



Woningbedrijf Velsen

JAARVERSLAG 2020

Versie april 2021

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

Inhoudsopgave

Bestuursverslag 2020	3
Jaarrekening 2020	38
Overige gegevens	106



Woningbedrijf Velsen

Bestuursverslag 2020

Versie april 2021

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

Inhoudsopgave

1. Missie en visie	5
2. Terugblik op 2020	5
3. Corporate Governance	11
4. Risicomanagement	13
5. Financiële informatie en continuïteit	19
6. Vooruitblik op 2021	22
7. Verslag Raad van Commissarissen 2020	24

1. Missie en visie

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 samenwerken met andere maatschappelijke organisaties op 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.

2. Terugblik op 2020

Ook in 2020 stonden voor ons de verdere uitvoering van het Strategisch Voorraadbeleid en de organisatieontwikkeling centraal. Bovendien bleven wij vanzelfsprekend onze kernactiviteiten uitvoeren.

Strategisch Voorraadbeleid (SVB) 'De betere basis'

Het SVB geeft koers aan de gewenste portefeuille van de corporatie voor de komende jaren.

We zorgen met het SVB voor 'de betere basis':

- Wonen biedt mensen de basis voor een goed bestaan.
- Wij zorgen dat ook onze doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 36.798) een goede basis krijgt.
- Wij gaan ervoor zorgen dat ons woningbezit beter wordt de komende jaren.
- Daarvoor verbeteren we ook onze organisatie door efficiënter om te gaan met onze uitgaven en effectiever onze werkzaamheden uit te voeren.

Sociale huisvester

Beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen staat voorop. De grote vraag naar sociale huurwoningen zet de beschikbaarheid onder druk. Toevoegen aan de voorraad is daarom van belang, zoals we doen met het nieuwbouwplan van 73 sociale huurwoningen aan de Orionweg. Ook doorstroming kan helpen om sociale huurwoningen vrij te krijgen. In de prestatieafspraken hebben we daar afspraken over gemaakt.

Om woningen betaalbaar te houden matigen we de jaarlijkse huurverhoging. Volgens het sociaal huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes zou de huurverhoging niet meer dan de inflatie zijn. Woningbedrijf Velsen hanteert in afwijking van dat akkoord als uitgangspunt inflatie plus 1%. Het sociaal huurakkoord kent meer afspraken, zoals in sommige gevallen de mogelijkheid tot huurverlaging of huurbefriazing. Dat deel van het sociaal huurakkoord is wel van toepassing geweest bij Woningbedrijf Velsen.

In 2020 hebben we de voorbereidingen voor onze plannen doorgezet. We zoeken bij de voorbereiding actief naar mogelijkheden om woningen aan de voorraad toe te voegen. Daarnaast intensiveren wij onze samenwerking met de gemeente bij het ontwikkelen van haar visie voor Velsen. Wij stemden onze inspanningen op elkaar af om zo effectief mogelijk te zijn bij het realiseren van de doelstellingen in de woonvisie.

We onderzoeken in 2021 de mogelijkheden om ook het aanbod voor het middeldure segment te verruimen. Zodat er op termijn meer mogelijkheden komen voor doorstroming.

Verbetering kwaliteit

De voorraad woningen van Woningbedrijf Velsen bestaat voor een groot deel uit oude portiekwoningen. In de komende jaren richten wij ons op de verbetering van de kwaliteit van ons vastgoed. In ons SVB richten wij ons op het verbeteren en verduurzamen van ca. 2.800 woningen. Een groot deel van die woningen ligt in het hart van IJmuiden. Voor die woningen kijken we in samenwerking met de huurders en gemeente naar mogelijkheden voor een gebiedsgerichte aanpak. We namen dit jaar voor ca. 320 woningen een investeringsbesluit en namen voor ca. 310 woningen een uitvoeringsbesluit. Voor 223 woningen is de uitvoering gestart. Daarnaast namen we 73 nieuwe sociale huurwoningen in productie. Ondanks deze mooie stappen, vinden we dat er meer vaart moet komen achter onze vastgoedprojecten. Om dit te realiseren hebben we onder meer een versnellingsstafel opgericht. Dit interne overleg heeft als doel projecten die om welke reden dan ook vertraging oplopen of dreigen op te lopen, weer vlot op de rit te krijgen.

Dialogo en samenwerking met belanghebbenden

Woningbedrijf Velsen is volop in ontwikkeling. Buiten, maar ook zeker binnen. Daardoor waren onze ogen de afgelopen periode soms te veel naar binnen gericht. In 2020 hebben we nadrukkelijker stappen gezet naar meer samenwerking met onze partners en huurders.

Bij de uitwerking en uitvoering van het SVB gaan we nauw samenwerken met de gemeente, Huurdersraad en andere betrokken belanghebbenden.

In 2020 gaven wij vorm aan de samenwerking in een gebiedsgerichte aanpak. We keken hoe we onze doelstellingen konden afstemmen op die van de gemeente en omgekeerd. 2021 staat in het teken van de vertaling naar concrete gebiedsgerichte aanpakken.

In 2020 bouwden Woningbedrijf Velsen en de Huurdersraad hun samenwerking verder op met als doel nadere afspraken te maken over hoe we elkaar eerder kunnen betrekken bij het maken van beleid, transparant kunnen zijn in onze overwegingen en ons focussen op onze wederzijdse belangen. Inmiddels zijn over de samenwerking tussen Huurdersraad en Woningbedrijf Velsen constructieve werkafspraken gemaakt en zijn de gesprekken over het huurbeleid in prettige sfeer verlopen. Dit hanteren wij ook als basis voor ons overleg met de 23 bewonerscommissies over complexmatige vraagstukken. Het afgelopen jaar namen wij vier nieuwe collega's aan die de komende jaren met enthousiasme invulling gaan geven aan de samenwerking met de bewonerscommissies en de begeleiding van projecten.

Verhuur en beheer

De komst van het Coronavirus had een belangrijke invloed op de verhuur van onze woningen. We pasten het proces aan en werkten zo goed mogelijk door. We konden helaas niet voorkomen dat we minder snel konden verhuren dan voor die tijd. De klanttevredenheid bleef gelukkig goed, de klant waardeerde ons op een 7,4. In totaal zijn er in 2020 toch 427 eenheden verhuurd.

Toetsing staatsteunregeling verhuringen

De overheid eist dat wij minstens 80% van onze vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 43.574. 97,3% van onze verhuringen vallen binnen deze categorie.

Wij verhuurden 395 DAEB woningen. We wezen 99% passend toe, 1% wezen we niet passend toe, dit valt binnen de wettelijke norm van 5%.

Toewijzing via Woonservice naar huursegment

HP-klasse	Aantal 2020	%2020	%2019	%2018	%2017	%2016
Goedkoop	27	20%	13%	14%	16%	21%
Betaalbaar	226	57%	69%	73%	57%	60%
Middelduur	44	11%	16%	10%	24%	16%
Duur	48	12%	2%	3%	3%	3%

Het aantal woningen dat we verhuren via Woonservice (345) is lager dan het totaal aantal verhuringen omdat een aantal woningen niet worden verhuurd via woonservice door toewijzing aan statushouders, woningruil of directe toekenning op basis van bijzondere omstandigheden.

Vroegtijdig signaleren

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. In dat opzicht dachten we dat 2020 een spannend jaar zou worden. We stonden gesteld voor het leveren van maatwerk voor onze klanten. Wij zagen over 2020 geen zorgwekkende stijging van de huurachterstanden. Daar waar mensen in nood kwamen wisten ze ons snel te vinden. Het huurachterstandspercentage bedraagt 0,85% voor zittende huurders en 0,23 voor vertrokken huurders. (2019: 0,83%). Er zijn 7 woningen ontruimd, waarvan 2 op basis van huurachterstand. De overige ontruiming hadden te maken met overlast of woonfraude.

Huisvesting kwetsbare groepen

Wij zijn er ook voor woningzoekenden uit kwetsbare groepen zoals personen die met begeleiding vanuit een zorginstelling zelfstandig gaan wonen. Dit jaar vernieuwden of verlengden we de samenwerkingsovereenkomsten voor bijvoorbeeld Skeave Huse. Dit jaar wezen wij 13 woningen toe aan deze kwetsbare groepen.

Begin 2020 hadden wij de opgave om 9 statushouders te huisvesten. In de loop van 2020 kwamen daar 21 statushouders bij. In 2020 huisvestten wij 19 statushouders.

Beheer

Onder beheer vatten wij ook het dagelijks (reparatie) onderhoud. In 2020 waren we genoodzaakt enige tijd onze reparatieverzoeken tot het hoogst noodzakelijke te beperken. Gelukkig kregen we snel meer zicht op de ernst van het virus, liepen de besmettingen terug en bedachten corporaties en aannemers net als iedereen manieren om tijdens corona door te werken. Ondanks alles voerden we in 2020 11.804 reparatieverzoeken uit. In 2019 was dat 13.120. De gemiddelde doorlooptijd was 12,5 werkdagen. Onze klanten scoorden ons met een 8 voor onze dienstverlening.

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. We topten daarom af op streefhuurniveau. Daarnaast kregen onze huurders met een ongunstige energie index (>2,1%) een lagere huurverhoging (maximaal 1%) dan gemiddeld. In 2020 was de jaarlijkse huurverhoging daardoor gemiddeld 2,45%. Dit is onder het wettelijke maximum van 2,6%.

Regionaal woonruimteverdeelsysteem

Eind 2018 is een regionaal woonruimteverdeelsysteem geïmplementeerd voor de regio IJmond en Zuid Kennemerland. Er is gekozen voor het systeem van WoningNet. In 2020 is de werking geëvalueerd. De conclusies zijn:

- Sneller passende huisvesting vinden binnen de regio: Dit doel lijkt behaald als gekeken wordt naar de verhuisbewegingen in 2019 en de eerste helft van 2020. Woningzoekenden reageren over de grenzen van de gemeenten en de voormalige regio's heen.
- Vergroten keuzemogelijkheden woningzoekenden door zo min mogelijk barrières: De meeste barrières in regelgeving zijn door de gelijklopende huisvestingsverordeningen weggenomen. Daarnaast maakte het invoeren van één systeem voor woonruimteverdeling, het vinden van een woning in de regio transparanter en eenvoudiger. De regio IJmond/Zuid-Kennemerland kent in vergelijking met andere regio's, zoals de regio Amsterdam, weinig regels die de keuzevrijheid van woningzoekenden beperken.
- Efficiency verhoogd: Woningzoekenden hebben tegenwoordig nog slechts één inschrijving nodig om in de gehele regio naar een sociale huurwoning te zoeken. Zij betalen eenmaal inschrijfgeld. Op MijnWoonservice vinden ze alle sociale corporatiewoningen in de regio, met uitzondering van die van Woonopmaat. Voor elke gemeente in de regio bouwen zij dezelfde inschrijfduur op. Hiermee is een belangrijke barrière weggenomen om binnen de regio te verhuizen. Dit is voor woningzoekenden veel efficiënter.

Klant en dienstverlening

We meten hoe onze klanten onze dienstverlening waarderen. Dit doen wij met Inceptivize (meting door enquête) In 2020 vroegen wij onze klanten naar hun ervaring met onze dienstverlening. Zij gaven ons de volgende waardering.

Onderdeel	Klantwaardering
Algemene dienstverlening	7,8
Reparatieverzoeken	8,0
Woning verlaten	7,5
Woning betrekken	7,4

Gezien alle obstakels die moesten worden overwonnen als gevolg van Corona een goede score, maar een lichte daling ten opzichte van vorig jaar (0,1) punt. Onze eigen servicemedewerkers verdienen daarbij een bijzondere vermelding. Zij scoorden een 8,3. Dus ruim boven het gemiddelde. Er is ook ruimte voor verbetering. Zoals bij het opleveren van de woning. Daar kunnen we verbeteren in het niveau van oplevering en de nazorg. Een ander verbeterpunt is de communicatie bij het opzeggen van de huur. Hier heeft onze klant behoefte aan meer duidelijkheid ten aanzien van de informatie die we verstrekken en aan een snellere reactie op vragen die ze daarover hebben.

Klachten

Type klachten	2020	2019
Onderhoud van de woning	129	86
Bejegening door een medewerker	7	9
Overige redenen	15	13
Totaal	151	108

Bij de onafhankelijke Regionale Geschillencommissie zijn 4 klachten behandeld. 2 daarvan zijn in behandeling genomen. De klachten hadden als belangrijkste thema dat de klant zich niet gehoord voelde en er niet tijdig door ons werd gereageerd. In 1 geval verklaarde de commissie de klacht als gegrond. We volgden in alle gevallen de uitspraak van de commissie.

Sociaal beheer

Onder sociaal beheer verstaan wij het behouden en versterken van de fysieke en sociale kwaliteit van de woongebouwen en de directe woonomgeving. Woningbedrijf Velsen zet drie sociaal wijkbeheerders in. De wijkbeheerder richten zich voornamelijk op 'schoon, heel en veilig'. Daarnaast verwijzen wij door naar buurtbemiddeling (10 in 2020), pakken we woonfraude aan (6 meldingen in 2020) en hebben wij afspraken met de gemeente over de aanpak van huurders met een

hennepkwekerij (1 meldingen in 2020). Onze leefbaarheidsuitgaven blijven in 2020 iets onder de wettelijk norm en bedragen gemiddeld €109,84 per huishouden.

Onderhoud en vastgoedprojecten

Om de technische staat van woningen en algemene ruimten op basiskwaliteitsniveau te houden, vinden planmatig onderhoud en verbeterprojecten plaats. In 2020 is ruim € 1,6 miljoen uitgegeven aan contractonderhoud (liften, installaties, cv-onderhoud etc.). Aan planmatig onderhoud gaven we € 4 miljoen uit. We pleegden onderhoud ten behoeve van onder meer brandveiligheid, geveiligheid, schilderwerk, verwarmingsinstallaties.

Zorgvastgoed

Woningbedrijf Velsen heeft een aanzienlijke zorgvastgoedportefeuille waarvan veruit het grootste deel wordt verhuurd aan Zorgbalans. Eind 2020 is, later dan gepland in verband met de pandemie, met Zorgbalans een verkenning gestart voor de verkoop van het vastgoed dat Zorgbalans huurt.

Energie- en Duurzaamheid

In het SVB is een behoorlijke aanpak voorzien in verbetering van het energielabel van onze woningen. Eind 2020 bedraagt de gemiddelde energie-index van onze voorraad 1,54 (label C). In 2018 was dit 1,66 (label D). De komende jaren zullen we blijven werken aan onze doelstelling van 1,30 (label B).

Warmtenet

Een warmtenet is een goed alternatief voor bestaande gasaansluitingen. De aanleg van het warmtenet is een samenwerking tussen HVC, vier woningcorporaties, drie gemeenten, de Omgevingsdienst IJmond en drie marktpartijen in de regio IJmond. In 2020 werkte HVC haar plannen voor Velsen verder uit. De gemeente werkte haar transitievisie warmte verder uit. Corporaties zien in het warmtenet een goede oplossing om duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren, op voorwaarde dat een duurzame bron wordt gebruikt. Er ligt (nog) geen contract aan ten grondslag. HVC werkt haar business-case uit. Dit doet zij in afstemming met haar potentiële afnemers. Dit moet leiden tot een eenduidig voorstel. Over dat voorstel zal een besluit worden genomen, inclusief de daarvoor benodigde overeenkomsten. Zo'n 1.600 van onze woningen kunnen in de huidige opzet worden aangesloten. Voor de complexen die langs het tracé liggen treffen we nu alvast voorzieningen zodat we later kunnen aansluiten op het warmtenet.

Organisatieontwikkeling

Onze ambitie is om een degelijke corporatie te zijn die continuïteit, betrouwbaarheid en kwaliteit biedt aan haar huurders en belanghebbenden. Het niveau dat we daarbij voor ogen hebben vraagt een duurzame en continue ontwikkeling van processen en professionaliteit. Waarbij de juiste persoon op de juiste plek een sleutelvoorwaarde is.

In 2020 is onder externe begeleiding kritisch gekeken naar de werkprocessen, teams en teamindelingen. Dit traject heeft voor bijna alle teams veel informatie opgeleverd over:

- het beschrijven van werkprocessen;
- het vaststellen van KPI's;
- klantmetingen;
- rapportages;
- het benoemen van de basiskwaliteit;
- de functie-inhoud;
- het gedrag van het team.

Dit heeft geleid tot enkele veranderingen die in 2020 ook zijn geformaliseerd. Het KlantContactCentrum (KCC) en het team huurincasso werden van elkaar gescheiden en het VvE-beheer wordt uitbesteed. Over andere teams heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. De gevolgen zijn beperkt. De huurincassanten zijn nu niet meer de achtervang voor het KCC. Het uitbesteden van het VvE beheer betreft een klein aantal VVE's. De rol zelf was verdeeld over verschillende functionarissen.

Eind 2020 concludeerde het MT dat de gevolgde werkwijze voor de organisatieontwikkeling (aparte besluitvorming per team) onduidelijkheid in de samenhang gaf. In 2021 volgt daarom een totaal en afrondend voorstel over de organisatie-inrichting, waarmee ook het proces gestart in 2020 wordt afgerond. Hiermee is niet gezegd dat er in de toekomst geen veranderingen meer zullen plaatsvinden. Want de wereld is in voortdurend onderhevig aan verandering.

Het ziekteverzuim over het jaar 2020 was gemiddeld 8,57%. Dit is een forse stijging ten opzichte van 2019 (2,26%). Deze stijging heeft verschillende redenen en gaat vooral over medewerkers die langdurig uitvielen. Het kort verzuim is laag gebleven.

Per 1 februari 2020 bereikten we met de FNV een akkoord over een nieuw sociaal statuut. Daarmee is een vangnet gerealiseerd voor gevallen waarin een functie verandert of ingrijpend wijzigt, zodat medewerkers met vertrouwen stappen kunnen zetten.

Aedes Benchmark

De analyse van de Aedes Benchmark laat zien dat het oordeel van onze huurders niet lager is dan een 7,5. We behoren daarmee wel tot categorie C, laagst scorende corporaties, maar we zijn niet ontevreden (de marges tussen de categorieën zijn klein, corporaties in klasse A scoren een 8 of hoger). Wel stellen we onszelf als permanent doel om het huurdersoordeel omhoog te krijgen, onder andere door onze bedrijfsprocessen waar nodig te stroomlijnen en te versimpelen.

Voor bedrijfslasten behoren wij ook tot categorie C. De afgelopen jaren is wel al een flinke verbetering behaald. De belangrijkste reden voor de relatief hoge bedrijfslasten zijn het hoge aantal inhuurkrachten en de kosten voor IT. In 2021 wordt het aantal inhuurkrachten flink verlaagd.

Ook wat betreft duurzaamheid en woningkwaliteit behoren wij tot klasse C. Dit heeft vooral te maken met het feit dat een groot deel van onze woningen verouderd is (bouwjaren '50/ '60) en en door achterstallig onderhoud hoognodig moet worden vernieuwd en verduurzaamd. Dit is voor Woningbedrijf Velsen voor de komende tien jaar de grootste opgave.

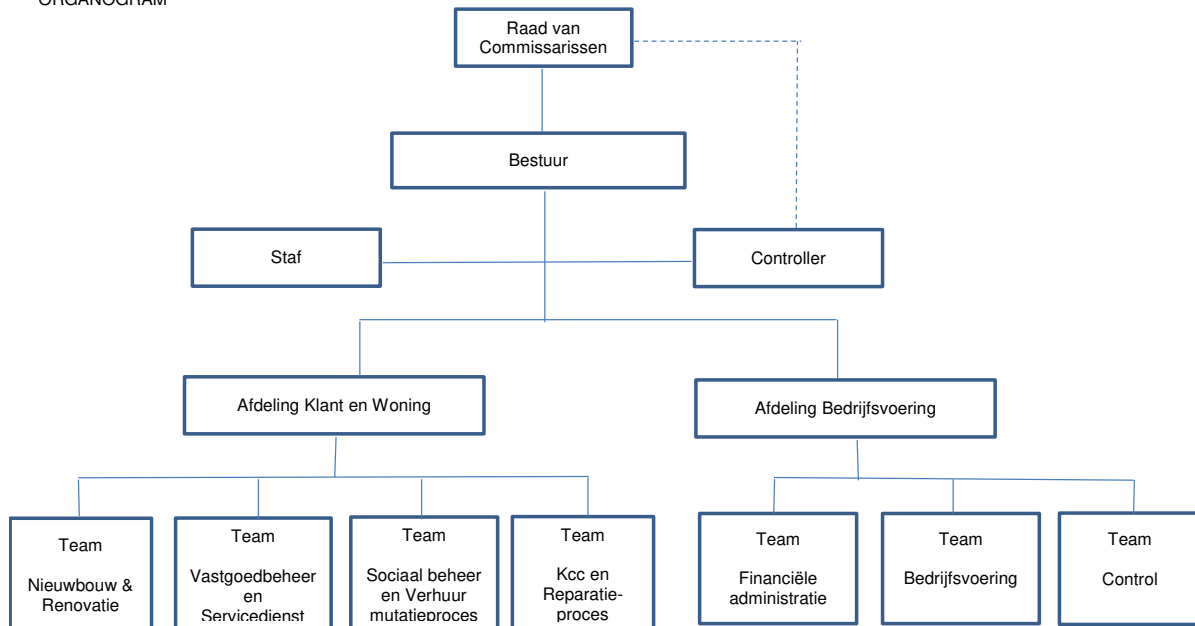
3. Corporate Governance

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 belanghebbenden.

Woningbedrijf Velsen heeft eind 2020 het onderstaande organisatieschema:



ORGANOGRAM



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. De huidige RvC heeft zes 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 RvC informeert over zaken die er toe doen.

Management afdelingen Klant en woning en Bedrijfsvoering

Woningbedrijf Velsen heeft een Management Team (MT) dat wekelijks bijeenkomt. Het MT 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 twee managers: manager Klant en Woning en manager Bedrijfsvoering, de bestuurder is voorzitter.

Governance Code Woningcorporaties

Woningbedrijf Velsen onderschrijft de Governance Code Woningcorporaties. 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 de risico's verbonden aan hun activiteiten.

In januari 2020 is de Governancecode Woningcorporaties 2020 gepubliceerd. Het gaat in de nieuwe governancecode over meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties en meer aandacht voor de relatie tussen de Raad van Commissarissen en belanghebbenden. Woningbedrijf Velsen onderschrijft vanzelfsprekend ook deze code en zal deze vertalen naar een bijpassende visie op toezicht en bestuur. De organisatie besteedt periodiek aandacht aan soft controls, bijvoorbeeld met dilemmasessies over integriteit.

De governancecode 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 heeft in de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2020 124 PE punten behaald en voldoet daarmee ruim aan de norm. Opleidingen zijn voor de plaatsvervangende bestuurder nog niet aan de orde geweest in 2020.

De verantwoording tot eind 2020 is als volgt:

Naam bestuurder	Aantal punten 2018	Aantal punten 2019	Aantal punten 2020	Minimaal te behalen punten over periode 2018-2020	Behaalde punten over periode 2018-2020
R.O.J. van der Laan	28	24	72	108	124

4. Risicomanagement

Woningbedrijf Velsen werkt met het principe van integraal risicomanagement. In het gezamenlijk beoordelingskader hebben de AW en het WSW het belang van integraal risicomanagement onderstreept. Wij onderscheiden risico's bij bedrijfsvoering, bij de realisatie van de doelstellingen en bij de uitvoering van ons dagelijks werk. Binnen Woningbedrijf Velsen is integraal risicomanagement volop in ontwikkeling. WBV beschikt over een Auditplan, intern controle plan en periodiek worden de strategische risico's geëvalueerd. Iedere medewerker draagt vanuit zijn of haar eigen verantwoordelijkheid bij aan het beperken van de risico's.

Vanaf 2018 hebben wij het risicomanagement geagendeerd bij de organisatie. Met de Raad van Commissarissen is gesproken over de risicobereidheid (risk-appetite) en met het management over risico's bij het realiseren van de doelstellingen. Voor het realiseren van de strategische doelstellingen zijn de risico's met behulp van Naris in beeld gebracht, risicoprofielen en beheersmaatregelen beschreven. Elk tertiaal wordt de voortgang gemonitord en bezien of er nieuwe risico's zijn.

Voor de risico's bij investeringen gebruiken wij de RISMAN methode. Financiële risico's beheersen we met de vier signaalwaarden ICR, LTV, Solvabiliteit, Dekkingsratio. Eind april 2020 hebben de toezichthouders Aw en WSW bekend gemaakt dat het financiële beoordelingskader met ratio's en grenswaarden is aangepast. De nieuwe normen volgen op het in 2019 geïntroduceerde gezamenlijke beoordelingskader. De beleidswaarde ratio's zijn verruimd en de methode waarop de dekkingsratio wordt berekend is aangepast. Daarnaast is een nieuwe ratio geïntroduceerd, de onderpandratio. Het gevolg van de verruimde grenswaarden van de LTV en de solvabiliteit is dat er op papier sprake is van meer investeringsruimte en de verwachting is dat de ICR nu eerder een knellende factor zal worden. Woningbedrijf Velsen is van mening dat voorzichtig moet worden omgegaan met de verruimde grenswaarden en hebben op basis van een gevoeligheidsanalyse interne normen bepaald.

Projectrisico's

De belangrijkste risico's op de lange termijn betreffen met name de realisatie van de projecten rondom renovatie, sloop, nieuwbouw en projectontwikkeling. Op de korte termijn gaat het dan om het op orde krijgen en houden van de projectorganisatie en de project processen, inclusief frauderisico bij aanbesteding, om de geplande projecten tijdig en goed te realiseren. In 2020 is er een start gemaakt met het beschrijven van de projectprocessen en het verder optimaliseren van de projectorganisatie. Ook hebben wij een projectcontroller toegevoegd. De implementatie die in 2020 is gestart zal verder worden uitgerold in 2021. Dat is een belangrijk speerpunt voor 2021.

Beheersing van deze risico's

De beheersing van de projectrisico's en de aanbesteding is toegenomen doordat we een projectcontroller hebben toegevoegd. Ook hebben wij onze visie op opdrachtgeverschap geformuleerd en het aanbestedingsbeleid beschreven. De implementatie vindt hiervan momenteel plaats. Ook wordt er in 2021 gewerkt aan het versterken van de Planning & Control cyclus rondom de investeringen en de aanbestedingen.

Risicoanalyse en financiële sturing

De risicoanalyse en financiële sturing bij Woningbedrijf Velsen houdt rekening met het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Verder zijn wij gericht op het optimaal presteren binnen de verschillende prestatievelen van de Woningwet. Centraal staat het sturen op kasstromen. Daarnaast toetsen wij voorgenomen investeringen op rendement en risico's. Gedurende 2020 zijn de besluiten getoetst aan de interne normen.

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

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

In dit onderdeel worden deze drie beoordelingsonderwerpen nader toegelicht.

Ad. 1 De financiële continuïteit

Eigen vermogen

In het boekjaar is een winst geboekt van € 136,7 miljoen (2019: € 98,5). De consequenties met betrekking tot de vennootschapsbelasting zijn in de jaarrekening opgenomen. Het eigen vermogen en de opbouw ultimo boekjaar is als volgt en toont dat er voldoende weerstandsvermogen aanwezig is:

Eigen vermogen	2020	2019	2018
Herwaarderingsreserve	644,7 mln.	530,7 mln.	437,5 mln.
Overige reserves	341,5 mln.	322,0 mln.	313,6 mln.
Totaal	986,2	852,7	751,0

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 termijfinanciering binnen aanvaardbare risicogrenzen blijven tegen zo laag mogelijke kosten. Wij hebben in 2020 geen nieuwe financieringen aangetrokken, omdat onze liquide middelen voldoende waren.

Risico's en onzekerheden in boekjaar met een belangrijke impact

De pandemie heeft zijn invloed gehad en heeft nog steeds zijn invloed op onze bedrijfsvoering. Alle medewerkers werken vanuit huis, tenzij dit niet anders mogelijk is. Voor de activiteiten die doorgang vinden, zoals verhuur en reparatie, wordt gewerkt op basis van het protocol "samen veilig doorwerken". In het verhuurproces loopt men door het protocol vertraging op in het verhuren van eenheden. De huurachterstanden zijn niet opgelopen, het risico dat dit op gaat lopen is wel nog aanwezig. Dit mogelijke risico is onder de aandacht bij team huurincasso.

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

Woningbedrijf Velsen heeft in het afgelopen boekjaar geen prijsrisico's gelopen. De liquiditeitspositie van Woningbedrijf Velsen (€ 11,1 miljoen) is ruim voldoende om de krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's op te vangen. Tevens worden in de treasurycommissie deze risico's bewaakt.

Belastingen

In 2020 is een start gemaakt met het taxcontrol framework. Waarbij is gestart met de onderdelen verhuurderheffing en loonbelasting. In 2021 worden de overige onderdelen opgepakt en verder uitgewerkt.

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. De liquide middelen worden voor de bepaling van het borgingsplafond op , maximaal 10% van de huren gesteld, het bedrag hoger dan de 10% wordt als een 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 1 oktober 2020 voor het laatst vastgesteld:

	ultimo 2020	ultimo 2021	ultimo 2022
Borgingsplafond	€ 120.777	€ 157.483	€ 178.185

In miljoenen euro's

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

Gevolgen Covid-19 (coronavirus)

Net als de rest van de wereld is Nederland getroffen door het Coronavirus. De impact hiervan is onzeker en hangt onder andere af van de doorlooptijd van de beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. Dankzij onze maatregelen zijn wij tot dusverre in staat gebleken de reguliere dienstverlening met betrekking tot verhuur en onderhoud grotendeels voort te zetten. Vanzelfsprekend zijn daarvoor de nodige aanpassingen doorgevoerd in de wijze waarop de dienstverlening plaatsvindt. De gezondheid van onze huurders, medewerkers en partners staat immers voorop. In principe werken de medewerkers vanuit huis. Voor de activiteiten die doorgang vinden, zoals verhuur en reparatie, wordt gewerkt op basis van het protocol "samen veilig doorwerken".

Ondanks de eerdergenoemde onzekerheid met betrekking tot de impact verwachten wij wel dat de huidige situatie wezenlijke en lange termijn gevolgen heeft voor de economie. Om die reden zijn wij nagegaan of de impact van het Coronavirus gevolgen heeft voor de gehanteerde continuïteitsveronderstelling bij het opstellen van de jaarrekening en wordt hieronder ingegaan op de potentiële (financiële) risico's:

- Dienstverlening tot verhuur, de huidige manier van contactloos werken kan leiden tot langere leegstand, wat zorgt voor een hogere huurdering en een lagere operationele kasstroom.

De verwachting op korte termijn is dat de impact van de Coronacrisis op de kasstromen zeer gering zal zijn. Op de langere termijn zijn er risico's, die vooral voortvloeien uit sociaal maatschappelijk en economische omstandigheden, de woningmarkt en de bouw. De inschatting is dan ook dat voor de korte als op de langere termijn de ratio's in de verschillende scenario's binnen de normen blijven. Het Woningbedrijf zal dit continu blijven monitoren.

Het monitoren betekent voor het Woningbedrijf dat op alle plekken in de organisatie de ontwikkelingen bij onze huurders, onderhoud, renovatie en nieuwbouw verhoogde aandacht is. Op basis van de huidige informatie en kennis zijn wij er dan van overtuigd dat de gevolgen van het Coronavirus vooralsnog geen bedreiging vormen voor de continuïteit van het Woningbedrijf.

Ad. 2 Het bedrijfsmodel

Koers van de organisatie

Onze wensenportefeuille, verwoord in het SVB, geeft op hoofdlijnen richting voor de organisatie. Het koersdocument Kompas dat in het voorjaar van 2021 werd vastgesteld kleurt die hoofdlijnen verder in. Op basis daarvan wordt een nieuwe projectenplanning voor de komende jaren gemaakt. 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. In 2021 wordt een koersdocument opgesteld.

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 koers voor de corporatie. Dit vraagt van onze organisatie een verdere ontwikkeling van processen en professionaliteit. Begin 2019 is gestart met het doorlopen van de processen teneinde efficiënte, effectieve en klantgerichte processen met bijbehorende bezetting te organiseren. Ook in 2020 werd hier verder vorm aan gegeven. De uitwerking en implementatie vindt in 2021 plaats.

Sturing bedrijfskosten

De vastgestelde begroting is restrictief en sturing vindt plaats op basis van de maandrapportages.

Energiebesparing en duurzaamheid

In het SVB is energiebesparing en duurzaamheid als doelstelling opgenomen. Eind 2019 heeft ons bezit een energielabel van gemiddeld C. In de komende 5 jaar willen wij een grote stap zetten in het verduurzamen van onze woningvoorraad en is doorgerekend in de meerjarenbegroting. 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) niet realiseren. Wel zullen we ook in 2021, die stappen zetten die nodig zijn om onze woningvoorraad te verduurzamen.

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. Afhankelijkheid van één partij is een financieel risico. De continuïteit van de opbrengsten is een risico dat is meegenomen bij het SVB zorgvastgoed

Doelgroepenbeleid

Woningbedrijf Velsen richt zich op huishoudens met een inkomen tot € 39.055. In relatie tot het aanbod heeft de corporatie de focus op 1-2 persoonshuishoudens. In het SVB is opgenomen dat 80% van de voorraad voor deze doelgroep bestemd is. Dit is het uitgangspunt bij projecten.

Ad. 3 Governance & organisatie

Bij Woningbedrijf Velsen is het risicomanagement gekoppeld aan onze strategie en doelen. We brengen in beeld op welke doelstellingen de corporatie risico's loopt. Per strategisch 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 de aanvullende risicomaatregelen en de koppeling met de rapportages. Ieder jaar worden 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 deze inzet. In 2021 zal op basis van een vernieuwd integraal risicomanagement statuut de onderlinge samenhang tussen de risicogebieden geoptimaliseerd worden.

Compliance

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. In 2019 werd het geactualiseerde integriteitsbeleid vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

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 een compliance module aangeschaft. Met behulp van deze module is het eenvoudiger om te toetsen of we voldoen aan wet- en regelgeving. Bij de toets is geconstateerd dat er op onderdelen actie nodig is om volledig compliant te zijn. De actiepunten zijn benoemd en worden actief gemonitord.

Processen

In 2018 is begonnen met het beschrijven van de primaire processen. De ambitie is om eind 2022 alle processen met bijbehorende risico's en beheersmaatregelen te hebben beschreven en geïmplementeerd.

Interne controle

Het IC jaarplan 2020 is uitgevoerd. Het inrichten van de controle cyclus alsmede het uitvoeren van controles op de afdelingen is een continu verbeterproces. Momenteel vinden er nog weinig controles plaats op de afdelingen en worden de controles uitgevoerd door de business controller. Voor 2021 zal dit een extra focusitem zijn voor de afdeling Finance & Control.

Operationele risico's

Vanuit het IC-jaarplan zijn interne controles uitgevoerd. De controles die uitgevoerd zijn: proces service en stookkosten, uitvoeren wachtwoordbeleid, uitvoeren conditiemeting bezit en het goedkeuringsproces. Tijdens deze controles 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. Om het risico op datalekken te mitigeren is het wachtwoordbeleid vernieuwd en geïmplementeerd. Om beter inzicht te krijgen in de operationele risico's en de beheersmaatregelen is in 2020 voor planmatig onderhoud een risicocontrolmatrix opgesteld. In de vorm van workshops met alle betrokken medewerkers is aan de hand van de activiteiten bepaald welke risico's er voorkomen binnen dit proces, welke beheersmaatregelen er geïmplementeerd zijn en welke beheersmaatregelen ontbreken. Dit heeft geleid tot een groter risicobewustzijn bij de medewerkers en goed inzicht in de risico's en de beheersing van het proces. Het doel is in 2021 voor de kritieke processen een risicocontrolmatrix op te stellen.

Informatiemanagement

Informatiemanagement is toegevoegd als strategisch risico. Informatiemanagement betreft onder meer betrouwbare en tijdige gegevensverwerking en datakwaliteit. 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 bezuinigd op de kosten. Het kan echter nog beter. Punt van zorg en aandacht is dat

verantwoordelijkheden eenduidiger kunnen worden belegd binnen de organisatie, zodat er meer integraal overzicht en handelen ontstaat. Bij het verbeteren van het proces is het onderwerp 'verantwoordelijkheid' één van de thema's. Ook is het mutatieonderhoud opnieuw aanbesteed.

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.

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 het boekjaar is hoger dan het voorgaande boekjaar. Dit verschil wordt in hoofdzaak veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille en het resultaat uit exploitatie, zoals zichtbaar is gemaakt in de onderstaande tabel.

Jaarresultaat (x 1.000.000)	2020	2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23,8	22,0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,3	1,1
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	121,9	90,7
Netto resultaat overige activiteiten	-0,1	0,1
Overige organisatiekosten	-2,1	-2,1
Kosten omtrent leefbaarheid	-0,6	-0,8
Saldo financiële baten en lasten	-3,9	-4,1
Resultaat voor belasting	139,3	106,9
Belasting over het resultaat	-2,6	-8,4
Resultaat na belasting	136,7	98,5

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Woningbedrijf Velsen is een financieel gezonde organisatie. In het boekjaar zijn de huuropbrengsten licht gestegen. De exploitatielasten zijn met name gestegen door de hogere onderhoudslasten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Woningbedrijf Velsen verkoopt structureel minder bestaande woningen dan in voorgaande jaren. Het netto gerealiseerd resultaat verkopen vastgoedportefeuille is op basis van woning verkopen structureel laag. In 2019 is een stuk grond verkocht wat resulteert in een eenmalig hoger netto gerealiseerd resultaat verkopen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waarde van het vastgoed is in het boekjaar fors toegenomen. Oorzaak hiervan ligt in het feit dat de vrije verkoopwaarde, zijnde de leegwaarde, substantieel gestegen is (12,%)

Saldo financiële baten en lasten

In 2020 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken. Door de aflossingen op de bestaande leningen is de rentelast afgenomen (van 3,64% naar 3,60%).

Belastingen

In 2020 hebben we de definitieve aanslag VPB 2018 ontvangen. Hiermee is er weer voor gezorgd dat het woningbedrijf up-to-date is met de vennootschapsbelasting aangiftes. Voor 2019 en 2020 is een voorlopige aanslag ingediend.

Waarde van het vastgoed

Marktwaarde

Het afgelopen jaar kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van het voorgaande jaar. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. De toegenomen vraag en krapte resulteren in een groei van de leegwaarde van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Voor de vastgoedportefeuille van Woningbedrijf Velsen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met 12,7 % gegroeid (2019: 12.5%).

Marktwaarde	2020	2019
Waarde ultimo boekjaar	€ 1.068,6 Mln.	€ 948,3 Mln.
Groei in euro's	€ 120,3 Mln.	€ 105,7 Mln.
Groei in %	12,7%	12,5%

Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze gematigd mede door een gematigd huurprijsbeleid, met als doel woningen toe te wijzen aan onze doelgroep (passend toewijzen). Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidswaarde

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.

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 € 727 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo boekjaar bestaat uit de volgende onderdelen:

2020	(x € 1.000) DAEB vastgoed TI	Niet-DAEB vasgoed TI	Totaal vastgoed TI
Marktwaarde	991.491	77.094	1.068.585
Stap 1 Beschikbaarheid	-25.166	5.815	-19.351
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	-312.411	-11.379	-323.790
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-54.802	-2.667	-57.469
Stap 3 Kwaliteit	-261.434	-6.138	-267.572
Stap 4 Beheer	-57.932	-881	-58.813
Beleidswaarde	279.747	61.843	341.590

Dit impliceert dat circa 63% (2019: 56%) van het totale eigen vermogen niet realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit 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.

	2020	2019	2018
Interest Coverage Ratio (ICR) TI (norm > 1,40)	4,28	0,72	4,92
Loan to Value, beleidswaarde TI (norm < 75%)	30,95	26,31	34,09
Solvabiliteit beleidswaarde TI (norm > 20%)	70,16	74,26	64,00
Dekkingsratio, marktwaarde TI (norm < 70%)	9,89	11,15	12,94

De ICR is in 2020 weer hersteld. In 2019 is deze gedaald door betaling van verschillende jaren aan vennootschapsbelasting.

De LTV en de Solvabiliteit zijn gedaald, omdat onze beleidswaarde is gedaald. Dit door het toepassen van de nieuwe regelgeving omtrend de SBR notitie onderhoud vs verbetering.

De dekkingsratio is gedaald doordat de marktwaarde is toegenomen en de leningen zijn niet toegenomen.

6. Vooruitblik op 2021

In 2021 staat net als in 2020 het bouwen, verbeteren en verduurzamen van onze woningen voorop. We verwachten goed op stoom te komen met onze vastgoedprojecten. Vanzelfsprekend hoort daar ook een stevige opbouw van onze projectorganisatie bij en zullen we het portefeuille- en assetmanagement in de organisatie versterken. De gebiedsgerichte samenwerking met gemeente Velsen krijgt concreter vorm.

De impact van de huidige overheidsmaatregelen vanwege de uitbraak van het coronavirus en het wegvallen van de overheidsmaatregelen zijn momenteel nog niet te overzien, waardoor het onmogelijk is om een gefundeerde afweging te maken op ons financieel resultaat. Om die redenen houden we rekening met een beperkte invloed op ons financieel resultaat. Het heeft bij renovatie- en verduurzamingsprojecten tot vertraging geleid en zal ook in 2021 nog tot vertraging leiden. Financieel gezien staan we er gezond voor. De ICR heeft een minimum norm van 1,4 en de prognoses blijven daar ruim boven. De LtV heeft een maximum interne norm van 75% en daar blijven we onder. Ook bij de solvabiliteit en de dekkingsratio blijft Woningbedrijf Velsen onder de normen.

MJB 2021-2030			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ratio	Norm											
ICR	1,4		3,0	1,8	3,8	3,7	3,5	2,1	3,0	4,2	4,4	5,5
LTV	85		37	47	55	61	64	71	73	71	70	69
Solvabiliteit	15		63,4	54,2	48,6	40,6	38,3	32,6	27,8	30,3	33,3	36,7
Dekkingsratio	70		15,8	19,3	21,8	23,5	24,3	26,8	27,1	25,8	25,1	24,5
MJB 2021-2030			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ratio	Norm											
ICR	1,4		3,0	1,8	3,8	3,7	3,5	2,1	3,0	4,2	4,4	5,5
LTV	75		37	47	55	61	64	71	73	71	70	69
Solvabiliteit	20		63,4	54,2	48,6	40,6	38,3	32,6	27,8	30,3	33,3	36,7
Dekkingsratio	70		15,8	19,3	21,8	23,5	24,3	26,8	27,1	25,8	25,1	24,5

Tabel met de Ratio's uit de begroting 2021-2030

Toelichting verwachte kasstromen

De verwachte operationele kasstroom laat de komende jaren een licht stijgende trend zien. Deze lichte toename is vooral het gevolg van de hogere huurinkomsten door opleveringen en harmonisatie. Uitgangspunt is daarbij dat de beoogde bezuiniging op de operationele lasten zal worden gerealiseerd door de zo veel als mogelijk de functies die nu worden ingevuld met ingehuurd krachten in te gaan vullen met vaste mensen. De huurverlaging en huurbevrozing voor 2021 zal een negatieve invloed hebben op de stijgende trend.

De investeringen zijn de komende jaren ingerekend op basis van de voorgenomen projecten. Woningbedrijf Velsen heeft begroot de komende 10 jaar circa 900 woningen nieuw te bouwen. Hiernaast zal Woningbedrijf Velsen circa 2.700 woningen verduurzamen, voorzien van groot onderhoud alsmede te renoveren.

Deze kasstromen zijn substantieel hoger dan de vrijkomende operationele kasstromen. Dit verschil zal worden gefinancierd middels aan te trekken geborgde leningen. Hiertoe is ruimte omdat het WSW de borging aan Woningbedrijf Velsen heeft vrijgegeven tot eind 2021 voor een bedrag van € 151,6 mln.

Kasstroom	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kasstroom Operationele activiteiten	7.466	2.737	8.762	7.870	7.853	3.722	7.947	14.416	15.056	20.069
Kasstroom des(in)vesteringen	-34.311	-41.445	-40.631	-41.771	-26.199	-44.364	-35.226	-5.323	431	-
Kasstroom financieringsactiviteiten	23.410	39.622	31.287	34.373	18.441	39.905	26.850	-1.161	-1.173	-1.198
Totale Kasstroom per jaar	-3.435	914	-582	472	95	-737	-429	7.932	14.314	18.871

Tabel met kasstromen uit de begroting 2021 -2030

2021 is het jaar dat we een koersdocument opstellen, met zoveel mogelijk betrokkenheid van onze huurders en medewerkers. We gaan actief op zoek naar de woonwensen en ideeën van onze huurders en woningzoekenden. We zoeken gezamenlijkheid in vraagstukken en ideeën van belanghebbenden en definiëren onze doelen en identiteit: de corporatie die we willen zijn, van betekenis voor de samenleving.

We werken verder aan onze visie op ons intramurale zorgvastgoed en ontwikkelen onze visie op onze volkshuisvestelijke bijdrage aan extramuraal zorg. Met onze Huurdersraad gaan we in gesprek over ons huurbeleid voor de komende jaren en over de manier waarop we participatie willen vormgeven.

De onlangs versterkte samenwerking met de gemeente door middel van een samenwerkingsovereenkomst gaat ons helpen bij onze grootste opgave de komende jaren; de verbetering en vernieuwing van onze woningvoorraad. De samenwerkingsovereenkomst bevat afspraken die de focus op vernieuwing van de sociale huurwoningvoorraad van Woningbedrijf Velsen onderstreept. Ook draagt de overeenkomst bij aan een versnelling van de opgave die we samen hebben. De overeenkomst is de basis voor een kwaliteitsimpuls voor het wonen in heel IJmuiden, in het bijzonder in het plangebied van de gebiedsvisie 'Van Pont tot Park'.

Kortom, 2021 is een jaar vol plannen, maar ook van onzekerheden vanwege het coronavirus. Maar we staan er stevig genoeg voor om die onzekerheden op te vangen.

We doen er volgend jaar weer verslag over.

7. Verslag Raad van Commissarissen 2020

Voorwoord

De Raad van Commissarissen, hierna RvC, heeft conform de statuten de taak het interne toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. De RvC staat het bestuur met raad en daad ter zijde. Verder voert zij de taken uit zoals in de Woningwet bepaald. Zo neemt de RvC onder andere besluiten over begroting en jaarrekening, projectinvesteringen en visiedocumenten. In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2020 invulling is gegeven aan de uitvoering van alle taken en bevoegdheden.

Belangrijke onderwerpen in 2020

2020 is voor de hele wereld een uitzonderlijk jaar geweest door de Coronapandemie. En Corona heeft ook invloed gehad op het werk van de RvC. Ook wij zijn zoveel mogelijk digitaal gaan vergaderen en bijeenkomsten en excursies zijn afgelast of uitgesteld.

In augustus werd de organisatie geconfronteerd met het uitvallen van de directeur-bestuurder. De RvC heeft in nauw overleg met de ondernemingsraad gezocht naar een tijdelijk plaatsvervangend bestuurder. Wij hebben ons hierbij laten begeleiden en adviseren door een extern bureau. Op 28 september 2020 is de heer Pierre Sponselee benoemd als waarnemend bestuurder, en na een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties als plaatsvervangend statutair bestuurder van Woningbedrijf Velsen, voor een periode van maximaal 18 maanden.

De Autoriteit woningcorporaties is op 18 november akkoord gegaan met deze voordracht.

De opdracht aan de bestuurder veranderde op hoofdlijnen niet, maar vroeg op sommige punten wel extra aandacht van de RvC. De RvC en de bestuurder spannen zich in om de organisatie verder te brengen en tegelijkertijd de bestaande visie niet uit het oog te verliezen.

Door de coronapandemie en het uitvallen van de directeur-bestuurder is het proces rondom de uitvoeringsstrategie voor het zorgvastgoed en het ondernemingsplan stil komen te liggen. Tegelijkertijd ziet de RvC dat de organisatie, ondanks de beperkingen door Corona, in staat is geweest om veel klussen te klaren. Het proces van de totstandkoming van de jaarrekening is aanzienlijk verbeterd. De vastgoedprojecten vorderden gestaag en voor een aantal investeringsbesluiten is groen licht gegeven (Sam Vlessinghof en Maas- en Ostadestraat). In verband met niet voorzienbare fors hogere kosten voor het project Waal-/ Dolfijnstraat hebben wij gesproken over de financiële haalbaarheid van dit plan en heeft de bestuurder besloten met een nieuw voorstel te komen.

Door het Coronavirus heeft in 2020 slechts één verdiepingsdag plaatsgevonden. Deze stond in het teken van de samenwerking met de plaatsvervangende directeur-bestuurder, de zelfevaluatie en de visie op besturen en toezicht. Ook heeft de RvC met de bestuurder van gedachten gewisseld over de benodigde stappen in de organisatieontwikkeling. We hebben ons bij de zelfevaluatie extern laten begeleiden en we zijn dieper ingegaan op de teamrollen binnen de RvC.

In 2020 hebben geen wisselingen in de samenstelling van de Raad plaatsgevonden. Jeroen Nobel is voor vier jaar herbenoemd als voorzitter.

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.

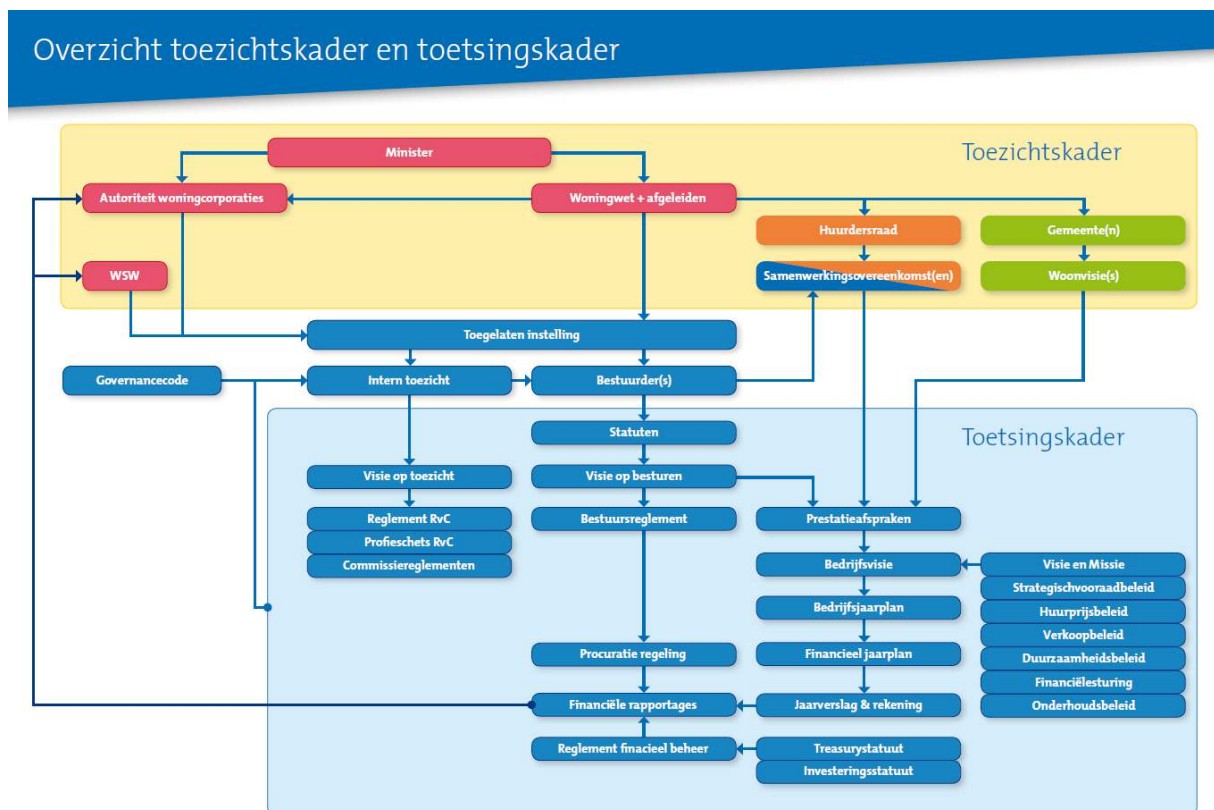
De statuten, die opnieuw zijn vastgesteld in 2018, geven regels over onder meer de samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de RvC en de bestuurder. De taken en bevoegdheden van beide gremia zijn uitgewerkt in reglementen die op de website van Woningbedrijf Velsen staan.

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 hiervoor een podium 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. Helaas was dit laatste in 2020 niet mogelijk door het Coronavirus. Wij spreken minimaal twee keer per jaar met de controller.

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 gedachteswisseling 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.



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 twee managers, een onafhankelijke controller en een bestuurssecretaris. De bestuurssecretaris is tevens secretaris van de RvC.

Commissies en hun werkzaamheden in 2020

In onderstaand overzicht staan de commissies van de RvC en een toelichting op het werk in 2020:

Commissie	Taak en verantwoording en onderwerpen 2020
<p>Auditcommissie, vaste commissie (2 leden)</p>	<p>Taak en verantwoording: 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>Het adviseren van de RvC omtrent het toezicht op de financiële informatieverschaffing door de stichting en het werk van de externe accountant ter zake. Het adviseren van de RvC omtrent de beoordeling van het functioneren van de externe accountant tezamen met het bestuur. De controle op de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de stichting. De controle op de jaarlijkse melding van de externe accountant inzake zijn voor de stichting verrichte werkzaamheden anders dan zijn controlewerkzaamheden.</p> <p>Onderwerpen 2020 risicomangement, managementletter 2019, bestuursverslag/jaarrekening en verantwoording treasury 2019, kaderbrief 2021, brieven AW en WSW, interne normen financiële ratio's, begroting en financiële meerjarenprognose 2021-2030, treasuryjaarplan 2021, bedrijfsjaarplan 2021, investeringsbesluiten, tertiaalrapportages, controleplan 2020 en controleopdracht aan KPMG, accountantsverslag.</p>
<p>Remuneratiecommissie, vaste commissie (2 leden)</p>	<p>Taak en verantwoording 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>Onderwerpen in 2020 functioneren bestuurder, voorbereiding besluit bezoldiging bestuurder, voorbereiding besluit bezoldiging RvC, (actiepunten) zelfevaluatie, opleiding 2020 en PE punten.</p> <p>Herbenoeming bestuurder</p>
<p>Selectiecommissie, tijdelijke commissie (2 leden)</p>	<p>Taak en verantwoording 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>Onderwerpen in 2020 Herbenoeming Jeroen Nobel, (voorstel voor) werving en selectie plaatsvervangend directeur-bestuurder. Proces herbenoeming bestuurder</p>

Aanwezigheid vergaderingen

RvC lid	Score aanwezig reguliere vergadering RvC	Score aanwezig reguliere vergadering auditcommissie	Score aanwezig vergadering remuneratiecommissie
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.
Mevrouw M. Breed	100%	n.v.t.	n.v.t.
Mevrouw I. van Bennekom	100%	n.v.t.	n.v.t.
De heer R. Boekhout	100%	100%	n.v.t.

De RvC leden zijn op de verdiepingsdag allen aanwezig geweest.

Strategische visie

De RvC hecht aan een heldere strategische visie en koers van de corporatie. In 2020 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.

Door de afwezigheid van de directeur-bestuurder is de visie op besturen en toezicht in 2020 nog niet verder uitgewerkt.

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. In juni 2019 is het Verbindingenstatuut goedgekeurd door de RvC.

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.

Aedes benchmark

De analyse van de Aedes Benchmark laat zien dat we nog een aantal verbeterlagen te maken hebben. Voor bedrijfslasten behoren wij tot klasse C. De afgelopen jaren is dit al flink verbeterd (2017: €1456, 2018: €1062 en 2019 €912) en die lijn zal in de toekomst verder doorzetten. Op het onderwerp duurzaamheid scoort Woningbedrijf Velsen beneden gemiddeld, maar daar zullen de komende jaren grote verbeterstappen in worden gemaakt. Het oordeel van onze huurders is niet lager dan een 7,5. Dat stemt ons tevreden ondanks dat we daarmee behoren tot klasse C.

Prestatieafspraken

Elk jaar maakt de corporatie prestatieafspraken, op basis van het eigen 'bod'. 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. In december 2020 stelde de bestuurder de Prestatieafspraken 2021 - 2024 en de jaarafspraken voor 2021 vast met de gemeente Velsen, Velison Wonen, Brederode Wonen en de huurdersraden.

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, zowel 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 2020 onder andere als klankbord bij de strategie voor het zorgvastgoed/wonen en zorg, de ontwikkeling van de organisatie, de Waal-/ Dolfijnstraat en de voorbereiding van het ondernemingsplan. Daarnaast functioneerde de auditcommissie als klankbord bij het fiscaal statuut, het risicomangement en de investeringsbesluiten.

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 corporatie 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 2020

In 2020 heeft geen beoordelingsgesprek plaats kunnen vinden, omdat de directeur-bestuurder in augustus uitviel. Het functioneringsgesprek is wel gevoerd.

Nevenfunctie bestuurder

De bestuurder is bestuurslid bij de Stichting Woonservice, de organisatie voor regionale woonruimteverdeling. Deze nevenfunctie vloeit voort uit de verbinding die Woningbedrijf Velsen is aangegaan met Woonservice.

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 (alleen Rogier van der Laan) 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.

Activiteiten van de RvC in 2020

Om de taak goed te kunnen vervullen vergadert de RvC, hebben wij verdiepingsdagen, excursies en zorgen wij goed voor onze eigen deskundigheidsbevordering. Wij laten ons goed informeren over de (maatschappelijke) prestaties en financiële resultaten van Woningbedrijf Velsen. Dit mede in relatie tot de doelstellingen van de corporatie, de ontwikkelingen intern en extern en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Ook met belanghebbenden als de Huurdersraad en de accountant is in 2020 contact geweest om informatie uit te wisselen.

Vergaderingen in 2020

In het verslagjaar heeft de RvC negen keer 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 is één verdiepingsdag geweest. Een excursie heeft door het Coronavirus niet plaatsgevonden. In augustus en september hebben vier ingelaste vergaderingen plaatsgevonden in verband met het uitvallen van de directeur-bestuurder.

Voorafgaand aan de reguliere vergadering vergadert de RvC 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 2020

Onderwerpen	Toelichting
Strategie	Bestuursverslag 2019, bedrijfsjaarplan 2021, activiteitenoverzicht prestatieafspraken, voortgang actiepunten managementletter, Strategie Zorgvastgoed en strategie wonen en zorg, ondernemingsplan
Risicomanagement	Risicorapportages.

Onderwerpen	Toelichting
Control	Controleplan 2020 en controleopdracht aan KPMG, bevindingen uit audits, tertiaalrapportages, jaarstukken 2019.
Investerings en financiën	Investeringsbesluiten diverse complexen, fiscaal statuut, kaderbrief 2021, begroting 2021 en meerjarenprognose 2021-2030, treasuryjaarplan 2021
Governance	Overleg met belanghebbenden, opleidingen en PE punten, zelfevaluatie en evaluatie vergaderingen, jaarverslag geschillencommissie, herbenoeming voorzitter, beloning bestuurder, bezoldiging RvC.

Overleg met accountant

In het najaar heeft de RvC het controleplan 2020 met KPMG besproken. Hierin is een aanzienlijke stelpost opgenomen als gevolg van de nieuwe OOB-status. De organisatie blijft scherp op het zo laag mogelijk houden van de kosten die worden geschreven op de stelpost.

Eind 2019 is de managementletter opgeleverd in vervolg op de interim controle over 2019. Er zijn mede door de frisse blik van de nieuw aangetreden accountant veel verbeterpunten geconstateerd. Een deel daarvan is in 2020 opgepakt en afgerond. Een continu proces van verbetering is door de bestuurder in gang gezet, maar vraagt mede door wisseling van managers bedrijfsvoering nog volop aandacht.

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.

Dialogoog met belanghebbenden

De bestuurder is in eerste instantie verantwoordelijk voor de informatievoorziening aan de RvC. Dit betreft ook informatie die verkregen wordt van belanghebbenden zoals de gemeente, Huurdersraad en zorgpartijen. Daarnaast heeft de RvC 2x per jaar haar eigen vergadering met de Huurdersraad en de Ondernemingsraad. Een excursie met belanghebbenden heeft door het Coronavirus niet plaatsgevonden, maar wordt in 2021 hopelijk alsnog gepland. Wij willen zo vormgeven aan onze visie 'op afstand betrokken zijn' waarbij het belangrijk is onze rollen van bestuurder en toezichthouder voor ogen te houden.

Klachten

Woningbedrijf Velsen is aangesloten bij de onafhankelijke 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.

De regionale Geschillencommissie heeft in 2020 vijf klachten ontvangen.

Een klacht is gegrond verklaard. De klacht was dat Woningbedrijf Velsen de betrokkene in eerste instantie als eerst gegadigde voor een woning had aangewezen en dit op dezelfde dag werd weerlegd, omdat er een fout was gemaakt. Het advies van de geschillencommissie aan Woningbedrijf Velsen is om te onderzoeken of betrokkene alsnog een passende woning kan worden aangeboden.

Een klacht is ongegrond verklaard. Betrokkene stelde schade te hebben geleden omdat hij onder druk van Woningbedrijf Velsen werkzaamheden had verricht in verband met het opleveren van zijn woning, terwijl het niet tot een huurbeëindiging is gekomen.

Twee klachten zijn niet in behandeling genomen, omdat de klachten nog in behandeling waren bij Woningbedrijf Velsen.

Een klacht is door de geschillencommissie gesloten omdat Woningbedrijf erkende dat de klacht in beginsel niet goed was opgepakt. Woningbedrijf Velsen heeft vervolgens de klacht zelf weer in behandeling genomen.

Functioneren van de RvC

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle RvC leden zijn bekend met het integriteitsbeleid van Woningbedrijf Velsen. In 2019 heeft de RvC het nieuwe integriteitsbeleid en de gedragsregels besproken en goedgekeurd. Deze zijn in een interactief proces met medewerkers tot stand gekomen. Belangrijk aandachtspunt voor de organisatie is om het onderwerp integriteit en de gedragsregels 'levend' te houden.

De RvC leden zijn onafhankelijk en voldoen aan de gestelde criteria in de Governance Code en de Wet Bestuur en Toezicht. Er bestaan geen overlappings 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 2020 zijn er geen situaties geweest waarbij sprake was van belangenverstremming.

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. Er zijn geen meldingen geweest in 2020.

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 november hebben wij onder externe begeleiding aandacht geschonken aan onze individuele teamrollen en - kwaliteiten, de samenwerking binnen het team en de samenwerking met de bestuurder. Conclusie is dat de visie op toezichthouden en besturen nog steeds de eerste prioriteit heeft. Door het Coronavirus en het uitvallen van de directeur-bestuurder zijn wij hier in 2020 nog niet aan toe gekomen.

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 is primair een verantwoordelijkheid van de individuele leden zelf. Dit is het overzicht van de PE punten van de leden die eind 2020 in de RvC zaten. Conform de regeling nemen mevrouw Van Bennekom en mevrouw Breed 1 punt uit 2019 mee naar 2020. De heer Douw neemt vijf punten mee naar 2020.

Naam lid	PE punten 2020	PE punten 2019
De heer J. Nobel	6 punten	2 punten
De heer R. Visser	6 punten	5 punten
De heer B. Douw	-	15 punten
Mevrouw M. Breed	4 punten	8 punten

Naam lid	PE punten 2020	PE punten 2019
Mevrouw I. van Bennekom	4 punten	125 punten
De heer R. Boekhout	8 punten	15 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 wat leeft bij de huurders(raad).

Stage

Helaas hebben door het coronavirus geen stages op de werkvloer plaats kunnen vinden. We hopen van harte dat dit weer mogelijk wordt in 2021.

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. Eind 2020 bestond de RvC uit zes leden.

Profielschets

De RvC heeft een profielschets 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 2020 bestond de raad uit vier mannen en twee vrouwen.

Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam Geboortejahr	Deskundig- heid / 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	Burgemeester gemeente Den Helder, Diverse onbezoldigde nevenfuncties	Hoofddorp	Benoemd 2016 Treedt af in december 2024	Nee	Remuneratiecommissie
Dhr. mr R. Visser (1972)	Lid Juridisch, sociaal / maatschappelijk	Advocaat-partner Certa Advocaten B.V. te Amsterdam, Begeleider Stichting Wetwinkel te Amsterdam; Plv. lid Hof van Discipline te Den Haag	Amsterdam	Benoemd: 2015 Herbenoemd Maart 2019	Nee Op voordracht Huurdersraad	Remuneratiecommissie (vz) Selectiecommissie herbenoeming heer Nobel en heer Douw
Dhr. drs B. Douw (1966)	Lid Vastgoed	Oprichter en eigenaar Marylane BV, interim management en consultancy Lid RvC Stichting Mooiland	Bussum	Benoemd: 2017	Herbenoeming april 2021	Auditcommissie (vz)
Mevr. M. Breed (1961)	Lid Zorg/Welzijn	Eigenaar Mirjam Breed advies, Veranderkundige : Organisatie & management vanuit	Haarlem	Benoemd: 2017	Herbenoeming november 2021 Op voordracht Huurdersraad	Selectiecommissie herbenoeming heer Nobel en heer Douw

Naam Geboortejaar	Deskundigheid / functie	Beroep en nevenfunctie	Woonplaats	Jaar aantreden herbenoeming en aftreden	Herbenoembaar en voordracht	Lid Kerncommissie
	Sociaal maatschappelijk	maatschappelijke vraagstukken.				
Mevr. I. van Bennekom (1962)	Lid HRM/Organisatie	Bestuurder Stichting Ouderenzorg Wilgaerden Leekerweidegroep Wognum Voorzitter RvT Agora, Lid RvC ONVZ	Santpoort-Zuid	Benoemd: 2018	Herbenoeming maart 2022 Op voordracht OR	
De heer R. Boekhout (1959)	Lid Financiën	Directeur Boekhout Management, Toezicht en Advies Lid RvC Maasdelta Groep/ lid auditcie. Bestuurder Stichting Sintnicolaascomite Heiloo	Heiloo	Benoemd: 2019	Herbenoeming mei 2023	Auditcommissie

(Her)benoemingen

Per 14 december 2020 is de heer Nobel herbenoemd. Tegelijk is de procedure herbenoeming van de heer Douw, wiens eerste vierjaarstermijn in april 2021 afloopt, in gang gezet.

Rooster van aftreden

RvC lid	1 ^e keer benoemd	Herbenoemd	Maximale termijn
Jeroen Nobel	14 december 2016	14 december 2020	14 december 2024
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
Rob van Boekhout	1 mei 2019	n.v.t.	1 mei 2027

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 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 is in 2019 herijkt en omgevormd tot een serie concreet uitgewerkte 'gedragsregels integriteit' voor de organisatie. Daarbij zijn medewerkers uit de organisatie actief betrokken geweest. De bestuurder agendaert het onderwerp actief om het onderwerp levend te houden in de organisatie. De vigerende documenten worden door de RvC onderschreven.

Verklaring RvC

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het verslag van het (statutaire) bestuur over het boekjaar 2020 en heeft de jaarrekening over 2020 vastgesteld. De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur en Woningbedrijf Velsen.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2020 omvat de balans, de resultatenrekening, het kasstroomoverzicht en de daarbij behorende toelichting(en). De jaarrekening is door de RvC vastgesteld en door 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 wij van mening dat wij onze toezichhoudende rol goed hebben kunnen vervullen.

De RvC dankt de medewerkers, het management en de bestuurders voor hun inzet in 2020 waarbij elke dag weer is gewerkt met en voor onze huurders.

De RvC blijft ook in 2021 met betrokkenheid en enthousiasme toezicht houden op de uitgezette koers: goed en prettig wonen en zorgen dat onze doelgroep 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
Vicevoorzitter

B. Douw
Lid

M.G.B. Breed
Lid

I. van Bennekom
Lid

G.R. Boekhout
Lid

Bijlage | Besluitenlijst RvC 2020

Datum	Besluit/ advies	Onderwerp	Omschrijving
18-3	Besluit	Investering Renovatie en Verduurzaming Complex 24, gelegen aan de van Ostadestraat, Maasstraat en Merwedestraat te IJmuiden.	De RvC keurt het bestuursbesluit inzake investering renovatie en verduurzaming complex 24 goed.
17-4	Besluit	Strategie en verkoopproces zorgvastgoed	De RvC geeft goedkeuring aan het besluit van de bestuurder inzake de strategie zorgvastgoed en het proces dat leidt tot een besluit over verkoop van het zorgvastgoed dat nu wordt verhuurd aan Zorgbalans en de Zorgspecialist. De RvC gaat akkoord met het gevraagde budget van € 700.000 vanwege de richting die nu wordt ingeslagen. Het uitgangspunt is dat Woningbedrijf Velsen haar zorgvastgoed verkoopt aan één koper conform het principe alles of niets. Er kunnen argumenten zijn om nuances in dit proces wel of niet mee te nemen. De bestuurder moet eventuele nuancering van het uitgangspunt beargumenteerd meenemen in zijn uiteindelijke besluit (keuze voor 1 of meer partijen) en dit ter goedkeuring voorleggen aan de RvC.
17-4	Besluit	Aanpassing profielschets RvC	De RvC besluit tot aanpassing van de omschrijving profiel voorzitter in de profielschets RvC met daarin eveneens opgenomen dat de voorzitter RvC vooreerst lid is van de RvC en daarnaast de rol van voorzitter vervult.
17-4	Principe besluit	Voorgenomen herbenoeming de heer J. Nobel, voorzitter RvC	De Raad van Commissarissen neemt het principebesluit tot de voorgenomen herbenoeming van de heer J. Nobel als voorzitter van de Raad van Commissarissen en legt dit besluit voor advies voor aan de Ondernemingsraad, conform artikel 11.4 van de CAO Woondiensten, en aan de directeur-bestuurder, conform reglement RvC.
17-4	Principe besluit	Voorgenomen herbenoeming de heer R.O.J. Van der Laan, directeur-bestuurder	De Raad van Commissarissen neemt het principebesluit tot de voorgenomen herbenoeming van de heer R.O.J. van der Laan als directeur-bestuurder van Woningbedrijf Velsen en legt dit besluit voor advies voor aan de Ondernemingsraad, conform artikel 30 van de Wet op de Ondernemingsraden.
17-4	Besluit	PE-punten	De Raad van Commissarissen onderschrijft dat er geen punten meer voor verdiepingsdagen en werkbezoeken worden gerekend, conform de richtlijnen van VTW.
19-6	Besluit	Vaststelling bestuursverslag en jaarrekening plus decharge bestuurder	De Raad van Commissarissen stelt het bestuursverslag en de jaarrekening vast. De Raad van Commissarissen verleent aan de bestuurder decharge over het gevoerde beleid in 2019.

19-6	Besluit	Kaderbrief en activiteitenoverzicht 2021	De Raad van Commissarissen keurt de kaderbrief goed ten behoeve van de uitwerking van de begroting 2021, meerjarenprognose en bedrijfsjaarplan 2021.
19-6	Besluit	Treasurybeleid 2019	De Raad van Commissarissen keurt de verantwoording treasurybeleid 2019 goed en verleent de bestuurder decharge voor het gevoerde treasurybeleid over 2019.
16-9	Besluit	Benoeming waarnemend bestuurder	De Raad van Commissarissen keurt het voorstel om Iris van Bennekom, conform artikel 3.29 van de Governancecode woningcorporaties, per 18 augustus 2020 aan te wijzen de bestuurstaken van Woningbedrijf Velsen waar te nemen in het kader van ontstentenis en belet van de bestuurder goed. Mevrouw Van Bennekom treedt gedurende de waarneming terug als lid van de Raad van Gommisarissen. Het besluit tijdelijke waarneming bestuurstaken van 11 september 2020 wordt ingetrokken
21-10	Besluit	Herbenoeming J. Nobel, voorzitter RvC	De Raad van Commissarissen besluit tot de herbenoeming van de heer Jeroen Nobel als voorzitter van de Raad van Commissarissen. De benoeming is voor een periode van vier jaar, tot 14 december 2024. De heer Nobel is na deze termijn niet opnieuw benoembaar
21-10	Besluit	Herbenoeming R.O.J. Van der Laan, directeur-bestuurder	De Raad van Commissarissen besluit tot de herbenoeming van de heer Rogier van der Laan als directeur-bestuurder van Woningbedrijf Velsen. De benoeming is voor een periode van vier jaar, tot 1 februari 2025.
21-10	Besluit	Benoeming waarnemend en plaatsvervangend directeur bestuurder	Besluit: A. de heer Pierre Sponselee in eerste instantie te benoemen als waarnemend en na een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties als plaatsvervangend statutair bestuurder van de Corporatie per 28 september 2020 voor een periode van maximaal 18 maanden; B. de aan dit besluit gehechte concept arbeidsovereenkomst met daarin vastgelegde arbeidsvoorwaarden aan te gaan; C. de voorzitter van de Raad van Commissarissen, de heer Jeroen Nobel te machtigen namens de Raad van Commissarissen de arbeidsovereenkomst als bedoeld in punt B te ondertekenen.
21-10	Besluit	Opdrachtverstrekking conform controleplan 2020 inclusief controlebudget	De Raad van Commissarissen besluit tot opdrachtverstrekking conform het controleplan 2020 inclusief controlebudget versie 21 oktober 2020) en geeft de bestuurder het mandaat tot ondertekening van de opdrachtbrief.
09-12	Besluit	Jaardocumenten 2021	De Raad van Commissarissen keurt de begroting 2021 en het treasuryjaarplan 2021 goed waarmee: - de bestuurder de begroting en de meerjarenprognose kan vaststellen

			- de bestuurder het treasurviaarolan 2021 kan vaststellen
09-12	Besluit	Fiscaal statuut	De Raad van Commissarissen keurt het fiscaal statuut goed.
09-12	Besluit	Profielchets RvC	De Raad van Commissarissen besluit tot vaststelling van de profielchets lid vastgoed Raad van Commissarissen.
09-12	Besluit	Principebesluit herbenoeming heer Douw	De Raad van Commissarissen neemt het principebesluit tot de voorgenomen herbenoeming van de heer Douw als lid van de Raad van Commissarissen en legt dit besluit voor advies voor aan de Ondernemingsraad, conform artikel 11.4 van de CAO Woondiensten, en aan de directeur-bestuurder, conform reglement RvC.
09-12	Besluit	Bezoldiging bestuurders 2021	De Raad van Commissarissen besluit de bezoldiging van de bestuurders per 1 januari 2021 aan te passen met het prijsindexcijfer afgerond 4,1%
09-12	Besluit	Bezoldiging RvC 2021	De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging per 1 januari 2021 vast op: - Lid: € 13.550 per jaar - Voorzitter: € 20.250 per jaar



Woningbedrijf Velsen

Jaarrekening 2020

Versie: april 2021

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

Inhoudsopgave

1. Balans per 31 december 2020	42
2. Winst- en verliesrekening over 2020	44
3. Kasstroomoverzicht 2020	45
4. Toelichting behorende tot de jaarrekening 2020	46
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	47
6. Toelichting op de balans	65
7. Toelichting op de winst-en-verliesrekening	85
8. Gescheiden balans	96
9. Ondertekening van de jaarrekening	107
Overige gegevens	109
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Balans per 31 december 2020

(na resultaatbestemming)

Activa		
(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
6.1 DAEB vastgoed in exploitatie	991.491	876.753
6.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	77.094	71.582
6.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>8.645</u>	<u>0</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	1.077.230	948.335
Materiële vaste activa		
6.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>4.696</u>	<u>4.897</u>
Totaal materiële vaste activa	4.696	4.897
Financiële vaste activa		
6.3 Andere deelneming	1	1
6.3 Leningen u/g	415	411
6.3 Latente belastingvordering(en)	<u>1.970</u>	<u>1.915</u>
Totaal financiële vaste activa	2.386	2.327
Som der vaste activa	<u>1.084.312</u>	<u>955.559</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
6.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	444
6.5 Overige voorraden	<u>139</u>	<u>150</u>
Totaal voorraden	139	594
Vorderingen		
6.6 Huurdebiteuren	335	179
6.7 Overheid	0	20
6.8 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.706	895
6.9 Overige vorderingen	80	54
6.10 Overlopende activa	<u>487</u>	<u>512</u>
Totaal vorderingen	3.608	1.659
6.11 Liquide middelen	11.079	8.157
Som der vlottende activa	<u>14.826</u>	<u>10.410</u>
Totaal activa	1.099.138	965.970

Passiva

(in duizenden euro's)

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>	
Eigen vermogen			
6.12 Herwaarderingsreserve	644.736	529.990	
6.12 Overige reserves	<u>341.453</u>	<u>319.543</u>	
Totaal eigen vermogen	986.189	849.533	
Voorzieningen			
6.13 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	2.320	
6.14 Overige voorzieningen	<u>143</u>	<u>137</u>	
Totaal voorzieningen	143	2.457	
Langlopende schulden			
6.15 Schulden aan banken	97.452	105.721	
6.16 Overige schulden	<u>98</u>	<u>103</u>	
Totaal langlopende schulden	97.550	105.824	
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	4	0	
6.17 Schulden aan banken	8.269	3.302	
6.18 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.853	928	
6.19 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.283	407	
6.20 Overlopende passiva	<u>2.847</u>	<u>3.519</u>	
Totaal kortlopende schulden	15.256	8.156	
Totaal passiva	1.099.138	965.970	

2. Winst- en verliesrekening over 2020

(in duizenden euro's)	2020	2019
7.1 Huuropbrengsten	48.136	47.161
7.2 Opbrengsten servicecontracten	2.778	2.755
7.3 Lasten servicecontracten	-2.295	-2.956
7.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.693	-2.883
7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.155	-14.458
7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.953	-7.640
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23.818	21.979
7.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	943	2.324
7.7 Toegerekende organisatiekosten	-49	-44
7.7 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-581	-1.236
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	313	1.044
7.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.477	-9.335
7.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	112.413	100.034
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	121.890	90.699
7.10 Opbrengst overige activiteiten	227	269
7.11 Kosten overige activiteiten	-347	-227
Netto resultaat overige activiteiten	-120	42
7.12 Overige organisatiekosten	-2.096	-2.076
7.13 Kosten omtrent leefbaarheid	-605	-772
7.17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	7
7.18 Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.878	-4.070
Saldo financiële baten en lasten	-3.874	-4.063
Resultaat voor belastingen	139.326	106.853
7.19 Belastingen	-2.670	-8.352
Resultaat na belastingen	136.656	98.501

3. Kasstroomoverzicht 2020

(in duizenden euro's)	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	48.023	47.063
Vergoedingen	2.911	2.651
Overige bedrijfsontvangsten	447	556
Ontvangen Interest	0	1
Saldo ingaande kasstromen	51.381	50.271
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-6.460	-6.137
Onderhoudsuitgaven	-9.807	-9.845
Overige bedrijfsuitgaven	-8.171	-8.897
Betaalde interest	-3.897	-4.109
Verhuurdersheffing	-5.451	-4.964
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-252	-312
Vennootschapsbelasting	-4.567	-17.175
Saldo uitgaande kasstromen	-38.605	-51.439
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.776	-1.168
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	196	563
Verkoopontvangsten grond	639	1.691
Tussentelling MVA ingaande kasstroom	835	2.254
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-5.711	-3.594
Verbeteruitgaven	-1.374	-753
Investeringen overig	-296	-111
Externe kosten bij verkoop	-3	-9
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-7.384	-4.467
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.550	-2.213
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-3.302	-4.150
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.302	-4.150
Toename (afname) van geldmiddelen	2.924	-7.531
Liquide middelen per 1 januari	8.155	15.688
Liquide middelen per 31 december	11.079	8.157
Toename (afname) van geldmiddelen	2.924	-7.531

De belangrijkste verschillen tussen het kasstroomoverzicht en de Winst- en Verliesrekening zijn:

- Nieuwbouw huur: Voor de nieuwbouw huur zit een verschil door de verlegde BTW. Deze wordt niet in de kasstromen verwerkt, maar wel in de investeringen nieuwbouw in de winst- en verliesrekening.

- Vennootschapsbelasting: voor de vennootschapsbelasting zijn in 2020 voorlopige aanslagen ingediend over de jaren 2019 en 2020 en is er een teruggave geweest over het jaar 2018. Deze zijn niet direct terug te zien in de winst- en verliesrekening.
- In de verkoopontvangsten grond zit een overlap aangezien 3 betalingen in januari 2021 zijn ontvangen.

4. Toelichting behorende tot de jaarrekening 2020

4.1 Algemeen

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

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

De activiteiten van Woningbedrijf Velsen vinden plaats in Nederland.

4.2 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2020, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2020.

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 2019) 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.
- Voor de bepaling van de beleidswaarde wordt gebruik gemaakt van de vastgestelde meerjarenbegroting ten aanzien van de streefhuur en de onderhouds- en beheerlasten.
- 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 belanghebbenden aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van Woningbedrijf Velsen. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

5.2 Stelselwijziging

Stelselwijziging verwerking van uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

In artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) zijn definities opgenomen voor het onderscheid onderhoud en verbeteren. Deze regeling is van toepassing op verslagjaren vanaf 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing was toegestaan. Uitgaven die kwalificeren als verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening.

Stelselwijziging herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

Voortkomend uit de definities voor het onderscheid onderhoud en investeren heeft tevens een stelselwijziging met betrekking tot herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie plaatsgevonden. In RJ 645.212d is bepaald dat herclassificatie slechts dient plaats te vinden indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. Daarnaast is in RJ 645.218 toegevoegd dat ook voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) waarvoor in rechte

afdwingbare dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan beoordeeld moet worden of er sprake is van een verlieslatend contract. Dit betekent dat indien de verwachte uitgaven als gevolg van de investering hoger is dan de verwachte stijging van de marktwaarde een voorziening voor onrendabele investeringen moet worden gevormd.

Deze aanpassing van de RJ betekent voor de Woningbedrijf Velsen dat (uitsluitend) vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit als een beëindiging van een duurzame exploitatie worden aangemerkt. Dit vastgoed wordt geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie. Dit betekent dat voor renovaties waarbij de huurders worden uitgeplaatst die voldoen aan de definities van verbetering van artikel 14a niet meer van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie worden geherclassificeerd.

Stelselwijziging verwerking van uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

De post Vastgoed in exploitatie en de post Lasten Onderhoudsactiviteiten alsmede de posten Onderhoudsuitgaven en Verbeteruitgaven van het Kasstroomoverzicht.

Stelselwijziging herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie

De balansposten Vastgoed in exploitatie, Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie en Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen alsmede de post Overige waardeveranderingen en Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de Winst- en verliesrekening.

Dit heeft geleid tot een verwerking van onderhoudslasten in de winst- en verliesrekening van €318 welke anders in de projecten in ontwikkeling had gezeten. Verder heeft er een herclassificatie plaatsgevonden ad €212 van projecten in ontwikkeling naar projecten i.e.

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: 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 vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waarde wijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering 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.

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

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

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

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

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

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt het

bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst- en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

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

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

5.4 Vastgoedbeleggingen

5.4.1. DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de 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 2020'). Woningbedrijf Velsen past voor het volledige bezit de fullversie 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). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid,

bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woningbedrijf Velsen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardeverandering

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

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

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

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

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

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

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

5.4.2. Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde 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 (kasstroomgenererende 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 woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtkosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. *(indien fullversie)* Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
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 belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening verminderd met de verhuurderheffing.

De beleidswaarde van het overige vastgoed in exploitatie is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

5.4.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed exploitatie

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

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

5.5 Materiële vaste activa

5.5.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

De volgende afschrijvingstermijnen worden hierbij gehanteerd:

- Bedrijfsgebouwen
 - Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
 - Kantoorgebouw (exclusief grond): 50 jaar
 - 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.

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

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

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

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1. Deelnemingen zonder invloed van betekenis

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

5.6.2. Overige financiële vaste activa

Leningen u/g

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

Latente belastingvorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen van materiële vaste activa

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

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder 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 waardeverminderverslies 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 waardeverminderverslies 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 waardeverminderverslies. 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 waardeverminderverslies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

5.7 Voorraden

5.7.1. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor de

verkoop vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij aanvang van de daadwerkelijke ontwikkeling als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Op het moment dat voor eenheid een verkoopcontract door de toegelaten instelling en koper is ondertekent worden de op deze eenheid betrekking hebbende investeringen als onderhanden projecten geclassificeerd. In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

5.7.2. Overige voorraden

Voorraad materialen

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

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door: daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie); verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden); daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

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

5.8 Vorderingen

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

5.9 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.

5.10 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.

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

5.11 Voorzieningen

5.11.1. 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.

5.11.2. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

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 zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghebbenden aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit.

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

5.11.3. 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. Zie de grondslag Personeelsbeloningen voor de verwerking van pensioenregelingen.

5.12 Langlopende schulden

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

5.13 Kortlopende schulden

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

5.14 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

5.14.1. 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 en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

5.14.2. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

5.14.3. 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.

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

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

5.14.4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

5.14.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

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

5.14.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

5.15 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

5.15.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

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

5.15.2. Toegerekende organisatiekosten

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

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

5.15.3. 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, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

5.16 Personeelsbeloningen

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

5.16.1. Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum 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 Woningbedrijf Velsen komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, 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 Woningbedrijf Velsen de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar Woningbedrijf Velsen zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

5.16.2 Ontslagvergoedingen

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

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor

pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

5.17 Leasing

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. Woningbedrijf Velsen heeft geen financiële leasecontracten afgesloten. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

5.17.1. Operationele leases

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

5.18 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

5.18.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

5.18.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

5.18.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

5.19 Leefbaarheid

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

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

5.20 Financiële baten en lasten

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

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

5.21 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.

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

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

5.22 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest 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 zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

5.23 Verbonden partijen

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

5.24 Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

6. Toelichting op de balans

6.1 Vastgoedbeleggingen

6.1.1. DAEB-vastgoed in exploitatie en 6.1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB
Stand per 1 januari 2020:		
Aanschafprijzen	387.873	46.453
Cumulatieve waardeveranderingen	488.880	25.129
Marktwaarde	876.753	71.582
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings:		
Investerings in vastgoed in exploitatie	1.636	14
(des)investering	-60	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.218	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-136	0
Overige mutaties:		
Overboekingen van niet-DAEB naar DAEB	988	-988
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-835	0
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	105.927	6.486
Saldo	114.738	5.512
Stand per 31 december 2020:		
Aanschafprijzen	394.314	46.000
Cumulatieve waardeveranderingen	597.177	31.094
Marktwaarde	991.491	77.094
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	991.491	77.094

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

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

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor 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 volgende gemiddelde disconteringsvoeten zijn gehanteerd.

- o Woongelegenheden
Doorexploiteren: 5,62%
Uitponden: 6,14%
- o Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
Doorexploiteren: 10,20%
- o Zorgvastgoed
Doorexploiteren: 7,16%
- o Parkeergelegenheden
Doorexploiteren: 6,05%
Uitponden: 6,35%

De belangrijkste veronderstellingen worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

6.1.1.1.1. Woongelegenheden

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

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuurlaast (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. 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 toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2020 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkosten	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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

- De juridische splitsingskosten bedragen € 544 per eenheid prijspeil 31-12-2020.
- De overdrachtskosten, bestaande uit makelaars-, notaris- en andere handelingskosten (exclusief overdrachtsbelasting) bedragen 3 % van de berekende leegwaarde van een verhuureenheid.
- Parameters:

JR2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025e.v.
Prijsinflatie (2019: 2,60%)	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (2019: 6,7%)	6,30%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

De gemiddelde normen en parameters van 2020 en 2019:

2020	EGW	MGW	Studenteneenheid	Totaal
Gemiddelde Discontovoet doorexpl. Jaar 1	5,53%	5,64%	6,00%	5,62%
Gemiddelde Discontovoet uitp. Jaar 1	6,03%	6,16%		6,14%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 3.719	€ 3.144	€ 1.166	€ 3.243
Gemiddelde Mutatiegraad doorexpl. Jaar 1	6,09%	10,06%	61,86%	9,46%
Gemiddelde Mutatiegraad uitp. Jaar 1	6,73%	10,41%		9,75%
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 221.159	€ 149.136	€ 65.286	€ 161.941
Gemiddelde Leegwaarde	€ 243.595	€ 193.550		€ 202.152
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 632	€ 529	€ 244	€ 547
Gemiddelde Markthuur (maand)	€ 1.028	€ 890	€ 467	€ 914

2019	EGW	MGW	Studenteneenheid	Totaal
Gemiddelde Discontovoet doorexpl. Jaar 1	5,97%	6,14%	6,12%	6,11%
Gemiddelde Discontovoet uitp. Jaar 1	6,36%	6,58%		6,54%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 3.851	€ 3.118	€ 1.333	€ 3.248
Gemiddelde Mutatiegraad doorexpl. Jaar 1	5,77%	8,91%	6,00%	8,33%
Gemiddelde Mutatiegraad uitp. Jaar 1	6,32%	9,23%		8,70%
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 203.104	€ 138.519	€ 58.500	€ 150.135
Gemiddelde Leegwaarde	€ 224.596	€ 171.145		€ 180.526
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 610	€ 514	€ 242	€ 531
Gemiddelde Markthuur (maand)	€ 1.010	€ 868	€ 440	€ 893

Exit Yield	2020	2019
Scenario doorexpl. Jaar 1	5,65%	6,00%
Scenario uitp. Jaar 1	5,19%	5,75%

Overdrachtskosten

Per 1 januari 2021 wijzigt het tarief overdrachtsbelasting voor beleggers van 2% naar 8%. Omdat de peildatum van het handboek 31 december 2020 is, geldt op dat moment nog het oude, lagere tarief. De tariefwijziging heeft wel effect op de eindwaarde, die na de peildatum dus na 1 januari 2021 valt. Dat betekent dat de transactiekosten over de eindwaarde 6% hoger liggen dan voorheen en de eindwaarde dus aanmerkelijk lager is. Omdat de eindwaarde een belangrijke component is in de marktwaarde komt het effect van de lagere eindwaarde daar tot uiting.

Leegwaarde

De gemiddelde leegwaarde per woning is met 11,98% toegenomen. De stijging van de leegwaarde is een logisch gevolg van de toenemende waarden van de woningen in de markt door krapte.

Disconteringsvoet

De gemiddelde disconteringsvoet doorexpl. Jaar 1 bedroeg in 2019 5,62% en in 2020 bedroeg deze 6,11%. De gemiddelde disconteringsvoet uitp. Jaar 1 bedroeg in 2019 6,14% en in 2020 bedroeg deze 6,54%. De lichte daling komt voornamelijk door de marktontwikkeling waardoor de risico's afnemen.

Exit Yield

De Exit Yield is gedaald ten opzichten van 2019. Dit komt door de langzamere stijging van de huuropbrengsten en de toenemende onderhoudslasten.

6.1.1.1.2. Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

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

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

BOG/MOG:

	2020	2019
Gemiddelde Discontovoet doorexploiteren	10,20%	10,02%
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 986	€ 953
Gemiddelde Markthuur (maand)	€ 906	€ 871
Gemiddelde Exit Yield doorexploiteren	11,70%	11,77%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 2.488	€ 1.842
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 111.476	€ 108.857

Zorg:

	2020	2019
Gemiddelde Discontovoet doorexploiteren	7,16%	7,36%
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 101.774	€ 100.675
Gemiddelde Markthuur (maand)	€ 86.266	€ 81.919
Gemiddelde Exit Yield doorexploiteren	9,75%	9,41%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 155.277	€ 152.206
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 5.960.607	€ 5.966.600

Disconteringsvoet

De gemiddelde disconteringsvoet bij BOG/MOG is licht gestegen. Dit komt omdat er een iets grote mate van onzekerheid is bij het verhuren van BOG/MOG eenheden.

6.1.1.1.3. Parkeergelegenheden

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

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Parkeergelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is 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. 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 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 toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2020 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	

	2020	2019
Gemiddelde Discontovoet doorexploiteren	6,05%	6,25%
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 63	€ 67
Gemiddelde Markthuur (maand)	€ 99	€ 99
Gemiddelde Exit Yield doorexploiteren	6,50%	6,50%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 276	€ 270
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 21.977	€ 20.792

6.1.1.2. Waardeveranderingen

De ontwikkeling per categorie is als volgt:

Ontwikkeling	2020	2019	mutatie	
Woongelegenheden incl. nieuwbouw	982.315	864.441	117.874	12,0%
BOG, MOG	6.727	6.862	-135	-2,0%
Parkeergelegenheden	9.094	8.710	384	4,2%
Zorg	70.449	68.322	2.127	3,0%
	1.068.585	948.335	120.250	11,3%

De belangrijkste waardeveranderingen zijn in de paragrafen hierboven beschreven.

6.1.1.3 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 DAEB en niet-DAEB vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

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

Parameter	DAEB		niet-DAEB		Totaal	
	Effect op waarde (x €1.000)	% van de waarde	Effect op waarde (x €1.000)	% van de waarde	Effect op waarde (x €1.000)	% van de waarde
DV +1% (absoluut)	-€ 137.972	-13,92%	-€ 12.819	-16,63%	-€ 150.791	-14,11%
DV -1% (absoluut)	€ 250.493	25,26%	€ 28.642	37,15%	€ 279.135	26,12%
mutatiegraad +20% (relatief)	€ 29.958	3,02%	€ 1.258	1,63%	€ 31.216	2,92%
mutatiegraad -20% (relatief)	-€ 37.546	-3,79%	-€ 1.700	-2,20%	-€ 39.246	-3,67%

6.1.1.4. Hypothecaire zekerheden

Het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De toegelaten instelling heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van Deelneming Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

6.1.1.5. 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 2021-2024. 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.

6.1.1.6. Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geassocieerd voor de verkoop bedraagt 36. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden is zeer gering. Hier is ook nog geen opbrengstwaarde voor te bepalen.

6.1.1.8. Beleidswaarde

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 beleidswaarde van overige vastgoed in exploitatie is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Uitgangspunt voor:	2020	2019
Streefhuur percentage van de maximaal redelijke huur	80,61%	80,70%
Streefhuur per maand	€ 583,10	€ 569,94
Onderhoudsnorm	€ 2.808,11	€ 2.156,25
Beheerlasten	€ 979,89	€ 986,01
Disconteringsvoet	5,62%	6,11%

De onderhoudsnorm is in 2020 erg gestegen ten opzichten van 2019. Dit komt door de stelselwijziging voor het onderhoud. Het onderhoud uit projecten is in de jaarrekening 2020 voor het eerst toegerekend aan de onderhoudsnorm.

De disconteringsvoet is in samenhang met de marktwaarde ongeveer 0,5% gedaald.

6.1.1.8.1. Verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

2020	(x € 1.000)	DAEB vastgoed TI	Niet-DAEB vastgoed TI	Totaal vastgoed TI
Marktw waarde		991.491	77.094	1.068.585
Stap 1 Beschikbaarheid		-25.166	5.815	-19.351
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)		-312.411	-11.379	-323.790
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)		-54.802	-2.667	-57.469
Stap 3 Kwaliteit		-261.434	-6.138	-267.572
Stap 4 Beheer		-57.932	-881	-58.813
Beleids waarde		279.747	61.843	341.590

2019	(x € 1.000)	DAEB vastgoed TI	Niet-DAEB vastgoed TI	Totaal vastgoed TI
Marktw waarde		876.753	71.582	948.335
Stap 1 Beschikbaarheid		-53.743	3.824	-49.919
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)		-254.200	-13.342	-267.541
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)		-45.380	-966	-46.346
Stap 3 Kwaliteit		-114.469	-3.195	-117.664
Stap 4 Beheer		-51.718	-842	-52.560
Beleids waarde		357.243	57.060	414.303

Ten opzichten van 2019 is de beleids waarde gedaald. De grootste wijziging heeft plaatsgevonden in de afslag voor kwaliteit. Deze afslag is in direct verband met de onderhoudsnorm.

6.1.1.8.2 Beleidswaarde sensitiviteitsanalyse

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)	-€ 32.527	-11,63%	-€ 11.594	-18,75%	-€ 44.121	-12,92%
DV -1% (absoluut)	€ 19.646	7,02%	€ 19.477	31,50%	€ 39.123	11,45%
Streefhuur +€25	€ 33.390	11,94%	€ 0	0,00%	€ 33.390	9,77%
Streefhuur -€25	-€ 35.125	-12,56%	€ 0	0,00%	-€ 35.125	-10,28%
Lasten onderhoud +€100	-€ 20.791	-7,43%	-€ 828	-1,34%	-€ 21.619	-6,33%
Lasten onderhoud -€100	€ 20.791	7,43%	€ 828	1,34%	€ 21.619	6,33%
Lasten beheer +€100	-€ 20.368	-7,28%	-€ 811	-1,31%	-€ 21.179	-6,20%
Lasten beheer -€100	€ 20.368	7,28%	€ 811	1,31%	€ 21.179	6,20%

6.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
Stand per 1 januari 2020:	
-Aanschafprijs	12.166
-Cumulatieve waardeverminderingen	-14.486
Boekwaarde	-2.320
-Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-2.320
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	-
Mutaties in het boekjaar:	
-Investeringen	7.871
-Overboeking naar activa i.e.	-7.218
-Overige waardeveranderingen	10.312
-Saldo	10.965
Stand per 31 december 2020:	
-Aanschafprijs	11.875
-Cumulatieve waardeverminderingen	-3.230
Boekwaarde	8.645
-Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	8.645

In 2020 is er totaal vanuit vastgoed in ontwikkeling € 7.218 overgeboekt naar in exploitatie. Dit betreft het weer in exploitatie nemen van de Waal-Dolfijnstraat.

6.2 Materiële vaste activa

6.2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
Stand 1 januari 2020	6.191	1.997	2.982	11.170
Verkrijgingsprijs				
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.524	-856	-2.893	-6.273
Boekwaarde	3.667	1.141	89	4.897
Mutaties:				
Investerings	0	0	96	96
Afschrijvingen	-132	-118	-46	-296
Totaal van de mutaties	-132	-118	50	-201
Stand 31 december 2020				
Aanschafwaarde	6.191	1.997	3.078	11.266
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.656	-974	-2.939	-6.569
Boekwaarde	3.535	1.023	139	4.696

De historische aanschafwaarde van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt €14.105 per 31 december 2020 (2019: €14.030).

6.3 Financiële vaste activa

6.3.1. Andere deelnemingen

Andere deelnemingen	
Aanschafwaarde per 1 januari 2020	1
Cumulatieve waardeverandering per 1 januari 2020	-
Boekwaarde per 1 januari 2020	1
Mutaties in het boekjaar:	
Acquisities van deelnemingen	-
Stand per 31 december 2020	1
Aanschafwaarde per 31 december 2020	1
Cumulatieve waardeverandering per 31 december 2020	-
Boekwaarde per 31 december 2020	1

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

6.3.2. 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 2019 en derhalve van toepassing op het jaar 2020.

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 3,56 % (2019: 3,64%). Het saldo van de latente belastingen is het gesaldeerde bedrag van alle posten.

Latente belastingen	Balans		W&V
	2020	2019	2020
Afschrijvingspotentieel	1.735	1.678	57
Activa ten dienste van de exploitatie	190	194	-4
Leningen	45	43	2
Totaal	1.970	1.915	55

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

Latente belastingen	
Boekwaarde 1 januari 2020	1.915
Vrijval ten gunste van het resultaat	55
Boekwaarde 31 december 2020	1.970

Van deze vorderingen is een bedrag van € 144 (2019: €80) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingverschillen.

Waarderingsverschillen	Commercieel	Fiscaal	Verschil	Nominaal	Contante waarde
Vastgoedbeleggingen in exploitatie					
Doorexplotatie	1.045.593	744.638	-300.955	-75.239	0
Verwachte verkopen	4.946	3.806	-1.140	-285	0
Afschrijvingspotentieel	18.046	28.050	10.004	2.501	1.735
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.420	6.058	1.638	410	190
Leningen	105.721	105.988	238	60	45
Totaal					1.970

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Doorexplotatie

Woningbedrijf Velsen voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het instandhouden van (de omvang van) haar vastgoed portefeuille. Woningbedrijf Velsen 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.

Verwachte verkopen

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt €1.140. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde €3.806 dan de commerciële waarde €4.946. Woningbedrijf Velsen heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en leidt hierdoor een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Afschrijvingspotentieel

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde (€28.050) en de commerciële waarde (€18.046) die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd. Dit resulteert in een tijdelijk verschil van €10.004 en een contante waardering van €1.735.

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.

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.

ATAD

Er is geen sprake van een latentie voor de ATAD ultimo 2020.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Ultimo 2020 zijn er geen fiscaal verrekenbare verliezen meer. Hier is ook geen latentie voor opgenomen in de jaarrekening 2020.

6.3.3. Leningen u/g

	Starters rente- regeling	Rekening- courant SVn	Totaal
Stand 1 januari 2020	137	274	411
Aflossingen	-45	45	0
Ontvangen rente	0	4	4
Overige	0	0	0
Stand van 31 december 2020	92	323	415

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 2020 2 leningen afgelost. Per 31 december 2020 zijn er aan 4 eigenaren startersleningen (2019: 6 eigenaren) verstrekt. Naar verwachting wordt ongeveer € 2 (2019: €2) binnen 1 jaar ontvangen.

6.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor verkoop	2020	2019
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	444
Bijzondere waardevermindering	0	0
Totaal	0	444

6.5 Overige voorraden

Voorraden	2020	2019
Onderhoudsmaterialen	139	150
Totaal	139	150

6.6 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	2020	2019
Huurdebiteuren	725	653
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-390	-474
Totaal	335	179

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad €195 (2019: €278) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

6.7 Overheid

Vorderingen op de overheid	2020	2019
Crediteursaldo gemeente	0	20
Totaal	0	20

In de vordering overheid is een bedrag begrepen ad €0 (2019: €0) met een resterend looptijd langer dan 1 jaar.

6.8 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2020	2019
Vennootschapsbelasting	2.706	864
Premies sociale verzekeringen	0	31
Totaal	2.706	895

In 2019 is met de voorlopige aangifte uitgegaan van een hoger bedrag dan nu wordt verondersteld. De vordering die hierdoor is ontstaan is toegenomen ten opzichten van 2019.

6.9 Overige vorderingen

Overige vorderingen	2020	2019
Andere vorderingen	80	54
Totaal	80	54

In de overige vorderingen is begrepen een bedrag van €0 (2019: €0) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

6.10 Overlopende activa

Overlopende activa	2020	2019
Vooruitbetaalde kosten	329	270
Te activeren investering in planmatig onderhoud	0	214
Overige overlopende activa	158	28
Totaal	487	512

In de overlopende activa is een bedrag begrepen ad €0 (2019: €0) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

6.11 Liquide middelen

Liquide middelen	2020	2019
Rekening-courant banken	11.079	8.157
Totaal	11.079	8.157

De liquide middelen staan tot een bedrag van €0 (2019: €0) niet ter vrije beschikking.

6.12 Eigen vermogen

Eigen vermogen	Herwaarderingsreserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2019	437.457	313.575	751.032
Mutaties in het boekjaar 2019:			
Overboekingen	92.533	-92.533	0
Resultaat boekjaar	0	98.501	98.501
Stand per 1 januari 2020	529.990	319.543	849.533
Stand per 1 januari 2020	529.990	319.543	849.533
Overboekingen	114.746	-114.746	0
Resultaat boekjaar	0	136.656	136.656
Totaal mutatie 2020	114.746	21.910	136.656
Stand per 31 december 2020	644.736	341.453	986.189

6.12.1. Herwaarderingsreserve

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

6.12.2 Resultaat boekjaar

Het voorstel resultaatbestemming is om het resultaat na belastingen ter grootte van €136.132 ten gunste van de overige reserves van de toegelaten instelling te brengen.

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling van de Raad van Commissarissen reeds in de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening over 2020 verwerkt

6.13 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verloop Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	i.o.	i.e.
Stand per 1 januari 2020	2.302	-
Mutaties in het boekjaar	-2.302	-
Stand per 31 december 2020	-	-

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

6.14 Overige voorzieningen

Overige voorzieningen	
Loopbaan ontwikkeling	
Stand 1 januari 2020	137
Toevoeging ten laste van het resultaat	0
Toevoeging rente	
Onttrekking	6
Vrijval ten gunste van het resultaat	0
Stand 31 december 2020	143

Van de voorziening loopbaanontwikkeling heeft ongeveer €10 (2019 €5) een looptijd korter dan 1 jaar.

6.15 Schulden aan kredietinstellingen

Leningen	
Stand per 1 januari 2020	109.023
Mutaties in het boekjaar	
- Aflossingen	-3.302
Saldo	105.721
Schulden/leningen kredietinstellingen	105.721
Af: Aflossingsverplichting komend jaar (kortlopend)	-8.269
Stand per 31 december 2020 (langlopend)	97.452
Looptijd van:	
- Tussen 1 en 5 jaar	14.700
- Langer dan 5 jaar	82.752
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:	
Vastrentende leningen	52.721
Variabel rentende leningen	5.000
Basisrenteleningen	48.000
Stand per 31 december 2020	105.721

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 3,60% (2019: 3,64%).

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 3,58% (gewogen gemiddelde effectieve rente: 3,58).

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 3,145% 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 € 106 miljoen (2019: €109 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 €1 miljoen tegen een tarief van 3mnd euribor + 1,5%. Ultimo 2020 is hiervan €0 en (2019: €0) getrokken.

Looptijd

De gemiddelde looptijd van de door het WSW geborgde leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 15,6 jaar (2019: 15,8 jaar). Alle leningen van Woningbedrijf Velsen zijn geborgde leningen.

6.16 Overige schulden

De overige schulden hebben betrekking op waarborgsommen.

Overige schulden	
Stand per 1 januari 2020	103
Mutaties 2019	-5
Stand per 31 december 2020	98

6.17 Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen	2020	2019
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	8.269	3.302

De schulden aan kredietinstellingen betreffen alleen het kortlopende deel van de langlopende schulden.

6.18 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden aan leveranciers	2020	2019
Crediteurensaldo	2.853	928

6.19 Schulden ter zaken van belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2020	2019
Vennootschapsbelasting	0	0
Loonbelasting	0	96
Omzetbelasting	1.283	311
Totaal	1.283	407

6.20 Overlopende passiva

Overlopende passiva	2020	2019
Vooruitontvangen huren	591	449
Af te rekenen servicekosten	294	568
Transitorische rente	1.530	1.549
Nog te betalen kosten	74	517
Overige overlopende passiva	205	194
Diversen	153	241
Totaal	2.847	3.519

6.21 Financiële instrumenten

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

6.21.1. Kredietrisico

Woningbedrijf Velsen loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat Woningbedrijf Velsen loopt bedraagt € 19.744. De hoogste vordering bedraagt € 10.914 welke betrekking heeft op een rekening courant positie bij de BNG. Met deze tegenpartijen bestaat een lange relatie; zij hebben altijd tijdig aan hun betalingsverplichtingen voldaan.

6.21.2. Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 335 zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Woningbedrijf Velsen heeft een kredietbeleid dat gericht is op het jaarlijks verlagen van de genoemde vordering.

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

6.21.3. 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). Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woningbedrijf Velsen risico's over de marktwaarde. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken (€5.000) loopt Woningbedrijf Velsen risico op de toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente.

Woningbedrijf Velsen loopt renterisico als gevolg van volatiliteit van variabel rentende leningen en als gevolg van herfinanciering van vastrentende leningen. Dit kan als volgt worden weergegeven:

	2020	2019
Vastrentende leningen		
<1 jaar	5.351	148
1-5 jaar	6.383	12.374
>5 jaar	40.987	43.501
Totaal	52.721	56.023
Variabele rentende leningen		
<1 jaar	0	0
1-5 jaar	5.000	5.000
>5 jaar	0	0
Totaal	5.000	5.000
Basisrenteleningen		
<1 jaar	0	0
1-5 jaar	0	0
>5 jaar	48.000	48.000
Totaal	48.000	48.000

6.21.4 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 2021 moet het woningbedrijf € 8.269 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.

6.21.5 Valuta risico

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

6.21.6 Prijsrisico

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

6.21.7 Liquiditeitsrisico

Woningbedrijf Velsen bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor Woningbedrijf Velsen steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Woningbedrijf Velsen loopt geen liquiditeitsrisico's uit hoofde van voorwaarden verbonden aan afgeleide financiële instrumenten, aangezien deze niet zijn aangetrokken. Tevens beschikt het Woningbedrijf Velsen over een kredietfaciliteit van €1.000 als mitigerende maatregel/achtervang. Woningbedrijf Velsen heeft wel basisrente leningen welke kunnen worden opgeëist op het moment van renteherziening. Hiervoor voert het Woningbedrijf een actief treasury beleid waar tijdig wordt overlegd over de renteherziening.

6.21.8 Concentratie liquiditeitsrisico

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

Bank	
N.V. Bank Nederlandse Gemeente	55.721
Nationale Waterschapsbank N.V.	50.000
	<hr/>
	105.721

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 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.

6.21.9 Reële waarde

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

De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen zonder rekening te houden met een risicopremie voor iedere individuele lening. Het gemiddelde percentage is 3,60 (2019: 3,64).

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

Financiële instrumenten	Boekwaarde		Marktwaarde	
	2020	2019	2020	2019
Financiële activa				
Leningen u/g	415	411	415	411
Financiële passiva				
Schulden/leningen kredietinstellingen	105.721	109.023	180.373	170.202

6.22 Niet in balans opgenomen activa en verplichtingen

6.22.1 Investeringsverplichtingen

Het bedrag aan niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen is €7.019 (2019: nihil).

6.22.2 WSW obligoverplichting

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

De obligoverplichting uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2020 €4,1 miljoen (2019: €4,2 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op maximaal 3,85.% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. In de berekening telt het schuldrestant van collegiale leningen voor 33,3% mee en voor variabele hoofdsomleningen wordt ervan uitgegaan dat 75% van de maximale hoofdsom is opgenomen.

6.22.3 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 2020 is door de minister vastgesteld op €12.984.438. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa €2,73 per woonegelegenheid en circa €0,00161 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 2021 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 €0,02 per €1.000 WOZ-waarde van de woonegelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

6.22.4 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 2020 is voor de gehele sector op €0 gesteld. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen.

Toegelaten instellingen moeten rekening houden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021-2025 van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden in het betreffende jaar.

6.22.5 Verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (tot €737,14 per maand), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. De WOZ-waarde per object was voor de berekening van de heffing 2020 gemaximeerd op €294.000. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

Het tarief vanaf 2021 bedraagt 0,526%, in 2022 0,527% en vanaf 2023 0,501%. In de 'Kamerbrief over Prinsjesdag maatregelen Woningmarkt' heeft de minister een structurele heffingsvermindering van 0,036% aangekondigd.

6.22.6 Meerjarige financiële verplichtingen

6.22.6.1 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	2020	2019
periode <= 1 jaar	34	9
1 jaar < periode <= 5 jaar	162	347
periode > 5 jaar	0	0
Totaal	196	356

Leasetermijnen printer	2020	2019
periode <= 1 jaar	0	0
1 jaar < periode <= 5 jaar	36	48
periode > 5 jaar	0	0
Totaal	36	48

Het bedrag van lease- en subleasebetalingen dat is verwerkt als last in 2020 bedraagt € 174 (2019: €163).

7. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

7.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2020	2019
Woningen en woongebouwen	41.365	40.123
Onroerende zaken niet zijnde woningen	7.214	7.133
	<u>48.579</u>	<u>47.256</u>
Huurderving wegens leegstand	-468	-138
Huurderving wegens oninbaarheid	25	43
Totaal	48.136	47.161

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2020 verhoogd met gemiddeld 2,79 % (2019: 2,09%).

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 voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2020 is 2,6 % (2019: 1,6%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2020 dus 3,6 % (2019: 2,6%).

7.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	2020	2019
Opbrengsten servicecontracten	2.778	2.755
Derving wegens oninbaarheid	0	0
Totaal	2.778	2.755

7.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2020	2019
Servicecontracten	-2.295	-2.956
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	-2.295	-2.956

7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2020	2019
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	0	74
Toegerekende organisatiekosten	-2.693	-2.957
Totaal	-2.693	-2.883

7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
Planmatig onderhoud	-6.242	-7.860
Mutatieonderhoud	-1.838	-1.083
Reparatie-/klachtenonderhoud	-2.049	-1.445
Projecten onderhoud	-318	0
Toegerekende organisatiekosten	-3.708	-4.070
Totaal	-14.155	-14.458

In 2019 heeft Woningbedrijf Velsen een inventarisatie laten uitvoeren m.b.t. de gevels. Op basis hiervan is er een risico classificatie opgesteld. Alle gevels die als noodzakelijk waren geclassificeerd zijn direct hersteld. Dit is geclassificeerd als planmatig onderhoud. De lasten bij planmatig onderhoud zijn hierdoor lager uitgevallen dan voorgaand jaar aangezien het geen impact heeft voor 2020. Daarnaast is door de stelselwijziging extra onderhoud vanuit lopende projecten toegevoegd in de onderhoudslasten.

7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
Verhuurderheffing	-5.451	-4.964
Zakelijke lasten	-2.176	-2.127
Verzekeringen	-169	-170
Algemenebeheerderkosten VvE's	-70	-47
Overige	-87	-332
Totaal	-7.953	-7.640

7.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)	2020	2019
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	946	2.333
Externe verkoopkosten	-3	-9
Totaal	943	2.324
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-581	-1.236
Toegerekende organisatiekosten	-49	-44
Totaal	313	1.044

In 2020 is 1 woning verkocht. Daarnaast zijn de appartementsrechten van de Orionweg verkocht.

7.8 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.312	-10.086
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende en roerende zaken	0	752
Waardeverandering onrendabele investeringen en herstructureringen	-835	0
Totaal	9.477	-9.335

7.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	105.927	95.484
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.486	4.550
Totaal	112.413	100.034

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

7.10 Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten	2020	2019
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	0	47
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	225	221
Overige opbrengsten	2	1
Totaal	227	269

7.11 Kosten overige activiteiten

Kosten overige activiteiten	2020	2019
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-298	-183
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-49	-44
Totaal	-347	-227

7.12 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2020	2019
Overige organisatiekosten	-364	-447
Toegerekende organisatiekosten	-1.731	-1.629
Totaal	-2.095	-2.076

7.13 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid	2020	2019
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-74	-151
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-203	-190
Toegerekende leefbaarheidsbijdragen	-328	-431
Totaal	-605	-772

7.14 Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	2020	2019
Af: Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-2.693	-2.957
Af: Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-3.708	-4.070
Af: Toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-49	-44
Af: Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-328	-431
Af: Toegerekende organisatiekosten	-1.731	-1.629
Af: Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-49	-44
Totaal	-8.558	-9.176

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

Verdeling FTE 2020							
exploitatie vastgoed portefeuille huur-exploitatie	exploitatie vastgoed portefeuille onderhoud	Vastgoed koop i.o. Toegerek. organisatiekosten	Verkoop vastgoed-portefeuille Toegerek. organisatiekosten	Overige waardeveranderingen vastgoed-portefeuille	Toegerek. Kosten overige activiteiten	Toegerek. Kosten Overige organisatiekosten	Toegerek. Kosten Leefbaarheid
31,47%	43,33%	0,00%	0,57%	0,00%	0,57%	20,23%	3,83%

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, afschrijvingen en overige bedrijfskosten.

De organisatie kosten zijn als volgt opgebouwd	2020	2019
Lonen en salarissen	-6.525	-6.431
Afschrijvingen	-180	-292
Overige bedrijfskosten	-1.853	-2.453
Totaal	-8.558	-9.176

7.15 Lonen en salarissen

Lonen en salarissen	2020	2019
Salarissen	-2.999	-2.852
Sociale lasten	-490	-500
Pensioenen	-499	-456
Overige personeelskosten	-2.537	-2.624
Totaal	-6.525	-6.431

7.15.1 Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2020 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Woningbedrijf Velsen, omgerekend naar volledige mensjaren 52,3 (2019: 53,6). Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Formatie (fte)	2020	2019
Bestuur, Beleid & Communicatie en P&O	4,3	5,4
Financiën, Control en Bedrijfsvoering	12,9	13,2
Vastgoedbeheer en ontwikkeling	17,0	18,2
Woondiensten	18,2	16,8
Totaal	52,4	53,6

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

7.15.2 Pensioenlasten

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

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

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

Het pensioenfonds heeft de uitvoering uitbesteed aan APG. De uitvoeringsovereenkomst is in 2016 voor onbepaalde tijd verlengd. De belangrijkste kenmerken van deze uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Woningbedrijf Velsen.
- Woningbedrijf Velsen 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/premiekortning.

Per 31 december 2020 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 109,4 %. (eind december 2019: 113,2%). 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. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1 % (2019: 110,7%).

Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2020 (evenals ultimo 2019) lager was dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6% is er wel sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfonds maatregelen treffen. Ultimo 2020 heeft het fonds een reservetekort (idem ultimo 2019). Het fonds heeft voor 1 april 2020 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

7.16 Afschrijvingen op materiële vaste activa

Afschrijvingen op materiële vaste activa	2020	2019
Waardeverandering onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	0
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-297	-409
Totaal	-297	-409

Voorgaand boekjaar is een afwaardering van het bedrijfspand opgenomen onder de waardeverandering. Deze afschrijvingen is niet toegerekend aan de toe te rekenen organisatiekosten aangezien dit een incidentele post betreft. Tevens bevat de post afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie de afschrijvingskosten van WKO's ter waarde van €49 (2019: €118), deze worden niet toegerekend aan de toe te rekenen organisatiekosten.

7.17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2020	2019
Rente overige vorderingen	4	7
Totaal	4	7

7.18 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten	2020	2019
Rente op leningen kredietinstellingen	-3.810	-3.973
Borgstellingsvergoeding	-21	-20
Overig	-47	-76
Totaal	-3.878	-4.070

7.19 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 Belastingdienst 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	2020	2019
Acute belastingen boekjaar	-3.994	-4.816
Correcties voorgaande perioden	1.269	-2.854
Mutatie latente belastingen	55	-682
Totaal belastinglast/-bate	-2.670	-8.352

De acute belastinglast is als volgt opgebouwd:

Acute belastinglast	2.020	2.019
Resultaat voor belastingen	139.326	106.853
Terugnamen afwaardering	1.237	4.379
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.424	7.766
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-112.413	-100.034
Afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	-1.624	-2.064
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	33	23
Rentelasten	3	-21
Extra onderhoudslasten	0	364
Overige fiscale correcties	-92	-305
Belastbaar bedrag 2020	16.047	16.961
Acute belastinglast 2020	3.994	4.816

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2019 25%). De acute belastinglast in de winst-en-verliesrekening voor 2020 bedraagt €3.994, ofwel 2,87% van het resultaat voor belastingen (2019 4,51%)

7.20 Honoraria van de accountant

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

Accountantskosten	2020			2019			
	KPMG Accountants N.V. 2020	Overig KPMG- netwerk 2020	Totaal KPMG	KPMG Accountants N.V. 2020	Overig KPMG- netwerk 2020	Totaal KPMG	
Onderzoek van de jaarrekening		180	0	180	221	0	221
Andere controle opdrachten		22	0	22	22	0	22
Totaal		202	0	202	243	0	243

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 (2019) hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening 2020 (2019). Facturen die betrekking hebben op de controle 2019 die in 2020 zijn gefactureerd staan onder 2020 verantwoord.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2020 (2019) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi).

7.21 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

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

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

Het bedrag aan leningen, voorschotten en garanties dat door Woningbedrijf Velsen is verstrekt ten behoeve van bestuurders bedraagt €0 (2019: €0) en ten behoeve van commissarissen €0 (2019: €0) In het boekjaar is voor een bedrag van €0 (2019: €0) door bestuurders en €0 (2019: €0) door commissarissen afgelost.

Daarnaast is in het boekjaar een bedrag van €0 (2019: €0) afgewaardeerd, en een bedrag van €0 (2019: €0) kwijtgescholden.

Topfunctionarissen met dienstbetrekking	van der Laan	Sponselee
	Directeur- Bestuurder	Plaats- vervangend Directeur Bestuurder
Functiegegevens		
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-31/12	28/9 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	0,67
Individueel WNT-maximum	168.000	43.266
Beloning	141.658	24.968
Belastbare onkostenvergoedingen		
Beloningen betaalbaar op termijn	23.024	6.901
	164.682	31.869
Onverschuldigd betaald bedrag	0	0
Totaal bezoldiging 2020	164.682	31.869
Verplichte motivering indien overschrijding	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/02 - 31/12	-
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	1,00	-
Individueel WNT-maximum	162.000	0
Beloning	134.204	0
Belastbare onkostenvergoedingen	0	
Beloningen betaalbaar op termijn	21.241	0
Totaal bezoldiging 2019	155.445	0

Topfunctionarissen zonder dienstbetrekking	Bennekom
Functiegegevens	Waarnemend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	19/8 - 30/09
Omvang dienstverband in uren per kalenderjaar	n.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	n.v.t.
Maxima op basis van normbedragen per maand	n.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	1.795
Bezoldiging	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief	n.v.t.
Bezoldiging in de betreffende periode	1.389
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Toezichthoudende topfunctionarissen	Nobel	Boekhout	Visser	Douw	Breed	Bennekom	Doomen
2020							
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid Auditcie	Lid RvC	Lid Auditcie	Lid RvC	Lid RvC	
						01/01-18/8 + 01/10- 31/12	
Aanvang en einde	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12		
Individueel WNT-maximum	25.200	16.800	16.800	16.800	16.800	15.005	
Beloning	19.400	13.000	13.005	13.000	13.000	11.611	
Belastbare onkostenvergoedingen							
Beloningen betaalbaar op termijn							
Onverschuldigd betaald bedrag	19.400	13.000	13.005	13.000	13.000	11.611	
Totaal bezoldiging 2020	19.400	13.000	13.005	13.000	13.000	11.611	
2019							
Verplichte motivering overschrijding	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde	01/01-31/12	01/05-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-11/03
Individueel WNT-maximum	24.300	10.830	16.200	16.200	16.200	16.200	3.062
Beloning	18.700	8.333	12.500	12.500	12.500	12.500	2.453
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2019	18.700	8.333	12.500	12.500	12.500	12.500	2.453

Per 19 augustus 2020 heeft mevrouw van Bennekom de taken als waarnemend bestuurder op zich genomen. Per 1 oktober 2020 heeft zij haar taken weer neergelegd. Er is conform de VTW beroepsregel geen aanpassing geweest in de commissarisvergoeding.

7.22 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Woningbedrijf Velsen en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met Woningbedrijf Velsen. Dit betreffen onder meer de relaties tussen Woningbedrijf Velsen en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de

bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

7.23 Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van belangrijke gebeurtenissen na balansdatum waarvan de effecten niet of niet voldoende zijn meegenomen in de (financiële) verantwoording over 2020.

8. Gescheiden balans

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

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

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

Uitgangspunten

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

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

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

8.1 Gescheiden balans DAEB

Activa		
(in duizenden euro's)	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	991.491	876.753
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>8.645</u>	<u>0</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	1.000.136	876.753
Materiële vaste activa		
Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	4.023	4.153
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	57.120	50.664
Vorderingen op groepsmaatschappijen	24.004	24.931
Andere deelneming	1	1
Te vorderen BWS-subsidies	0	0
Overige vorderingen	0	0
Leningen u/g	415	411
Latente belastingvordering(en)	<u>1.970</u>	<u>1.915</u>
Totaal financiële vaste activa	83.510	77.922
Som der vaste activa	<u>1.087.669</u>	<u>958.828</u>
Vorraden		
Overige voorraden	<u>139</u>	<u>150</u>
Totaal voorraden	139	150
Vorderingen		
Huurdebiteuren	324	168
Overheid	0	20
Vorderingen op groepsmaatschappijen	273	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.582	853
Overige vorderingen	77	51
Overlopende activa	<u>472</u>	<u>497</u>
Totaal vorderingen	3.728	1.589
Liquide middelen	7.048	5.042
Som der vlottende activa	<u>10.915</u>	<u>6.781</u>
Totaal activa	1.098.584	965.609

8.2 Gescheiden balans DAEB

Passiva			
(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019	
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	613.798	504.000	
Wettelijke en statutaire reserves	31.714	26.703	
Overige reserve	340.677	318.830	
Resultaat boekjaar (voor resultaat bestemming)	<u>0</u>	<u> </u>	
	986.189	849.533	
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	2.320	
Overige voorzieningen	<u>136</u>	<u>131</u>	
Totaal voorzieningen	136	2.451	
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	0	0	
Schulden/leningen kredietinstellingen	97.452	105.721	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	0	0	
Overige schulden	<u>3</u>	<u>4</u>	
Totaal langlopende schulden	97.455	105.725	
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	4	0	
Schulden aan kredietinstellingen	8.269	3.302	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.722	884	
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	86	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt	0	0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.224	388	
Overlopende passiva	<u>2.585</u>	<u>3.240</u>	
Totaal kortlopende schulden	14.804	7.900	
Totaal passiva	1.098.584	965.609	

8.3 Gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

(in duizenden euro's)	2020	2019
Huuropbrengsten	45.106	44.384
Opbrengsten servicecontracten	2.650	2.518
Lasten servicecontracten	-2.189	-2.827
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.577	-2.754
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.006	-13.941
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.948	-7.449
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.036	19.931
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-837	-19.813
Toegerekende organisatiekosten	-47	-42
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	852	20.029
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-32	174
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.476	-9.363
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	105.927	95.484
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	115.403	86.121
Opbrengst overige activiteiten	217	259
Kosten overige activiteiten	-300	-172
Netto resultaat overige activiteiten	-83	87
Overige organisatiekosten	-1.999	-1.978
Leefbaarheid	-590	-750
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	601
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.876	-4.066
Rentebaten interne lening	594	0
Saldo financiële baten en lasten	-3.278	-3.465
Resultaat voor belastingen	130.459	100.121
Belastingen	-2.670	-8.352
Resultaat na belastingen	127.789	91.769
Aandeel in resultaat van deelnemingen	8.867	6.733
Groepsresultaat na belastingen	136.656	98.502
Netto resultaat	136.656	98.502

8.4 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

(in duizenden euro's)	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	45.015	43.583
Vergoedingen	2.773	2.345
Overige bedrijfsontvangsten	284	517
Ontvangen Interest	446	594
Saldo ingaande kasstromen	48.518	47.039
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-6.155	-5.848
Onderhoudsuitgaven	-9.333	-9.419
Overige bedrijfsuitgaven	-7.785	-8.600
Betaalde interest	-3.897	-4.109
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	-5.451	-4.964
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-240	-309
Vennootschapsbelasting	-4.361	-16.365
Saldo uitgaande kasstromen	-37.222	-49.614
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.297	-2.575
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	459	563
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling MVA ingaande kasstroom	459	563
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-5.711	-3.594
Verbeteruitgaven	-1.374	-753
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	0	-20.395
Investeringen overig	-282	-107
Externe kosten bij verkoop	-3	-9
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-7.370	-24.858
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.911	-24.295
FVA		
Ontvangsten overig	0	22.319
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	22.319
Kasstroom uit (des)investeringen	-6.911	-1.976

Financieringsactiviteiten			
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	-3.302		-4.150
Aflossing ongeborgde leningen	<u>927</u>		<u>0</u>
		-2.375	-4.150
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-2.375</u>	<u>-4.150</u>
Toename (afname) van geldmiddelen		2.011	-8.701

8.5 Gescheiden balans Niet-DAEB

Activa			
(in duizenden euro's)		31-12-2020	31-12-2019
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	77.094	71.582	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>	
Totaal vastgoedbeleggingen	77.094	71.582	
Materiële vaste activa			
Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	673	744	
Financiële vaste activa			
Andere deelneming	<u>0</u>	<u>0</u>	
Totaal financiële vaste activa	0	0	
Som der vaste activa	<u>77.767</u>	<u>72.326</u>	
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	444	
Overige voorraden	<u>0</u>	<u>0</u>	
Totaal voorraden	0	444	
Vorderingen			
Huurdebiteuren	11	11	
Overheid	0	0	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	86	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	124	42	
Overige vorderingen	3	3	
Overlopende activa	<u>15</u>	<u>15</u>	
Totaal vorderingen	153	157	
Liquide middelen	4.031	3.115	
Som der vlottende activa	<u>4.184</u>	<u>3.716</u>	
	81.951	76.042	

8.6 Gescheiden balans Niet-DAEB

Passiva	31-12-2020	31-12-2019
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	31.714	26.703
Wettelijke en statutaire reserves	0	0
Overige reserve	25.406	23.961
Resultaat boekjaar (voor resultaat bestemming)	<u>0</u>	<u>0</u>
	57.120	50.664
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Overige voorzieningen	<u>7</u>	<u>6</u>
Totaal voorzieningen	7	6
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	0	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	0	0
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	273	0
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	21.652	24.004
Overige schulden	<u>100</u>	<u>99</u>
Totaal langlopende schulden	22.025	24.103
Kortlopende schulden		
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	131	44
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.352	927
Belastingen en premies sociale verzekeringen	59	19
Overlopende passiva	<u>257</u>	<u>279</u>
Totaal kortlopende schulden	2.799	1.269
Totaal passiva	81.951	76.042

8.7 Gescheiden winst- en verliesrekening Niet-DAEB

(in duizenden euro's)	2020	2019
Huuropbrengsten	3.028	2.777
Opbrengsten servicecontracten	127	238
Lasten servicecontracten	-105	-129
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-117	-129
Lasten onderhoudsactiviteiten	-149	-517
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5	-191
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.779	2.049
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.780	22.165
Toegerekende organisatiekosten	-2	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.433	-21.265
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	345	898
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.486	4.550
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.486	4.550
Opbrengst overige activiteiten	9	10
Kosten overige activiteiten	-44	-55
Netto resultaat overige activiteiten	-35	-45
Overige organisatiekosten	-96	-98
Leefbaarheid	-15	-22
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2	-599
Rentelasten interne lening	-594	0
Saldo financiële baten en lasten	-596	-599
Resultaat voor belastingen	8.867	6.733
Belastingen	0	0
Resultaat na belastingen	8.867	6.733
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Groepsresultaat na belastingen	8.867	6.733
Netto resultaat	8.867	6.733

8.8 Gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB

(in duizenden euro's)	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	3.008	3.481
Vergoedingen	137	305
Overige bedrijfsontvangsten	163	38
Ontvangen Interest	11	0
Saldo ingaande kasstromen	3.319	3.824
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-305	-290
Onderhoudsuitgaven	-474	-426
Overige bedrijfsuitgaven	-386	-294
Betaalde interest	-456	-594
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-12	-3
Vennootschapsbelasting	-205	-811
Saldo uitgaande kasstromen	-1.838	-2.418
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.481	1.406
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	20.395
Verkoopontvangsten grond	639	1.691
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling MVA ingaande kasstroom	639	22.086
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-263	0
Investerings overig	-14	-5
Externe kosten bij verkoop	0	0
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-277	-5
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	362	22.081
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-14.800
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	-14.800
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	362	7.281

Financieringsactiviteiten			
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	0	0	
Aflossing ongeborgde leningen	<u>-927</u>	<u>-7.519</u>	
		-927	-7.519
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-927</u>	<u>-7.519</u>	
Toename (afname) van geldmiddelen	916	1.168	
Liquide middelen per 1 januari	3.115	1.947	
Liquide middelen per 31 december	<u>4.031</u>	<u>3.115</u>	
Toename (afname) van geldmiddelen	916	1.168	

9. Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningbedrijf Velsen is opgesteld door het bestuur op 2 juni 2021

P.F.T. Sponselee
Plaatsvervangend Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 2 juni 2021

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

Overige gegevens

Versie: april 2021

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

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is op de volgende pagina's opgenomen.

