misstanden, plan van aanpak werving en selectie (her)benoeming RvC leden, (actiepunten) zelfevaluatie, opleiding 2018 en PE punten.</p>
Selectiecommissie, tijdelijke commissie (2 leden)	<p><b>Taak en verantwoording</b> Werving en selectie van leden van de RvC, actualiseren van het profiel van de RvC en de deskundigheidsprofielen en doen van voorstellen in relatie tot (her)benoemingen.</p> <p><b>Onderwerpen in 2018</b> Algemene profiel RvC en deskundigheidsprofielen vacature en herbenoeming, werving en selectie nieuw lid, herbenoeming lid en voorbereiding procedure goedkeuring Aw.</p>
Commissie maatschappelijke visitatie, tijdelijke commissie (3 leden)	<p><b>Taak en verantwoording</b> Begeleiding van de maatschappelijke visitatie ter voorbereiding op de bijdragen van de Raad van Commissarissen.</p> <p><b>Onderwerpen in 2018</b> Werving en selectie visitatiebureau, intake en begeleiding visitatie door de organisatie waar nodig.</p>

### Aanwezigheid vergaderingen

RvC lid	Score aanwezig reguliere vergadering RvC	Score aanwezig reguliere vergadering auditcommissie	Score aanwezig vergadering remuneratiecom-missie
De heer J. Nobel	100%	n.v.t.	100%
De heer R. Visser	100%	n.v.t.	100%
De heer B. Douw	100%	100%	n.v.t.
De heer R. Doomen	100%	100%	n.v.t.
Mevrouw M. Breed	100%	n.v.t.	n.v.t.
Mevrouw I. van Bennekom	100%	n.v.t.	n.v.t.

Op de eerste verdiepingsdag (voorjaar) 2018 was mevrouw Van Bennekom verhinderd. Alle andere RvC leden zijn beide verdiepingsdagen aanwezig geweest.

### *Strategische visie*

De RvC hecht aan een heldere strategische visie en koers van de corporatie. In 2018 hebben wij vanuit onze missie gesproken over de doelgroepen die wij bedienen, de voorraad die daarbij hoort en de wijze waarop wij zorgen voor een goede kwaliteit van de woningen. Wij richten ons hierbij op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen, de financiële continuïteit van de corporatie en (het beheersen van) de risico's die hierbij aan de orde zijn.

### *Verbindingen*

In 2018 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan het besluit van de bestuurder tot het aangaan van verbindingen met Stichting WoningNet en Stichting Woonservice Kennemerland. Beide verbindingen hebben verband met de woonruimteverdeling. Wij vinden het belangrijk dat de woningzoekenden in de regio gebruik kunnen maken van één systeem, een ruime en overzichtelijke keuze van woningen hebben en de dienstverlening daaromtrent centraal gecoördineerd wordt. De Autoriteit Woningcorporaties heeft begin 2019 toestemming gegeven voor het aangaan van de verbindingen.

### *Planning en controlecyclus*

Jaarlijks wordt aan de hand van een bedrijfsjaarplan een begroting voor het aankomende jaar en een meerjarenprognose voor de komende jaren opgesteld. De RvC ontvangt twee keer per jaar een tertiaalrapportage waarin de financiële en operationele prestaties zijn opgenomen en worden toegelicht. Tevens wordt in deze rapportages de voortgang van doelen en activiteiten beschreven. De rapportages geven een goed inzicht in de voortgang en ontwikkelingen. In 2019 worden de rapportages geoptimaliseerd voor wat betreft opzet, sturingsinformatie en integraliteit.

### *Aedes benchmark*

De analyse van de Aedes Benchmark laat zien dat we bij de koplopers horen als het gaat om betaalbaarheid en beschikbaarheid. We scoren gemiddeld op huurderstevredenheid, onderhoud en verbetering maar behoren tot de beneden gemiddeld scorende corporaties waar het gaat om duurzaamheid en de hoogte van onze bedrijfslasten. Beide onderwerpen staan op onze actuele agenda en maken onderdeel uit van het vastgestelde strategisch voorraadbeleid: we kunnen alleen verbeteringen doorvoeren in ons bezit als ook de bedrijfslasten dalen. De bestuurder neemt dit mee in de verdere ontwikkeling van de organisatie.

### *Prestatieafspraken*

Samen met collega corporaties en Huurdersraden zijn in 2017 kaderafspraken gemaakt voor de periode 2017-2022. Elk jaar maakt ieder corporatie, op basis van het eigen 'bod' hierbinnen aparte afspraken met als doel de realisatie van de kaderafspraken. Bij de realisatie van onze opgave in de voorraad hebben wij de gemeente Velsen hard nodig. De bestuurder maakt op dit gebied procesafspraken waarmee de procedures en capaciteit, inzet van ambtenaren en onze medewerkers, zijn geborgd.

### 3. De RvC als klankbord en adviseur voor de bestuurder

Een van de taken van de RvC is het uitoefenen van de signaal- en klankbordfunctie voor het bestuur. De commissarissen moeten, individueel als collectief, in staat zijn het bestuur te begeleiden, adviseren en waar nodig een spiegel voor te houden. De klankbordfunctie kan gevraagd en ongevraagd worden uitgeoefend. De RvC en de auditcommissie functioneerden in 2018 onder andere als klankbord bij het opstellen van het Strategisch Voorraadbeleid en de ontwikkeling van de organisatie. Daarnaast functioneerde de auditcommissie als klankbord bij het opstellen van een nieuw investeringsstatuut met alle aanpalende documenten zoals het treasurystatuut, de rendementsmaatstaven en het aanbestedingsreglement.

## 4. De RvC als werkgever

De RvC benoemt het bestuur en beoordeelt het functioneren. Van daaruit heeft zij ook de rol als werkgever.

### *Invulling van de werkgeversrol*

De uitvoering van de werkgeversrol voor de bestuurder vindt primair plaats door de remuneratiecommissie. De commissie vraagt daartoe input bij de andere RvC leden, het management van de corporaties, rapporteert over de gesprekken die met de bestuurder worden gehouden en welke afspraken worden gemaakt en adviseert over te nemen besluiten. De commissie wordt ambtelijk ondersteund door de bestuurssecretaris.

### *Beoordelingsbeleid bestuurder*

Twee keer per jaar spreekt de remuneratiecommissie met de bestuurder over het functioneren. Een functioneringsgesprek in het voorjaar en een beoordelingsgesprek in het najaar waarbij tevens afspraken worden gemaakt voor het komende jaar. Bij de gesprekken gebruikt de commissie het beoordelingsbeleid dat in 2018 is opgesteld en het daarop gebaseerde beoordelingsformulier. Voor het functioneringsgesprek wordt de 360 graden feedback toegepast en vooraf input gevraagd aan de andere RvC leden, het management en de Ondernemingsraad.

### *Beoordeling bestuurder 2018*

De beoordeling is gebaseerd op de behaalde resultaten, gebaseerd op de jaarafspraken, en de competenties uit het profiel van de bestuurder. De RvC heeft een positief beeld over het functioneren van de bestuurder en beoordeelt hem in algemene zin goed tot zeer goed. Ogenschijnlijk is de heer Van der Laan een 'jonge' bestuurder maar in zijn doen en laten vindt de RvC hem doortastend, besluitvaardig en heeft hij autoriteit.

### *Nevenfunctie bestuurder*

Op dit moment vervult de heer Van der Laan geen nevenfuncties. Mocht hij dat in de toekomst wel, ambiëren staat de RvC hier in principe positief tegenover, mits zijn functioneren als bestuurder hier niet onder lijdt en de nevenfunctie niet leidt tot belangenverstrengeling (zoals genoemd in statuten en wet- en regelgeving).

### *Beloningsbeleid*

De beoordeling is de basis voor het al dan niet toekennen van salarisverhogingen aan de bestuurder. Het beloningsbeleid, eveneens in 2018 vastgesteld, wordt bepaald door de Wet Normering Topinkomens (WNT). De WNT stelt een wettelijk maximum aan de bezoldiging van de bestuurder. Woningbedrijf Velsen is ingedeeld in bezoldigingsklasse F. De RvC verstrekt de bestuurder, binnen dit kader een vast jaarinkomen, 8% vakantietoeslag, een leaseauto en het werkgeversaandeel pensioenpremies SPW.

De RvC past jaarlijks, per januari van het betreffende jaar, het vaste jaarinkomen aan met het prijsindexcijfer waarmee de bezoldigingsklassen van de WNT worden verhoogd. Het laatste door de overheid gepubliceerde indexcijfer wordt hiervoor gebruikt. Jaarlijks wordt het vaste jaarinkomen hiermee aangepast.

Bij normaal functioneren wordt in lijn met de cao woondiensten (artikel 4.9) het vaste jaarinkomen, naast de indexering, aangepast tot de maximale WNT norm bereikt is. Uitzondering op dit artikel is de zespuntsschaal, in de cao een vierpuntsschaal. De beoordelingen slecht/matig en normaal/goed zijn uit elkaar gehaald.

Voor de informatie over de bezoldiging van de bestuurder wordt verwezen naar het betreffende overzicht in de jaarrekening.



## 5. Activiteiten van de RvC in 2018

Om de taak goed te kunnen vervullen vergadert de RvC, heeft zij verdiepingdagen, excursies en zorgt zij voor haar eigen deskundigheidsbevordering. De RvC laat zich goed, zowel mondeling als schriftelijk, over de (maatschappelijke) prestaties en financiële resultaten van Woningbedrijf Velsen informeren. Dit mede in relatie tot de doelstellingen van de corporatie, de ontwikkelingen intern en extern en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Ook met stakeholders als de Huurdersraad, de gemeente, de accountant en Zorgbalans is in 2018 contact geweest teneinde informatie uit te wisselen.

### Vergaderingen in 2018

In het verslagjaar heeft de RvC vier keer regulier vergaderd. Daarnaast waren er in het voor- en najaar separate overleggen met de Ondernemingsraad en de Huurdersraad. Bij het najaarsoverleg was de bestuurder aanwezig. Er zijn twee verdiepingdagen geweest en met het management en de Huurdersraad heeft een excursie langs het bezit plaatsgevonden.

Voorafgaand aan elke vergadering vergadert de RvC een half uurtje zonder de bestuurder. Zo kunnen de leden vaststellen wat de belangrijke gesprekspunten zijn in de vergadering met het bestuur.

De voorzitter heeft daags voor het verzenden van de agendastukken aan RvC leden een overleg met de bestuurder over de agenda. Wanneer nodig, hebben de voorzitter en de bestuurder tussen de formele vergaderingen door contact over de bedrijfsvoering dan wel actuele ontwikkelingen.

### Overzicht geagendeerde onderwerpen in 2018

Onderwerpen	Toelichting
Strategie	Strategisch voorraadbeleid voor de reguliere voorraad en het zorgvastgoed, bestuursverslag 2017, bedrijfsjaarplan 2018, activiteitenoverzicht prestatieafspraken, voortgang actiepunten managementletter, voor- en nadelen schaalvergroting, regionale woonruimteverdeling en deelneming WoningNet en stichting Woonservice Kennemerland
Risicomanagement	Risicomanagementmodel en risk-appetite besproken en kennis genomen van de belangrijkste strategische risico's en beheersing
Control	Selectie nieuwe accountant, controleplan 2018, auditplan 2019, tertiaalrapportages, jaardocumenten 2017.
Investeringsen en financiën	Investeringsstatuut, rendementsmaatstaven bij projecten, inkoopvoorwaarden, aanbestedingsreglement, treasurystatuut, kaderbrief 2019, begroting 2019 en meerjarenprognose 2020-2027.
Governance	Overleg met belanghebbenden, opleidingen en PE punten, zelfevaluatie en evaluatie vergaderingen, jaarverslag geschillencommissie, maatschappelijke visitatie, reglement melden misstanden, beoordelingsbeleid en beloning bestuurder, bezoldigingsbeleid, profielschets RvC en deskundigheidsprofielen, werving nieuw lid RvC en herbenoeming.

### Selectie nieuwe accountant

De opdracht aan Ernst & Young voor het verrichten van de wettelijke controle werkzaamheden eindigde na het verslagjaar 2017. In verband hiermee is eind 2017 een plan van aanpak (tender) controlerend accountant voor de boekjaren 2018 t/m 2021 opgesteld, besproken en goedgekeurd. Er zijn vijf accountantskantoren uitgenodigd in te schrijven op de tender. Drie bureaus hebben aangegeven gebruik te maken van de uitnodiging.

De selectiecommissie, bestaande uit de Auditcommissie, bestuurder en manager Bedrijfsvoering, heeft de drie offertes beoordeeld. Het algehele beeld van de offertes is dat de opstellers zich hebben ingeleefd in de bedrijfsvoering van Woningbedrijf Velsen en dat hun dienstverlening voldoet aan het programma van eisen. Wat opviel was dat de kwaliteit van deze dienstverlening onderling niet veel verschilt. Er is vervolgens door de organisatie bekeken welke kantoren, qua grootte en samenstelling controleteam, met elkaar te vergelijken zijn en wat de gewenste inbreng van de organisatie is bij de controlewerkzaamheden. Dit heeft geresulteerd in een nadere kennismaking met twee bureaus. Na

een korte presentatie door de bureaus is er interactief een casus behandeld teneinde een beeld te krijgen op welke wijze het kantoor om zou gaan met verstoring in het geplande proces van het jaarrekeningtraject. Aspecten als analyse, daadkracht, oplossingsgerichtheid, budgettering en communicatie waren hierbij van belang. Conclusie was dat beide kantoren geschikt zouden zijn om de controleopdracht uit te voeren. Het prijsverschil was minimaal en niet onderscheiden. De keuze voor KPMG is gebaseerd op de verwachte werkwijze van het controleteam en waar de selectiecommissie inschat over een paar jaar een 'saai en degelijke' financiële functie te krijgen.

### *Overleg met accountant*

KPMG heeft na de transitie tijdens een verdiepingsdag kennis gemaakt met de Raad en haar controleplan besproken. Voor 2019 zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop het overleg en de terugkoppeling naar de RvC plaatsvindt. Eind 2018 is de managementletter opgeleverd in vervolg op eerste interim controle over 2018. De accountant constateert een groot aantal nieuwe verbeterpunten, mede doordat met een frisse (nieuwe) blik naar de processen wordt gekeken. De nuttige en rake constatering helpen de bestuurder om langs de lijn van continue verbeteren te werken aan een betere organisatie. Begin 2019 bespreken wij de managementletter met de bestuurder en de accountant.

### *Onafhankelijk controller*

De onafhankelijk controller is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en adviseert de bestuurder over besluiten met een financieel karakter. Twee keer per jaar spreekt de controller met de auditcommissie en met de gehele RvC, beide overleggen zijn zonder de aanwezigheid van de bestuurder. De controller geeft zijn visie op de ontwikkeling en het functioneren van de organisatie. Zo is in 2018 geconstateerd dat binnen de financiële functie sprake is van verbetering van beheersing en dat de corporatie nog steeds financieel gezond is maar een forse opgave in de voorraad heeft uit te voeren wat deze positie onder druk zet.

### *Dialoog met stakeholders*

De bestuurder is in eerste instantie verantwoordelijk voor de informatievoorziening aan de RvC. Dit betreft ook informatie die verkregen wordt van stakeholders zoals van de gemeente, Huurdersraad, Zorgbalans. Dit jaar is de visitatie gehouden en hebben wij daarnaast, via het concept visitatierapport en de toelichting van de visitatiecommissie, kennis genomen van de gedachten die leven onder de betrokken stakeholders. Dat was voor ons aanleiding om met de bestuurder van gedachten te wisselen over de wijze waarop de RvC de dialoog kan voeren met stakeholders. Wij willen zo vorm geven aan onze visie 'op afstand betrokken zijn' waarbij het belangrijk is onze rollen van bestuurder en toezichthouder voor ogen te houden.

Op onze verdiepingsdag in het najaar hebben we gesproken met Zorgbalans, op een locatie van deze huurder vergaderd en samen met het management meerdere andere woonzorgcomplexen bezocht. Dit werkbezoek maakt de vraag om een strategisch beleid rondom het zorgvastgoed duidelijker. De voorbereiding hiervoor is gestart en wordt in 2019 afgerond.

### *Klachten*

Woningbedrijf Velsen is aangesloten bij de regionale geschillencommissie en waarborgt zo de onafhankelijke behandeling van de geschillen. Het bestuur heeft conform de Governance Code, aan de hand van het verslag van de geschillencommissie, met ons gesproken over de ingediende klachten. In de tertiaalrapportage staan de klachten die bij de corporatie zijn ingediend vermeld. Opvallend is dat meer huurders aangeven ontevreden te zijn over de onderhoudswerkzaamheden. De organisatie onderzoekt de reden daar er mogelijk een relatie ligt tussen de verlaging van de onderhoudskosten en de ontevredenheid.

## 6. Functioneren van de RvC

### *Integriteit en onafhankelijkheid*

Alle RvC leden zijn bekend met het integriteitsbeleid van Woningbedrijf Velsen. Met de bestuurder hebben wij, in vervolg op de Governance Inspectie mei 2017, in 2018 gesproken over de actualisatie van dit beleid. Dit is door de bestuurder vormgegeven middels een personeelsbijeenkomst waar met elkaar gesproken is over dilemma's waarna de herijking van het document ter hand is genomen. Dit zal in 2019 worden afgerond.

De RvC leden zijn onafhankelijk en voldoen aan de gestelde criteria in de Governance Code en de Wet Bestuur en Toezicht. Er bestaan geen overlappingsen met andere bestuursfuncties. Het reglement van de RvC bevat bepalingen over mogelijke tegenstrijdigheden en hoe te handelen in geval er toch sprake is van een tegenstrijdig belang.

Commissarissen melden en bespreken nieuwe (neven)functies in de RvC. In het overzicht van RvC leden, zie even verderop, zijn de nevenfuncties van de leden opgenomen. In 2018 zijn er geen situaties geweest waarbij sprake was van belangenverstrengeling.

### *Meldingsplicht*

Vanuit de Woningwet geldt voor de RvC een brede meldingsplicht. In 2018 hebben wij een regeling vastgesteld waarin staat beschreven hoe te handelen in geval er sprake is van financiële problemen en/of integriteitskwesaties.

### *Zelfevaluatie*

De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. Wij evalueren jaarlijks en aan het einde van elke vergadering beoordelen we kort, individueel, de kwaliteit van de vergadering, de onderlinge omgang etc. Op onze verdiepingsdag in het voorjaar hebben wij onder externe begeleiding uitgevoerd. Naast algemene bevindingen, die te maken hebben met het functioneren van de RvC en de relatie met de bestuurder en de bestuurssecretaris, zijn afspraken gemaakt die moeten leiden tot een optimalisatie van een aantal zaken. Dat zijn onder andere het vormgeven van de RvC rol als werkgever, het proactief informeren van de RvC over organisatieontwikkeling door de bestuurder, het meelopen van RvC leden met een medewerker in de organisatie (stage) en een andere procedure voor het jaarlijkse overleg met de Huurdersraad en Ondernemingsraad (zonder agenda).

### *Permanente educatie RvC*

Jaarlijks bespreekt de RvC in haar eerste vergadering de opleidingsbehoefte voor het betreffende jaar. De registratie en bewaking van het behalen van voldoende PE punten vinden wij primair een verantwoordelijkheid van de individuele leden zelf. De bestuurssecretaris meldt de voorlaatste vergadering van het jaar hoeveel punten door de individuele leden zijn behaald.

Op de volgende pagina in het overzicht de PE punten van de leden die eind 2018 in de RvC zaten.

Naam lid	Gevolgde bijeenkomsten in 2018	PE punten 2017	PE punten 2018
De heer J. Nobel	<ul style="list-style-type: none"><li>- 2x Excursie / themadag WBV (5 PE)</li><li>- Risicomanagement en soft controls (2 PE) (verdiepingsdag RvC april 2018)</li><li>- Nijerode cyclus (40PE)</li></ul>	10 punten	47 punten
De heer R. Doomen	<ul style="list-style-type: none"><li>- 2x Excursie/ themadag WBV (5 PE)</li><li>- Risicomanagement en soft controls (2 PE) (verdiepingsdag RvC april 2018)</li><li>- Financieel beleid woningcorporaties (6PE)</li><li>- SVB / projecten (3 PE)</li></ul>	15 punten	16 punten

Naam lid	Gevolgde bijeenkomsten in 2018	PE punten 2017	PE punten 2018
De heer R. Visser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2x Excursie / themamiddag WBV (5 PE)</li> <li>- Risicomanagement en soft controls (2 PE) (verdiepingsdag RvC april 2018)</li> <li>- Professioneel opdrachtgeverschap (2 PE)</li> <li>- RvC als werkgever (2 PE)</li> </ul>	9 punten	11 punten
De heer B. Douw	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2x Excursie / themadag WBV (5 PE)</li> <li>- Verantwoord investeren voor directie / RvC (6 PE)</li> <li>- Risicomanagement en soft controls (2 PE) (verdiepingsdag RvC april 2018)</li> <li>- Toezicht op Duurzaamheid (5 PE)</li> <li>- Ambitieuw toezicht: zoektocht naar nieuwe rol toezichthouder (4 PE)</li> <li>- Training jaarverslaggevings actualiteiten, treasury en fiscaliteit (4 PE)</li> <li>- Toezicht met Passie (2 PE)</li> <li>- Betaalbare huurwoningen voor starters en doorstromers (5 PE)</li> </ul>	23 punten	33 punten
Mevrouw M. Breed	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2x Excursie / themadag WBV (3 PE)</li> <li>- Risicomanagement en soft controls (2 PE) (verdiepingsdag RvC april 2018)</li> <li>- Thema bijeenkomst toezicht op duurzaamheid (2 PE)</li> <li>- Masterclass vastgoedsturing, assetmanagement en duurzaamheid (5 PE)</li> <li>- Lessons learned uit governance inspecties (2 PE)</li> </ul>	Niet van toepassing, Benoemd nov. 2017	16 punten
Mevrouw I. van Bennekom	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2x Excursie / themadag WBV (5 PE)</li> <li>- RvC als werkgever (2 PE)</li> </ul>	Niet van toepassing  Benoemd maart 2018	7 punten

### Lidmaatschappen en informatievoorziening

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders. De leden ontvangen de digitale nieuwsbrief van het VTW, het Aedesmagazine en brochures. Brieven van het WWI / Binnenlandse zaken, het WSW of de AW en de accountant worden per e-mail onder de RvC leden verspreid en separaat geagendeerd voor de daaropvolgende vergadering. Leden op voordracht van de Huurdersraad ontvangen de notulen van het overleg van de Huurdersraad en hebben daarmee zicht op hetgeen er leeft onder de huurders(raad).

### Introductie en stage

Voor nieuwe leden is er een uitgebreid introductieprogramma opgesteld. Onderdeel is vanzelfsprekend de nadere persoonlijke kennismaking met de bestuurder, de werkorganisatie, de stakeholders en het bezit van Woningbedrijf Velsen. De opleidingswensen worden besproken en de verschillende toezicht documenten worden gedeeld en toegelicht.

In 2018 hebben de RvC leden allen een of twee dagdelen stage gelopen op verschillende afdelingen van Woningbedrijf Velsen. Doel was de afstand tussen RvC leden en de werkvloer verkleinen en een beeld krijgen van de werkzaamheden, medewerkers en cultuur op de werkvloer. De stages waren bijzonder leerzaam en zijn als zeer waardevol ervaren door zowel de medewerkers als de RvC.

## 7. Over de RvC

Conform de statuten bestaat de RvC van Woningbedrijf Velsen uit minimaal vier en maximaal zeven leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd. De samenstelling van de RvC is in 2018 met de komst van mevrouw Van Bennekom, lid op voordracht van de Ondernemingsraad, weer compleet. Eind 2018 bestond de RvC uit zes leden.

### Profielchets

De RvC heeft een profielchets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen moeten voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Voor de werving van nieuwe leden of een herbenoeming wordt naast het algemene profiel, die op de website staat, een specifiek deskundigheidsprofiel opgesteld. Aan de voorgestane verhouding man/vrouw op grond van de wet Bestuur en Toezicht wordt met de benoeming van mevrouw Van Bennekom voldaan. Eind 2018 bestond de raad uit vier mannen en twee vrouwen.

### (Her)benoemingen

Begin 2018 hebben wij van de Autoriteit een positieve zienswijze ontvangen voor de benoeming van mevrouw Van Bennekom. Zij is een nieuw lid op voordracht van de Ondernemingsraad. Begin 2019 zal de heer Doomen, na twee benoemingstermijnen, aftreden. Najaar 2018 is voor de daarmee ontstane vacature gestart met de werving van een nieuwe lid met financiële deskundigheid. Per 1 mei 2019 is in vervolg op deze procedure de heer Boekhout benoemd. Tegelijk is de procedure herbenoeming van de heer Visser, wiens eerste vierjaarstermijn maart 2019 afloopt, in gang gezet. Begin 2019 hebben wij van de Autoriteit het bericht ontvangen dat hij kan worden herbenoemd.

### Rooster van aftreden

RvC lid	1 <sup>e</sup> keer benoemd	Herbenoemd	Maximale termijn
Jeroen Nobel	14 december 2016	n.v.t.	14 december 2024
Roger Doomen	11 maart 2011	11 maart 2015	11 maart 2019
Rogier Visser	11 maart 2015	11 maart 2019	11 maart 2023
Bart Douw	10 april 2017	n.v.t.	10 april 2025
Mirjam Breed	19 november 2017	n.v.t.	19 november 2025
Iris van Bennekom	1 maart 2018	n.v.t.	1 maart 2026

### Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam Geboortejaar	Deskundigheid functie	Beroep en nevenfunctie	Woonplaats	Jaar aantreden herbenoem- ing en aftreden	Herbenoem- baar en voordracht	Lid Kerncommissie
Dhr. J. Nobel (1960)	Voorzitter  Algemeen bestuurlijk Volkshuisvesting	Waarnemend burgemeester, gemeente Aalsmeer, Diverse onbezoldigde nevenfuncties	Hoofddorp	Benoemd 2016	Ja, december 2020  Op voordracht Huurdersraad	Remuneratiecommissie  Commissie maatschappelijke visitatie
Dhr. Drs. R.P.A.M. Doomen RC (1959) <sup>1</sup>	Lid / vice voorzitter  Volkshuisvesting Financiën	Directeur Financiën en bedrijfsvoering Stadgenoot	Kortenhoef	Benoemd: 2011 Herbenoeming 2015	Nee, Aftreden maart 2019	Auditcommissie (vz)  Commissie maatschappelijke visitatie
Dhr. mr R.N.E. Visser	Lid  Juridisch, sociaal / maatschappelijk	Partner Certal legal  Begeleider Stichting wetwinkel Amsterdam	Amsterdam	Benoemd: 2015	Ja, Maart 2019  Op voordracht Huurdersraad	Remuneratiecommissie (vz)
Dhr. drs B. Douw (1966)	Lid  Vastgoed	Oprichter en eigenaar Marylane BV, interim management en consultancy  Lid RvT Stichting Mooiland	Bussum	Benoemd: 2017	Ja, april 2021	Auditcommissie  Selectiecommissie nieuw lid maart 2019 en herbenoeming heer Visser
Mevr. M.G.B. Breed (1961)	Lid  Zorg/Welzijn Sociaal /maatschappelijk	Eigenaar Mirjam Breed advies, Veranderkundige : Organisatie & management vanuit maatschappelijke vraagstukken.	Haarlem	Benoemd: 2017	Ja, november 2021  Op voordracht Huurdersraad	Commissie maatschappelijke visitatie  Selectiecommissie nieuw lid maart 2019 en herbenoeming heer Visser
Mevr. I. van Bennekom (1962)	Lid  HRM/Organisatie	Bestuurder Stichting Ouderenzorg Wilgaerden in Hoorn  Slachtofferhulp Nederland, Voorzitter RvC Agora, lid RvC/auditcommissie ONVZ	Santpoort-Zuid	Benoemd: 2018	Ja, maart 2022  Op voordracht OR	

<sup>1</sup> Per 11 maart is de heer Doomen afgetreden. De heer Boekhout is per 1 mei 2019 als nieuw lid aangetreden

### *Beloning RvC*

De RvC stelt jaarlijks de beloning van zijn leden vast. Deze is niet afhankelijk van de resultaten van Woningbedrijf Velsen. De beloning past binnen de beroepsregel van het VTW en voldoet aan de WNT. Voor de informatie over de bezoldiging wordt verwezen naar het betreffende overzicht in de jaarrekening.

Woningbedrijf Velsen verstrekt de leden van de RvC onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De leden nemen geen schenkingen aan van Woningbedrijf Velsen en haar relaties. Ook verschaffen zij derden geen voordelen op kosten van Woningbedrijf Velsen. De leden krijgen geen overige vergoedingen maar kunnen wel kosten die zij in redelijkheid maken in verband met hun functioneren of opleidingen declareren.

### *Integriteit en klokkenluidersregeling*

De RvC vindt dat het bestuur in 2018 het thema integriteit op een goede wijze aandacht heeft gegeven en relevante stappen heeft gezet om het thema levend te houden. Er is een actuele klokkenluidersregeling en de nota integriteit wordt in aansluiting op de governance inspectie (2017) herijkt. De bestuurder agendeert het onderwerp actief zoals blijkt uit een personeelsmiddag waarbij, met externe ondersteuning, over dit onderwerp gesproken is. De vigerende documenten worden door de RvC onderschreven.



## 8. Verklaring RvC

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het verslag van het (statutaire) bestuur over het boekjaar 2018 en heeft de jaarrekening over 2018 goedgekeurd. De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur en Woningbedrijf Velsen.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2018 omvat de balans, de resultatenrekening, het kasstroomoverzicht en de daarbij behorende toelichting(en). De jaarrekening is door de accountant KPMG gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. Met de goedkeuring van de RvC verleent de RvC volledige decharge aan het statutaire bestuur voor het gevoerde beleid en beheer.

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

De RvC dankt bestuur, management en medewerkers voor hun inzet in 2018 waarbij elke dag weer is gewerkt met en voor onze huurders.

De RvC blijft ook in 2019 met betrokkenheid en enthousiasme toezicht houden op de uitgezette koers: goed en prettig wonen en zorgen dat onze doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 38.035 in alle woonkernen in Velsen) een goede basis krijgt. De komende jaren verbeteren wij ons woningbezit. Daarvoor verbeteren wij onze organisatie door efficiënter om te gaan met onze uitgaven en onze werkzaamheden effectiever en klantgericht uit te voeren. Want juist in deze tijd vraagt dat een grote inspanning. Wij dragen daar graag aan bij!

### Ondertekening

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

J.J. Nobel  
Voorzitter

R.N.E. Visser  
Vice voorzitter

B. Douw  
Lid

M.G.B. Breed  
Lid

I. van Bennekom  
Lid

G.R. Boekhout  
Lid



*Woningbedrijf Velsen*

# Jaarrekening 2018

Versie: 14 juni 2019

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

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Balans per 31 december 2018</b>	<b>46</b>
<b>2</b>	<b>Winst- en verliesrekening over 2018</b>	<b>48</b>
<b>3</b>	<b>Kasstroomoverzicht 2018</b>	<b>49</b>
<b>4</b>	<b>Toelichting behorende tot de jaarrekening 2018</b>	<b>50</b>
<b>4.1</b>	<b>Algemeen</b>	<b>50</b>
<b>4.2</b>	<b>Verslaggevingsperiode</b>	<b>50</b>
<b>4.3</b>	<b>Toegepaste standaarden en modellen</b>	<b>51</b>
<b>4.4</b>	<b>Continuïteit</b>	<b>51</b>
<b>5</b>	<b>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling</b>	<b>52</b>
<b>5.1</b>	<b>Algemeen</b>	<b>52</b>
<b>5.1.1</b>	<b>Presentatie- en functionele valuta</b>	<b>52</b>
<b>5.1.2</b>	<b>Gebruik van schattingen</b>	<b>52</b>
<b>5.2</b>	<b>Stelselwijziging</b>	<b>53</b>
<b>5.2.1</b>	<b>Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat</b>	<b>53</b>
<b>5.3</b>	<b>Financiële instrumenten</b>	<b>54</b>
<b>6</b>	<b>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling</b>	<b>56</b>
<b>6.1</b>	<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>56</b>
<b>6.2</b>	<b>Materiële vaste activa</b>	<b>59</b>
<b>6.3</b>	<b>Financiële vaste activa</b>	<b>59</b>
<b>6.4</b>	<b>Vorraden</b>	<b>60</b>
<b>6.5</b>	<b>Vorderingen</b>	<b>60</b>
<b>6.6</b>	<b>Liquide middelen</b>	<b>61</b>
<b>6.7</b>	<b>Eigen vermogen</b>	<b>61</b>
<b>6.8</b>	<b>Vorzieningen</b>	<b>61</b>
<b>6.9</b>	<b>Langlopende schulden</b>	<b>62</b>
<b>6.10</b>	<b>Kortlopende schulden</b>	<b>62</b>
<b>6.11</b>	<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>62</b>
<b>6.12</b>	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>63</b>

6.13	Toegerekende organisatiekosten	64
6.14	Personeelsbeloningen	64
6.15	Leasing	65
6.16	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	66
6.17	Leefbaarheid	66
6.18	Financiële baten en lasten	66
6.19	Belastingen	67
6.20	Kasstroomoverzicht	67
6.21	Verbonden partijen	68
6.22	Gebeurtenissen na balansdatum	68
7	Toelichting op de balans	69
7.1	Vastgoedbeleggingen	69
7.2	Materiële vaste activa	77
7.3	Financiële vaste activa	77
7.4	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	79
7.5	Overige voorraden	80
7.6	Huurdebiteuren	80
7.7	Overheid	80
7.8	Overige vorderingen	80
7.9	Overlopende activa	80
7.10	Liquide middelen	81
7.11	Eigen vermogen	81
7.12	Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen	82
7.13	Overige schulden	83
7.14	Financiële instrumenten	84
7.15	Niet in balans opgenomen activa en verplichtingen	87
8	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	89
8.1	Huuropbrengsten	89
8.2	Opbrengsten servicecontracten	89

<b>8.3</b>	<b>Lasten servicecontracten</b>	<b>89</b>
<b>8.4</b>	<b>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>89</b>
<b>8.5</b>	<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>90</b>
<b>8.6</b>	<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>90</b>
<b>8.7</b>	<b>Lonen en Salarissen</b>	<b>90</b>
<b>8.7.1</b>	<b>Personeelsbestand</b>	<b>90</b>
<b>8.7.2</b>	<b>Pensioenlasten</b>	<b>91</b>
<b>8.8</b>	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>91</b>
<b>8.9</b>	<b>Overige waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>92</b>
<b>8.10</b>	<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>92</b>
<b>8.11</b>	<b>Opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>92</b>
<b>8.12</b>	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>92</b>
<b>8.13</b>	<b>Afschrijvingen op materiële vaste activa</b>	<b>93</b>
<b>8.14</b>	<b>Belastingen</b>	<b>93</b>
<b>8.15</b>	<b>Honoraria van de accountant</b>	<b>94</b>
<b>8.16</b>	<b>Bezoldiging bestuurders en commissarissen</b>	<b>95</b>
<b>8.17</b>	<b>Transacties met verbonden partijen</b>	<b>96</b>
<b>8.18</b>	<b>Gebeurtenissen na balansdatum</b>	<b>96</b>
<b>9</b>	<b>Gescheiden balans per 31 december 2018</b>	<b>97</b>
<b>10</b>	<b>Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018</b>	<b>99</b>
<b>11</b>	<b>Gescheiden kasstroomoverzicht over 2018</b>	<b>100</b>
<b>12</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>102</b>
<b>12.1</b>	<b>Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat</b>	<b>102</b>
<b>12.2</b>	<b>Ondertekening van de jaarrekening</b>	<b>102</b>
<b>12.3</b>	<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>103</b>

## 1 Balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming)

<b>Activa</b>			
(in duizenden euro's)	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017 <sup>(1)</sup></b>	
Vaste activa			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
7.1 DAEB vastgoed in exploitatie	755.230	665.021	
7.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	87.399	79.253	
7.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>10.941</u>	<u>13.010</u>	
	853.570		757.284
<b>Materiële vaste activa</b>			
7.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.280		3.666
<b>Financiële vaste activa</b>			
7.3 Leningen u/g	407		400
7.3 Latente belastingvordering(en)	<u>2.597</u>		<u>13.849</u>
Som der vaste activa	<u>861.854</u>		<u>775.199</u>
Vlottende activa			
<b>Vorraden</b>			
7.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	512	1.431	
7.5 Overige voorraden	<u>1.062</u>	<u>164</u>	
Totaal voorraden	1.574		1.595
<b>Vorderingen</b>			
7.6 Huurdebiteuren	201	232	
7.7 Overheid	0	10	
7.8 Overige vorderingen	16	5	
7.9 Overlopende activa	<u>837</u>	<u>515</u>	
Totaal vorderingen	1.054		762
7.10 Liquide middelen	15.688		16.145
Som der vlottende activa	<u>18.316</u>		<u>18.502</u>
<b>Totaal activa</b>	<b>880.170</b>	<b>793.701</b>	

<sup>1</sup> De vergelijkende cijfers zijn aangepast in verband met de stelselwijziging en herrubricering. De herrubricering is in de toelichting op de jaarrekening onder 4.1 Algemeen toegelicht. De stelselwijziging is in de toelichting op de jaarrekening onder 5.2 stelselwijziging toegelicht.

**Passiva**

(in duizenden euro's)

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017 <sup>(1)</sup></u>
<b>Eigen vermogen</b>		
7.11 Herwaarderingsreserve	437.457	363.769
7.11 Overige reserves	<u>313.574</u>	<u>304.514</u>
	751.031	668.283
<b>Vorzieningen</b>		
7.11 Overige voorzieningen	<u>160</u>	<u>185</u>
Totaal voorzieningen	160	185
<b>Langlopende schulden</b>		
7.13 Schulden/leningen kredietinstellingen	109.023	113.173
7.13 Overige schulden	<u>102</u>	<u>91</u>
Totaal langlopende schulden	109.125	113.264
<b>Kortlopende schulden</b>		
7.13 Schulden aan kredietinstellingen	4.150	4.292
7.13 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.160	1.861
7.13 Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.479	418
7.13 Overlopende passiva	<u>5.065</u>	<u>5.398</u>
Totaal kortlopende schulden	19.854	11.969
<b>Totaal passiva</b>	<b>880.170</b>	<b>793.701</b>

## 2 Winst- en verliesrekening over 2018

(in duizenden euro's)	2018	2017 <sup>(1)</sup>
8.1 Huuropbrengsten	45.285	44.035
8.2 Opbrengsten servicecontracten	2.691	2.736
8.3 Lasten servicecontracten	-2.698	-2.742
8.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.276	-3.085
8.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.292	-13.122
8.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.460	-6.351
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.250	21.471
8.8 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	837	4.572
8.8 Toegerekende organisatiekosten	-42	-46
8.8 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-520	-4.048
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	275	478
8.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-130	8.519
8.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.472	33.033
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.342	41.552
8.11 Opbrengst overige activiteiten	245	231
Kosten overige activiteiten	-366	-292
Netto resultaat overige activiteiten	-121	-61
Overige organisatiekosten	425	-1.981
Leefbaarheid	-755	-931
8.13.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	526	300
8.13.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.300	-4.625
Saldo financiële baten en lasten	-3.774	-4.325
Resultaat voor belastingen	102.641	56.203
8.14 Belastingen	-19.893	17.965
Resultaat na belastingen	82.748	74.168
<b>Netto resultaat</b>	<b>82.748</b>	<b>74.168</b>

<sup>1</sup> De vergelijkende cijfers zijn aangepast in verband met de stelselwijziging en herrubricering. De herrubricering is in de toelichting op de jaarrekening onder 4.1 Algemeen toegelicht. De stelselwijziging is in de toelichting op de jaarrekening onder 5.2 stelselwijziging toegelicht.



### 3 Kasstroomoverzicht 2018

(directe methode)

(in duizenden euro's)	2018	2017
<b>Operationele activiteiten</b>		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	44.977	44.066
Vergoedingen	2.731	2.724
Overige bedrijfsontvangsten	1.520	285
Ontvangen interest	6	167
Saldo ingaande kasstromen	49.234	47.242
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-5.746	-6.751
Onderhoudsuitgaven	-7.776	-9.873
Overige bedrijfsuitgaven	-8.365	-7.037
Betaalde interest	-4.474	-4.617
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-494	-35
Verhuurderheffing	-4.531	-3.934
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-317	-452
Vennootschapsbelasting	0	271
Saldo uitgaande kasstromen	-31.703	-32.428
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.531	14.814
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	849	4.615
(Des)Investeringsontvangsten overig	623	0
Tussentelling MVA ingaande kasstroom	1.472	4.615
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-8.469	-7.028
Verbeteruitgaven	-6.539	-6.453
Sloopuitgaven	0	-1.204
Investeringen overig	-168	-271
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-15.176	-14.956
Kasstroom uit (des)investeringen	-13.703	-10.341
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-4.286	-4.617
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.286	-4.617
Toename (afname) van geldmiddelen	-457	-144

## 4 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2018

### 4.1 Algemeen

Stichting Woningbedrijf Velsen, gevestigd te Velsen, Lange Nieuwstraat 630, 1971 GM IJmuiden, ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 34099987, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Woningbedrijf Velsen is een woningbouwcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

De activiteiten van Woningbedrijf Velsen vinden plaats in het binnenland.

De cijfers over 2017 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2018 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

- Ter bepaling van de resultaten van de verschillende activiteiten uit het functioneel model wordt een kosten- en opbrengstenverdeling toegepast. Met ingang van verslag 2018 volgt Woningbedrijf Velsen voor het functionele model de uitgangspunten en normen zoals beschreven in de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening 2018' voor woningcorporaties. De gekozen methodiek van de verdeling naar activiteit heeft geen impact op het totale resultaat voor belastingen, dan wel op het eigen vermogen, het betreft een verschuiving van de kosten en opbrengsten. Deze verschuiving is op basis van de sleutels van 2018 op de toegerekende kosten van 2017 onderstaand inzichtelijk gemaakt:

Toegerekende organisatiekosten	Nieuw 2017	Oud 2017
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.085	-8.158
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.122	-9.294
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.351	-5.915
Toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-46	-28
Kosten overige activiteiten	-292	-246
Overige organisatiekosten	-1.981	-1.715
Leefbaarheid	-931	-452
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>-56.203</b>	<b>-56.203</b>

- Tot en met 2017 werd de balans opgesteld vóór resultaatbestemming. Vanaf het boekjaar 2018 wordt de balans opgesteld na resultaatbestemming. Deze aanpassing heeft geen impact op het totale resultaat voor belastingen, dan wel op het eigen vermogen, het betreft een verschuiving van binnen het eigen vermogen. Deze verschuiving is onderstaand inzichtelijk gemaakt:

	Nieuw 2017	Oud 2017
Herwaarderingsreserve	-272.827	-257.093
Overige reserves	-379.683	-339.411
Resultaat boekjaar	-	-56.006
<b>Eigen vermogen</b>	<b>-652.510</b>	<b>-652.510</b>

### 4.2 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2018, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2018.

### 4.3 Toegepaste standaarden en modellen

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

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

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

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2018) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

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

### 4.4 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

## 5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

### 5.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.1.1 Presentatie- en functionele valuta

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

#### 5.1.2 Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden

opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

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

## 5.2 Stelselwijziging

### Wijziging waarderingsgrondslag belastinglatenties

Met ingang van boekjaar 2018 waardeert Woningbedrijf Velsen de latente belastingvorderingen en –verplichtingen tegen contante waarde (2017: nominale waarde).

#### 5.2.1 Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2017 in de jaarrekening 2018 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren.

	Stand voor stelselwijziging	Stand na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
<i>Effect stelselwijziging op eigen vermogen per 1 januari 2017</i>			
Latente belastingverplichting	-1.455	-3.840	-2.385
<i>Effect vermogensposten</i>			
Herwaarderingsreserve (na resultaatbestemming)	-257.093	-342.791	-85.698
Overige reserves (na resultaatbestemming)	-339.411	-251.328	88.083
<b>Eigen vermogen</b>	<b>-596.504</b>	<b>-594.119</b>	<b>2.385</b>
<i>Effect stelselwijziging op resultaat 2017</i>			
Belastingen	-198	17.960	18.158
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>56.006</b>	<b>74.168</b>	<b>18.158</b>
<i>Effect stelselwijziging op eigen vermogen per 31 december 2017</i>			
Latente belastingverplichting/belastingvordering	-1.924	13.849	15.773
<i>Effect vermogensposten</i>			
Herwaarderingsreserve (na resultaatbestemming)	-272.827	-363.769	-90.942
Overige reserves (na resultaatbestemming)	-379.683	-304.514	75.169
<b>Eigen vermogen</b>	<b>-652.510</b>	<b>-668.283</b>	<b>-15.773</b>

Toegerekende organisatiekosten	Nieuw 2017 Oud 2017	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.085	-8.158
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.122	-9.294
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.351	-5.915
Toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-46	-28
Kosten overige activiteiten	-292	-246
Overige organisatiekosten	-1.981	-1.715
Leefbaarheid	-931	-452
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>-56.203</b>	<b>-56.203</b>

### 5.3 Financiële instrumenten

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

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen 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.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

#### *Verstreckte leningen en overige vorderingen*

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

#### *Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen*

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

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

#### *Bijzondere waardeverminderingen financiële activa*

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

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de toegelaten instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

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

Een bijzonder waardevermindingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardevermindingsverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waarde wijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

#### *Saldering van financiële instrumenten*

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

## 6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

### 6.1 Vastgoedbeleggingen

#### 6.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

##### **Classificatie**

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Op 1 januari 2017 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. DAEB- en niet-DAEB classificatie van mutaties nadien vindt op de volgende wijze plaats: DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

##### **Eerste verwerking**

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

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

##### **Marktwaarde (vervolgwaardering)**

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018'). Woningbedrijf Velsen past voor het volledige bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

##### **Waarderingscomplex**

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

##### **Uitgaven na eerste verwerking**

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van Woningbedrijf Velsen komen.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderversverlies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoed'.

Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

##### **Waardemutaties**

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



## 6.1.2 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbedrijf Velsen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningbedrijf Velsen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgegaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenari0 en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders-)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningbedrijf Velsen hanteert in haar beleid een streefhuur van 80% van de maximaal redelijke huur voor woningen met een bouwjaar ouder dan of gelijk aan 30 jaar en een streefhuur van 85% van de maximaal redelijke huur voor woningen met een bouwjaar jonger dan 30 jaar.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-)beleid van Woningbedrijf Velsen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarig onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. Woningbedrijf Velsen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzicht van de marktwaarde:
  - a. De onderhoudslasten zijn gebaseerd op de MJOB conform de begroting 2019.
  - b. De onderhoudslasten zijn inclusief de toegerekende loonkosten inzake onderhoud.
  - c. De totale onderhoudslasten komen overeen met de functionele W&V.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de functionele resultatenrekening. Woningbedrijf Velsen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzicht van de marktwaarde:
  - a. De kasstromen die gepaard gaan met leefbaarheid worden uitgesloten voor de berekening van de norm beheerkosten.
  - b. Bestuurskosten worden uitgesloten voor de norm beheerkosten.
  - c. Van de toegerekende organisatiekosten (personeelskosten) is de verdeling conform de kostenverdeelstaat.
  - d. De administratieve verplichtingen en verslagleggingskosten zoals accountants- en taxatiekosten worden uitgesloten voor de norm beheerkosten.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Woningbedrijf Velsen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

### 6.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### **Classificatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

#### **Waardering**

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Woningbedrijf Velsen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van Woningbedrijf Velsen.

De marktwaarde van het te ontwikkelen bezit wordt op eenzelfde wijze bepaald als het vastgoed in exploitatie, rekening houdend met beoogde aanvangshuren.

#### **Waardemutaties**

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille..

#### **Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling**

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. Woningbedrijf Velsen definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest]. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

#### **Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie**

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. Woningbedrijf Velsen definieert dit als het moment: dat huurders kunnen worden gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

## 6.2 Materiële vaste activa

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

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

De volgende afschrijvingstermijnen worden hierbij gehanteerd:

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

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

Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afgeschreven. In het geval dat de belangrijkste bestandsdelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestandsdelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden, worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

## 6.3 Financiële vaste activa

### 6.3.1 Overige financiële vaste activa

#### Leningen u/g

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

#### Latente belastingvorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

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

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

## 6.4 Voorraden

### 6.4.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor de verkoop vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd.

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

### 6.4.2 Overige voorraden

#### *Voorraad materialen*

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

#### *Voorraad grond- en ontwikkelposities*

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

## 6.5 Vorderingen

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

## 6.6 Liquide middelen

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

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

## 6.7 Eigen vermogen

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

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

### **Herwaarderingsreserve**

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

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

## 6.8 Voorzieningen

### 6.8.1 Algemeen

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

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

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

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

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

### 6.8.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

### 6.8.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor loopbaanontwikkeling.

De voorziening is gevormd ter dekking van toekomstige uitgaven op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van Woningbedrijf Velsen op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

## 6.9 Langlopende schulden

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

## 6.10 Kortlopende schulden

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

## 6.11 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 6.11.1 Huuropbrengsten

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

### 6.11.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

### 6.11.3 Overheidsbijdragen

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

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

Een krediet afgesloten tegen een lagere rente dan markttrente, wordt als schuld in de balans opgenomen waarbij waardering plaatsvindt zoals vermeld onder de financiële instrumenten. Het verschil tussen het hogere ontvangen bedrag van het krediet en de boekwaarde bij eerste verwerking betreft het voordeel als gevolg van de lagere rente. Dit voordeel wordt verwerkt ten gunste van de winst-en-verliesrekening als overheidssubsidie.

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

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

Indien een premie ingevolge een investeringsregeling / eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, dan wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een

waarde kan worden toegekend ineens / over een aantal jaren gespreid ten gunste van de post belastingen in de winst-en-verliesrekening gebracht.

#### **6.11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

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

#### **6.11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten**

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en reparatie-/klachtenonderhoud verantwoord. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

#### **6.11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

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

### **6.12 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

#### **6.12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

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

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

#### **6.12.2 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

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

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

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

### 6.13 Toegerekende organisatiekosten

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

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit. Per functie/medewerker is bepaald voor welk deel van zijn of haar werkzaamheden toegerekend kan worden naar de verschillende functies conform de voorgeschreven functionele indeling van de winst-en-verliesrekening.

Verdeling FTE							
exploitatie vastgoed portefeuille huur-exploitatie	exploitatie vastgoed portefeuille onderhoud	Vastgoed koop i.o. Toegerek. organisatie-kosten	Verkoop vastgoed-portefeuille Toegerek. organisatie-kosten	Overige waardeveranderingen vastgoed-portefeuille	Toegerek. Kosten overige activiteiten	Toegerek. Kosten Overige organisatie-kosten	Toegerek. Kosten Leefbaarheid
33,09%	44,28%	0,00%	0,48%	0,00%	0,48%	17,10%	4,57%

### 6.14 Personeelsbeloningen

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

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen. De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

#### 6.14.1 Pensioen

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

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



Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

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

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

### 6.14.2 Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als Woningbedrijf Velsen zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

## 6.15 Leasing

Woningbedrijf Velsen kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

### 6.15.1 Financiële leases

Als Woningbedrijf Velsen optreedt als lessee in een financiële lease, wordt het leaseobject (en de daarmee samenhangende verplichting) bij de aanvang van de leaseperiode in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het leaseobject of, indien deze lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. Beide waarden worden bepaald op het tijdstip van het aangaan van de leaseovereenkomst. De toegepaste rentevoet bij de berekening van de contante waarde is de impliciete rentevoet. Indien deze rentevoet praktisch niet te bepalen is, wordt de marginale rentevoet gehanteerd. De initiële directe kosten worden opgenomen in de eerste waardering van het leaseobject.

De grondslagen voor de vervolwaardering van het leaseobject zijn beschreven onder het hoofd Materiële vaste activa. Als geen redelijke zekerheid bestaat dat de toegelaten instelling eigenaar van een leaseobject zal worden aan het einde van de leaseperiode, wordt het object afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object.

De minimale leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande leaseverplichting. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig toegerekend aan elke periode dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet over de resterende netto verplichting

met betrekking tot de financiële lease. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als last verwerkt in de periode dat aan de voorwaarden tot betaling wordt voldaan.

### 6.15.2 Operationele leases

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

## 6.16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 6.16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### 6.16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### 6.16.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

## 6.17 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

## 6.18 Financiële baten en lasten

### 6.18.1 overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

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

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

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

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

## 6.19 Belastingen

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

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

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

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

## 6.20 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

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

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

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde rente (opgenomen onder operationele activiteiten).

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, 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 leasebacktransactie' wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten. Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag. In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden. In 2018 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal €0 en de verkopen van goederen en diensten aan verbonden partijen bedroegen €0. Per 31 december 2018 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen €0, terwijl de schulden aan verbonden partijen €0 bedroegen. De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is in de toelichting op de winst- en verliesrekening.

## 6.21 Verbonden partijen

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

## 6.22 Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

## 7 Toelichting op de balans

### 7.1 Vastgoedbeleggingen

#### 7.1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en 7.1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
Stand per 1 januari 2018:		
- Aanschafprijs	348.274	61.319
- Cumulatieve waardeveranderingen	316.747	17.934
- <b>Marktwaarde</b>	<b>665.021</b>	<b>79.253</b>
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings:		
- Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste	235	0
- Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen	16.883	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-520	-2
Overige mutaties:		
- Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	434	-434
- Overige	-637	-76
- Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassinge	73.814	8.658
- Saldo	90.209	8.146
Stand per 31 december 2018:		
- Aanschafprijs	364.669	60.807
- Cumulatieve waardeveranderingen	390.561	26.592
- <b>Marktwaarde</b>	<b>755.230</b>	<b>87.399</b>

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

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

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het overige tweederde deel is door middel van een aannemelijkheidstoets van een aannemelijkheidsverklaring voorzien. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Ortec Finance Taxatie Management Systeem (TMS), versie 2018.2.2 en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

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

in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

### 7.1.1.1 Veronderstellingen naar categorie en toepassing vrijheidsgraden

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

De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

- Woongelegenheden  
Doorexploiteren: 6,28%  
Uitponden: 6,61%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed  
Doorexploiteren: 10,05%
- Parkeergelegenheden  
Doorexploiteren: 6,45%  
Uitponden: 6,75%
- Zorgvastgoed  
Doorexploiteren: 7,56%

#### 7.1.1.1.1 Woongelegenheden

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Toelichting taxateur: in enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2018 beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: voor een aantal complexen geldt een uitpondbeperking. In dat geval is de waardering tot stand gekomen op basis van een exploitatiescenario.

Juridische splitsingskosten €518 per eenheid prijspeil 31-12-2018.

De overdrachtskosten, bestaande uit makelaars-, notaris- en andere handelingskosten (exclusief overdrachtsbelasting) bedragen 1,6 % van de berekende leegwaarde van een verhuureenheid.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie (2017: 1,40%)	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (2017: 10,50%)	10,30%	6,15%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

2018	EGW	MGW	Studenteneenheid	Totaal
Gemiddelde Discontovoet doorexplaiteren	5,74%	6,40%	6,23%	6,28%
Gemiddelde Discontovoet uitponden	6,32%	6,68%		6,61%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 3.111	€ 2.600	€ 1.140	€ 2.690
Gemiddelde Mutatiegraad doorexpl. jaar 1	5,39%	9,51%	4,33%	8,74%
Gemiddelde Mutatiegraad uitp. jaar 1	6,35%	9,77%		9,15%
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 181.156	€ 124.540	€ 51.286	€ 134.707
Gemiddelde Leegwaarde	€ 207.572	€ 147.894	€ -	€ 158.455
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 590	€ 499	€ 237	€ 515
Gemiddelde Markthuur (maand)	€ 889	€ 767	€ 409	€ 788

2017	EGW	MGW	Studenteneenheid	Totaal
Gemiddelde Discontovoet doorexplaiteren	6,03%	6,76%	7,08%	6,63%
Gemiddelde Discontovoet uitponden	6,62%	7,04%		6,96%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 3.135	€ 2.578	€ 1.133	€ 2.678
Gemiddelde mut.kans	5,29%	9,79%	4,00%	8,94%
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 175.542	€ 118.705	€ 55.572	€ 129.097
Gemiddelde Leegwaarde	€ 192.727	€ 137.533	€ 50.000	€ 147.566
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 575	€ 488	€ 235	€ 503
Gemiddelde Markthuur (maand)	€ 858	€ 707	€ 395	€ 735

### 7.1.1.1.2 Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2018 beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG/MOG:

	2018	2017
Gemiddelde Discontovoet doorexplaiteren	10,05%	10,08%
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 961	€ 951
Gemiddelde Markthuur (maand)	€ 871	€ 851
Gemiddelde Exit Yield doorexplaiteren	12,21%	12,44%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 1.879	€ 1.827
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 109.365	€ 111.156

Zorg:

	2018	2017
Gemiddelde Discontovoet doorexpluiten	7,56%	7,81%
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 99.621	€ 98.610
Gemiddelde Markthuur (maand)	€ 86.697	€ 87.755
Gemiddelde Exit Yield doorexpluiten	9,25%	9,50%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 126.391	€ 125.354
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 6.038.001	€ 6.587.860

### 7.1.1.1.3 Parkeergelegenheden

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

	2018	2017
Gemiddelde Discontovoet doorexpluiten	6,45%	6,55%
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 60	€ 59
Gemiddelde Markthuur (maand)	€ 94	€ 90
Gemiddelde Exit Yield doorexpluiten	6,50%	6,50%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 217	€ 195
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 20.925	€ 19.621



### 7.1.1.2 Waardeveranderingen

Het verloop van de marktwaarde is als volgt toe te lichten:

Verloop marktwaarde 2017 - 2018		
Marktwaarde per 31 december 2017		744.274
Herclassificatie	Overheveling 2018	-
Desinvesteringen	Verkocht	-520
Desinvesteringen	Onduplexed en overig uit expl.	-2
Investerings	Investerings CV's	235
Desinvesteringen	WKO (BTW teruggave)	-394
Desinvesteringen	STEP subsidie	-319
Opleveringen	Nieuw opgeleverd	16.883
Aanpassingen marktwaarde	Waardevermeerdering	83.476
Aanpassingen marktwaarde	Waardevermindering	-1.004
Marktwaarde per 31 december 2018		842.629

De factoren die voor de waardemutatie verklaren zijn:

- Leegwaarde
- Markthuur
- Disconteringsvoet
- Aantal woningen

#### Leegwaarde

De gemiddelde leegwaarde per woning is met 7,4% toegenomen. De stijging van de leegwaarde is een logisch gevolg van de marktontwikkeling. Aangezien de grote meerderheid van de complexen wordt gewaardeerd op basis van het uitpondscenario, is de leegwaarde een belangrijke oorzaak van de toename van de marktwaarde.

#### Markthuur

De markthuur is toegenomen met gemiddeld 7,3%. Deze stijging komt voor het een derde deel van de woningen dat dit jaar volledig getaxeerd is voort uit een wijziging in de benadering van de markthuur. Deze is met ingang van 2016 - onder invloed van wijzigingen in het Waarderingshandboek - bepaald op basis van referenties.

#### Disconteringsvoet

De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren bedroeg in 2017 6,6% en in 2018 bedroeg deze 6,3%. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden bedroeg in 2017 7,0% en in 2018 bedroeg deze 6,6%. De daling komt voornamelijk voort uit de afname van algemene opslag voor vastgoedbeleggingen (2017: 5,22% en 2018: 4,76%), die overigens voor een heel klein deel is gecompenseerd door een toename van de algemene risicovrije rentevoet (2017: 0,33% en 2018: 0,44%). Een andere oorzaak is een eventuele afslag n.a.v. de verhouding huur/leegwaarde, passieve mutatiegraad en verkoopbeperking.

## Aantal woningen

Tot slot is het aantal gewaardeerde woningen per saldo toegenomen met 104 stuks. Deze mutatie in aantallen is het gevolg van 109 opgeleverde nieuwbouw woningen en een afname van 5 stuks i.v.m. verkoop.

### 7.1.1.3 Schattingen

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

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

Parameter	DAEB		niet-DAEB		Totaal	
	Effect op de waarde (x € 1.000,-)	% van de waarde	Effect op de waarde (x € 1.000,-)	% van de waarde	Effect op de waarde (x € 1.000,-)	% van de waarde
DV +1% (absoluut)	-78.558	-10,40%	-9.971	-11,41%	-88.529	-10,51%
DV -1% (absoluut)	122.043	16,16%	28.220	32,29%	150.263	17,83%
mutatiegraad +20% (relatief)	20.808	2,76%	1.490	1,71%	22.298	2,65%
mutatiegraad -20% (relatief)	-25.673	-3,40%	-2.004	-2,29%	-27.677	-3,28%

### 7.1.1.4 Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen vastgoedbeleggingen hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen. Verder bestaan er geen beperkingen met betrekking tot de aanwendbaarheid van vastgoedbeleggingen of de inbaarheid van de huuropbrengsten en geen belangrijke contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van vastgoedbeleggingen of voor reparatie, onderhoud of verbeteringen ervan. Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

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

Er zijn geen woningen hypothecair bezwaard.

### 7.1.1.5 Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Woningbedrijf Velsen heeft eind 2016 meerjarige afspraken gemaakt met de gemeente Velsen over de ontwikkeling en realisatie van woningen voor de periode 2017-2021. Deze afspraken leiden niet tot restricties in de sfeer van huurprijs- en verkoop beperkende regels, instandhouding van een bepaalde minimumomvang van de goedkope woningvoorraad of -waarde drukkend effect op de geschatte marktwaarde van de vastgoedbeleggingen.

### 7.1.1.6 Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 40. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden is zeer gering. Hier is ook nog geen opbrengstwaarde voor te bepalen.

### 7.1.1.7 WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 999,1 miljoen (2017: € 847,6 miljoen).

### 7.1.1.8 Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet beleidswaarde haar intrede. Ook het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in de voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door het nieuw waardebegrip beleidswaarde.

#### 7.1.1.8.1 Verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

( x € 1000,-)	DAEB vastgoed TI	Niet-DAEB vastgoed TI	Totaal vastgoed TI
<b>Marktwaarde</b>	<b>755.230</b>	<b>87.399</b>	<b>842.629</b>
Stap 1 Beschikbaarheid	-141.338	-1.483	-142.822
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	-159.516	-5.763	-165.279
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-21.718	-	-21.718
Stap 3 Kwaliteit	-48.464	-6.178	-54.642
Stap 4 Beheer	-130.866	-7.481	-138.347
<b>Beleidswaarde</b>	<b>253.327</b>	<b>66.494</b>	<b>319.821</b>

#### 7.1.1.8.2 Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	6,28%
Streefhuur per maand	€ 543,40 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.921,34 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.499,77 per woning

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

Parameter	DAEB		niet-DAEB		Totaal	
	effect op de waarde (x € 1.000)	% van de waarde	effect op de waarde (x € 1.000)	% van de waarde	effect op de waarde (x € 1.000)	% van de waarde
DV +1% (absoluut)	-25.495	-10,06%	-13.033	-19,60%	-38.528	-12,05%
DV -1% (absoluut)	22.405	8,84%	21.671	32,59%	44.076	13,78%
streefhuur +€25	25.596	10,10%	141	0,21%	25.737	8,05%
streefhuur -€25	-26.366	-10,41%	-1.526	-2,30%	-27.893	-8,72%
lasten onderhoud +€100	-8.838	-3,49%	-417	-0,63%	-9.255	-2,89%
lasten onderhoud -€100	9.741	3,85%	428	0,64%	10.168	3,18%
lasten beheer +€100	-16.026	-6,33%	-1.145	-1,72%	-17.171	-5,37%
lasten beheer -€100	16.026	6,33%	1.145	1,72%	17.171	5,37%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

### 7.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
Stand per 1 januari 2018:	
- Aanschafprijs	17.448
- Cumulatieve waardeverminderingen	-4.438
Boekwaarde	13.010
- Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	13.010
Mutaties in het boekjaar:	
- Investerings	15.492
- Waardeveranderingen	-678
- Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-16.883
- Saldo	-2.069
Stand per 31 december 2018:	
- Aanschafprijs	15.274
- Cumulatieve waardeverminderingen	-4.333
Boekwaarde	10.941
- Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	10.941

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad €475 (x 1000,-) aan bouwrente geactiveerd (2017: €287,9 (x 1000,-)). Bij niet specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,69% (2017: 2,45%).

## 7.2 Materiële vaste activa

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

	Bedrijfs- gebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
<b>Stand 1 januari 2018</b>	6.191	1.997	3.204	11.392
Aanschafwaarde				
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.659	-620	-2.447	-7.726
<b>Boekwaarde</b>	<b>1.532</b>	<b>1.377</b>	<b>757</b>	<b>3.666</b>
<b>Mutaties:</b>				
Investerings	0	0	68	68
Desinvesterings	0	0	-145	-145
Afschrijvingen	-156	-118	-545	-819
Terugneming bijzondere waardeverminderingen	2.371	0	0	2.371
Overige mutaties	0	0	139	139
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>2.215</b>	<b>-118</b>	<b>-483</b>	<b>1.614</b>
<b>Stand 31 december 2018</b>				
Aanschafwaarde	6.191	1.997	3.127	11.315
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.444	-738	-2.853	-6.035
<b>Boekwaarde</b>	<b>3.747</b>	<b>1.259</b>	<b>274</b>	<b>5.280</b>

## 7.3 Financiële vaste activa

### 7.3.1 Latente belasting(en)

Sinds 1 januari 2008 is Woningbedrijf Velsen voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Woningbedrijf Velsen alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Woningbedrijf Velsen heeft de VSO2 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Woningbedrijf Velsen opgezegd vóór 1 december 2017 en derhalve van toepassing op het jaar 2018.

De post latente belastingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingen is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 3,69% (2017: 3,84%). Het saldo van de latente belastingen is het gesaldeerde bedrag van alle posten.

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

Latente belastingen	2018
Boekwaarde 1 januari	13.848
Vrijval ten gunste van het resultaat	-11.251
Rentetoevoeging	
Mutatie latente belastingen	-11.251
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>2.597</b>

Van deze vorderingen is een bedrag van € 510 (x 1.000) (2017: € 9.972 (x 1.000)) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

Latente belastingen	Balans		W&V
	2018	2017	2018
Voorziening onderhoud	0	-4.720	4.720
Voorraad te verkopen woningen	-206	27	-233
Afschrijvingspotentieel	2.364	3.627	-1.263
Fiscaal resultaat gemengd project	175	6.221	-6.046
Activa ten dienste van de exploitatie	220	632	-412
Leningen	44	66	-22
Verrekenbare verliezen	0	7.995	-7.995
<b>Totaal</b>	<b>2.597</b>	<b>13.848</b>	<b>-11.251</b>

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen.

Waarderingsverschillen	Commercieel	Fiscaal	Verskil
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	781.595	690.043	-91.552
Afschrijvingspotentieel	56.382	71.887	15.505
Verkoopvijver	4.647	3.623	-1.024
Fiscaal resultaat gemengd project	0	720	720
Activa ten dienste van de exploitatie	1.532	2.940	1.408
Leningen	113.173	113.460	287
<b>Totaal</b>	<b>957.329</b>	<b>882.673</b>	<b>-74.656</b>

### Fiscale voorziening onderhoud

In het verleden is fiscaal een voorziening onderhoud gevormd. Dit betekent dat in de toekomst een deel van de onderhoudslasten niet ten laste van het resultaat wordt gebracht, maar ten laste van de voorziening. Door nieuwe inzichten is besloten om na het opstellen van de jaarrekening 2017 de voorziening groot onderhoud niet op te nemen. Hierdoor komt ook de latentie te vervallen.

### Vastgoedbeleggingen in exploitatie

De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, danwel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt € 1.024.(x 1.000). Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde (€ 3.623 x(1.000)) dan de commerciële waarde (€ 4.647 ( x.1.000)). De latentie is contant gewaardeerd op 25% van het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde. De naar omvang gewogen gemiddelde looptijd van de vordering/schuld is langer dan vijf jaar. Het bedrag met een looptijd kleiner dan een jaar bedraagt € 20 (x 1.000).

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd.

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

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

### Leningen o/g en u/g

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

### Gemengd Project

Het tijdelijke verschil inzake projectontwikkeling wordt veroorzaakt door een afwijkende grondwaarde bij sloop-/nieuwbouwprojecten. Deze grondwaarde blijft echter gehandhaafd in de fiscale balans. De geactiveerde waarde schuift vervolgens door naar de volgende exploitatie. Er vindt geen zelfstandige fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Eventuele effecten worden bij de daadwerkelijke fiscale afwikkeling verwerkt in de commerciële jaarrekening.

### Fiscaal verrekenbare verliezen

Er werd een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd. Dit is ultimo 2018 niet meer van toepassing

## 7.3.2 Leningen u/g

	Starters renteregeling
Starters leningen	2018
Stand 1 januari 2018	256
Nieuwe leningen	
Aflossingen	-61
Stand 31 december 2018	195

Leningen u/g betreft starters renteregeling.

Met de Starters renteregeling wordt via Social Finance N.V. (samenwerkingsverband van deelnemende woningcorporaties) gedurende 10 jaar 20% van de maandelijkse hypotheekrente voorgesloten aan de koper. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starters renteregeling wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Er zijn in 2018 twee leningen afgelost. Per 31 december 2018 zijn er aan 8 eigenaren startersleningen (2017: 10 eigenaren) verstrekt.

De jaarlijks te ontvangen rente over deze leningen bedraagt € 7.560,-.

## 7.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor verkoop	2018	2017
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	512	1.990
Bijzondere waardevermindering	0	-559
Totaal	512	1.431

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2018 voor een bedrag van € 42 (x 1.000) (2017: € 0) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 3,69%.

## 7.5 Overige voorraden

Voorraden	2018	2017
Kosten grond- en ontwikkelposities	920	0
Onderhoudsmaterialen	142	164
<b>Voorraden</b>	<b>1.062</b>	<b>164</b>
Totaal	1.062	164

Grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, etc.).

## 7.6 Huurdebiteuren

	2018	2017
Huurdebiteuren	510	498
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-309	-266
	<b>201</b>	<b>232</b>

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 356 (x 1.000) (2017: € 242 (x 1.000)) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

## 7.7 Overheid

De vorderingen op overheid betrof in 2017 de doorbelastingen in het kader van WMO op de gemeente Velsen. Voor 2018 is er geen vordering op de gemeente Velsen.

## 7.8 Overige vorderingen

Overige vorderingen	2018	2017
Andere vorderingen	16	5
Totaal	16	8

In de overige vorderingen is begrepen een bedrag van € 0 (2017: € 0) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

## 7.9 Overlopende activa

Overlopende activa	2018	2017
Vooruitbetaalde kosten	787	475
Overlopende activa	49	40
Totaal	836	515

In de overlopende activa is een bedrag begrepen ad € 0 (2017: € 0) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.



De vooruitbetaalde kosten bestaan voor een groot deel uit vooruitbetaalde kosten voor contract onderhoud. Menger Bouw Haarlem B.V. heeft een aantal prestaties niet geleverd waar wel voor betaald is. Deze onderhoudskosten zijn geïncasseerd onder vooruitbetaalde kosten.

## 7.10 Liquide middelen

Liquide middelen	2018	2017
Bank	15.688	16.145
Totaal	15.688	16.145

De liquide middelen staan tot een bedrag van € 0 (2017: € 0) niet ter vrije beschikking.

## 7.11 Eigen vermogen

Eigen vermogen	Herwaarderingsreserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2018 voor stelselwijziging	272.827	379.683	<b>652.510</b>
Effect stelselwijziging	90.942	-75.169	<b>15.773</b>
Stand per 1 januari 2018 na stelselwijziging	363.769	304.514	<b>668.283</b>
Resultaat boekjaar	0	82.748	<b>82.748</b>
Overboekingen	73.688	-73.688	<b>0</b>
	73.688	9.060	<b>82.748</b>
Stand per 31 december 2018	437.457	313.574	<b>751.031</b>

Per 31 december 2018 is in totaal € 437.457 (x 1.000) aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 363.769 (x 1.000)), op basis van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 320.000 (x 1.000) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningbedrijf Velsen. De mogelijkheden voor Woningbedrijf Velsen om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woningbedrijf Velsen is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Woningbedrijf Velsen.

### 7.11.1 Resultaat boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2018 is conform bovenstaand overzicht verwerkt.

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2018 ad € 82.748 (x 1.000) als volgt te bestemmen:

Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad €73.688 (x 1.000) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen en het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad €9.060 (x 1.000) ten gunste van de overige reserves te brengen.

### 7.11.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor een nadere toelichting op het verloop en de samenstelling van de jaarrekeningpost voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar paragraaf 8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

### 7.11.3 Overige voorzieningen

Overige voorzieningen	2018
Loopbaan ontwikkeling	
<b>Stand 1 januari</b>	<b>185</b>
Toevoeging ten laste van het resultaat	29
Onttrekking	-40
Vrijval ten gunste van het resultaat	-14
<b>Stand 31 december</b>	<b>160</b>

De voorziening loopbaanontwikkeling is een voorziening die is opgenomen voor de werknemers van Woningbedrijf Velsen. Per werknemer wordt een bedrag opgenomen tot maximaal € 4.500. Van de voorziening heeft circa €20 (x 1.000) (2017: circa €20 (x 1.000)) een looptijd korter dan 1 jaar.

### 7.12 Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

	Schulden/ leningen krediet- instellingen
Stand per 1 januari 2018	117.459
- Aflossingen	-4.286
Saldo	<b>113.173</b>
Schulden/leningen kredietinstellingen	113.173
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-4.150
Stand per 31 januari 2018	<b>109.023</b>
Looptijd van:	
- Tussen 1 en 5 jaar	22.316
- Langer dan 5 jaar	86.706
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:	
Vastrentende leningen	60.173
Variabel rentende leningen	5.000
Basisrenteleningen	48.000
Stand per 31 december 2018	<b>113.173</b>

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 3,69% (2017: 3,84%). Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 4,03% (gewogen gemiddelde effectieve rente: 4,03%).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 3,705% en 4,30%.

De variabel rentende leningen (zogenoemde roll-overleningen) dragen een variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van 0,1 basispunt.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 113 miljoen (2017: € 117 miljoen).

Woningbedrijf Velsen heeft een rekening-courant krediet lopen bij BNG. Deze overeenkomst is aangegaan voor het geval er extra geld nodig is. Het rekening-courant krediet met de BNG bedraagt € 3,5 miljoen tegen een tarief van 3mnd Euribor + 1,5%. Ultimo 2018 is hiervan € 0 en (2017: € 0) getrokken.

#### Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 21,28 jaar (2017: 22,09 jaar).

Voor verder toelichtingen op de diverse categorieën leningen wordt verwezen naar punt 8.13 financiële paragraaf.

### 7.13 Overige schulden

Overige schulden	
Stand per 1 januari 2018	91
Mutaties 2018	
Ontvangen waarborgsommen	20
terugbetaalde waarborgsommen	-9
Stand per 31 december 2018	102

De overige schulden hebben betrekking op waarborgsommen. In de overige vorderingen is begrepen een bedrag van € 80 (x 1.000) (2017: €59 (x 1.000) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

#### 7.13.1 Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen	2018	2017
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	4.150	4.286
Totaal	4.150	4.286

De schulden aan kredietinstellingen betreffen alleen het kortlopende deel van de langlopende schulden. Er is geen rekening-courant positie bij de banken.

### 7.13.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2018	2017
Vennootschapsbelasting	8.642	0
Loonbelasting	9	0
Omzetbelasting	828	418
Totaal	<b>9.479</b>	<b>418</b>

### 7.13.3 Overlopende passiva

Overlopende passiva	2018	2017
Vooruitontvangen huren	649	868
Af te rekenen servicekosten	709	751
Nog te betalen kosten afgewikkelde projecten	955	1.648
Transitorische rente	1.588	1.754
Nog te betalen kosten projecten	421	0
Diversen	743	376
Totaal	<b>5.065</b>	<b>5.397</b>

## 7.14 Financiële instrumenten

### 7.14.1 Algemeen

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

### 7.14.2 Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen, liquide middelen en de positieve marktwaarde van afgeleide financiële instrumenten. Het maximale kredietrisico dat de toegelaten instelling loopt bedraagt € 18.910 (x1.000), bestaande uit startersleningen, latente belastingvorderingen, huurdebiteuren en overige vorderingen en liquide middelen. De hoogste vordering bedraagt € 15.531 bij de BNG. Met deze tegenpartijen bestaat een lange relatie; zij hebben altijd tijdig aan hun betalingsverplichtingen voldaan.

### 7.14.3 Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad €2 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. De toegelaten instelling heeft een kredietbeleid dat gericht is op het jaarlijks verlagen van de genoemde vordering.

### 7.14.4 Renterisico en kasstroomrisico

Woningbedrijf Velsen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen

(met name begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen (€ 108 miljoen) loopt Woningbedrijf Velsen het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken (€5 miljoen) loopt Woningbedrijf Velsen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente.

Restant looptijd van de leningen is als volgt onderverdeeld.

Vastrentende leningen	2018	2017
<1 jaar	1.083	438
1-3 jaar	6.175	2.351
3-5 jaar	6.568	8.047
5-10 jaar	3.387	9.887
>10 jaar	42.960	43.736
<b>Totaal</b>	<b>60.173</b>	<b>64.459</b>
Variabele rentende leningen		
1-3 jaar		5.000
3-5 jaar	5.000	
<b>Totaal</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
Basisrenteleningen		
>10 jaar	48.000	48.000
<b>Totaal</b>	<b>48.000</b>	<b>48.000</b>

### 7.14.5 Financieringsbeleid

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 2019 moet het woningbedrijf 4,15 miljoen aflossen. Dit is minder dan de 15% die als maximaal is gesteld. In dit kader maakt Woningbedrijf Velsen geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Het beleid van Woningbedrijf Velsen is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

### 7.14.6 Valuta risico

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

### 7.14.7 Prijsrisico

De toegelaten instelling heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

### 7.14.8 Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningconvenanten te blijven.

### 7.14.9 Concentratie liquiditeit

De toegelaten instelling zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Bank	Bedrag
N.V. Bank Nederlandse Gemeente	63.000
Nationale Waterschapsbank N.V.	50.000
Overige bankinstellingen (alleen Nederland)	173
	113.173

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeente en de Nationale Waterschapsbank N.V. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

### 7.14.10 Reële waarde

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

De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening. Het gemiddelde percentage is 3,69 (2017: 3,84).

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

Financiële instrumenten	Boekwaarde		Reële waarde	
	2018	2017	2018	2017
In de balans opgenomen				
Financiële activa				
Leningen u/g	407	400	407	256
	407	400	407	256
Financiële passiva				
Schulden/leningen kredietinstellingen	113.173	117.459	158.342	160.271
	113.173	117.459	158.342	160.271

## 7.15 Niet in balans opgenomen activa en verplichtingen

### 7.15.1 WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen 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 van 3,85% (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door hen aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2017 heeft Woningbedrijf Velsen een aangegane obligoverplichting van € 4,4 miljoen (2017: € 4,5 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.

### 7.15.2 Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit Woningcorporaties voor het jaar 2018 is door de minister vastgesteld op € 15.300.886. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 3,21 per woonegelegenheid en circa € 0,0223 per € 1.000 WOZ-waarde van de woonegelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen. De meerjarenbegroting van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de jaren 2019 en verder) is nog niet vastgesteld. Aangegeven is dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de komende jaren) circa € 15 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 3,15 per woonegelegenheid en circa € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woonegelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

### 7.15.3 Heffing voor Saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft middels een besluit conform artikel 115 Btiv aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2018 voor de gehele sector is op € 159.440.421 gesteld, Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 Btiv wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen.

Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019-2023 van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de niet-DAEB tak binnen de toegelaten instelling.

## 7.15.4 Verhuurderheffing

Over 2018 is de verhuurderheffing wettelijke vastgesteld op 0,591% van de WOZ-waarde van de woningen en loopt op tot 0,593% in 2022 en is vanaf 2023 0,567%. Het tarief 2019 van 0,0561% is indicatief. Het voor 2019 geldende tarief is gelijk aan het tarief genoemd in artikel 1.7 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014II. Over het voor 2019 geldende tarief is nog parlementaire behandeling gaande.

De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (tot € 710,68 per maand), verminderd met 50 keer de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. Voor de WOZ-waarde per object wordt maximaal € 250.000 ingerekend. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

## 7.15.5 Meerjarige financiële verplichtingen

### 7.15.5.1 Leasing

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

Leasetermijnen auto's	2018	2017
periode <= 1 jaar	119	17
1 jaar < periode <= 5 jaar	122	302
periode > 5 jaar	0	0
Totaal	241	319

Leasetermijnen printer	2018	2017
periode <= 1 jaar	0	0
1 jaar < periode <= 5 jaar	73	91
periode > 5 jaar	0	0
Totaal	73	91

Het bedrag van lease- en subleasebetalingen dat is verwerkt als last in 2018 bedraagt € 168 (x1.000) (2017: € 220 (x 1.000)). Dit bedrag is inclusief de bijkomende kosten.

### 7.15.5.2 Prestatieafspraken

Woningbedrijf Velsen heeft met de gemeente Velsen en de Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen gedurende 2017-2021. Per jaar worden afspraken gemaakt over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad, duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid, bijzondere doelgroepen, renovatie, sloop, verkoop en vervangende nieuwbouw.

### 7.15.5.3 Verplichting voor nieuwbouw

Woningbedrijf Velsen is een verplichting aangegaan ten aanzien van de bouw van het nieuwbouw project aan de Lange Nieuwstraat. Het restant nog te betalen bedrag is ultimo 2018: € 2.901.633.



## 8 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### 8.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2018	2017
Woningen en woongebouwen	38.394	43.433
Onroerende zaken niet zijnde woningen	7.046	818
	<u>45.440</u>	<u>44.251</u>
Huurderving wegens leegstand	-123	-207
Huurderving wegens oninbaarheid	-32	-9
Totaal	<u>45.285</u>	<u>44.035</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2018 verhoogd met gemiddeld 1,55% (2017: 1,29%).

Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie). Het inflatiepercentage van 1 december 2016 tot 1 december 2017 wordt daarbij gebruikt voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2018 en dat is 1,4%. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2018 dus 2,4%.

### 8.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	2018	2017
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.697	2.742
Derving wegens oninbaarheid	-6	-6
Totaal	<u>2.691</u>	<u>2.736</u>

### 8.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2018	2017
Servicecontracten	-2.698	-2.742
Totaal	<u>-2.698</u>	<u>-2.742</u>

### 8.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	-2.921	-3.164
Overig	645	79
Totaal	<u>-2.276</u>	<u>-3.085</u>

De post overig bestaat voor € 526 (x 1.000) uit niet verrekenbare BTW.

## 8.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	2018	2017
Planmatig onderhoud	-4.761	-4.987
Mutatieonderhoud	-1.291	-2.327
Reparatie-/klachtenonderhoud	-1.332	-1.525
Toegerekende organisatiekosten	-3.908	-4.283
Totaal	-11.292	-13.122

## 8.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2018	2017
Verhuurderheffing	-4.531	-3.934
Saneringsheffing	-452	0
Zakelijke lasten	-1.986	-1.964
Verzekeringen	-148	-165
Algemenebeheerderkosten VvE's	-52	-59
Overige	-291	-229
Totaal	-7.460	-6.351

## 8.7 Lonen en Salarissen

Lonen en salarissen	2018	2017
Salarissen	-3.210	-3.526
Sociale lasten	-570	-576
Pensioenen	-482	-535
Overige personeelskosten	-1.533	-2.024
Totaal	-5.795	-6.661

### 8.7.1 Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2018 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 60,8 (2017: 63,4). Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Formatie (fte)	2018	2017
Bestuur, Beleid & Communicatie en P&O	6,8	7,7
Financiën, Control en Bedrijfsvoering	13,0	11,9
Vastgoedbeheer en ontwikkeling	21,3	23,9
Woondiensten	19,7	19,9
Totaal	60,8	63,4

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

## 8.7.2 Pensioenlasten

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

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling
- De pensioen(richt)leeftijd is 67 jaar. De pensioen(richt)leeftijd is per 1 januari 2017, 67 jaar en per 1 januari 2018 is deze 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen in wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste afspraken die zijn opgenomen in deze uitvoeringsovereenkomst zijn de volgende:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen.
- De toegelaten instelling 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 2018 bedraagt de dekkingsgraad van SPW 110,3%. (eind december 2017: 115,8%).

De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB.

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfonds hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. Het minimum vereist eigen vermogen (beleidsdekkingsgraad) volgens DNB is 123,5% (2017: 125%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfonds maatregelen treffen. Ultimo 2018 heeft het fonds een reservetekort (idem ultimo 2017). Het fonds heeft eind maart 2019 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

## 8.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)	2018	2017
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	849	4.615
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-520	-4.048
Externe verkoopkosten	-12	-43
Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	317	524
Toegerekende organisatiekosten	-42	-46
	275	478

De verkoopopbrengst betreft 5 verkochte woningen (2017: 10 woningen).

## 8.9 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-678	8.471
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-10	48
Waardeverandering grond- en ontwikkelposities	558	0
Totaal	-130	8.519

## 8.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.658	11.039
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	73.814	21.994
Totaal	82.472	33.033

## 8.11 Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten	2018	2017
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	45	45
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	200	186
Overige opbrengsten	0	0
Totaal	245	231

## 8.12 Overige organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	2018	2017
Totale organisatiekosten		
Af: Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-2.921	-3.164
Af: Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-3.908	-4.283
Af: Toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-42	-46
Af: Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-403	-479
Af: Toegerekende organisatiekosten	-1.509	-1.654
Af: Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-42	-46
Totaal	-8.826	-9.672

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten. De dotatie aan de overige voorziening is verwerkt in de overige organisatiekosten.

### 8.13 Afschrijvingen op materiële vaste activa

Afschrijvingen op materiële vaste activa	2018	2017
Waardeverandering onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.371	0
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-819	-825
Totaal	1.552	-825

In 2018 is de afwaardering van het bedrijfspand teruggenomen. De totale afwaardering ad. €2,4 miljoen is als directe terugname als bate verantwoord in de overige organisatiekosten. Deze afschrijving is niet toegerekend aan de organisatiekosten aangezien dit een incidentele post betreft.

#### 8.13.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2018	2017
Geactiveerde bouwrente	512	288
Rente overige vorderingen	14	11
Totaal	526	299

#### 8.13.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten	2018	2017
Rente op leningen kredietinstellingen	-4.175	-4.516
Borgstellingsvergoeding	-20	-19
Overig	-105	-90
Totaal	-4.300	-4.625

### 8.14 Belastingen

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 verbeteringen en de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling.

Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Woningbedrijf Velsen 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.

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

Belastingdruk	2018	2017
Acute belastingen boekjaar	-8.642	271
Mutatie latente belastingen	-11.251	17.694
Totaal belastinglast/-bate	-19.893	17.965

De acute belastinglast is als volgt opgebouwd:

Acute belastinglast	
Resultaat voor belastingen	102.642
Extra onderhoudslasten	225
Beperking van de fiscale afschrijvinge MVA ten dienste van	238
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-1.714
Opwaardering onroerende zaken in exploitatie	15.492
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	41
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	130
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-82.472
Rentelasten	-63
Fiscale correcties	88
Belastbaar bedrag	34.607
Acute belastinglast	<b>8.642</b>

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastingdruk in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -18,84% (2017: 32,00%).

### 8.15 Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. en Ernst en Young Accountants LLP zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

Accountants- kosten	2018			2017				Totaal
	KPMG Account- tants NV	Overig EY	Overig derden	Totaal	EY Account- tants NV	Overig EY	Overig derden	
Onderzoek van de jaarrekening	61	141	0	202	151	0	0	151
Andere controleopdrachten	0	3	0	3	0	0	0	
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0	0	0	46	5	51
Totaal	61	144	0	205	151	46	5	202

De in de tabel vermelde honoraria zijn de betaalde facturen die betrekking hebben op de verschillende controles. Facturen die betrekking hebben op de controle 2017 die in 2018 zijn gefactureerd staan onder 2018 verantwoord.

## 8.16 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

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

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

Het bedrag aan leningen, voorschotten en garanties dat door de toegelaten instelling is verstrekt ten behoeve van bestuurders bedraagt € 0 (2017: € 0) en ten behoeve van commissarissen € 0 (2017: € 0)

In het boekjaar is voor een bedrag van € 0 (2017: € 0) door bestuurders en € 0 (2017: € 0) door commissarissen afgelost.

Daarnaast is in het boekjaar een bedrag van € 0 (2017: € 0) afgewaardeerd, en een bedrag van € 0 (2017: € 0) kwijtgescholden.

### Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Topfunctionarissen met dienstbetrekking	Van der Laan	Van Zijl
	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder adviseur
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder adviseur
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	
Individueel WNT-maximum	156.000	
Beloning	126.224	
Belastbare onkostenvergoedingen		
Beloningen betaalbaar op termijn	20.350	
	146.574	0
Onverschuldigd betaald bedrag	0	0
Totaal bezoldiging 2018	146.574	0
Verplichte motivering indien overschrijding	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/02 - 31/12	01/01 - 28/02
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	1,00	0,60 / 0,67
Individueel WNT-maximum	138.175	15.896
Beloning	107.746	13.752
Belastbare onkostenvergoedingen	4.316	0
Beloningen betaalbaar op termijn	17.938	2.128
Totaal bezoldiging 2017	130.000	15.880

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

Het bedrag aan leningen, voorschotten en garanties dat door de toegelaten instelling is verstrekt ten behoeve van bestuurders bedraagt € 0 (2017: € 0) en ten behoeve van commissarissen € 0 (2017: € 0).

Toezichthoudende topfunctionarissen	Spijkers	Nobel	Doornen	Visser	Douw	Breed	Kroezen	Neutelings	Bennekorn	Du Pon
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Coorzitter RvC	Lid Auditcie	Lid RvC	Lid Auditcie	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid Auditcie
Aanvang en einde		01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12			01/03/31/12	
Individueel WNT-maximum		23.400	15.600	15.600	15.600	15.600			13.078	
Beloning		18.000	12.000	12.000	12.000	12.000			10.000	
Belastbare onkostenvergoedingen										
Beloningen betaalbaar op termijn										
Onverschuldigd betaald bedrag										
Totaal bezoldiging 2018	0	18.000	12.000	12.000	12.000	12.000	0	0	10.000	0
Verplichte motivering overschrijding	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.
Aanvang en einde	01/01-04/06	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	10/04-31/12	19/11-31/12	01/01-18/11	01/01-18/11		01/01-10/04
Individueel WNT-maximum	9.618	19.444	15.100	15.100	11.004	1.738	13.280	13.280		4.190
Beloning	7.293	14.926	11.541	11.527	8.383	1.388	10.176	10.176		3.085
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Totaal bezoldiging 2017	7.293	14.926	11.541	11.527	8.383	1.388	10.176	10.176	0	3.085

## 8.17 Transacties met verbonden partijen

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

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

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen in noot 69.

## 8.18 Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van belangrijke gebeurtenissen na balansdatum waarvan de effecten niet of niet voldoende zijn meegenomen in de (financiële) verantwoording over 2018.



## 9 Gescheiden balans per 31 december 2018

<b>Activa</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	755.230	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	87.399
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>10.941</u>	<u>0</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	766.171	87.399
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.452	829
<b>Financiële vaste activa</b>		
Leningen u/g	407	0
Latente belastingvordering(en)	2.422	175
Vorderingen op groepsmaatschappijen	34.166	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>56.770</u>	<u>0</u>
Som der vaste activa	<u>864.388</u>	<u>88.403</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	512
Overige voorraden	<u>142</u>	<u>920</u>
Totaal voorraden	142	1.432
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	189	12
Overige vorderingen	16	0
Overlopende activa	<u>777</u>	<u>56</u>
Totaal vorderingen	982	69
Liquide middelen	13.741	1.947
Som der vlottende activa	14.865	3.450
<b>Totaal activa</b>	<b>879.252</b>	<b>91.852</b>

<b>Passiva</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>	
<b>Eigen vermogen</b>			
Herwaarderingsreserve	406.928	30.528	
Wettelijke en statutaire reserves	30.528	-	
Overige reserves	<u>313.575</u>	<u>26.242</u>	
	751.031		56.770
<b>Voorzieningen</b>			
Overige voorzieningen	<u>150</u>	<u>10</u>	
Totaal voorzieningen	150		10
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden/leningen kredietinstellingen	109.023	0	
Overige schulden	4	98	
Schulden aan groepsmaatschappijen	<u>0</u>	<u>32.995</u>	
Totaal langlopende schulden	109.027		33.093
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen	4.150	0	
Schulden aan leveranciers	1.088	72	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.893	586	
Overige schulden	0	-	
Overlopende passiva	4.913	152	
Schulden aan groepsmaatschappijen	<u>0</u>	<u>1.169</u>	
Totaal kortlopende schulden	19.044		1.979
<b>Totaal passiva</b>	<b>879.252</b>	<b>91.852</b>	

## 10 Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018

winst- en verliesrekening	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	41.467	3.818
Opbrengsten servicecontracten	2.355	336
Lasten servicecontracten	-2.345	-354
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.175	-1.101
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.360	-932
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-7.050</u>	<u>-410</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	22.892	1.357
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	837	-
Toegerekende organisatiekosten	-42	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-520</u>	<u>-</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	275	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-678	548
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>73.814</u>	<u>8.658</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	73.136	9.206
Opbrengst overige activiteiten	232	13
Kosten overige activiteiten	<u>-301</u>	<u>-66</u>
Netto resultaat overige activiteiten	-69	-53
Overige organisatiekosten	545	-120
Leefbaarheid	-737	-17
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	526	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.300	-
Rentebaten interne lening	<u>616</u>	<u>-616</u>
Saldo financiële baten en lasten	<u>-3.158</u>	<u>-616</u>
Resultaat voor belastingen	92.884	9.757
Belastingen	<u>-13.032</u>	<u>-6.861</u>
Resultaat na belastingen	79.852	2.896
Resultaat deelnemingen	2.896	-
<b>Netto resultaat</b>	<b>82.748</b>	<b>2.896</b>

## 11 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

(in duizenden euro's)	Daeb	niet-Daeb	
<b>Operationele activiteiten</b>			
<b>Ontvangsten:</b>			
Huurontvangsten	41.166	3.811	
Vergoedingen	2.384	347	
Overige bedrijfsontvangsten	1.415	105	
Ontvangen interest	622	0	
Saldo ingaande kasstromen			4.263
	45.587		
<b>Uitgaven:</b>			
Betalingen aan werknemers	-5.390	-356	
Onderhoudsuitgaven	-7.296	-480	
Overige bedrijfsuitgaven	-7.900	-464	
Betaalde interest	-4.474	-616	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-461	-33	
Verhuurderheffing	-4.365	-168	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-312	-5	
Saldo uitgaande kasstromen			-2.122
	-30.198		
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.389		2.141
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>			
<b>MVA ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	849	0	
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	623	
Tussentelling MVA ingaande kasstroom	849	623	
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>			
Nieuwbouw huur	-8.457	-12	
Verbeteruitgaven	-6.539	0	
Investerings overig	-168	0	
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-15.163	-12	
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA			611
	-14.315		

(in duizenden euro's)	<u>Daeb</u>	<u>niet-Daeb</u>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	1.229	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.229	0
Kasstroom uit (des)investeringen	<u>-13.086</u>	<u>611</u>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-4.286	0
Aflossing ongeborgde leningen	<u>-4.286</u>	<u>-1.229</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-4.286</u>	<u>-1.229</u>
Mutatie liquide middelen	-1.983	1.523
Liquide middelen per 1 januari	15.721	424
Liquide middelen per 31 december	<u>13.738</u>	<u>1.947</u>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-1.983</b>	<b>1.523</b>

## 12 Overige gegevens

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

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

### 12.2 Ondertekening van de jaarrekening

#### Bestuur

De jaarrekening van Woningbedrijf Velsen is opgesteld door het bestuur op 24 juni 2019.

R.O. J. van der Laan  
Directeur bestuurder

#### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 24 juni 2019.

J.J. Nobel  
Voorzitter

R.N.E. Visser  
Vice voorzitter

B. Douw  
Lid

M.G.B. Breed  
Lid

I. van Bennekom  
Lid

G.R. Boekhout  
Lid

### **12.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan de Directie en Raad van Commissarissen van Woningbedrijf Velsen