

Jaarverslag 2022



Woningbedrijf Velsen

Bestuursverslag	3
Jaarrekening	76

Bestuursverslag 2022



Woningbedrijf Velsen

Inhoud

1.	Terugblik op 2022	12
1.1	Ons Kompas geeft richting.....	12
1.2	Vier strategische beleidsthema's.....	13
1.3	Wat we hebben bereikt	15
	Portefeuillestrategie	15
	Prestatieafspraken	16
1.4	Passend wonen	18
	Beleidsmatige ontwikkelingen woonruimteverdeling.....	18
	De toewijzingen	18
	Huisvesting kwetsbare doelgroepen en statushouders	19
1.5	Transformatie, ontwikkeling en verbeterprojecten	19
	Van Pont tot Park.....	19
	Lopende projecten.....	20
1.6	Betaalbaarheid.....	25
	Huurbeleid sociale huurwoningen (DAEB)	25
	Huurbeleid middenhuur (NIET DAEB).....	25
	Jaarlijkse huurverhoging 2022	25
	Vroegtijdig signaleren van huurachterstanden	27
1.7	Duurzaamheid en kwaliteit.....	27
	Duurzaamheid.....	27
	Warmtenet.....	27
	Energiearmoede.....	28
	Zonnepanelen	28
	Nieuwe opname energielabels	29

Circulaire Binnentuin	29
Kwaliteit	29
Onderhoud en renovatie	29
Leefbaarheid	30
Sociaal beheer.....	30
Dienstverlening.....	31
Geschillen.....	31
1.8 Dialoog en samenwerking met belanghebbenden.....	32
Samenwerken met huurders	32
Avond voor bewonerscommissies en Huurdersraad.....	32
Samenwerken met gemeente en collega-corporaties	33
2. Corporate Governance.....	34
2.1 Raad van Commissarissen (RvC)	35
2.2 Bestuur.....	35
2.3 Controller	35
2.4 Management.....	35
2.5 Governance Code Woningcorporaties.....	35
2.6 Integriteit	37
2.7 Permanente Educatie bestuurder.....	37
3. Risicomanagement	38
3.1 Risicomanagementstatuut.....	38
3.2 Risicoprofiel en risicobereidheid	39
3.3 Strategische risico's	39
3.4 Tactisch afwegingskader	39
3.5 Operationele risico's	40
3.6 Bedrijfsmodel, koers van de organisatie	40

3.7	Governance	40
3.8	Risicobeoordelingsbrief WSW	41
3.9	Zorgvastgoed.....	41
3.10	Gevolgen oorlog in Oekraïne	42
4.	Financiële informatie en continuïteit	42
	Resultaatontwikkeling 2022	43
	Realisatie versus begroting	46
4.1	Operationele kasstromen	47
4.2	(Des)investeringskasstromen.....	47
4.3	Financieringskasstromen	48
4.4	Vooruitblik 2023 en verder	48
5.	Organisatieontwikkeling	49
5.1	Organisatie ontwikkelprogramma	49
5.2	Organisatieversterking.....	51
5.3	Aedes Benchmark	52
6.	Verslag Raad van Commissarissen 2022	54
6.1	Voorwoord	54
	2023	55
6.2	Besturen en toezicht houden	56
6.3	Legitimatie	56
6.4	Visie en kaders	56
6.5	Commissies en hun werkzaamheden in 2022	57
6.6	Aanwezigheid vergaderingen	58
6.7	Strategische visie	59
6.8	Verbindingen.....	59
6.9	Planning en controlecyclus	59



6.10	De RvC als klankbord en adviseur voor de bestuurder.....	59
6.11	De RvC als werkgever.....	60
6.12	Beoordeling bestuurder 2022.....	60
6.13	Nevenfunctie bestuurder.....	60
6.14	Beloningsbeleid.....	60
6.15	Activiteiten van de RvC in 2022	61
6.16	Vergaderingen in 2022.....	61
6.17	Overzicht geagendeerde onderwerpen in 2022.....	62
6.18	Informatievoorziening	62
6.19	Overleg met accountant	62
6.20	Klachten	63
6.21	Toezicht op strategie	63
6.22	Functioneren van de RvC	63
6.23	Over de RvC.....	65
6.24	Verklaring RvC.....	68
6.25	Ondertekening	69
	Besluitenlijst RvC 2022.....	70



Voorwoord

In 2022 heeft Woningbedrijf Velsen een stevige basis neergezet ten aanzien van de interne organisatie en de vastgoedopgave. Focus lag op het aantrekken en behouden van goed personeel met de juiste expertise, het formeren van een professioneel Managementteam en het helder maken van de beleidskaders. Deze basis gaan we de komende jaren verder uitbouwen. Die basis betreft het neerzetten van een robuuste organisatie, een prettige en op realisatie gerichte samenwerking met partners en het maken van keuzes in beleid en strategie en de financiële randvoorwaarden. Uitgangspunt is daarbij om de buitenwereld naar binnen te halen. Het bouwen aan een stevige basis is nodig om de grote opgave die we hebben te kunnen realiseren. Het doel blijft om onze huidige en toekomstige huurders een fijne en nog betere woonplek te kunnen bieden. In dit jaarverslag gaan we daarom onder meer in op de prestaties die we in 2022 hebben geleverd.

Landelijke ontwikkelingen

In het coalitieakkoord van 2021 is Wonen een belangrijk aandachtspunt. De regering beloofde om de woningcrisis aan te pakken en centrale regie op de volkshuisvesting in te voeren. Sinds januari 2022 is Hugo de Jonge minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hij heeft in 2022 als onderdeel van de Nationale Woon- en bouwagenda, vijf programma's uitgebracht. Hierin zit een grote opdracht voor woningcorporaties. Deze opdracht heeft in juni 2022 gestalte gekregen in de Landelijke prestatieafspraken die tegenover het afschaffen van de verhuurderheffing staan. Woningbedrijf Velsen heeft het beleid van de minister als input gebruikt voor de in 2022 opgestelde portefeuillestrategie.

Naast de stevige opdracht aan corporaties zet de minister in op het versterken van de regie op de volkshuisvesting. Woningbedrijf Velsen ondersteunt deze ontwikkeling en ziet mede daardoor kansen voor versnelling van de realisatie van de nieuwbouwopgave.

Samenwerking met de gemeente Velsen

Met de gemeente is in 2022 op een prettige manier samengewerkt. Na de gemeenteraadsverkiezingen is tijd genomen om kennis te maken met de nieuwe wethouder Wonen en met raadsleden. We hebben samen met raadsleden en de wethouder twee keer een busrit door Velsen gemaakt. Tijdens een busrit zijn we in Velsen-Noord, Santpoort en IJmuiden geweest. We deelden talloze inzichten met elkaar en hebben verwachtingen van de gemeenteraadsleden opgehaald. Ook hebben we de aandacht gevestigd op de urgentie van onze opgave, op de keuzes die we daarbij maken en de rol van de gemeente daarbij. Een van de opbrengsten was dat we goede vooruitgang op de nieuwbouwlocatie Blekersduin hebben geboekt.

De tweede keer zijn we door het ontwikkelgebied van Pont tot Park gewandeld. In dit gebied werken we samen met de gemeente en AM aan de herontwikkeling van het centrum van IJmuiden. De gemeente heeft een grote ambitie voor dit gebied.



Woningbedrijf Velsen levert hieraan een bijdrage. Dit biedt kansen om onze huurwoningen te vernieuwen. AM zal koopwoningen toevoegen waardoor meer differentiatie ontstaat. Het centrum zal hierdoor een enorme kwaliteitsimpuls krijgen. In 2022 is er een belangrijke stap gezet door het ondertekenen van een samenwerkingsovereenkomst.

Ook met de wethouder van openbare ruimte, leefbaarheid, armoedebestrijding, welzijn & zorg en klimaatadaptatie heeft een kennismaking plaatsgevonden. De uitkomst is dat we elkaar op belangrijke punten kunnen versterken. Te denken valt aan het verbeteren van de leefbaarheid in Velsen-Noord. Ook is de inzet van de door de gemeente gesubsidieerde energiecoaches voor onze huurders besproken.

Samenwerking met de Huurdersraad

De samenwerking met de Huurdersraad was in 2022 zeer prettig. De leden denken altijd kritisch, constructief en goed mee vanuit de huurders en ze komen met goede en bruikbare adviezen. Zowel bij nieuwbouw- en renovatieprojecten als bij beleidsontwikkeling. Te denken valt aan de adviezen bij nieuwbouwontwikkelingen zoals de Waal/Dolfijn, de Vecht/Scheldestraat en de Maas/Ostadestraat maar ook breder bij de ontwikkeling van Pont tot Park. Beleidsmatig zijn er twee grote onderwerpen aan de orde geweest: de portefeuillestrategie en het huurbeleid. Daarnaast hebben we gesproken over dienstverlening en communicatie. De Huurdersraad heeft ogen en oren in de wijk en is spreekbuis namens de huurders om zaken aan de orde te stellen die verbeterd kunnen worden. Zo is afgesproken dat er een klantvolgsysteem komt waardoor huurders beter geholpen kunnen worden. Ook is in 2022 een nieuw Sociaal Statuut opgesteld dat als basis dient voor de afspraken met bewoners bij een ingrijpende verbouwing of sloop van een complex. De huurdersraad hield in 2022 een Algemene Ledenvergadering waar ook alle bewonerscommissie voor waren uitgenodigd.

Bewonerscommissies

Op 24 november is er een feestelijke avond geweest voor de Huurdersraad en alle bewonerscommissieleden. Zij doen goed werk in de complexen en buurten om samen met Woningbedrijf Velsen prettig wonen vorm te geven. Wij vinden het belangrijk om hen in het zonnetje te zetten. Er waren ruim 80 mensen. We hebben samen gegeten, de commissies hebben een leefbaarheidscheque gekregen en er was een leuk programma met improvisatietoneel.

De opgave in Velsen is groot

In 2022 is de portefeuillestrategie opgesteld. De opgave die Woningbedrijf Velsen heeft is groot. Ongeveer 50% van de woningen heeft een investeringsopgave. Om te komen tot een portefeuillestrategie zijn er knoppensessies gehouden met de Huurdersraad, de RvC en de gemeente. In deze knoppensessies zijn scenario's besproken waarbij steeds een combinatie van het huurbeleid met een aanpak van de complexen aan de orde was. Dit heeft ertoe geleid dat we het huurbeleid hebben aangepast en dat we een portefeuillestrategie hebben opgesteld. De opgave in het bezit, het landelijke beleid, de gemeentelijke ambities en ons eigen Kompas zijn leidend geweest voor de inhoud.



We gaan de komende 10 jaar 200 woningen toevoegen, gemiddeld 80 woningen per jaar vernieuwen door sloop/nieuwbouw en ca. 35% van de voorraad verbeteren en verduurzamen. Het uitfaseren van E, F en G labels voor 2028 is daarbij een belangrijk doel. Voor de opgave sloop/nieuwbouw heeft van Pont tot Park de focus. Om de huurders in andere gebieden een prettige woonplek te bieden, gaan we daar juist tempo maken met verbeteren. Te denken valt aan Velsen-Noord.

Ook onderdeel van de opgave zijn de verkenningen voor het realiseren van een warmtenet. Samen met de gemeente en Velison Wonen en de samenwerkingspartner HVC worden stappen gezet om een deel van IJmuiden via een warmtenet aardgasvrij te maken. In 2022 zijn de uitgangspunten vastgesteld en is er gestart met woningopnames voor het opstellen van een businesscase. In 2023 zullen belangrijke vervolgbesluiten worden genomen.

Realisatie

In 2022 hebben we drie complexen ingrijpend verbeterd; de Rivierenbuurt, de Lorentzstraat en Sam Vlessinghof. Deze complexen zijn zodanig verbeterd dat ze weer 25 jaar vooruit kunnen. De technische en energetische kwaliteit is verbeterd en er zijn zonnepanelen op de daken aangebracht. De opgedane ervaringen zetten we in bij projecten in de toekomst. Naast verbeterprojecten is er voor 10 miljoen aan planmatig onderhoud uitgevoerd.

In 2022 hebben we 72 tweekamerwoningen op nieuwbouwlocatie Hofgeest in Velsenbroek aangekocht. Met deze aankoop hebben we nu al een deel van onze opgave om 200 woningen toe te voegen gerealiseerd. De woningen zijn al in aanbouw en zullen in 2024 worden opgeleverd.

Organisatie

In 2022 zijn belangrijke stappen gezet voor een robuuste organisatie. Onze kernwaarden zijn verbindend, inclusief en dienstbaar. Dat gaan we in de praktijk ook handen en voeten geven.

In 2022 is Woningbedrijf Velsen gevisiteerd door Raeflex (geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland). We zien dit als een 0-meting en als leerinstrument. We hebben daarom een brede groep van stakeholders gevraagd om input te leveren. De visitatiecommissie en belangenhouders zoals de Huurdersraad en collega-corporaties hebben ons een flink aantal waardevolle aandachtspunten meegegeven. We moeten de kwaliteit van ons bezit verbeteren, maar ook de inzet van ons vermogen, onze prestaties en governance. We moeten bovenal meer presteren. De verbeterpunten die de commissie en de belangenhouders hebben aangedragen, helpen ons daarbij.

Er is in 2022 een organisatie-ontwikkelplan vastgesteld. Hierin staat een lerende organisatie centraal. Belangrijk daarbij is, is dat we kennis hebben van elkaars werk en dat we van elkaar begrijpen welke vraagstukken er spelen. Zo verbetert de samenwerking. Meelopen met elkaar is daarom een terugkerend aspect.

In 2022 hebben we vier bedrijfsdagen gehad. Diverse onderwerpen zijn besproken, we hebben aan teambuilding gedaan en er is een communicatiecursus georganiseerd. De dagen waren zeer leerzaam en leuk. Naast de bedrijfsdagen hebben we elkaar beter leren kennen via speeddaten. Dit is een leuke speelse manier van kennismaken die we gaan herhalen.

In 2022 is in samenwerking met de OR een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) uitgevoerd. Dit betreft een 0-meting. Het MTO wordt gebruikt als input voor het personeelsbeleid.

Tot slot

Woningbedrijf Velsen heeft een grote opgave, zowel organisatorisch als met betrekking tot de woningvoorraad en de wijken en buurten. In 2022 bouwden we hieraan verder en we hebben grote stappen gezet. 2023 staat net als in 2022 het bouwen, verbeteren en verduurzamen van onze woningen centraal. Ik wil iedereen bedanken die daar met veel energie een bijdrage aan hebben geleverd!



Met vriendelijke groet,

Tamar Hagbi, directeur-bestuurder

1. Terugblik op 2022

1.1 Ons Kompas geeft richting

In 2021 stelden we ons Kompas op. Hierin hebben we de koers voor de komende jaren vastgelegd. Naast een missie, visie en kernwaarden hebben we vier beleidsthema's benoemd: betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en passend wonen. Daarnaast streven we naar een goede dienstverlening. Ons jaarplan bevat doelen binnen deze beleidsthema's en voor dienstverlening. In dit jaarverslag hebben we onze resultaten opgenomen.

Missie

Woningbedrijf Velsen zorgt voor een goede woning en draagt bij aan een prettige leefomgeving voor haar huurders omdat fijn, betaalbaar en gezond wonen de basis is voor een goed bestaan. Wij zijn van mening dat die basis essentieel is voor mensen om volwaardig deel te nemen aan de maatschappij en zich te ontwikkelen. Woningbedrijf Velsen speelt hierin als verhuurder voor zo'n 12.000 bewoners een belangrijke rol.

Visie

Zowel voor onze bewoners als voor onze organisatie streven we vitaliteit en inclusiviteit na. Onze bewoners wonen in een duurzame en gezonde woning die ze kunnen betalen. En in een omgeving waar ze zich thuis voelen en zichzelf kunnen zijn. Onze bewoners wonen hun hele leven passend bij hun situatie.

Kernwaarden

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

1.2 Vier strategische beleidsthema's

De doelen in ons jaarplan voor 2022 brachten we onder de thema's van ons Kompas.

Duurzaamheid: Beleid ontwikkelen waarin we onze opvattingen over duurzaamheid vertalen in alle vormen van onderhoud, renovatie- en nieuwbouwprojecten. We maken steeds meer gebruik van natuurlijke momenten voor het verduurzamen van woningen, zoals bij mutaties. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van isolerende maatregelen.

Passend wonen: We werken gebiedsgericht samen met de gemeente, maatschappelijke partners, ondernemers en bewoners. Met wooncoaches stimuleren wij passend wonen, gedurende de hele wooncarrière.

Betaalbaarheid: Op basis van een nieuwe woningmarktanalyse de wensportefeuille actualiseren. Huren die met gericht streefhuurbeleid per complex zijn afgestemd op de specifieke kenmerken van een woning. Meer aanbod voor mensen met een middeninkomen, zonder onze woningvoorraad te verminderen.

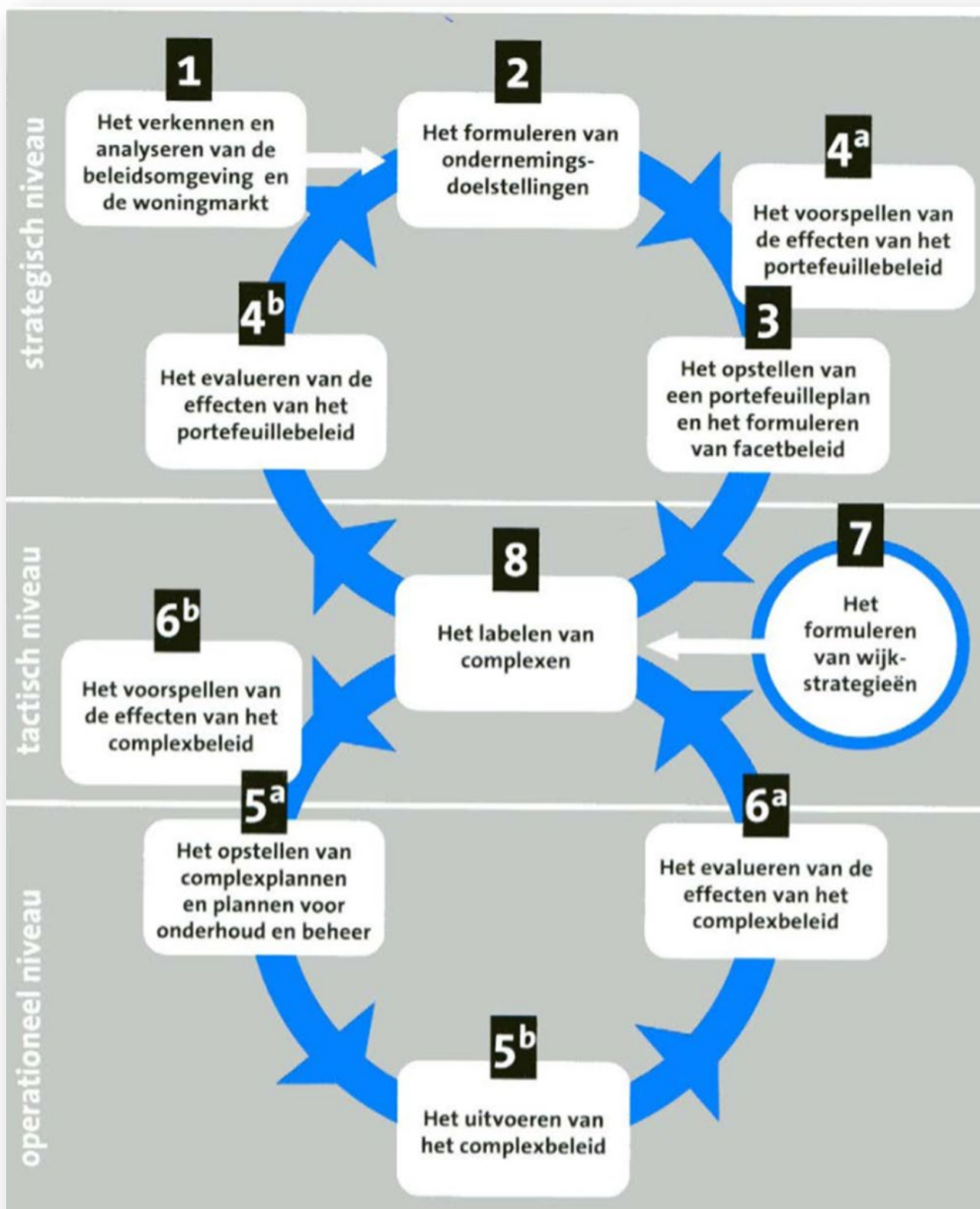
Leefbaarheid: Samen met gemeente en collega-corporaties investeren in een programmatische en wijkgerichte aanpak in Velsen met als doel de veerkracht van wijken op peil te houden.

Organisatie: Het invullen van de functies bij Transformatie & Ontwikkeling (een ervaren ontwikkelaar, een junior ontwikkelaar en een adviseur duurzaamheid). Het uitbreiden van een digitaal leveranciersportaal en het klantportaal implementeren. Proces optimaliseren (bijvoorbeeld van de verhuurmutatie) en verbinden met ons risicomanagementsysteem. Een solide onboardingproces. Onderzoeken hoe we effectiever en wellicht goedkoper kunnen aanbesteden voor planmatige onderhoudswerkzaamheden en van welke 'best practices' we gebruik kunnen maken.

Sturing, strategie en beleidsontwikkeling

Woningbedrijf Velsen werkt volgens de lijnen van de RIGO-beleidsachtbaan. In deze achtbaan wordt het onderscheid gemaakt tussen het strategische, tactische en operationele niveau en kent een volgorde. In 2021 is het Kompas, de koers van het woningbedrijf vastgesteld (2) en is er een start gemaakt met deel 1 van het duurzaamheidsbeleid (3), de complexsessies en het labelen van complexen (8). In 2022 is de beleidsomgeving en woningmarkt geanalyseerd (1), zijn de effecten van het portefeuillebeleid doorgerekend (4a) en is het huurbeleid vastgesteld (3a), zijn de complexstrategieën geactualiseerd (8) en is begonnen met de uitvoering van complexbeleid (5b).

Het facetbeleid staat in het jaarplan 2023 samen met de jaarlijkse evaluatie. Dit betekent dat deel 2 van het duurzaamheidsbeleid wordt uitgewerkt, dat het onderhouds- en kwaliteitsbeleid wordt opgesteld, dat er complexbeheerplannen worden gemaakt en dat er verkoopbeleid en doelgroepenbeleid wordt opgesteld. Deze zijn nodig om de complexen volledig te labelen, voor optimale portefeuillesturing en om richting te geven aan de organisatie.



1.3 Wat we hebben bereikt

In 2022 hebben we belangrijke resultaten neergezet. Zowel beleidsmatig als uitvoerend. In deze paragraaf gaan we in op deze resultaten. Dit doen we aan de hand van de thema's uit het Kompas. Overkoepelend zijn de ontwikkeling van de portefeuillestrategie, het huurbeleid (zie betaalbaarheid) en de prestatieafspraken.

Portefeuillestrategie

Een nieuwe portefeuillestrategie is in 2022 vastgesteld. De portefeuillestrategie bepaalt de strategie voor de woningvoorraad (DAEB en niet-DAEB) voor de komende 10 jaar. De gemeente en de Huurdersraad zijn nauw betrokken bij de totstandkoming. Tijdens een gezamenlijke 'knoppensessie' bespraken we verschillende scenario's. Het huurbeleid werd hierbij betrokken. De portefeuillestrategie geeft richting aan de aantallen woningen die Woningbedrijf Velsen gaat slopen en nieuwbouwen, verbeteren voor 15 of 25 jaar of verduurzamen. Sommige complexen worden verkocht. De portefeuillestrategie bevat 23 doelstellingen. We gaan onder andere 200 woningen toevoegen, we gaan gemiddeld ca. 80 woningen (1,2%) per jaar vernieuwen door sloop/nieuwbouw, we gaan ruim 30% van de woningen verbeteren of verduurzamen waaronder het uitfaseren van de woningen met een E, F en G label en we gaan 300 woningen van zonnepanelen voorzien.

De verhuureenheden zijn als volgt onderverdeeld:

	DAEB	niet-DAEB	Eindtotaal
Woningen	6233	229	6462
Intramuraal zorgvastgoed	654		654
Maatschappelijk vastgoed	9		9
Bedrijfsonroerendgoed	0	21	21
Parkeerplaatsen	0	562	562
Bergingen		34	34
	6896	846	7742



Prestatieafspraken

In Velsen zijn 4-jarige kaderafspraken gemaakt tussen de gemeente, Velison Wonen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen en de drie Huurdersorganisaties. De kaderafspraken hebben een looptijd tot en met 2024 en omvatten zes onderwerpen. Ook zijn er afspraken over de samenwerking. Elk jaar wordt er een jaarschijf gemaakt.

De belangrijkste resultaten staan hieronder weergegeven.

Thema	
1	<p>Beschikbaarheid</p> <p>Er zijn met de gemeente afspraken gemaakt over de kaders die de gemeente meegeeft aan projectontwikkelaars die op eigen grond sociale huurwoningen moeten realiseren. Dit helpt ons bij de samenwerking met deze ontwikkelaars.</p> <p>De gemeente heeft een voorstel aan de raad geformuleerd over de prioritering van nieuwbouwprojecten. Dit wordt in 2023 in de raad besproken.</p> <p>Er worden gesprekken gevoerd tussen gemeente en corporaties over kansrijke nieuwbouwlocaties. Dit zetten we in 2023 voort.</p> <p>Een eerste verkenning heeft plaatsgevonden over het realiseren van flexwoningen in Velsen. In 2023 worden de kaders verder uitgewerkt.</p>
2	<p>Betaalbaarheid</p> <p>Er is in 2022 een onderzoek uitgevoerd naar betaalbaarheid en betaalrisico's. In 2023 wordt dit onderzoek met de Huurdersraden besproken.</p> <p>Er vinden gesprekken plaats over een convenant voor schuldhulpverlening.</p> <p>Woningbedrijf Velsen heeft nieuw streefhuurbeleid opgesteld.</p>
3	<p>Energiezuinige voorraad</p> <p>De gemeente en corporaties hebben afspraken gemaakt over de inzet van energiecoaches en de communicatie daarover.</p>



4 Wonen met zorg

Er is besloten aan te sluiten bij de doorstroomregeling van Haarlem/Heemstede met de naam Ouder Worden & Prettig Wonen voor senioren. De overeenkomst wordt in 2023 ondertekend.

De gemeente heeft met de regio voorbereidingen getroffen om tot een woonzorgvisie te komen.

Pact voor uitstroom is geïmplementeerd (samenwerkingsafpraak tussen corporaties, gemeente en zorgpartijen over het huisvesten van mensen die uitstromen uit een instelling).

5 Huisvesting urgente groepen

De woningtoewijzing is besproken met de Huurdersraden. Hierbij is aandacht geweest voor het toewijzingsbeleid en de resultaten. Woningbedrijf Velsen heeft met de eigen Huurdersraad afgesproken om dit elk kwartaal te herhalen zodat we de ontwikkelingen goed kunnen volgen.

6 Leefbaarheid

In 2022 is een onderzoek door Circusvis uitgevoerd naar de leefbaarheid in Velsen. In een vervolg zijn de handelingskaders uitgewerkt. Besloten is om in 2023 voor Velsen-Noord en Zeewijk onder leiding van de gemeente een aanpak voor het verbeteren van de leefbaarheid op te stellen en te starten met de uitvoering ervan. De aanpak omvat zowel het fysieke als het sociale domein.

Er zijn voorbereidingen getroffen om te komen tot een nieuw convenant woonfraude. De verwachting is dat dit in 2023 wordt ondertekend.

Bij de woningtoewijzing wordt rekening gehouden met de leefbaarheid. Dit gebeurt op complexniveau.

Woningbedrijf Velsen heeft een methode ontwikkeld om samen met huurders een wijkshouw te kunnen uitvoeren. In 2023 wordt de schouw voor de eerste keer uitgevoerd.



7	Samenwerking	Tijdens het opstellen van de nieuwe jaarschijf voor 2023 is afgesproken om de samenwerking in het eerste kwartaal van 2023 te evalueren. Een van de punten is de wens om eerder te starten met het opstellen van de jaarschijf zodat de Huurdersraden beter in de gelegenheid zijn om input te leveren.
---	--------------	---

1.4 Passend wonen

Beleidsmatige ontwikkelingen woonruimteverdeling

In 2022 werd de huisvestingsverordening aangepast. De belangrijkste aanpassing was dat de urgentiedoelgroep economisch daklozen met kinderen zijn toegevoegd. De wijze waarop de urgentie wordt toegekend is uitgewerkt in de beleidsregel urgentie. De regel is dat wanneer een urgentie wordt aangevraagd, deze alleen wordt afgegeven als er kinderen zijn en wanneer de ex-partner geen geschikte woonruimte voor de kinderen heeft. Dit geldt ook als de rechter de kinderen aan de urgentie-aanvrager heeft toegewezen.

Een tweede belangrijke aanpassing is dat nieuwbouw voor 25% aan inwoners uit Velsen kan worden toegewezen.

Ruilmijnwoning.nl werd op 1 maart 2022 geïmplementeerd. Dit is een landelijk platform waar huurders een ruilpartner kunnen vinden. Het doel is om doorstroming te bevorderen. Er waren vlak na de start al 240 inschrijvingen. Ook bij Woningbedrijf Velsen is het aantal woningruilingen gestegen als gevolg van ruilmijnwoning.nl.

In 2022 is het Pact voor uitstroom geïmplementeerd. Dit is een ketensamenwerking om het proces voor uitstroom uit beschermd en beschut wonen naar een sociale huurwoning te verbeteren.

In 2022 werd gestart met de voorbereidingen voor de implementatie van de regeling Ouder Worden & Prettig Wonen in Velsen. Dit is een regeling waarbij 65+ huishoudens die van een ongelijkvloerse woning naar een gelijkvloerse woning verhuizen, met behoud van de huidige huur (DAEB), voorrang krijgen bij de toewijzing.

De toewijzingen

Toetsing staatssteunregeling verhuringen

De overheid eist dat wij minstens 90% van onze vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 43.574 (prijsspeil 2022). 98,9% van onze verhuringen vallen binnen deze categorie.

Wij verhuurden 388 DAEB woningen. We wezen 9,5% passend toe, 0,5% wezen we niet passend toe. Dit valt binnen de wettelijke norm.

Toewijzing naar huursegment

HP-klasse	Aantal 2022	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Goedkoop	58	17%	9%	20%	13%	14%	16%	21%
Betaalbaar	219	64%	60%	57%	69%	73%	57%	60%
Middelduur	30	9%	12%	11%	16%	10%	24%	16%
Duur	34	10%	19%	12%	2%	3%	3%	3%

Het totaal aantal woningen dat we verhuren is hoger dan de verhuringen via Woonservice. Dit komt door de toewijzingen aan bijvoorbeeld statushouders, woningruil of directe toewijzingen op basis van bijzondere omstandigheden.

Huisvesting kwetsbare doelgroepen en statushouders

Woningbedrijf Velsen is er ook voor woningzoekenden uit kwetsbare groepen zoals personen die met begeleiding vanuit een zorginstelling zelfstandig gaan wonen. Dit jaar wezen wij 10 woningen toe aan deze kwetsbare groepen.

In 2022 hadden wij vanuit de prestatieafspraken de opgave om 74 statushouders (personen met een verblijfsvergunning) te huisvesten. Aan deze afspraak hebben we ruimschoots voldaan. We konden aan 95 statushouders een woning aanbieden.

Het aantal woningen dat we verhuren via Woonservice 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.

1.5 Transformatie, ontwikkeling en verbeterprojecten

Van Pont tot Park

De goede samenwerking met de gemeente heeft geleid tot twee unaniem door de raad vastgestelde producten: de gebiedsvisie Pont tot Park en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Waal-/Dolfijnstraat. Daarnaast leidde de samenwerking met de gemeente ook tot de afronding van de partnerselectie voor de hele gebiedsontwikkeling Pont tot Park. Geselecteerde partner AM, de gemeente en Woningbedrijf Velsen hebben een uitgangspuntennotitie voor de gebiedsontwikkeling ondertekend en er is gestart met de stedenbouwkundige opzet voor het plangebied (het ontwikkelperspectief). Later in het jaar (dec 2022) werd de samenwerking bezegeld met een SOK (samenwerkingsovereenkomst). Daarmee zijn belangrijke stappen gezet om het woningaantal te vergroten en het aanbod te differentiëren en het plangebied een algehele kwaliteitsverbetering te geven. Woningbedrijf Velsen speelt in de gebiedsontwikkeling een essentiële en sturende rol.

Lopende projecten

Project Hofgeest

Start bouw medio 2022, start oplevering Q2 2024, 72 appartementen.

Eind 2022 is door het Managementteam besloten om te onderzoeken of we de al in aanbouw zijnde 72 appartementen Hofgeest Velsenbroek kunnen kopen van ontwikkelaar CV De Hofgeester Gronden. Dit is een samenwerking van Holleman Santpoort Bouwgroep en HBB Groep. Na definitieve goedkeuring door het MT en de RvC op de aankooprijzen zijn begin januari de verschillende contracten getekend voor deze aankoop.

Project Blekersduin

Start bouw begin 2024, oplevering Q4 2025, 40 appartementen.

In december 2021 is er voor deze ontwikkeling van 40 appartementen Santpoort-Zuid een omgevingsvergunning aangevraagd. Door een gerechtelijke uitspraak over stikstof voldoet het plan net niet aan de vereisten, niettemin heeft de gemeenteraad in de zomer een 'verklaring van geen bedenkingen' afgegeven waardoor het project pas in het najaar gepubliceerd kon worden.

Waal- en Dolfijnstraat

Start bouw Q4 2025, oplevering Q3 2027.

Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen in de raad van maart 2022 is het stedenbouwkundig plan door het college vastgesteld in Q4 2022. In mei 2022 is een massawinterverblijfplaats van vleermuizen gevonden in het complex. In samenspraak met de ecooloog en Omgevingsdienst zijn er 32

tijdelijke vleermuiskasten geplaatst in de omgeving van het project ter mitigatie van de vleermuizen. De ontheffings-aanvraag voor de Wet Natuurbescherming is in concept gereed. Datzelfde geldt voor het Beeldkwaliteitsplan.



Maas- van Ostadestraat

Voor het project Maas- van Ostadestraat zijn we in afwachting van het stedenbouwkundig plan. Zodra de ruimtelijke kaders door de gemeente zijn vastgesteld in het Stedenbouwkundig plan kunnen we van start met het maken van een

haalbaarheidsstudie. Zonder duidelijke kaders kunnen AM en Woningbedrijf Velsen niet van start. Het streven van de gemeente is om eind 2023 het Stedenbouwkundigplan gereed te hebben waarna gestart kan worden met de haalbaarheidsfase.

Projecten Wetstraat, Kerk aan de Helmstraat, Vecht Scheldestraat, Orionweg en Hazevlak

Zodra de ruimtelijke kaders door de gemeente zijn vastgesteld kunnen we van start met het maken van haalbaarheidsstudies. In de nieuw situatie zullen ongeveer extra 75 huurwoningen, verdeeld over deze 5 projecten kunnen worden gerealiseerd.

PROJECTPLANNING				Begroting (2022)					Fase voortgang 2022			
SLOOP/ NIEUWBOUW	Woningen bestaand	Woningen nieuw	Complex- strategie	Start planvorming	Start bouw	Oplevering	Integrale Project- opdracht	Haalbaarheids- besluit. (RVC)	Investerings- besluit (RVC)	Uitvoerings- besluit	Opleverbesluit	
Blekersduin	0	40	Nieuwbouw	2021	2024	2026	Q3 2020	Q2 2021	Q2 2023			
Hofgeest	0	72	Nieuwbouw		2022	2024	Q4 2022	Q4 2022	Q1 2023			
Waterloo flexwoningen	0	40	Nieuwbouw	2022								
Hazevlak 3 t/m 76 54	54	54	Sloop/ Nieuwbouw	2020	2023	2025	Q3 2021	Q1 2023				
Waal-/ Dolfijnstraat	80	94	Sloop/ Nieuwbouw	2021	2023	2025	Q4 2021	Q1 2023				
Vecht/Scheldestraat	36	36-58	Sloop/ Nieuwbouw	2019	2023	2025	Q3 2022	Q1 2023				
Orionweg Oost 3 t/m 205	102	102	Sloop/ Nieuwbouw	2020	2024	2026	Q3 2022					
Maas-/ van Ostadestraat	100	120	Sloop/Nieuw bouw	2021	2024	2026	Q2 2022					

De Wetstraat	20	30-54	Sloop/Nieuw bouw	2022	2024	2026	Q3 2022				
SCHOON/HEEL/VEILIG	Project kenmerken			Planning voor begroting			Fasedocumenten				
Lange Nieuwstraat 424-594, 644-812 (1008AB)	171		schoon heel veilig	2021	2022	2023	Q4 2021	Q1 2022	Q3 2022	Q1 2023	
Lange Nieuwstraat 252 t/m 420 (1021B)	85		schoon heel veilig	2021	2022	2023	Q4 2021	Q1 2021	Q3 2022	Q1 2023	
De Noo/ Willebrord	136		schoon heel veilig	2021	2025	2027					
VERBETEREN	Project kenmerken			Planning voor begroting			Fasedocumenten				
Planetenweg, Voermanstraat (1029A-E)	269		verbeteren	2018	2023	2024	Q4 2018	Q1 2022	Q3 2022	Q1 2023	
Scheldestr. 62 t/ 156, Vechtstr. 121 t/m 179	78		verbeteren	2021	2023	2024	Q2 2022	Q1 2022	Q3 2022		
Van Tijen Maaskant (2017, 2018)	348		verbeteren	2021	2023	2028	Q2 2022				
Roerstraat e.o.	223		verbeteren	2019	2021	2021	Q4 2018	Q2 2019	Q4 2019	Q4 2020	Q2 2023
Sam Vlessinghof 1 t/m 84	84		verbeteren	2020	2021	2022	Q4 2019	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2023

Lorentzstraat 110 t/m 224	58	verbeteren	2020	2021	2022	Q4 2019	Q1 2021	Q4 2021	Q4 2021	Q2 2023
Schiplaan 4 t/m 324A	148	verbeteren	2022	2024	2025	Q4 2022	Q2 2023	Q1 2024	Q4 2024	Q4 2025

Transformatie	Project kenmerken		Planning voor begroting			Fasedocumenten				
Velserduinweg 21	7	transformatie	2020	2021	2021	Gereed	gereed	gereed	gereed	Q2 2022
Willemsbeekweg 1B	6	transformatie	2022	2023		Q4 2022				
Engelmundusstraat 24	2	transformatie	2022	2023		Q4 2022				
Helmstraat 9 Kerkje	6	transformatie	2022							
<i>prognose extra toe te voegen woningen 2023-2027</i>	220	<i>aantal is mede afhankelijk van succesvol doorlopen van Ruimtelijke orderingsprocedures</i>								

Blekersduin



1.6 Betaalbaarheid

Huurbeleid sociale huurwoningen (DAEB)

Eind 2022 is het nieuwe huurbeleid voor DAEB vastgesteld. In een knoppensessies met de Huurdersraad, de RvC en de gemeente is verkend hoe het huurbeleid samenhangt met keuzes in de portefeuillestrategie. Hieruit volgde dat aanpassing van het huurbeleid gewenst was. Het huurbeleid kent vier thema's: streefhuur, huurverhoging bij woningverbetering, jaarlijkse huurverhoging en individuele huurverlaging. Maatwerk staat hierbij centraal.

De belangrijkste verandering is het streefhuurbeleid. De huurprijs bij mutatie is 100% van maximaal redelijk, afgetopt op de liberalisatiegrens. Voor woningen tot en met 170 woningwaarderingpunten geldt dat er een korting wordt gegeven tot de aftopgrens als de kandidaat een inkomen heeft binnen de grenzen van passend toewijzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit de 1^e aftopgrens, voor huishoudens met drie personen of meer geldt de 2^e aftopgrens.

Huurbeleid middenhuur (NIET DAEB)

In maart 2022 is er een nieuw huurbeleid voor de NIET DAEB woningvoorraad vastgesteld. De huurprijs wordt vastgesteld op 80% van de maximaal redelijke huur met een maximum van € 1.000 (prijspeil 2022). We wijzen de midden huurwoningen toe aan middeninkomens:

Eenpersoonshuishoudens	€ 40.765 – € 55.500
Meerpersoonshuishoudens	€ 45.014 – € 74.000

We geven bij de toewijzing voorrang aan huurders van een sociale huurwoning in Velsen.

Jaarlijkse huurverhoging 2022

In 2022 heeft Woningbedrijf Velsen een zeer gematigde jaarlijkse huurverhoging gerealiseerd. Met de Huurdersraad is in 2022 voor de woningen het volgende afgesproken:

DAEB

- Complexen met alleen woningen met een A, B of C label: 2,25%
- Complexen met een mix aan labels: 1,5%
- 18 complexen waar een aanpak voorzien is 0%

- Woningen met een huur op of nabij de streefhuur zijn afgetopt op de streefhuur
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging

NIET DAEB

- Geliberaliseerde woningen 3,3%
- Niet geliberaliseerde woningen 2,25%
- Woningen met een huur op of nabij de streefhuur zijn afgetopt op de streefhuur

De huursomstijging voor de verschillende vastgoed categorieën was als volgt:

	Kaders rijksoverheid of huurcontract	Realisatie huursomstijging
DAEB-woningen	2,3%	0,84%
NIET DAEB-woningen	3,3%	1,88%
Parkeren en bergingen	1,90%	1,90%
Zorg	1,90% en 2,50%	1,24
BOG/MOG	1,90% en 2,70%	1,95%

Er werden 32 bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging ingediend. Hiervan zijn er 24 ingetrokken. De 8 bezwaren die bij de huurcommissie zijn ingediend, zijn alle 8 in het voordeel van de huurder beslist omdat Woningbedrijf Velsen niet tijdig de juiste informatie heeft aangeleverd bij de Huurcommissie. Dit proces is inmiddels verbeterd.

Bezwaren	2022
Aantal bezwaren huurverhoging	32
Aantal ingetrokken bezwaren	24
Aantal doorgezet naar huurcommissie	8
Aantal beslist in voordeel van huurder	8
Aantal beslist in voordeel van WBV	0

Vroegtijdig signaleren van huurachterstanden

Onze huurders betalen de huur vooruit. Als een huurder te laat betaalt, nemen wij contact op om de situatie te bespreken om een grotere achterstand en hogere huurschuld te voorkomen. Huurders kunnen bij ons altijd een betalingsregeling treffen. Op basis van de Wet Schuldhulpverlening gemeenten informeren we de gemeente Velsen over huurachterstanden zodat hulpverlening snel ingeschakeld kan worden. We werken nauw samen met het ondersteuningspunt Socius.

Door stijgende energiekosten was 2022 voor veel huurders een moeilijk jaar. Toch zagen wij geen zorgwekkende stijging van de huurachterstand (0,85% in 2022, 0,83% in 2021). Het aantal deurwaarderzaken nam af (73 in 2022, 224 in 2021) doordat er vaker en langer geprobeerd wordt contact te krijgen met huurder. In 2022 is slechts 1 huishouden ontruimd wegens een structurele en langdurende huurachterstand.

1.7 Duurzaamheid en kwaliteit

Duurzaamheid

In 2022 is de portefeuillestrategie vastgesteld. Hierin zijn doelstellingen voor de verduurzaming van de woningvoorraad opgenomen. We gaan ruim 30% van onze woningvoorraad verbeteren en verduurzamen. Het doel is om voor 2028 alle E, F en G labels uit te faseren tenzij er concrete sloopplannen zijn en om de woningvoorraad gemiddeld naar label B te brengen. Ook is in de portefeuillestrategie opgenomen dat we verder gaan met het onderzoeken van de mogelijkheden voor een warmtenet.



Jeroen van den Hoorn, adviseur Duurzaamheid – aangebrachte zonnepanelen Rivierenbuurt

Ook is het duurzaamheidsbeleid in 2022 verder vormgegeven. Het beleid omvat 3 onderwerpen: energieprestatie, klimaatadaptatie en circulariteit.

Doel is om het duurzaamheidsbeleid begin 2023 vast te stellen.

Warmtenet

Sinds 2021 onderzoekt Woningbedrijf Velsen samen met Velison Wonen, de gemeente Velsen en de Omgevingsdienst IJmond de aanleg van een warmtenet door HVC in

IJmuiden. Zo wordt er onderzocht of er een warmtenet gerealiseerd kan worden in de gebieden zee- en duinwijk. In 2022 hebben de samenwerkingspartners de uitgangspunten vastgesteld voor een mogelijke aanleg. Alternatieven voor een warmtenet worden natuurlijk ook onderzocht. In 2023 besluiten we definitief of we gezamenlijk kiezen voor de aanleg van een warmtenet, of kiezen voor andere alternatieven.

Energiearmoede

In 2022 zijn de energieprijzen flink gestegen. Om dit zoveel mogelijk op te lossen is het de bedoeling dat zoveel mogelijk woningen verder worden geïsoleerd. Dit kan alleen bij natuurlijke momenten en bij een complexmatige aanpak. Op kleine schaal kan een woning ook worden verduurzaamd. Woningbedrijf Velsen werkt nauw samen met Energiek Velsen, een lokale energiecoöperatie en een initiatief van inwoners uit Velsen. Onze huurders kunnen gebruik maken van de diensten van Energiek Velsen om energie te besparen, en kleine verduurzamingsacties zelf te doen. Denk hierbij aan de inzet van energiecoaches, kierdichting, radiatorfolie, plaatsen van ledverlichting, etc. Energiek Velsen wordt gesubsidieerd door o.a. de gemeente en provincie. Het budget voor Energiek Velsen is in Q4 volledig benut. Het budget voor 2023 is verder uitgebreid. Zo kunnen onze huurders in de toekomst gebruik blijven maken van de diensten van Energiek Velsen en hun vrijwilligers.

Zonnepanelen

Het plaatsen zonnepanelen is volgens de visie op duurzaamheid een onderdeel van de no-regret aanpak. Er is een bestuursbesluit vastgesteld waarbij Woningbedrijf Velsen vanaf 2023 minimaal 300 woningen gaat voorzien van zonnepanelen. Vanuit een Europese aanbestedingsprocedure is eind 2022 een zonnepanelenleverancier geselecteerd die deze opgave gaat realiseren vanaf 2023.

In 2022 zijn de volgende aantal woningen voorzien van zonnepanelen:

Complex	Aantal woningen met zonnepanelen
Sam Vlessinghof	84
Lorenzstraat	58
Rivierenbuurt	207
Totaal	349



Nieuwe opname energielabels

Alle woningen van Woningbedrijf Velsen hebben een energielabel. De energielabels zijn vanaf het moment van opname 10 jaar geldig. Per 1 januari 2021 is de methodiek achter de energielabels ingrijpend veranderd. Daarnaast verlopen de labels vanaf 2023 tot 2029. Vandaar de noodzaak om dit door een onafhankelijke partij opnieuw te laten opnemen. Via een Europese aanbestedingsprocedure is er een energielabel-adviseur geacquireerd. Het doel is om vanaf 2023 jaarlijks 1.600 woningen opnieuw te voorzien van energielabels.

Circulaire Binnentuin

In 2022 is de binnentuin van het kantoor aan de Lange Nieuwstraat opnieuw ingericht door een projectgroep van medewerkers. De betegelde binnentuin heeft plaats gemaakt voor een circulaire en groene tuin die uitnodigt om te gebruiken. De tuin is met minimale middelen gerealiseerd en de meeste materialen zijn hergebruikt op dezelfde locatie met een andere bestemming.

Kwaliteit

De woningen met de zonnepanelen zijn via een verduurzamingsingreep verbeterd naar minimaal energielabel B. De energielabels zijn afgemeld volgens de nieuwste methodiek (NTA-8800) en 10 jaar geldig. De verduurzaming is gedaan door vergaand isoleren, plaatsen van HR++ beglazingen aanpassen/aanbrengen van mechanische ventilatie.

In maart is de visie op duurzaamheid vastgesteld. In deze visie zijn de ambities voor energie gesteld met een doorkijk naar 2050. In dat jaar dienen de woningen aardgasvrij en geen CO₂ meer uit te stoten. Daarbij zijn concrete doelen gesteld om dit te bereiken. En ook een aantal no-regret maatregelen zoals hoogwaardig isoleren, plaatsen van zonnepanelen en aardgasvrij maken van de portefeuille. De duurzaamheidsopgaven zijn onderdeel van de portefeuillestrategie.

Onderhoud en renovatie

Om de technische staat van woningen en algemene ruimten op basiskwaliteitsniveau te houden, vinden planmatig onderhoud en verbeterprojecten plaats. In 2022 is er o.a. € 1,8 miljoen uitgegeven aan contractonderhoud (liften, installaties, cv-onderhoud etc.). Om meer grip te krijgen op de afspraken met onze contractpartners, heeft Trevian voor ons de kwaliteit van de lopende afspraken voor het periodieke contractonderhoud - van met name installaties - beter in kaart gebracht. 42 contracten zijn geactualiseerd en aangescherpt. Ook is de overlegstructuur en zijn de prestatieafspraken met leveranciers geoptimaliseerd.

In totaal is er ruim € 11,2 miljoen (2021: € 9,9 miljoen) uitgegeven aan planmatig onderhoud. Hiervoor zijn onder andere 14 complexen geschilderd en bij 2 complexen badkamers, keukens en toiletten vervangen. Eind 2022 is besloten om de voorbereiding en uitvoering van het planmatig onderhoud in RGS (resultaat gericht samenwerken) met een aantal vaste partijen te doen. Hiermee worden we prijs vaster, hebben we meer grip



op de kwaliteit en kunnen we beter sturen op een vast volume aan realisatie per kalenderjaar. Als eerste resultaat was binnen twee maanden 2023 voorbereid en stonden we daarmee in de startblokken voor de realisatie.

Leefbaarheid

In de prestatieafspraken maakten we op het gebied van leefbaarheid afspraken, onder meer om voor Velsen-Noord en IJmuiden wijkaanpakken te schrijven, in samenwerking met Circusvis. In oktober 2022 bracht Circusvis een advies uit dat in een bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de corporatie werd besproken. Afsproken werd om vooral praktisch aan de slag te gaan. Eind 2022 zijn daarom voorbereidingen getroffen om te komen tot een plan. In dat plan komt zowel het fysieke als het sociale domein aan de orde. Ook is de inzet om acties die snel kunnen worden opgepakt, in 2023 ook uit te voeren.

Sociaal beheer

Onze sociaal wijkbeheerders zorgen voor het dagelijks beheer in en om onze complexen. Zij zijn aanspreekpunt en vraagbaak voor huurders. Om een prettige woonomgeving te bieden, investeren wij in de leefomgeving.

In 2022 gaf Woningbedrijf Velsen € 315.000 uit aan leefbaarheid. Het grootste deel van de uitgaven, € 252.000 had betrekking op een schoon, heel en veilige leefomgeving en de bijdrage voor buurtbemiddeling.

Woningbedrijf Velsen stimuleert de betrokkenheid van huurders bij hun woonomgeving. Leefbaarheid betekent onder andere dat bewoners elkaar weten te vinden en goed met elkaar overweg kunnen. Gemeenschappelijke (complex)activiteiten helpen om elkaar beter te leren kennen. Wanneer men elkaar eenmaal kent is het in de regel eenvoudiger om overlast bespreekbaar te maken en conflicten te voorkomen. In 2022 hebben we bijgedragen aan onder andere deze bewonersinitiatieven: buurt BBQ bij de Kromme Mijdrechtstraat, aanschaf van een duurzame kerstboom bij de Trompstraat, sinterklaasbijeenkomst in de centrale haal bij complex Unic, faciliteren van een schoonpakket zodat bewoners met de prikstok een schoonmaakactie in de buurt konden houden

Meldingen	2022
Overlast	102
Woonfraude	50
Inzet buurtbemiddeling	28

In 2022 werden 3 woningen ontruimd, waarvan 1 op basis van langdurige en structurele betalingsproblemen. De bewoner van deze woning is 'vertrokken onbekend waarheen' (VOW). De overige 2 ontruimingen hadden te maken met overlast en woonfraude.

Dienstverlening

Kern van onze dienstverlening is dat onze huurders erop kunnen rekenen dat zij correct worden behandeld en dat we duidelijk zijn over wat we wel en niet doen. We willen nakomen wat we hebben beloofd en willen voor onze dienstverlening minimaal een 7,5 scoren.

Voor het meten van de dienstverlening maken we gebruik van Inceptivize. We vragen direct na afhandeling de mening van de klant. We kunnen daardoor snel analyseren en verbeteringen doorvoeren. Over 2022 ontvingen wij 1.677 reacties op onze kwaliteitsmeting. De algemene dienstverlening is met een 7,7 licht gestegen ten opzichte van vorig jaar (0,1 punt). Hiermee behalen we onze doelstelling. Onze eigen servicemedewerkers en incassomedewerkers verdienen daarbij een bijzondere vermelding vooral dankzij onze eigen dienst scoorden we op uitgevoerde reparaties een 8,1. 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.

Onderdeel	2022	2021
Algemene dienstverlening	7,7	7,6
Huur opzeggen	7,2	7
Nieuwe woning	7,2	7,3
Reparaties	8,1	8
Huurincasso	8,6	8,4

Geschillen

Bij de onafhankelijke Regionale Geschillencommissie kwamen drie klachten binnen. Twee daarvan werden in behandeling genomen. De klachten hadden als belangrijkste thema dat de klant zich niet gehoord voelde en Woningbedrijf Velsen niet tijdig reageerde. In 1 geval verklaarde de commissie de klacht als ongegrond. In deze zaak vergoedde Woningbedrijf Velsen uit coulance de onkosten van deze huurder alsnog. Een andere klacht is na de zitting naar tevredenheid opgelost. Hierdoor is er geen uitspraak gedaan door de geschillencommissie.

In 2022 werd een interne klachtenprocedure ingericht.

Vanuit de vragenlijsten die Inceptivize uitzet voor het meten van onze klanttevredenheid ontvangen we een email als een nieuwe of vertrokken huurder ontevreden is over de dienstverlening. In 2022 gaven 20 nieuwe en 16 vertrokken huurders aan ontevreden te

zijn over de dienstverlening. Met hen werd contact opgenomen en er werden waar nodig aanpassingen doorgevoerd in het proces.

1.8 Dialoog en samenwerking met belanghebbenden

Het vermogen van een organisatie om binnen en buiten samen te kunnen werken is de sleutel tot succes. Woningbedrijf Velsen kan alleen optimaal presteren als we in onze teams en tussen onze teams goed samenwerken. Daarnaast willen we uit oprechte overtuiging met onze bewoners, marktpartijen, maatschappelijke organisaties, gemeente, collega-corporaties, etc. samenwerken.

Samenwerken met huurders

Bewoners zijn bij ons werk betrokken op verschillende niveaus. Met de Huurdersraad bespreken we strategische onderwerpen. Met de bewonerscommissies bespreken wij aangelegenheden die het complex aangaan en met individuele bewoners gaat dat over de eigen woning.

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

- we minimaal twee keer per jaar overleggen organiseren tussen bewonerscommissies, woonconsulenten en sociaal wijkbeheerders van Woningbedrijf Velsen;
- de Huurdersraad vier keer per jaar (inmiddels zes keer) overlegt met de directeur-bestuurder, bijvoorbeeld over huurbeleid en de aanpak van sloop/nieuwbouwprojecten;
- sociaal wijkbeheerders met bewoners de wijk in gaan om te kijken waar dingen;
- goed lopen en wat beter kan. Denk aan thema's als veiligheid en toegankelijkheid.

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

Woningbedrijf Velsen diende in 2022 meerdere adviesaanvragen in bij de Huurdersraad. Dit was onder meer voor het nieuwe huurbeleid en de portefeuillestrategie. Op alle adviesaanvragen kwam een positief advies en op sommige punten werden aanbevelingen overgenomen. De Huurdersraad droeg in 2022 ook een nieuwe huurderscommissaris voor die inmiddels tot de RvC is toegetreden; Vincent Visser.

Avond voor bewonerscommissies en Huurdersraad

Op 24 november werden alle bewonerscommissies en de Huurdersraad in het zonnetje gezet. Doel was onder meer kennis met elkaar maken. De ruim 80 aanwezigen werden

vermaakt met interactief toneel. Door situaties van elkaar na te spelen, ontstond er meer begrip voor beide partijen. Iedereen kon kritisch aangeven wat zij belangrijk vinden om prettig te wonen. Elke commissie kreeg een leefbaarheidscheque en er was volop gezelligheid tijdens het stampotbuffet. De bewonerscommissie van de Trompstraat heeft de cheque direct verzilverd voor een duurzame kerstboom bij het complex.

Samenwerken met gemeente en collega-corporaties

In het project van Pont tot Park (PtP) stelden wij met de gemeente en AM (ontwikkelaar) een samenwerkingsovereenkomst (SOK) op, die 21 december 2022 werd ondertekend. Het doel van de SOK is het bestendigen van een langdurige samenwerking tussen Woningbedrijf Velsen en de gemeente en AM om de gebiedsverbetering van het centrum van IJmuiden te realiseren, waaronder woningverbeteringen, het toevoegen van meer gedifferentieerde woningvoorraad en het toevoegen van woningen om aan de vraag te voldoen. In de SOK is onder andere vastgelegd:

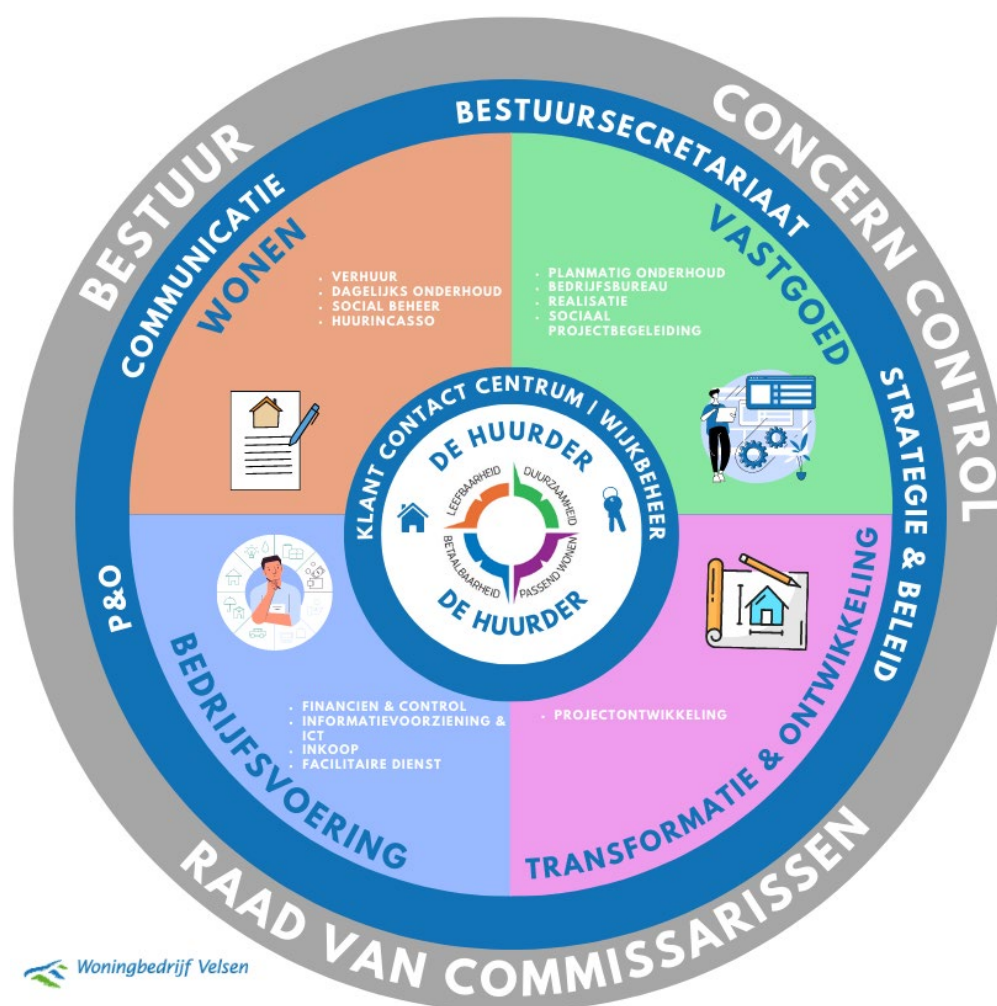
- Een langdurige (ten minste 10 jaar) samenwerking tussen de drie partijen
- Op drie schaalniveaus (projecten, deelgebieden en het plangebied)
- Als compensatie krijgt AM/Hemubo het ontwikkelrecht op drie locaties van Woningbedrijf Velsen (Waal-/Dolfijnstraat, Maas-/van Ostadestraat en De Noo-/Willebordstraat)

In het najaar van 2022 organiseerden de drie woningcorporaties in Velsen (Brederode Wonen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen) een bustocht door de gemeente voor (nieuwe) gemeenteraadsleden. Onder andere de locaties Blekersduin en Waal-/Dolfijnstraat werden bezocht. Met de bustocht hebben de woningcorporaties de raadsleden een goed beeld kunnen geven van belangrijke sociale woningbouwprojecten in de gemeente en de uitdagingen die de corporaties daarin tegenkomen.

2. Corporate Governance

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

Woningbedrijf Velsen heeft eind 2022 onderstaande organisatie indeling:



2.1 Raad van Commissarissen (RvC)

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 vijf leden.

2.2 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.

2.3 Controller

De controller 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 ertoe doen.

2.4 Management

Woningbedrijf Velsen heeft een Management Team (MT) dat wekelijks bijeenkomt. Het MT heeft een adviserende rol richting de bestuurder. De bestuurder neemt bij haar besluit het advies van het MT mee. De bestuurder neemt zelfstandig haar besluit.

In 2022 is het MT gegroeid van 4 leden (Manager Klant & Wonen, Manager Transformatie & Ontwikkeling, Manager Bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris) naar 5 leden: manager Wonen, manager Vastgoed, manager Transformatie & Ontwikkeling, manager Bedrijfsvoering. En de bestuurssecretaris. De controller neemt standaard deel aan het MT. MT en de controller adviseren en dragen besluiten voor. De bestuurder is voorzitter van het MT.

2.5 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. In december 2021 keurde de RvC de door de bestuurder vastgestelde missie en visie vast. Kernpunten van de missie en visie zijn:

- Fijn en gezond wonen is de basis voor een goed bestaan.
- Wij bieden onze huurders daarom een gezonde en duurzame woning.

- Wij streven vitaliteit en inclusiviteit na.
- Onze bewoners wonen hun hele leven passend bij hun situatie.
- Dienstbaar en verbindend zijn onze kernwaarden.

De missie en visie passen in onze maatschappelijke opdracht die zich de komende jaren onder andere richt op de transformatieopgave en vitale wijken.

2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af. Zowel de bestuurder als de RvC stellen zich benaderbaar op en spreken periodiek met onder andere de Ondernemingsraad en Huurdersraad. De bestuurder legt in elke vergadering met de RvC actief verantwoording af over het gevoerde beleid en behaalde resultaten.

3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak. De directeur-bestuurder heeft het afgelopen jaar bewezen geschikt te zijn voor haar taak. Onder haar leiding zijn veel (vervolg)stappen gezet om de organisatie klaar te stomen om de transformatieopgave te realiseren.

De RvC bestaat uit een gemêleerd gezelschap, waarvan ieder lid specifieke kennis en affiniteit heeft over en voor volkshuisvesting, het sociaal domein, vastgoedfinanciering, juridische zaken dan wel organisatieontwikkeling. De leden zijn werkzaam in verschillende sectoren en hebben daardoor ieder hun eigen perspectief op zaken. Einde zomer 2022 deed de RvC onder externe begeleiding een zelfevaluatie. Hieruit kwamen praktische actiepunten voort die de RvC helpen de samenwerking verder te verbeteren. Zoals: het maken van concrete prestatieafspraken met de bestuurder op basis van een doorleefd en actueel toezicht- en toetsingskader.

4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen. De bestuurder en RvC overleggen regelmatig met de Ondernemingsraad en Huurdersraad. De bestuurder pakt een actieve rol in een breed netwerk, bestaande uit onder andere wethouders, collega corporatie bestuurders, en met zorg en welzijnspartners.

De RvC maakte begin 2022 kennis met de RvC van Velison Wonen. Die kennismaking krijgt in 2023 een vervolg.

5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten. De organisatie besteedt periodiek aandacht aan soft controls, bijvoorbeeld met dilemma-sessies over integriteit. Het in 2021 vastgestelde statuut integraal risicomanagement gaat de organisatie, bestuurder en RvC helpen risico's tijdig in beeld te brengen en maatregelen te treffen wanneer dat nodig is.

De nieuwe Governancecode gaat 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 zoals de huurder, gemeente en collega-corporaties. Woningbedrijf Velsen onderschrijft vanzelfsprekend ook deze code en vertaalt deze naar een bijpassende visie op toezicht en bestuur.

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.

2.6 Integriteit

In 2022 zijn 3 meldingen binnengekomen. De directeur-bestuurder heeft aan de concern controller gevraagd deze 3 meldingen te onderzoeken. Hierbij bleek al snel dat er in twee gevallen geen sprake was van een mogelijke integriteitsschending. De derde melding wees mogelijk wel op een integriteitsschending. Daarom heeft de directeur-bestuurder aan de concern controller gevraagd om een interne audit uit te voeren om te onderzoeken of er daadwerkelijk sprake was van een integriteitsschending.

Deze melding had betrekking op een in 2019 door Woningbedrijf Velsen betaalde factuur voor meerwerk. Die zou onterecht aan de aannemer zijn uitbetaald. De betreffende aannemer zal niet worden ingeschakeld voor nieuwe werkzaamheden. Twee leden van de RvC hebben contact opgenomen met de twee vorige bestuurders om hen een aantal vragen te stellen over de casus. Op basis hiervan besloten de directeur-bestuurder en de RvC dat er geen nader onderzoek volgt naar aanleiding van deze kwestie.

2.7 Permanente Educatie bestuurder

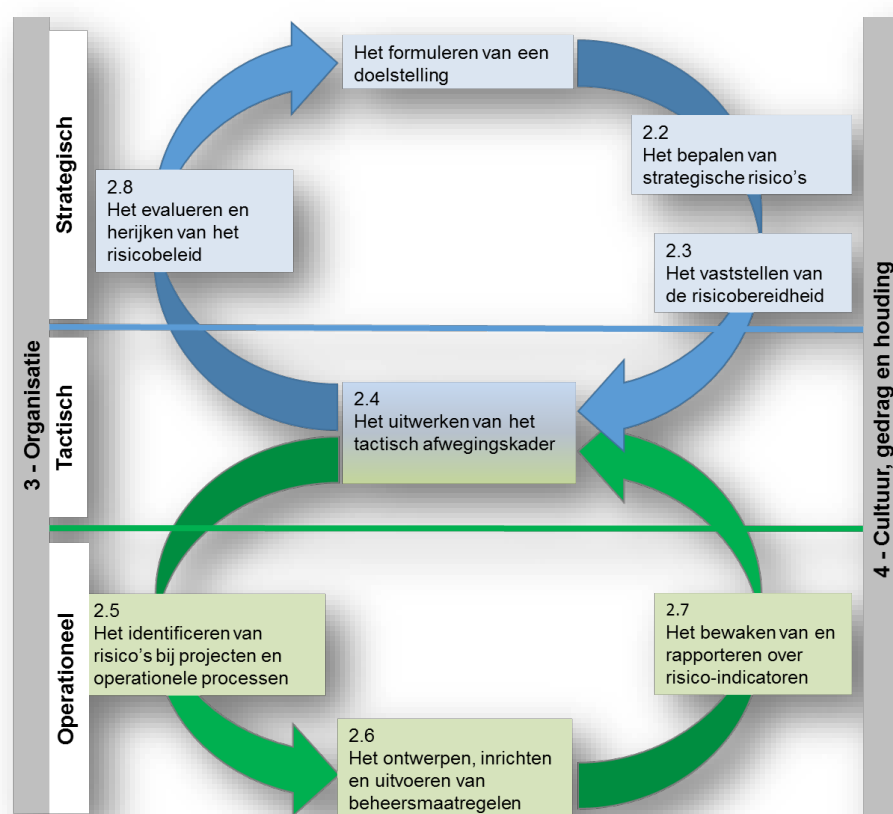
Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht tot Permanente Educatie (PE), jaarlijks minimaal 36 PE-punten of minimaal 108 over de laatste 3 jaar. De bestuurder van Woningbedrijf Velsen heeft in de periode 1 april 2022 (start arbeidsverband) tot en met 31 december 2022 43 PE punten behaald.

3. Risicomanagement

3.1 Risicomanagementstatuut

Eind 2021 werd het Statuut Integraal risicomanagement goedgekeurd door de RvC. Met het statuut als basis kan er systematisch gewerkt worden aan integraal risicomanagement. Het risicomanagementstatuut beschrijft de kaders en de uitgangspunten ten aanzien van het risicomanagement van Woningbedrijf Velsen. Het risicomanagement is gericht op de maatschappelijke taak van Woningbedrijf Velsen. Het risicomanagementstatuut heeft tot doel:

1. Het scheppen van kaders voor de identificatie, beoordeling, beheersing en rapportage van risico's;
2. Het verschaffen van transparantie over de sturing op, beheersing van en verantwoording over de activiteiten op het gebied van risicomanagement;
3. Het vormen van de basis voor de gewenste risicobeheersingsomgeving (risicocultuur) binnen Woningbedrijf Velsen. Hierbij maakt Woningbedrijf Velsen gebruik van de onderstaande beleidsachtbaan¹.



¹ Bron: <https://vtw.nl/publicaties/handreiking/financieel-toezicht/risico-management/>

In 2022 en 2023 implementeren we het risicomanagementstatuut in de organisatie. In 2022 zijn in overeenstemming met de planning de strategische risico's opnieuw in kaart gebracht. In 2023 worden volgens planning de tactische en operationele risico's in kaart gebracht.

3.2 Risicoprofiel en risicobereidheid

Woningbedrijf Velsen wil risico's verkleinen door deze te beheersen. Belangrijk daarin zijn de medewerkers van Woningbedrijf Velsen. Eén van de onderdelen in het statuut is het bespreekbaar maken met en het aanspreken van medewerkers op het gebeid van risico's en het gedrag van medewerkers. Daarbij heeft Woningbedrijf Velsen een klokkenluidersregeling ter bescherming van het personeel.

Voor Woningbedrijf Velsen gaat risicobereidheid over:

1. Het creëren van een gemeenschappelijk beeld over de hoeveelheid risico die Woningbedrijf Velsen bereid is te nemen in het behalen van haar doelstellingen.
2. Het als een leidraad nemen voor het management bij het nemen van beslissingen over risico en rendement/voordeel.
3. Het mogelijk maken van een afweging tussen de maatschappelijke doelstellingen, door prioriteit te geven aan een bepaalde waarde of groep van belanghouders verbonden met die doelstelling.

3.3 Strategische risico's

In 2022 actualiseerden wij onze strategische risico's. In stemsessies van het Management Team en de Raad van Commissarissen stelden we opnieuw 15 strategische risico's vast. Per risico is een verantwoordelijke manager aangegeven en een risicoprofiel opgesteld inclusief onze risicobereidheid. Onze onafhankelijke concern controller (derde-lijn) monitort periodiek de strategische risico's. Modus hiervoor is een '5-minuten' gesprek per strategisch risico met de verantwoordelijke manager.

3.4 Tactisch afwegingskader

Vanuit de geïdentificeerde strategische risico's en de vastgestelde risicobereidheid werkt Woningbedrijf Velsen relevant beleid, afwegingskaders en richtlijnen op tactisch niveau uit ter beheersing van de risico's. Deze uitwerking moet gevat worden in één beleidsdocument. Aspecten van risicobeheersing worden zo veel mogelijk geïntegreerd in bestaand beleid, zoals:

- Maatschappelijke en financiële sturingskaders opgenomen in de kaderbrief.
- De portefeuillestrategie zoals huurbeleid, onderhoudsbeleid en verkoopbeleid.
- Het treasury-statuuut, fiscaal statuut en het investeringsstatuuut.

Daarnaast zijn beleidsregels en richtlijnen van belang die gericht zijn op de beheersing van specifieke risico's, zoals het informatiebeveiligingsbeleid of het fraude- en integriteitsbeleid.



3.5 Operationele risico's

Op het operationele niveau onderkent Woningbedrijf Velsen kritieke bedrijfsprocessen. Voor de kritieke bedrijfsprocessen zijn de belangrijkste operationele risico's geïdentificeerd en beschreven.

Periodiek bespreekt de proceseigenaar de risico's met de medewerkers en bepaalt of sprake is van een toe- of afname van bestaande risico's en/of het opkomen van nieuwe risico's in de processen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de PDCA-cyclus.

Het betrekken van medewerkers in een vroeg stadium van het risicomanagementproces verhoogt het risicobewustzijn van de medewerkers.

De afdeling Control (tweede-lijn) stelt een intern controleplan op en voert audits uit om te bewaken en te rapporteren dat de eerste-lijn werkt op basis van vastgestelde processen. Tevens is er door de afdeling control actief actie ondernomen om de door de accountant benoemde risico's in de management letter actief te monitoren en de voortgang van de actiepunten te rapporteren.

Wij beheersen onze risico's op basis van het toetsingskader van de toezichthouders Aw en WSW. Het toetsingskader bestaat uit de volgende drie onderdelen:

1. Financiële continuïteit: is de financiële continuïteit van de corporatie gewaarborgd?
2. Bedrijfsmodel: wat zijn de beleidsvoornemens en -realisatie van de corporatie en wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit. In hoeverre wordt het maatschappelijk bestemd vermogen hiermee voldoende beschermd.
3. Governance & Organisatie: is de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van de corporatie effectief?

3.6 Bedrijfsmodel, koers van de organisatie

Eind 2022 werd besloten de afdeling Klant & Woning te splitsen in twee afdelingen; afdeling Wonen en afdeling Vastgoed. Ook werd de afdeling Strategie & Beleid in het leven geroepen, waarin ook assetmanagement en duurzaamheid zijn opgenomen. Een nieuwe portefeuillestrategie, huurbeleid en duurzaamheidsbeleid (deel 1 energie) werden vastgesteld.

3.7 Governance

In haar toezichtbrief van november 2022 komt de Aw op een risicoscore in de categorie 'midden' op het onderdeel governance-signalen (kwaliteit van data). De Aw ziet dat Woningbedrijf Velsen actief bezig is dit steeds verder te verbeteren, onder meer met de inrichting van een bedrijfsbureau. De AW verbindt hier vooralsnog geen interventies aan, in de verwachting dat de maatregelen vruchten zullen afwerpen.

3.8 Risicobeoordelingsbrief WSW

Jaarlijks voert het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een risicobeoordeling uit voor alle individuele corporaties. Uit onze recente risicobeoordeling is gebleken dat ons risicoprofiel is verslechterd ten opzichte van de vorige beoordeling. Deze constatering is zichtbaar in zowel de bedrijfsrisico's, waarbij het inzicht in de besluitvorming met betrekking tot ons zorgvastgoed in 2022 meespeelt, als in onze financiële positie. Ons nieuwe portefeuillebeleid heeft een hoger ambitieniveau, wat resulteert in een toename van vreemd vermogen dat we moeten aantrekken. Hoewel onze financiële positie op dit moment nog ruim is, zal de sterke stijging van onze schuldpositie in de komende jaren ervoor zorgen dat de schuld / operationele kasstroom-indicator op zowel toegelaten instelling- als DAEB-niveau meer dan het dubbele van de signaalwaarde van het WSW wordt. Dit signaal wijst voornamelijk op een matige exploitatie en wekt zorgen op over onze lange termijn financiële positie gezien de onzekerheid rondom de toekomstige opgave. De aanzienlijke toename van onze schuld heeft ook invloed op onze score bij het WSW met betrekking tot financiële risico's.

Op meerdere onderdelen scoren we al geruime tijd matig tot zwak volgens het risicomodel van het WSW. De constatering van het WSW over ons bedrijfsmodel, onze voorraad en onze interne beheersing, en in combinatie met het eerder genoemde ambitieuzere investeringsprogramma rechtvaardigt het WSW de overgang van regulier beheer naar verdiepend beheer. De categorie verdiepend beheer is bedoeld voor deelnemers waarbij niet direct sprake is van een sterk verminderd continuïteitsperspectief, maar waar WSW wel verhoogde risico's heeft geïdentificeerd die hier uiteindelijk toe kunnen leiden. Het WSW heeft echter duidelijk aangegeven dat ze positieve verbeteringen verwacht met de komst van het nieuwe bestuur en MT. Deze verbeteringen worden en zijn al zichtbaar in aspecten zoals ons huurbeleid, interne organisatiestappen en portefeuillestrategie.

Het WSW heeft specifieke aandachtsgebieden benoemd, zoals onze zorgstrategie en facetbeleid, interne organisatieontwikkelingen, periodieke rapportages en onze besluitvorming met betrekking tot grote investeringen. We zullen een concreet plan presenteren over hoe we deze aandachtsgebieden zullen aanpakken, en we zullen regelmatig in gesprek gaan met het WSW om de voortgang te bespreken.

3.9 Zorgvastgoed

In het eerste kwartaal van 2022 maakten we plannen met huurder Zorgbalans om Huis ter Hagen te verkopen. We tekenden daartoe een intentieovereenkomst en een voorlopige verkoopovereenkomst. De aanwezigheid van aparte sociale huurwoningen die bij het pand Huis ter Hagen horen, maakte dat het proces vertraagde, omdat hiervoor advies gevraagd moest worden van onder andere de Huurdersraad. In Q4 besloten we de verkoopovereenkomst te ontbinden, onder meer omdat de verkoopprijs niet volgens de marktwaarde in verhuurde staat was en daardoor niet conform het besluit uit 2020 over het verkoopproces. Zorgbalans spande een kort geding aan om de levering te vorderen. In Q1 van 2023 wees de rechter deze vordering af.



3.10 Gevolgen oorlog in Oekraïne

Net als voor de rest van de wereld hebben de oorlog in Oekraïne en de sancties tegen Rusland behoorlijke impact op Nederland. Onze huurders zullen te maken krijgen met de hoge inflatie en kregen ook in 2022 al te maken met hoge energieprijzen. De verwachting is dat de gevolgen op korte termijn weinig invloed hebben op de kasstromen.

Woningbedrijf Velsen blijft de komende periode monitoren wat nodig is om de huurders een gezond en veilig thuis te blijven bieden. Vooralsnog heeft de oorlog geen gevolgen voor de continuïteit van Woningbedrijf Velsen.

4. Financiële informatie en continuïteit

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

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

De financiële positie per balansdatum en het financieel vooruitzicht voor de jaren 2023-2032 stelt Woningbedrijf Velsen in staat om gedurende deze periode te voldoen aan de financiële ratio's van de toezichthouder. Volgens de wettelijke regels hierover verstrekken we deze prospectieve informatie (dPi) elk jaar aan de WSW/Aw.

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

- ICR - Interest Coverage Ratio: geeft weer hoe vaak we de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kunnen betalen uit de operationele kasstromen. Hoe

hoger de ratio, hoe kleiner het risico dat Woningbedrijf Velsen haar renteverplichtingen niet kan nakomen. Zoals in het stuk betreffende de risicobeoordeling van het WSW en in onze meerjarenbegroting wordt aangegeven is dit het kengetal dat op langer termijn richting de interne en voorgeschreven normen beweegt.

- LTV - Loan-to-Value: meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
- Solvabiliteit: meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
- Dekkingsratio: meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.

Ratio's	Norm	2022	2021
Interest Coverage Ratio (ICR) Ti	>1,4	2,9	4,5
Loan to Value, beleidswaarde Ti	<85%	15,4%	22,5%
Solvabiliteit beleidswaarde Ti	>15%	83,7%	76,0%
Dekkingsratio marktwaarde Ti	<70%	10,3%	8,2%

Resultaatontwikkeling 2022

In 2022 boekten we een verlies van € 72,3 miljoen (2021: winst van € 136,1). Het verlies wordt veroorzaakt door de ontwikkeling van de waarde van het bezit. De waarde van het bezit van Woningbedrijf Velsen is het afgelopen jaar met 6,2% (€ 74,9 miljoen) gedaald met name als gevolg van aanpassing van de getaxeerde marktwaarde. Operationeel werd er een winst behaald van € 9,9 miljoen (voor belastingen).

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

Marktwaaarde vastgoed in exploitatie	
Stand per 1 januari 2022:	1.217.525
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investerings in vastgoed in exploitatie	6.434
Desinvestering	-1.722
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructurerings	-1.150
Waardeveranderingen als gevolg van aanpassingen in de marktwaaarde	-78.487
Saldo	-74.925
Stand per 31 december 2022:	1.142.600

De waardering op de balans is gebaseerd op de marktwaaarde in verhuurde staat. Deze marktwaaardering maakt een betere vergelijking mogelijk met andere woningcorporaties en commerciële vastgoedbeleggers.

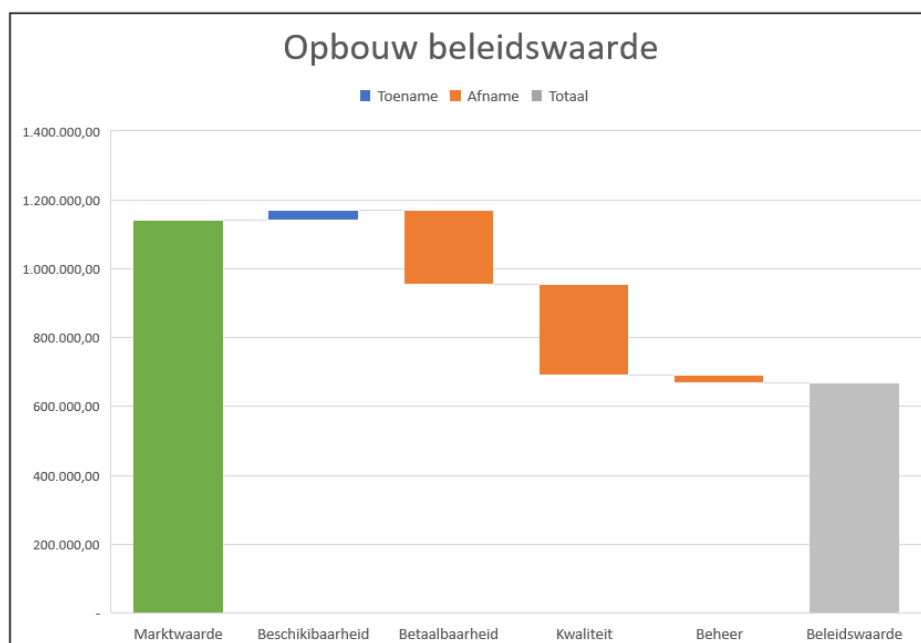
De 'beleidswaarde' is in de jaarrekening vermeld om inzicht te verschaffen wat de waarde is als het vastgoed wordt geëxploiteerd conform de verwachte kasstromen van Woningbedrijf Velsen. De beleidswaarde fungeert als brug tussen de fictie van de markt en de 'echte' verwachting op basis van het beleid. 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.

De beleidswaarde is gestegen met 51% ten opzichte van 2021. De mutatie wordt veroorzaakt door het wegvallen van de verhuurderheffing, aanpassing van de streefhuren en gewijzigde economische parameters en de disconteringsvoet.

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

Beleidswaarde en marktwaaarde	2022	2021
Marktwaaarde	1.139.652	1.213.960
Beleidswaarde	667.878	442.715
% marktwaaarde	59%	36%

De mutaties uitgaande van de marktwaaarde 2022 naar de beleidswaarde per ultimo 2022 ziet er dan als volgt uit:



De beschikbaarheid laat een toename van de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde zien. Dit wordt veroorzaakt door het wegvallen van de verhuurder-heffing. De afslag voor betaalbaarheid is minder groot dan in 2021. Dit wordt veroorzaakt door ons aangepaste huurbeleid, zoals benoemd in subhoofdstuk 1.2.2 over de betaalbaarheid.

De afslag voor kwaliteit heeft betrekking op de ingerekende onderhoudskosten op basis van de meerjarenbegroting. De afslag ligt, ondanks de hogere inflatie, op hetzelfde niveau als vorig jaar.

De afslag voor beheer is laag, aangezien de kosten voor beheer van het vastgoed op nagenoeg hetzelfde niveau als vorig jaar ligt. De stijging van de beleids-waarde heeft een positief effect op onze financiële ratio's. De LTV verbetert aanzienlijk. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor investeringen, voor zover de operationele kasstromen dat toelaten. Het aangepaste huurbeleid van Woningbedrijf moet bijdragen aan hogere operationele kasstromen.

Realisatie versus begroting

Kasstroomoverzicht 2022 (in duizenden euro's)	Realisatie	Begroting	Δ
Operationele activiteiten			
	Realisatie	Begroting	Δ
Huurontvangsten	48.944	50.107	-1.163
Vergoedingen	2.519	2.644	-125
Overheidsontvangsten	8	0	8
Overige bedrijfsontvangsten	1.305	474	831
Ontvangen Interest	19	0	19
Saldo ingaande kasstromen	52.795	53.225	-430
Betalingen aan werknemers	-8.846	-7.400	-1.446
Onderhoudsuitgaven	-17.742	-22.257	4.515
Overige bedrijfsuitgaven	-9.439	-8.566	-873
Betaalde interest	-3.462	-3.445	-17
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-77	-286	209
Verhuurdersheffing	-3.789	-6.169	2.380
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-315	-368	53
Vennootschapsbelasting	-2.537	-1.644	-893
Saldo uitgaande kasstromen	-46.208	-50.135	3.927
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.588	3.090	3.498
(Des)investeringsactiviteiten			
	Realisatie	Begroting	Δ
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.752	1.001	1.751
Saldo ingaande kasstromen	2.752	1.001	1.751
Nieuwbouw huur	-274	-3.394	3.120
Verbeteruitgaven	-5.320	-17.915	12.595
Investeringen in overige financiële activa	-276	-642	366
Externe kosten bij verkoop	-53	-44	-9
Saldo uitgaande kasstromen	-5.923	-21.995	16.072
Ontvangsten overig FVA	114	0	114
Uitgaven overig FVA	-99	0	-99
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	15	0	15
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-3.156	-20.994	17.838
Financieringsactiviteiten			
	Realisatie	Begroting	Δ
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	20.602	-15.602
Saldo ingaande kasstromen	5.000	20.602	
Aflossing geborgde leningen	-3.021	-3.021	0
Saldo uitgaande kasstromen	-3.021	-3.021	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.979	17.581	-15.602
Toename (afname) van geldmiddelen	5.411	-323	5.734
Mutatie liquide middelen			
	Realisatie	Begroting	Δ
Liquide middelen per 1 januari	3.505	2.656	849
Liquide middelen per 31 december	8.916	2.334	6.582
Toename (afname) van geldmiddelen	5.411	-322	5.733

In de toelichting hieronder nemen we de belangrijkste afwijkingen t.o.v. de begroting op.

4.1 Operationele kasstromen

De *huurontvangsten* zijn lager dan begroot vanwege een hogere huurderiving en leegstand. Er is in 2022 veel tijd gestoken in het formeren van een vast verhuurteam en het verhuurproces te optimaliseren. Naast het optimaliseren van het verhuurteam zijn we bezig met het verbeteren van onze woningen om de leegstand in 2023 te verminderen.

De betaling aan medewerkers is hoger dan begroot. In 2022 heeft ook Woningbedrijf Velsen dat de arbeidsmarkt gespannen was. Het leidde tot een groot verloop van medewerkers waardoor er meer externe medewerkers zijn ingehuurd dan begroot. Er is een start gemaakt om een nieuwe formatie op te bouwen door het aantrekken van vaste bevlogen medewerkers die met passie werken om goed wonen mogelijk te maken, elke dag weer.

Woningbedrijf Velsen staat voor grote opgaven. Daarvoor verbeteren we ook onze organisatie door efficiënter om te gaan met onze uitgaven en onze werkzaamheden effectiever uit te voeren.

De *onderhoudsuitgaven* zijn minder dan begroot. De voornaamste reden hiervoor is het uitstellen of afstellen van geplande onderhoudsprojecten. Dit heeft als gevolg dat mutatieonderhoud en reparatiekosten hoger zijn dan begroot, namelijk € 4.5 miljoen.

Het verschil ten opzichte van de begroting van de *overige bedrijfsuitgaven* wordt veroorzaakt door een toename in de crediteurenpost door uitgestelde betaling en achterstanden in de factuurverwerking. Daarnaast is er een toename in het vierde kwartaal van een aantal posten zoals: BTW, VvE kosten, advieskosten. Deze toenames zorgen voor een verschil van ruim € 2,0 miljoen.

De uitgaven aan de *verhuurderheffing* was lager dan begroot. Het verschil had onder andere te maken met de ontvangen investeringsbeschikkingen en in de begroting is geen rekening gehouden met de tariefswijziging van 0,5% (begroting) naar 0,332% (aangifte).

4.2 (Des)investeringskasstromen

Het verschil in de (des) investeringskasstromen wordt enerzijds verklaard doordat er 10 woningen zijn verkocht (begroot: 3 woningen). Verder is er een RVV-subsidie (Regeling Vermindering Verhuurderheffing) ontvangen die ten gunste zijn van de verbeteruitgaven. De in 2022 gerealiseerde uitgaven hebben betrekking op voorbereidingskosten om nieuwbouwprojecten in de toekomst te realiseren voor de projecten Blekersduin, Waalstraat/Dolfijn en Orionweg/Hazevlak.

Bij de renovatie- en woningverbetering, inclusief verduurzaming, zijn ook vertragingen zichtbaar door het herijken van de portefeuillestrategie. In 2022 zijn de projecten Sam Vlessinghof, Lorentzstraat en Rivierenbuurt gerealiseerd. De uitvoering van de verbeterprojecten Planetenweg en Scheldestraat zijn doorgeschoven naar 2023.



4.3 Financieringskasstromen

Als gevolg van lagere onderhouds- en (des)investeringskasstromen, is de financieringsbehoefte lager uitgevallen dan begroot. Met het aantrekken van een roll-over lening van EUR 5.0 miljoen in 2022 is er meer flexibiliteit in de lening portefeuille ontstaan, waardoor geanticipeerd wordt op mogelijkheden om te investeren in de vastgoedportefeuille.

4.4 Vooruitblik 2023 en verder

In 2023 staat net als in 2022 het bouwen, verbeteren en verduurzamen van onze woningen voorop. In de begroting 2022 is veel geld vrijgemaakt om ons bezit te onderhouden en om nieuwe projecten te starten. Het is dus van groot belang dat dit geld ook besteed wordt, waarvoor het bedoeld is. De kostenstijging van bouwmaterialen en de beschikbaarheid van bouwend personeel, maar ook de energiestijging (deels gevolg van de sancties tegen Rusland) en stijging van de rente hebben impact op onze financiële mogelijkheden. Maar ook de overheidsmaatregelen, zoals het afschaffen van de verhuurderheffing en de huurverlaging voor de laagste inkomens van 2023.

Onvoorziene externe invloeden zoals overheidsmaatregelen, de gevolgen van de oorlog of de energiecrisis zullen mogelijk invloed hebben op onze toekomstige financiële resultaten. Vooralsnog houden we rekening met beperkte invloed op ons financieel resultaat.

Financieel staat Woningbedrijf Velsen er gezond voor. De ICR heeft een minimum interne norm van 1,8 en in de prognoses blijven we daar ook boven. Ook de LTV, solvabiliteit en dekkingsratio blijven binnen de normen. Wel is duidelijk dat in de loop van de komende jaren de ratio's steeds meer richting de normen van Aw en WSW bewegen. Het Woningbedrijf Velsen is in staat om waar nodig bij te sturen door het bijstellen van de uitgaven.

Sector kengetallen	Interne norm	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ICR													
ICR geconsolideerd	> 1,4	> 1,4	2,90	3,79	3,39	3,49	2,87	2,42	2,04	2,05	2,06	2,01	2,05
ICR DAEB	> 1,4	> 1,4	2,82	3,87	3,30	3,41	2,76	2,32	1,96	1,99	1,98	1,90	1,93
ICR Niet-DAEB	> 1,8	> 1,8	3,46	3,17	4,21	4,62	5,14	5,34	4,92	4,47	6,41	7,68	8,69
LTV													
LTV beleidswaarde (%) geconsolideerd	< 75%	< 85%	15,7%	20,2%	30,2%	40,6%	49,2%	56,0%	57,0%	59,1%	61,1%	61,1%	60,0%
LTV beleidswaarde DAEB (%)	< 75%	< 85%	13,2%	18,2%	29,1%	40,6%	50,0%	57,5%	58,7%	60,9%	63,2%	63,0%	62,4%
LTV beleidswaarde Niet-DAEB (%)	< 65%	< 75%	50,8%	47,0%	44,8%	40,3%	36,7%	31,0%	28,5%	27,7%	26,8%	26,4%	18,3%
Dekkingsratio													
Dekkingsratio (%) geconsolideerd	< 70%	< 70%	8,8%	10,5%	15,1%	19,9%	24,5%	27,8%	28,1%	28,5%	29,0%	29,1%	28,3%
Dekkingsratio DAEB (%)	< 70%	< 70%	7,6%	9,7%	14,6%	19,9%	25,0%	28,6%	29,0%	29,4%	30,0%	30,0%	29,4%
Dekkingsratio Niet-DAEB (%)	< 70%	< 70%	25,3%	23,1%	22,1%	19,8%	17,6%	14,7%	13,4%	12,9%	12,4%	12,2%	8,4%
Solvabiliteit													
Solvabiliteit beleidswaarde (%) geconsolideerd > 25%	> 15%	> 15%	83,1%	75,9%	67,0%	61,4%	52,3%	43,1%	41,1%	40,3%	40,1%	39,2%	40,1%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%)	> 25%	> 15%	83,2%	75,9%	67,0%	61,4%	52,4%	43,1%	41,1%	40,3%	40,2%	39,2%	40,1%
Solvabiliteit beleidswaarde Niet-DAEB (%)	> 50%	> 40%	53,7%	59,1%	62,8%	67,2%	70,7%	75,2%	77,7%	79,1%	80,4%	81,9%	87,1%
Onderpandratio													
Onderpandratio (%) geconsolideerd	< 70%	< 70%	8,8%	10,5%	15,0%	19,8%	24,5%	27,7%	28,1%	28,5%	29,0%	29,1%	28,2%



5. Organisatieontwikkeling

Woningbedrijf Velsen heeft betrokken en bevlogen medewerkers die met passie werken om goed wonen mogelijk te maken, elke dag weer. Woningbedrijf Velsen staat voor grote opgaven. Daarvoor verbeteren we ook onze organisatie door efficiënter om te gaan met onze uitgaven en onze werkzaamheden effectiever uit te voeren. Met alle uitdagingen die voor ons liggen investeren we in kennismaking, samenwerking en verbetering om Woningbedrijf Velsen te ontwikkelen en te versterken. Dit doen we door aandacht te geven aan medewerkers ontwikkeling; op afdelings-, team- en individueel niveau.

Door Corona, reorganisaties, wisselingen (in-, door- en uitstroom) en groei is het nog belangrijker dat we samen werken aan organisatieontwikkeling en dat elke medewerker, nieuw of al langer in dienst, zich onderdeel kan voelen van Woningbedrijf Velsen. Samen zijn wij Woningbedrijf Velsen!

5.1 Organisatie ontwikkelprogramma

In Q3 van 2022 werd het organisatie ontwikkelprogramma vastgesteld en positief beoordeeld door de OR. We kiezen voor organisatieversterking.

Onze kernwaarden zijn verbindend, inclusief en dienstbaar. Dit geldt ook richting onze medewerkers en onderling voor collega's. Vanuit deze waarden willen we kennismaken, samenwerken en verbeteren. Hierbij werken we vanuit vertrouwen naar, vrijheid voor en verantwoordelijkheid van onze medewerkers. Woningbedrijf Velsen faciliteert activiteiten die samenwerking en teambuilding stimuleren.

Het programma is een natuurlijke ontwikkeling van de organisatie, de implementatie van de keuzes die zijn gemaakt in onze koers: Kompas. In 2022 werd gestart met de implementatie van het programma, waaronder:

- Speeddate: op initiatief van de personeelscommissie hebben we in 2022 voor het eerst gespeeedatet met als doel kennismaking met elkaar waarin collega's elkaar voor het eerst of op een nieuwe manier leerden kennen. Deze manier van kennismaken is goed bevallen. Daarom gaan we dit jaarlijks doen.
- Meelopen met elkaar: begrip voor elkaar en elkaars positie kan alleen als je weet wat de ander doet. In 2022 zijn we gestart met het meelopen met elkaar om meer te leren van elkaar en zijn de volgende afspraken gemaakt:
 1. Alle nieuwe collega's lopen mee met collega's op de eigen afdeling;
 2. Alle nieuwe collega's lopen mee met collega's van andere afdelingen, waaronder minimaal bij het KCC en in de wijk;
 3. Elke medewerker loopt 2 keer per jaar mee met een andere collega buiten de eigen afdeling/bedrijfsonderdeel;
 4. Een wandelafpraak maken met een collega is geen verplichting, maar mag tijdens werktijd.

- Samen Woningbedrijf Velsen dagen: in 2022 hebben we 5 organisatie brede ontwikkeldagen besteed aan samenwerking. Deze dagen zijn een combinatie geweest van teambuilding en samen leren op diverse thema's. In mei is een dag gewijd aan organisatieverbetering en teambuilding, in juni zijn we aan de slag gegaan met procesverbetering en met de huurdersraad kennismaken met ons bezit, in september hebben we gewerkt aan samenwerking en de jaarplannenmarkt, in november hebben we de nieuwe portefeuillestrategie doorleefd, en is aandacht besteed aan rolverduidelijking, cybersecurity en privacy d.m.v. een pub quiz en in december heeft een communicatietrainingsdag plaatsgevonden.
- Jaarplannenmarkt: de opgestelde jaarplannen voor 2023 per team zijn met elkaar gedeeld, toegelicht op wat we al hebben gepresteerd in 2022, welke acties nog uitstaan, wat er voor 2023 gepland staat en wat ervoor nodig is om deze doelstellingen in 2023 te behalen
- Onboardingprogramma is geschreven, vastgesteld en gecommuniceerd via Thuishaven (intranet). Presentatie van het programma aan de afdelingen en implementatie van het onboardingprogramma volgt in 2023 waarna het in gebruik wordt genomen zodat we onze nieuwe medewerkers een warm welkom kunnen heten en wegwijs kunnen maken in onze organisatie.
- Werving van leermeesters is opgestart in 2022 met als resultaat dat 2 medewerkers in 2023 gaan starten in de rol van leermeester, zij zullen onze nieuwe medewerkers grotendeels begeleiden gedurende de inwerkperiode.
- Ontwikkeling: in 2022 hebben we, naast individuele trainingen/opleidingen, een aantal in-company trainingen verzorgd, onder andere:
 - Lean training Yellow Belt voor alle geïnteresseerde medewerkers
 - Lean training Green Belt voor team Verhuur
 - Integriteitstraining voor alle medewerkers
 - Communicatietraining voor alle medewerkers
 - Training Oriëntatie Huisvesting
 - Training Actualiteiten in de Huisvesting
- MTO: belangrijk is dat we evalueren en verbeteren op medewerker tevredenheid daar waar nodig. In samenwerking met de OR werd in 2022 begonnen met 0-meting en zal in de toekomst regelmatig een medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) uitgevoerd worden om de voortgang te meten. De MTO's zetten we ook in als input voor een nieuw op te stellen personeelsbeleid in 2023.
- P&O gesprekscyclus: in 2022 werd een start gemaakt met het opnieuw vormgeven en van de gesprekscyclus (afdelingsoverleggen, bila's, beoordelings- en planningsgesprekken) met als doel medewerkers meer aandacht te geven, kennisdeling, kennisborging en het bespreken van voortgang en ontwikkeling. Vervolgens maakt P&O hiervoor in samenwerking met het MT en OR in 2023 nieuw beleid en uniforme formulieren.

- Hybride werken: door corona waren we in 2021 en 2022 genoodzaakt vanuit huis te werken. De voordelen die onze medewerkers ervaren van het hybride werken heeft ons doen besluiten het hybride werken formeel vast te leggen in beleid. We vinden het belangrijk dat collega's de keuze en de mogelijkheid hebben om thuis te werken als dat kan. Dit zorgt voor een gezonde balans tussen werk en privé en draagt bij aan onze duurzaamheidsopgave. Ook geeft het collega's de vrijheid om daar waar mogelijk zelf te bepalen (digitaal) plaats- en tijdsafhankelijk te werken, binnen de afspraken die we hebben gemaakt. In Q1 van 2022 werd het beleid ontwikkeld, geschreven, gecommuniceerd en geïmplementeerd.
- Aanpassing arbeidsvoorwaarden: in de huidige arbeidsmarkt wil het Woningbedrijf sober en doelmatig blijven, maar tegelijkertijd de secundaire arbeidsvoorwaarden van het Woningbedrijf meer marktconform in lijn brengen met die van andere corporaties, waardoor we een gelijkwaardig en aantrekkelijk pakket aan arbeidsvoorwaarden kunnen aanbieden aan onze huidige en toekomstige medewerkers. In Q3 hebben we onze arbeidsvoorwaarden onder de loep genomen, vergeleken met de brancheorganisatie en wooncorporaties in onze regio en heeft het bestuur besloten een vaste eindejaarsuitkering van 3% (EJU) toe te voegen aan het arbeidsvoorwaardenpakket. Tegelijkertijd is besloten dat in 2023 de mogelijkheden van een Individueel Keuze Budget (IKB) worden geïnterpreteerd en is het doel deze eind 2023 te implementeren waarin de vaste eindejaarsuitkering zal worden opgenomen.

5.2 Organisatieversterking

Gezien onze grote bouw-, ontwikkel- en transformatieopgave voor de komende decennia, bouwen we aan een team van medewerkers in vaste dienst, met daar waar nodig slimme projectmatige ondersteuning door externen en bouwen we het aantal ZZP'ers af. Voor vaste, steeds terugkerende werkzaamheden, kiezen we nadrukkelijk voor kennisbehoud. We kiezen ook voor meer mensen in dienst. Daarnaast is het belangrijk dat leidinggevenden de juiste 'span of control' hebben. Ook qua expertise en gezien onze opgave heeft Woningbedrijf Velsen de afdeling Klant & Woning opgesplitst in 2 afdelingen, te weten afdeling Wonen en afdeling Vastgoed. De toevoeging van een manager brengt meer rust in de organisatie. Ook is er zo meer ruimte voor individuele aandacht en ondersteuning voor medewerkers. Bij de afdeling vastgoed wordt een bedrijfsbureau ingericht, die verantwoordelijk is voor de MJOB, contractmanagement, en het op orde brengen van de vastgoeddata ten behoeve van onze vastgoedsturing.

De beleidsmedewerkers die onder verschillende afdelingen vielen zijn samengebracht onder één afdeling Strategie en Beleid.

Dit heeft in 2022 geresulteerd in een groei van het aantal vaste medewerkers:

	31-12-2022	31-12-2021
Aantal vaste medewerkers	73	64
Aantal externe medewerkers	20	34
FTE	65,68	54,47
% man	51%	58%
% vrouw	49%	42%
gem. leeftijd	43 jaar	44 jaar
gem. dienstjaren	7 jaar	11 jaar

Op 01-01-2022 waren 34 externe krachten werkzaam ter vervanging van langdurige ziekten, projectwerkzaamheden, piekbelasting en voor tijdelijke invulling tijdens het werven van vast personeel. In de loop van 2022 zijn deze werkzaamheden van externe medewerkers afgebouwd waardoor we in 2022 geleidelijk aan afscheid hebben kunnen nemen van 14 externe krachten. In 2023 zetten we deze lijn voort.

5.3 Aedes Benchmark

In de analyse van de Aedes Benchmark scoren we een B voor huurdersoordeel wat gelijk is aan 2021. Vooral de huurderstevredenheid op reparatieverzoeken is hoger dan het gemiddelde. Terwijl de tevredenheid van nieuwe en vertrekkende huurders juist iets onder het gemiddelde ligt. Deze scores liggen binnen de verwachting, gezien de vele personele wisselingen en onderbezetting gedurende dit jaar.

Voor bedrijfslasten behoren we dit jaar tot de B categorie terwijl dit vorig jaar een A categorie was. De belangrijkste redenen voor de hoge bedrijfslasten zijn vooral de externe inhuur en de IT-kosten.

Wat betreft duurzaamheid en woningkwaliteit behoren wij ook dit jaar tot klasse C op alle categorieën. Gemeten is de energieprestatie (EP2), de CO2-uitstoot per m2 en de isolatieprestatie. Dit heeft vooral te maken met het feit dat een groot deel van onze woningen verouderd is (bouwjaren '50/'60) en door achterstallig onderhoud hoognodig moet worden vernieuwd en verduurzaamd. Dit is voor Woningbedrijf Velsen voor de komende tien jaar de grootste opgave.

Voor het onderdeel onderhoud & verbetering vallen we net als in 2021 in de B-klasse.

We hebben een A-score voor de instandhoudingskosten 5-jarig € per vhe en C-scores voor Technische woningkwaliteit (EP2) en ervaren woningkwaliteit huurder.

6. Verslag Raad van Commissarissen 2022

6.1 Voorwoord

Afgelopen jaar ging, na bijna twee jaar corona maatregelen, eindelijk de wereld weer 'open'. Eindelijk weer in de gelegenheid om elkaar in 'levenden lijve' te kunnen ontmoeten. Collega's te zien en te spreken en als RvC mee te lopen met de medewerkers van onze organisatie. Om met de Huurdersraad weer samen per fiets ons bezit te schouwen. Woningbedrijf Velsen heeft niet stilgezeten en heeft de samenwerking met partners verder ontwikkeld en versterkt.

Zo maakte de RvC in februari kennis met de RvC van Velison. Eind 2021 startte een verkenning van de mogelijkheden tot meer samenwerking tussen Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen. Dit om de efficiency van beide corporaties te bevorderen. Velison is een corporatie die in veel dezelfde wijken actief is en vooral op het gebied van leefbaarheid dezelfde uitdagingen kent als Woningbedrijf Velsen. Leefbaarheid stond dan ook centraal tijdens de kennismaking. Expert Circusvis liet ons de kwetsbaarheden in Velsen zien. Een van de centrale vragen was: Wat betekenen deze ontwikkelingen voor de invulling van het intern toezicht? En waar kunnen we elkaar versterken en efficiënter werken door meer samen te werken? In 2023 volgt een nieuwe bijeenkomst met de RvC van Velison.

Eind maart namen wij afscheid van Pierre Sponselee als interim directeur-bestuurder. Op 1 april is Tamar Hagbi als vaste directeur-bestuurder begonnen. Het afgelopen jaar startte zij, samen met collega's, een flink aantal zaken op die belangrijk zijn voor de opgaven van Woningbedrijf Velsen de komende jaren.

Voor de uitvoering van de transformatieopgave (woningverbetering, groot onderhoud, en sloop nieuwbouw) van ons woningbestand keurde de RvC de nieuwe portefeuillestrategie 2023-2032 en het nieuwe huurbeleid goed. Onder andere hierover sprak de RvC ook meermaals met de Huurdersraad, Aw en WSW.

Onder leiding van Tamar werd in 2022 een organisatie ontwikkelprogramma geschreven. Het programma startte ook in 2022, onder andere met verschillende samenwerkingsdagen voor de medewerkers van Woningbedrijf Velsen. Het programma wordt verder geïmplementeerd in 2023. In 2022 kwam Woningbedrijf Velsen behoorlijk ver met het invullen van vaste functies en daarmee het vervangen van ingehuurd medewerkers. Ook het Management Team bestaat nu uit vaste medewerkers. Heel belangrijk, gezien de opgaven van Woningbedrijf Velsen.

De samenwerking met gemeente Velsen en ontwikkelaar AM in Van Pont tot Park kreeg verdere versteviging met een samenwerkingsovereenkomst. Die vormt de basis voor een kwaliteitsimpuls voor het wonen in heel IJmuiden, in het bijzonder in het plangebied van de gebiedsvisie 'Pont tot Park'.



In november en december spraken wij frequent over de voorgenomen aankoop van 72 appartementen in Hofgeest Buiten te Velsersbroek. Nét niet meer in 2022, maar wel in de eerste week van 2023, kregen wij de handen op elkaar en konden wij akkoord geven op de aankoop. In 2024 worden de appartementen opgeleverd. Een ontzettend mooie aanwinst voor onze vastgoedportefeuille. Een ander belangrijk besluit van de RvC in deze periode betreft de onthouding van goedkeuring verkoop Huis ter Hagen.

Uit gesprekken die de RvC regelmatig heeft met de Huurdersraad blijkt dat zij zowel de formele als informele contacten met Woningbedrijf Velsen als positief ervaren. De betrokkenheid van de Huurdersraad bij de totstandkoming van bijvoorbeeld het huurbeleid en de portefeuillestrategie benadrukt de samenwerking en het vertrouwen in elkaar.

Ook met de ondernemingsraad is dit jaar weer diverse keren gesproken over de ontwikkeling van de organisatie en de wijze waarop de ondernemingsraad daarbij betrokken is. De ondernemingsraad bestond in 2022 vrijwel volledig uit een nieuw team. De RvC ziet bevlogen OR-leden die oog hebben voor en begrijpen wat er gebeurt in de organisatie.

2023

Dit jaar gaat Woningbedrijf Velsen 'uit de startblokken' met een solide basis van waaruit we echt kunnen bouwen. Zowel buiten als binnen. De RvC kijkt daar met genoeg naar uit. Begin 2023 stelde WSW Woningbedrijf Velsen onder verdiepend beheer. Een serieus signaal en we zullen dan ook zorgvuldig en positief-kritisch mee blijven kijken met, en denken over de ontwikkelingen en besluitvorming binnen Woningbedrijf Velsen.

Jeroen Nobel

Voorzitter Raad van Commissarissen

6.2 Besturen en toezicht houden

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

6.3 Legitimatie

De RvC vervult zijn taken zoals deze staan beschreven in de Governancecode woningcorporaties en de Woningwet/Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De RvC onderschrijft en volgt de Governancecode.

De statuten, vastgesteld in 2022, 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.

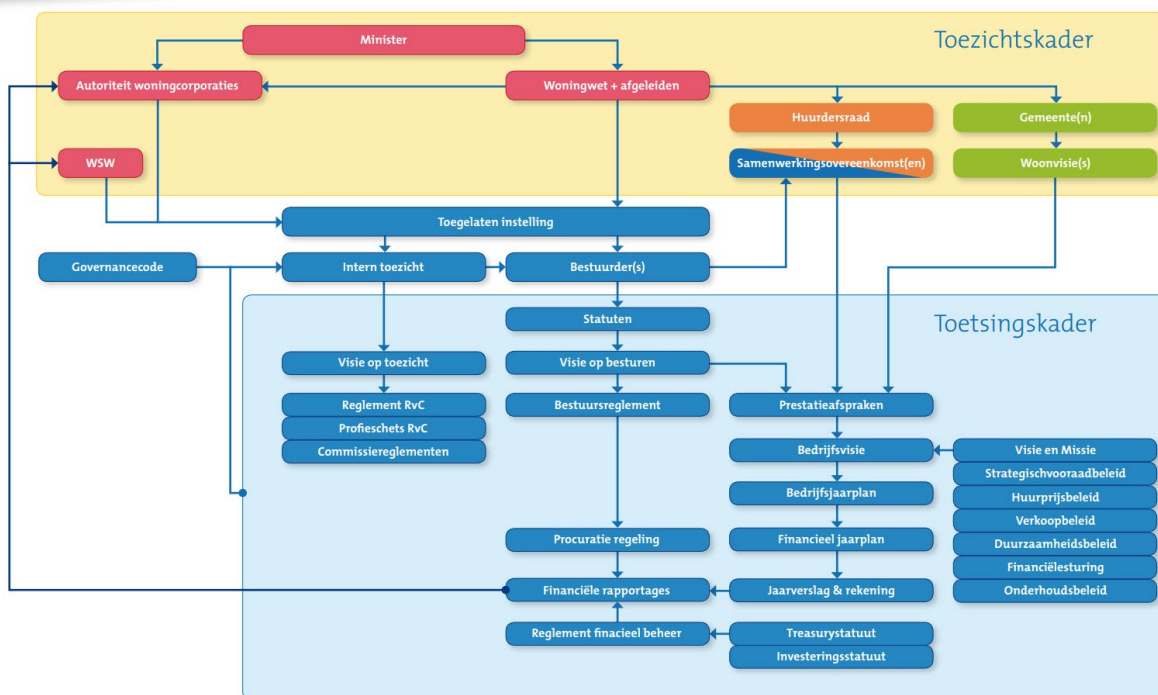
6.4 Visie en kaders

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. Wij spreken minimaal vier keer per jaar met de controller. De controller geeft zijn visie op de ontwikkeling en het functioneren van de organisatie. Met hem bespreken we de bevindingen waarover hij elk jaar aan het eind van het jaar rapporteert. Ook is hij aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie.

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

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

Overzicht toezichtskader en toetsingskader



Woningbedrijf Velsen

6.5 Commissies en hun werkzaamheden in 2022

In onderstaand overzicht staan de commissies van de RvC en een toelichting op het werk in 2022:

Commissie	Taak en verantwoording en onderwerpen 2022
Auditcommissie, vaste commissie (2 leden)	<p>Taak en verantwoording: Financiële aangelegenheden uit de Governancecode, 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 over 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 over zijn voor de stichting verrichte werkzaamheden anders dan zijn controlewerkzaamheden.</p> <p>Onderwerpen 2022 risicomangement, managementletter 2021, bestuursverslag/jaarrekening en verantwoording treasury 2021, kaderbrief, brieven Aw en WSW, treasury-</p>

statuut en reglement financieel beleid en beheer, begroting en financiële meerjarenprognose 2023-2032, treasury-jaarplan 2023, investeringsbesluiten, auditplan 2022, controleplan 2023 en controleopdracht aan KPMG, accountantsverslag.

Remuneratiecommissie, vaste commissie (2 leden)

Taak en verantwoording

Werkgeversaangelegenheden uit de Governancecode, zoals de zelfevaluatie, het beoordelings- en beloningsbeleid voor het bestuur en de RvC, de opleidingen en PE punten voor de RvC.

Onderwerpen in 2022

Vorbereiding besluit bezoldiging bestuurder, voorbereiding besluit bezoldiging RvC, (actiepunten) zelfevaluatie, opleiding 2022 en PE punten, (voorstel voor) werving en selectie nieuwe directeur-bestuurder.

Selectiecommissie, tijdelijke commissie (2 leden)

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, werving nieuwe vaste bestuurder.

Onderwerpen in 2022

Benoeming Tamar Hagbi, directeur-bestuurder. Werving en selectie nieuwe huurderscommissaris i.v.m. vertrek Rogier Visser in 2023.

In verband met het vertrek van de heer Visser in maart 2023, gaf hij in zijn hoedanigheid als voorzitter van de remuneratiecommissie, in de zomer van 2022 het stokje over aan mevrouw Van Bennekom.

6.6 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	86%	100%	n.v.t.
Mevrouw I. van Bennekom	86%	n.v.t.	100%



De RvC-leden waren op beide verdiepingsdagen allen aanwezig.

6.7 Strategische visie

De RvC hecht aan een heldere strategische visie en koers van de corporatie. In 2022 spraken wij in een zogenoemde knoppensessie met de directeur-bestuurder over de wijze waarop wij zorgen voor een goede kwaliteit en juiste samenstelling van de woningvoorraad, een acceptabele huur voor onze huurders en tegelijkertijd een vastgoedopgave die Woningbedrijf Velsen financieel kan dragen. De knoppensessie bood input voor de door de RvC in december 2022 vastgestelde portefeuillestrategie 2023 - 2032.

6.8 Verbindingen

Ook in 2022 was er een verbinding van Woningbedrijf Velsen 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.

6.9 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 vanaf 2023 kwartaalrapportages waarin de financiële en operationele prestaties zijn opgenomen en worden toegelicht. Ook wordt in deze rapportages de voortgang van doelen en activiteiten beschreven.

6.10 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 RvC en de auditcommissie functioneerden in 2022 onder andere als klankbord bij het formuleren van de portefeuillestrategie 2023 - 2032, de haalbaarheid van verschillende vastgoedinvesteringen, ambities en koers duurzaamheidsbeleid, verkoop zorgvastgoed, strategische risico's en de ontwikkeling van de organisatie. Daarnaast functioneerde de auditcommissie als klankbord bij de vernieuwing van het treasury-statuuut en reglement financieel beleid en beheer, investeringsbesluiten en de ontwikkeling van de formats die hiervoor worden gebruikt.

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, in 2022 bestaande uit drie managers, een onafhankelijke controller en een bestuurssecretaris. De bestuurssecretaris is ook secretaris van de RvC.

6.11 De RvC als werkgever

De RvC benoemt het bestuur en beoordeelt het functioneren. Van daaruit heeft hij ook de rol als werkgever. De uitvoering van de werkgeversrol voor de bestuurder vindt primair plaats door de remuneratiecommissie. Twee keer per jaar spreekt de remuneratiecommissie met de bestuurder over het functioneren. Een functioneringsgesprek in het najaar en een beoordelingsgesprek in het voorjaar waarbij ook afspraken worden gemaakt voor het komende jaar. Bij de gesprekken gebruikt de commissie het beoordelingsbeleid dat in 2022 is vernieuwd en het daarop gebaseerde beoordelingsformulier. Bij het beoordelingsgesprek passen we de 360 graden feedback toe en vragen we vooraf input aan de andere RvC-leden, het management en de Ondernemingsraad.

6.12 Beoordeling bestuurder 2022

In verband de bestuurswisseling in april heeft er nog geen beoordelingsgesprek plaatsgevonden met de bestuurder. In augustus blikte de remuneratiecommissie samen met de directeur-bestuurder terug op de wederzijdse ervaringen tijdens haar eerste drie maanden. Eind november voerde de remuneratiecommissie het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder.

6.13 Nevenfunctie bestuurder

De directeur-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.

De directeur-bestuurder is vanaf 2019 lid van de Raad van Toezicht van een onderwijsstichting in Amsterdam, Open Schoolgemeenschap Bijlmer. Deze nevenfunctie is verenigbaar met de functie van bestuurder bij Woningbedrijf Velsen en kan niet leiden tot belangenverstrengeling.

6.14 Beloningsbeleid

De beoordeling is de basis voor het al dan niet toekennen van salarisverhogingen aan de bestuurder. Het beloningsbeleid, gebaseerd op de Wet Normering Topinkomens (WNT), wijzigde niet in 2022. 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, eventueel een leaseauto en het werkgeversaandeel pensioenpremies SPW.

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

Bij normaal functioneren wordt in lijn met de cao-woondiensten (artikel 4.9) het vaste jaarinkomen, naast de indexering, aangepast tot de maximale WNT norm bereikt is.

Uitzondering op dit artikel is de zespuntsschaal, in de cao een vierpuntsschaal. De beoordelingen slecht/matig en normaal/goed zijn uit elkaar gehaald. Omdat een beoordelingsgesprek nog niet heeft plaatsgevonden met de huidige directeur-bestuurder, is het jaarinkomen op dit punt niet aangepast voor 2023.

Voor de informatie over de bezoldiging van de bestuurder verwijzen wij naar het betreffende overzicht in de jaarrekening.

6.15 Activiteiten van de RvC in 2022

Om onze taak goed te vervullen vergaderen wij, hebben wij verdiepingdagen, 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 wisselden wij in 2022 informatie uit met belanghebbenden als de Huurdersraad en de accountant. In februari 2022 maakten wij in een bijeenkomst kennis met de RvC van Velison Wonen. Centraal thema tijdens die bijeenkomst waren de uitkomsten van de gebiedsanalyses van Circusvis over de leefbaarheid. Een interessant gesprek ontstond over welke wijken extra aandacht nodig hebben en hoe je die vormgeeft. De bijeenkomst smaakte naar meer en in 2023 volgt een nieuwe afspraak met de RvC van Velison. Op initiatief van de Huurdersraad fietsten wij in het voorjaar van 2022 samen met hen langs een aantal projecten die toen in de steigers stonden of binnenkort in de steigers zouden komen te staan.

6.16 Vergaderingen in 2022

In het verslagjaar vergaderde de RvC in totaal negen keer. Het betrof zes reguliere vergaderingen, twee verdiepingen en één ingelaste vergadering. Deze laatste werd ingelast om een aantal vastgoedprojecten te versnellen. Daarnaast overlegden we in het voorjaar apart (zonder directeur-bestuurder) met de Ondernemingsraad en de Huurdersraad. Bij het najaarsoverleg met de Ondernemingsraad en de Huurdersraad was de directeur-bestuurder aanwezig. De twee verdiepingdagen stonden onder meer in het teken van Pont tot Park, stakeholdermanagement, de zelfevaluatie, de voorbereiding op de portefeuillestrategie en de organisatieontwikkelingen.

De voorzitter overlegt voor het verzenden van de agendastukken aan RvC-leden met de bestuurder en de bestuurssecretaris over de agenda. De overige RvC-leden worden voorafgaand ook gevraagd of zij agendapunten willen aandragen. De voorzitter en de directeur-bestuurder hebben tussen vergaderingen door geregeld contact over actuele ontwikkelingen.

6.17 Overzicht geagendeerde onderwerpen in 2022

Onderwerpen	Toelichting
Strategie	Portefeuillestrategie 2023-2032, bestuursverslag 2021, jaarplan en meerjarenbegroting 2023, (activiteitenoverzicht) prestatieafspraken, (voortgang actiepunten) managementletter, verkoop Zorgvastgoed, organisatie ontwikkelprogramma
Risicomanagement	Strategische risico's
Control	Controleplan 2022 en controleopdracht aan KPMG, bevindingen uit audits, jaarstukken 2021.
Investerings en financiën	Investeringsbesluiten diverse complexen, treasury-statuuat en reglement financieel beleid en beheer, kaderbrief 2023, jaarplan en meerjarenbegroting 2023-2032
Governance	Overleg met belanghebbenden, opleidingen en PE-punten, zelfevaluatie en evaluatievergaderingen, herbenoeming leden, beloning bestuurder, bezoldiging RvC.

6.18 Informatievoorziening

De RvC laat zich op de volgende manieren informeren.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders (VTW). De leden ontvangen de digitale nieuwsbrief van de VTW, het Aedesmagazine en brochures. Brieven van het ministerie van 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).

6.19 Overleg met accountant

In het najaar besprak de RvC het controleplan 2022 met KPMG.

Dialogoog met belanghebbenden

De bestuurder is in eerste instantie verantwoordelijk voor de informatievoorziening aan de raad. Dit betreft ook informatie die verkregen wordt van belanghebbenden zoals de gemeente, Huurdersraad en zorgpartijen. Daarnaast heeft de RvC twee keer per jaar haar eigen vergadering met de Huurdersraad en de Ondernemingsraad. In het voorjaar 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.

6.20 Klachten

Woningbedrijf Velsen is aangesloten bij de onafhankelijke Regionale Geschillencommissie woningcorporaties Kennemerland en IJmond en waarborgt zo de onafhankelijke behandeling van de geschillen. Het jaarverslag 2022 van de Geschillencommissie verschijnt begin april en is op het moment van schrijven nog niet beschikbaar. Er liepen in 2022 3 geschillen. Eén daarvan was ongegrond, de andere twee zijn nog in behandeling door de commissie.

6.21 Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de opvolging van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd.

Een externe toets vindt een keer in de vier jaar plaats door een externe visitatie. In december 2022 leverde visitatiebureau Raeflex haar concept visitatierapport op. In februari 2023 werd het definitieve rapport opgeleverd. Het visitatierapport is te vinden op onze website.

6.22 Functioneren van de RvC

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle RvC-leden zijn bekend met het integriteitsbeleid van Woningbedrijf Velsen dat in 2019 is vastgesteld. Belangrijk aandachtspunt voor de organisatie is om het onderwerp integriteit en de gedragsregels 'levend' te houden. In 2022 woonden alle medewerkers een workshop integriteit bij.

De RvC-leden zijn onafhankelijk en voldoen aan de gestelde criteria in de Governancecode en de Wet Bestuur en Toezicht. Er bestaan geen overlappingen 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 2022 zijn er geen situaties geweest waarbij sprake was van belangenverstrengeling.



De RvC werd in het najaar van 2022 geïnformeerd over 3 interne onderzoeken naar mogelijke integriteitsschendingen. In twee van de gevallen bleek geen sprake te zijn van integriteitsschending.

Een derde heeft betrekking op een in 2019 door Woningbedrijf Velsen betaalde factuur voor meerwerk. Die zou onterecht aan de aannemer zijn uitbetaald. De betreffende aannemer staat tot nader bericht op de interne zwarte lijst en zal niet worden ingeschakeld voor nieuwe werkzaamheden. Twee leden van de RvC hebben contact opgenomen met de twee vorige bestuurders om hen een aantal vragen te stellen over de casus. Op basis hiervan besloten de directeur-bestuurder en de RvC dat er geen nader onderzoek volgt naar aanleiding van deze kwestie.

Meldingsplicht

Vanuit de Woningwet geldt voor de RvC een brede meldingsplicht. In 2018 stelden wij een regeling vast waarin staat beschreven hoe te handelen in geval er sprake is van financiële problemen en/of integriteitsschendingen. Er waren geen meldingen in 2022.

Zelfevaluatie

De raad 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 augustus 2022 ronden wij onder externe begeleiding de zelfevaluatie af.

Permanente educatie RvC

Jaarlijks bespreekt de RvC de opleidingsbehoefte voor het betreffende jaar. Onderstaand het overzicht van de PE-punten van de leden die in 2022 in de RvC zaten. RvC-leden hebben de verplichting minimaal 5 punten per kalenderjaar te halen. Wanneer in een jaar meer dan 5 punten zijn behaald, is het toegestaan het overschot mee te nemen naar het volgende jaar, met een maximum van 5 punten.

Naam lid	PE-punten 2022	PE-punten 2021
De heer J. Nobel	3 punten	8 punten
De heer R. Visser	2 punten	6 punten
De heer B. Douw	9 punten	5 punten
Mevrouw M. Breed	3 punten	11 punten
Mevrouw I. van Bennekom	6 punten	7 punten



6.23 Over de RvC

Volgens de statuten bestaat de RvC van Woningbedrijf Velsen uit minimaal vier en maximaal zeven leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd. In 2022 vonden geen wisselingen in de samenstelling van de RvC plaats.

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. Binnen de RvC waren in 2022 alle benodigde specialisaties vertegenwoordigd. We voldoen aan de voorgestane verhouding man/vrouw op grond van de wet Bestuur en Toezicht. De RvC bestaat uit drie mannen en twee vrouwen.



Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam Geboortejaar	Deskundigheid/ functie	Beroep en nevenfunctie	Woonplaats	Jaar aantreden herbenoeming en aftreden	Herbenoembaar en voordracht	Lid Kerncommissie
Dhr. J. Nobel (1960)	Voorzitter Algemeen bestuurlijk Volkshuisvesting	Bestuurslid Rotary Haarlemmermeer Schiphol Bestuurder Steunstichting Haarlemmermeer Schiphol	Hoofddorp	Benoemd 2016 Herbenoemd december 2020 Treedt af december 2024	Nee Op voordracht Huurdersraad	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 Treedt af maart 2023	Nee Op voordracht Huurdersraad	Remuneratiecommissie (vz) tot zomer 2022
Dhr. drs. B. Douw (1966)	Lid Vastgoed	Oprichter en eigenaar Marylane BV, interim- management en consultancy	Bussum	Benoemd: 2017 Herbenoemd april 2021	Nee	Auditcommissie (vz) Selectiecommissie benoeming nieuwe directeur-bestuurder

		Lid RvC Stichting Mooiland		Treedt af in april 2025		Selectiecommissie benoeming nieuwe commissaris
		Lid RvC Stadgenoot				
Mevr. M. Breed (1961)	Lid Zorg Welzijn Sociaal maatschappelijk	Eigenaar Mirjam Breed advies, Veranderkundige: Organisatie & management vanuit maatschappelijke vraagstukken.	Serooskerke -Walcheren	Benoemd: 2017 Herbenoemd november 2021 Treedt af november 2025	Nee Op voordracht Huurdersraad	Auditcommissie Selectiecommissie benoeming nieuwe directeur-bestuurder Selectiecommissie benoeming nieuwe commissaris
Mevr. I. van Bennekom (1962)	Lid HRM/Organisatie	Bestuurder Stichting Ouderenzorg Wilgaerden Leekerweidegroep Wognum, tot 01-03-22 Bestuurder stichting Agora, Bunnik per 01-06-22 Lid RvC ONVZ Voorzitter Diabetes federatie Nederland, Amersfoort per 22-11-22 Bestuurslid Stichting Huis van het Werk, Alkmaar	Santpoort-Zuid	Benoemd: 2018 Herbenoemd maart 2022 Treedt af maart 2026	Nee Op voordracht OR	Remuneratiecommissie (vz) vanaf zomer 2022

(Her)benoemingen

Per 1 maart 2022 is mevrouw Van Bennekom herbenoemd. In de zomer van 2022 startte de Huurdersraad het wervingstraject voor een nieuwe huurderscommissaris op, in samenwerking met wervingsbureau Quies. In december nam de RvC, op voordracht van de Huurdersraad, het voorgenomen besluit een nieuwe huurderscommissaris te benoemen.

Per 1 april 2022 is mevrouw Hagbi benoemd als directeur-bestuurder. Wesselo & Partners begeleidde de RvC bij de werving en selectie.

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 en de directeur-bestuurder 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. Wel kunnen zij kosten die zij in redelijkheid maken in verband met hun functioneren of opleidingen declareren.

6.24 Verklaring RvC

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van het (statutaire) bestuur over het boekjaar 2022 en heeft de jaarrekening over 2022 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 2022 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 toezichthoudende rol goed hebben kunnen vervullen.

De RvC dankt de medewerkers, het management en de bestuurder voor hun inzet in 2022 waarbij elke dag weer is gewerkt met en voor onze huurders.

De RvC blijft ook in 2023 met betrokkenheid en enthousiasme toezicht houden op de uitgezette koers.

6.25 Ondertekening

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

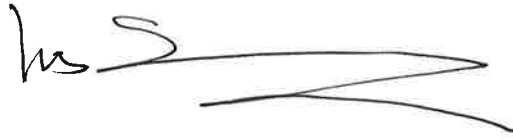
J.J. Nobel

Voorzitter



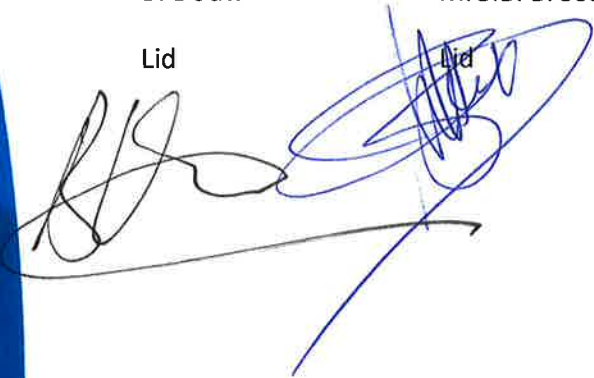
I. van Bennekom

Vicevoorzitter



B. Douw

Lid



M.G.B. Breed

Lid



V.L. Visser

Lid



Besluitenlijst RvC 2022

Datum	Onderwerp	Omschrijving
3-2	Voorgenomen besluit benoeming bestuurder	<p>De Raad van Commissarissen neemt het voorgenomen besluit:</p> <p>A. mevrouw Tamar Hagbi te benoemen als statutair directeur bestuurder van Woningbedrijf Velsen voor een periode van vier jaar</p> <p>B. de aan dit besluit gehechte arbeidsovereenkomst met daarin vastgelegde arbeidsvoorwaarden aan te gaan</p> <p>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.</p>
16-2	Beoordelings- en bezoldigingsbeleid directeur-bestuurder	De Raad van Commissarissen besluit het nieuwe beoordelingsbeleid directeur-bestuurder en het nieuwe bezoldigingsbeleid directeur-bestuurder vast te stellen.
16-2	Fasedocument 2 Scheldestraat 62-156, Vechtstraat 121 -179 (complex 13)	De Raad van Commissarissen keurt het besluit tot vaststelling van fasedocument 2, opdracht uitwerking voorlopig ontwerp voor complex 13 goed.

16-2	Fasedocument 2 Planetenweg e.o. (complex 29 A t/m E)	De Raad van Commissarissen keurt het besluit tot vaststelling van fasedocument 2, opdracht uitwerking voorlopig ontwerp voor complex 29 A t/m E, goed.
16-2	Ambities en koers duurzaamheidsbeleid	De Raad van Commissarissen keurt de ambitie en koers voor het duurzaamheidsbeleid goed.
6-4	Project Schoon, heel en veilig Lange Nieuwstraat (complexen 8 en 21)	De Raad van Commissarissen keurt de aanpak van het schoon/heel/veilig project voor complexen 8 en 21 zoals omschreven in de memo, goed.
18-3	Definitief besluit benoeming bestuurder	De Raad van commissarissen neemt het besluit mevrouw Tamar Hagbi per 1 april 2022 te benoemen als statutair directeur bestuurder van Woningbedrijf Velsen voor een periode van vier jaar.
26-4	Besluit beëindiging arbeidsovereenkomst Rogier van der Laan	De Raad van commissarissen neemt het besluit de arbeidsovereenkomst van de heer R. van der Laan per 1 juli 2022 te beëindigen.
1-6	Jaarverantwoording 2021	De Raad van Commissarissen stelt, onder opschortende voorwaarden, het bestuursverslag en de jaarrekening vast. De Raad van Commissarissen verleent aan de bestuurder decharge over het gevoerde beleid in 2021.
1-6	Verantwoording Treasury-beleid 2021	De Raad van Commissarissen keurt de verantwoording treasury-beleid 2021 goed en verleent de bestuurder decharge voor het gevoerde treasury-beleid over 2021.

1-6	Treasury-statuut en reglement financieel beleid en beheer	De Raad van Commissarissen besluit het treasury-statuut en reglement financieel beleid en beheer goed te keuren.
1-6	Kaderbrief 2023 inclusief activiteitenoverzicht	De Raad van Commissarissen keurt de Kaderbrief 2023 goed.
1-6	Planning visitatie	De Raad van Commissarissen: <ul style="list-style-type: none"> - stemt in met de aanvraag van offertes voor de visitatie bij Cognitum, Raeflex en Pentascope - stemt in met de betrokkenheid van de RvC zoals beschreven in deze memo - benoemt twee leden van de RvC als begeleidingscommissie: de heer Nobel en de heer Visser.
1-6	Besluit goedkeuring statutenwijziging	De Raad van Commissarissen keurt de statutenwijziging van 16 februari 2022 goed.
1-6	Besluit vaststelling reglement RvC	De Raad van Commissarissen stelt het gewijzigde reglement RvC vast.
4-7	Investeringsbesluit complex C-1029 Planetenweg e.o.	De Raad van Commissarissen keurt het investeringsbesluit goed

4-7	Haalbaarheidsbesluit complex C-1047	De Raad van Commissarissen keurt het haalbaarheidsbesluit goed
4-7	Investeringsbesluit complex C-1008A+B en C-1021A+B	De Raad van Commissarissen keurt het investeringsbesluit goed
4-7	Investeringsbesluit complex C-1013 Vechtstraat en Scheldestraat	De Raad van Commissarissen keurt het investeringsbesluit goed
13-7	Besluit keuze visitatiebureau 2022	De Raad van commissarissen besluit visitatiebureau Raeflex te kiezen voor de maatschappelijke visitatie die plaatsvindt in 2022.
28-9	Integrale projectopdracht/haalbaarheid complex 26 – Vecht/-Scheldestraat	De Raad van Commissarissen keurt de integrale projectopdracht/haalbaarheid goed
9-11	Portefeuillestrategie 2023-2032	De Raad van Commissarissen keurt het besluit goed, met de voorwaarde dat de zin wordt toegevoegd dat de definitieve financieringsstrategie nog volgt, ook voor zorgvastgoed, dat stuk wordt ingekort.
9-11	Verkoop Huis ter Hagen	De RvC besluit de van haar verlangde goedkeuring ten aanzien van de verkoop van Huis ter Hagen vooralsnog aan te houden tot: <ul style="list-style-type: none"> a. er een eenduidige verklaring is voor het verschil tussen de marktwaarde van de taxaties en de marktwaarde opgenomen in de jaarrekening/dVi

en

b. er op basis van die verklaring en mogelijke herwaardering een voor de RvC (en externe toezichthouders) realistisch en volkshuisvestelijk verantwoord besluit kan worden voorgelegd of een alternatief is uitgewerkt voor verkoop van Huis ter Hage en daarop kan worden besloten.

9-12 Verkoop Huis ter Hagen

De RvC keurt de verkoop van Huis ter Hagen niet goed. Bij het besluit hebben de volgende overwegingen onder andere een rol gespeeld:

1. De verkoopprijs is niet volgens de marktwaarde in verhuurde staat en dus niet volgens het goedgekeurde besluit van april 2020. Dit verschil is zodanig groot dat de RvC het onverantwoord acht om het pand te verkopen.
2. De reactie van WSW, die dit geen goed besluit vindt en Woningbedrijf Velsen mogelijk in een hoger risico categorie plaatst.
3. De huidige sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkelingen.
4. Om het dossier voor beide partijen tot een voldoende bevredigend eind te brengen, verzocht de RvC in zijn vergadering van 9 november de directeur-bestuurder alle opties te onderzoeken en die te bespreken met Zorgbalans. Die onderhandeling heeft niet geleid tot een gewenste uitkomst.

9-12	Begroting 2023	De Raad van Commissarissen keurt de begroting 2023 goed waarmee: <ul style="list-style-type: none">- de uitvoering wordt gegeven aan het integrale jaarplan 2023- de meerjarenbegroting 2023 – 2032 wordt gebruikt voor de dPi
9-12	Principebesluit huurbeleid	De Raad van Commissarissen besluit het principebesluit over het huurbeleid goed te keuren.
9-12	Bezoldiging RvC	De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging per 1 januari 2023 vast op: <ul style="list-style-type: none">- Lid: € 16.830 per jaar- Voorzitter: € 22.440 per jaar
9-12	Bezoldiging directeur- bestuurder	De Raad van Commissarissen besluit de bezoldiging van de bestuurder per 1 januari 2023 aan te passen met 2,9%.
9-12	Voorgenomen benoeming Vincent Visser	De Raad van Commissarissen besluit tot de voorgenomen benoeming van de heer Vincent Visser, voorgedragen kandidaat door de Huurdersraad voor de Raad van Commissarissen. In vervolg op dit besluit wordt de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets bij de Autoriteit Woningcorporaties gestart waarna, met positief resultaat, de benoeming geformaliseerd kan worden.

Jaarrekening 2022



Woningbedrijf Velsen

Inhoud

1. Balans per 31 december 2022	78
2. Winst- en verliesrekening over 2022	80
3. Kasstroomoverzicht 2022	81
4. Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	83
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en resultaat	87
6. Toelichting op de balans	105
7. Toelichting op de winst-en-verliesrekening	125
8. Gescheiden balans	133
9. Ondertekening van de jaarrekening	143
10. Overige gegevens	144

1. Balans per 31 december 2022

(na resultaatbestemming)

Activa				
(in duizenden euro's)	31-12-2022		31-12-2021	
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
6.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.066.597		1.134.209	
6.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	76.003		83.316	
6.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13		0	
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.142.613		1.217.525
Materiële vaste activa				
6.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.860		4.735	
Totaal materiële vaste activa		4.860		4.735
Financiële vaste activa				
6.3 Andere deelneming	1		1	
6.3 Leningen u/g	421		418	
6.3 Latente belastingvordering(en)	2.120		2.773	
Totaal van financiële vaste activa		2.542		3.192
Som van vaste activa		<u>1.150.015</u>		<u>1.225.452</u>
Vlottende activa				
Vorraden				
6.4 Overige voorraden	372		229	
Totaal van voorraden		372		229
Vorderingen				
6.5 Huurdebiteuren	288		71	
6.6 Overheid	0		8	
6.7 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.234		1.714	
6.8 Overige vorderingen	8		1.030	
6.9 Overlopende activa	582		1.020	
Totaal van vorderingen		3.112		3.843
6.10 Liquide middelen		8.916		3.505
Som der vlottende activa		<u>12.400</u>		<u>7.578</u>
Totaal van activa		1.162.415		1.233.030

Passiva

(in duizenden euro's)

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Eigen vermogen		
6.11 Herwaarderingsreserve	691.993	772.875
6.11 Overige reserves	<u>357.990</u>	<u>349.398</u>
Totaal eigen vermogen	1.049.983	1.122.273
Voorzieningen		
6.12 Overige voorzieningen	<u>130</u>	<u>155</u>
Totaal van voorzieningen	130	155
Langlopende schulden		
6.13 Schulden aan kredietinstellingen	97.400	100.276
6.14 Overige schulden	<u>96</u>	<u>99</u>
Totaal van langlopende schulden	97.496	100.375
Kortlopende schulden		
6.15 Schulden aan kredietinstellingen	7.801	3.021
6.16 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.690	3.521
6.16 Schulden aan gemeenten	29	0
6.17 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	648	1.490
6.18 Overlopende passiva	<u>3.638</u>	<u>2.195</u>
Totaal van kortlopende schulden	14.806	10.227
Totaal van passiva	1.162.415	1.233.030



2. Winst- en verliesrekening over 2022

(in duizenden euro's)	2022	2021
7.1 Huuropbrengsten	49.402	48.886
7.2 Opbrengsten servicecontracten	3.252	2.881
7.3 Lasten servicecontracten	-3.319	-2.500
7.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.374	-3.005
7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.510	-18.641
7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.463	-7.970
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.988	19.653
7.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.752	714
7.7 Verkoopkosten	-53	0
7.7 Toegerekende organisatiekosten	-79	-54
7.7 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.722	0
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	898	660
7.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.028	-3.043
7.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-78.487	129.670
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-79.515	126.627
7.10 Opbrengst overige activiteiten	274	309
7.11 Kosten overige activiteiten	-407	-446
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-133	-137
7.12 Overige organisatiekosten	-3.589	-5.802
7.13 Kosten omtrent leefbaarheid	-952	-675
7.17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	3
7.18 Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.337	-3.545
Saldo financiële baten en lasten	-3.318	-3.542
Totaal van resultaat voor belastingen	-69.621	136.783
7.19 Belastingen	-2.671	-698
Nettoresultaat na belastingen	-72.292	136.085

3. Kasstroomoverzicht 2022

(in duizenden euro's)	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	48.944	49.387
Vergoedingen	2.519	2.993
Overheidsontvangsten	8	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.305	344
Ontvangen Interest	19	0
Saldo ingaande kasstromen	52.795	52.724
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-8.846	-6.838
Onderhoudsuitgaven	-17.742	-13.184
Overige bedrijfsuitgaven	-9.439	-9.642
Betaalde interest	-3.462	-3.735
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-77	-66
Verhuurdersheffing	-3.789	-5.331
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-315	-287
Vennootschapsbelasting	-2.537	-509
Saldo uitgaande kasstromen	-46.207	-39.592
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.588	13.132
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.752	0
Verkoopontvangsten grond	0	714
Tussentelling MVA ingaande kasstroom	2.752	714
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-274	-7.287
Verbeteruitgaven	-5.320	-7.727
Investerings overig	-276	-459
Externe kosten bij verkoop	-53	0
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-5.923	-15.473
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.171	-14.759
FVA		
Ontvangsten overig	114	0
Uitgaven overig	-99	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	15	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-3.156	-14.759

Kasstroomoverzicht (vervolg)	2022	2021
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	2.321
Saldo ingaande kasstromen	5.000	2.321
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-3.021	-8.269
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-	0	0
	-3.021	-8.269
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.979	-5.948
Toename (afname) van geldmiddelen	5.411	-7.575
Liquide middelen per 1 januari	3.505	11.079
Liquide middelen per 31 december	8.916	3.505
Toename (afname) van geldmiddelen	5.411	-7.574



4. Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

4.1 Algemeen

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

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

De activiteiten van Stichting Woningbedrijf Velsen vinden plaats in Nederland.

4.2 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

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 waarden 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

4.5 Stelselwijzigingen

In jaarrekening 2022 is geen sprake van stelselwijzigingen.

4.6 Schattingswijzigingen

In jaarrekening 2022 is geen sprake van schattingswijzigingen.



4.7 Presentatiewijzigingen

In 2022 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.8 Oordelen en schattingen

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

4.9 Verbonden partijen

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

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

4.10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

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

4.11 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

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



<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB danwel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor verkoop - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verhuurdersheffing - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Balans:</u></p> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe operationele lasten exploitatie bezit - Kosten omtrent leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille? <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Onderhoudsuitgaven - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskastromen in vastgoed in exploitatie
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie - Deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden kredietinstellingen - Schulden overheid - Overige schulden - Derivaten/novaties <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten - Rentelasten en soortgelijke kosten - Resultaat uit deelnemingen

	<u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangen en betaalde interest - <u>Ontvangsten en uitgaven deelnemingen</u> - Financieringskasstroom leningen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Stichting Woningbedrijf Velsen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.1 Presentatie- en functionele valuta

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



5.1.2 Gebruik van schattingen

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

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

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

5.2 Financiële instrumenten

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

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen als een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.



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

Verstreckte leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

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



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

Een bijzonder waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverliezen 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 waardeverminderingverliezen 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 waardeverminderingverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

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

5.3 Vastgoedbeleggingen

5.3.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreft woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is 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 bijvoorbeeld ook, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De



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

Waardering na eerste verwerking (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 2021'). 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 als er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Woningbedrijf Velsen gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. Woningbedrijf Velsen definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit en 50% van de bewoners elders is gehuisvest.

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

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de 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 als er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is

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



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

5.3.2 Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 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 woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten zijn op 0 gezet. Hierbij wordt eveneens 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 toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding- en mutatie-)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze 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 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

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

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



Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen 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 herstructureringsen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed exploitatie

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

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

5.4 Materiele vaste activa

5.4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

De volgende afschrijvingstermijnen worden hierbij gehanteerd:

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



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

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

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

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 Deelnemingen zonder invloed van betekenis

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

5.5.2 Overige financiële vaste activa

Leningen u/g

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

Latente belastingvorderingen

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

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 waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies. 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 waardeverminderingverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.



5.6 Voorraden

5.6.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

5.6.2 Overige voorraden

Voorraad materialen

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

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

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

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

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

5.7 Vorderingen

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

5.8 Liquide middelen

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



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

5.9 Eigen vermogen

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

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

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

5.10 Voorzieningen

5.10.1 Algemeen

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

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

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

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

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

5.10.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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



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

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

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

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

5.10.3 Overige voorzieningen

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

5.11 Langlopende schulden

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

5.12 Kortlopende schulden

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

5.13 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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

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

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

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Stichting Woningbedrijf Velsen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct



toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

5.13.1 Huuropbrengsten

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

5.13.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

5.13.3 Overheidsbijdragen

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

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

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

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

5.13.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

5.13.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

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



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

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

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

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

5.13.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

5.14 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

5.14.1 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).

5.14.2 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.

5.14.3 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.

5.15 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 al 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 Stichting 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.

Als 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.

5.15.1 Nederlandse pensioenregelingen

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

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande 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 al zijn toegezegd en die voor rekening van Stichting Woningbedrijf Velsen komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

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

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als Stichting Woningbedrijf Velsen de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het

waarschijnlijk is dat het overschot naar Stichting Woningbedrijf Velsen zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

5.15.2 Ontslagvergoedingen

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

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

5.16 Leasing

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

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

5.16.1 Operationele leases

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

5.17 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

5.17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

5.17.2 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.

5.17.3 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.

5.18 Overige organisatiekosten

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

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

5.19 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Eveneens 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 verkoop-klaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

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

betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

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

5.21 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 in de verslagperiode dan wel waartoe materieel al in de verslagperiode is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

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

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale 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 Stichting Woningbedrijf Velsen op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor Stichting Woningbedrijf Velsen geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

5.22 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is gebaseerd op basis van de directe methode.

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

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

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



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

5.23 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 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2022 DAEB	2022 Niet-DAEB
Stand per 1 januari 2022:		
Aanschafprijs	415.919	46.031
Cumulatieve waardeveranderingen	718.290	37.285
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	1.134.209	83.316
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	1.134.209	83.316
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen in vastgoed in exploitatie	6.434	0
Desinvestering	-1.722	0
Overboekingen	-72	72
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-1.150	0
Waardeveranderingen als gevolg van aanpassingen in de marktwaaarde	-71.102	-7.385
Saldo	-67.612	-7.313
Stand per 31 december 2022:		
Aanschafprijs	421.848	46.608
Cumulatieve waardeveranderingen	644.749	29.395
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	1.066.597	76.003
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	1.066.597	76.003

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

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

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

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

6.1.1.1 Veronderstellingen naar categorie en toepassing vrijheidsgraden

Woningcorporaties dienen hun bezit te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat volgens specifieke waarderingsregels welke zijn beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Stichting Woningbedrijf Velsen neemt de regels uit het handboek in acht bij het waarderen van haar bezit per 31 december 2022.

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

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

De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

Gemiddelde disconteringsvoet per categorie	2022	2021
Woongelegenheden		
Doorexploiteren:	5,76%	5,36%
Uitponden:	6,43%	6,31%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		
Doorexploiteren:	10,23%	9,91%
Zorgvastgoed		
Doorexploiteren:	7,17%	6,91%
Parkeergelegenheden		
Doorexploiteren:	6,35%	6,05%
Uitponden:	6,48%	6,15%

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

6.1.1.1.1 Woongelegenheden

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

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM- database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: In enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberkening conform het handboek niet realistisch. In die gevallen is door de taxateur vastgestelde exit yields als vrijheidsgraad gehanteerd
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM- database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: Taxateuracht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de vastgoedtaxatiewijzer 2022 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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

- De juridische splitsingskosten bedragen € 571 per eenheid prijspeil 31-12-2022.

- De verkoopkosten, bestaande uit makelaars-, notaris- en andere handelingskosten (exclusief overdrachtsbelasting) bedragen 1,0% van de berekende leegwaarde van een verhuureenheid.
- Parameters:

Parameter:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-7,34%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

De gemiddelde normen en parameters van 2022 en 2021

2022	EGW	MGW	Studenteneenheid	Totaal
Gemiddelde Discontovoet doorexpl. Jaar 1	5,65%	5,78%	5,94%	5,76%
Gemiddelde Discontovoet uitponen	6,19%	6,48%	5,94%	6,43%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 2.942	2.548	1.279	2.615
Gemiddelde onderhoudslasten doorexpl. Jaar 1	€ 1.859	1.656	651	1.690
Gemiddelde onderhoudslasten uitponen	€ 1.085	1.149	651	1.137
Gemiddelde Mutatiegraad doorexpl. Jaar 1	4,94%	7,54%	15,00%	7,10%
Gemiddelde Mutatiegraad uitp. Jaar 1	5,32%	7,84%		7,39%
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 279.660	182.986	76.429	199.974
Gemiddelde Leegwaarde	€ 296.799	239.781	69.286	249.567
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 643	538	246	556
Gemiddelde Markthuur (maand)	€ 1.071	894	519	925

2021	EGW	MGW	Studenteneenheid	Totaal
Gemiddelde Discontovoet doorexpl. Jaar 1	5,29%	5,37%	5,30%	5,36%
Gemiddelde Discontovoet uitponen	6,18%	6,34%		6,31%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 3.484	2.910	1.181	3.009
Gemiddelde onderhoudslasten doorexpl. Jaar 1	€ 1.780	1.559	590	1.597
Gemiddelde onderhoudslasten uitponen	€ 1.008	1.067	588	1.055
Gemiddelde Mutatiegraad doorexpl. Jaar 1	5,41%	8,16%	15,57%	7,69%
Gemiddelde Mutatiegraad uitp. Jaar 1	5,79%	8,35%		7,89%
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 234.537	157.846	69.286	171.329
Gemiddelde Leegwaarde	€ 290.979	233.312	69.286	243.240
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 631	530	244	548
Gemiddelde Markthuur (maand)	€ 1.045	891	504	918

6.1.1.1.2 Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

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



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

BOG/MOG:

	2022	2021
Gemiddelde Discontovoet doorexpluiten	10,23%	9,91%
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 1.034	€ 1.012
Gemiddelde Markthuur (maand)	€ 1.023	€ 1.009
Gemiddelde Exit Yield doorexpluiten	11,52%	11,35%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 3.529	€ 3.314
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 153.875	€ 117.797

Zorg:

	2022	2021
Gemiddelde Discontovoet doorexpluiten	7,17%	6,91%
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 103.973	€ 102.917
Gemiddelde Markthuur (maand)	€ 91.691	€ 90.094
Gemiddelde Exit Yield doorexpluiten	9,55%	9,42%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 167.233	€ 160.365
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 4.267.800	€ 5.857.561

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.
	Markthuurstijging	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM- database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: taxateur acht een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. Door taxateur vastgestelde exit yields zijn als vrijheidsgraad gebruikt.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM- database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: Taxateuracht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de vastgoedtaxatiewijzer 2022 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

	2022	2021
Gemiddelde Discontovoet doorexploiteren	6,35%	6,05%
Gemiddelde Actuele huur (maand)	€ 71	€ 64
Gemiddelde Markthuurstijging (maand)	€ 94	€ 94
Gemiddelde Exit Yield doorexploiteren	6,50%	6,50%
Gemiddelde Exploitatiekosten	€ 306	€ 286
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 23.521	€ 23.349

6.1.1.2 Waardeveranderingen

De ontwikkeling per categorie is als volgt:

Ontwikkeling	2022	2021	mutatie	%
Woongelegenheden incl. nieuwbouw	1.055.318	1.127.703	-72.384	-6,42%
BOG, MOG	7.720	8.043	-323	-4,02%
Parkeergelegenheden	9.440	9.389	51	0,54%
Zorg	70.122	72.390	-2.268	-3,13%
Totaal	1.142.600	1.217.525	-74.925	-6,15%

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

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

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

Parameter	DAEB		niet-DAEB		Totaal	
	Effect op waarde (x €1.000)	% van de waarde	Effect op waarde (x €1.000)	% van de waarde	Effect op waarde (x €1.000)	% van de waarde
DV +1% (absoluut)	-106.034	-9,97%	-5.538	-8,02%	112.205	-9,85%
DV -1% (absoluut)	225.534	21,20%	18.823	9,06%	245.060	21,50%
Mutatiegraad +20% (relatief)	200.105	18,81%	13.432	17,67%	213.537	18,74%
Mutatiegraad -20% (relatief)	-355.358	-33,41%	-20.206	-26,59%	-375.564	-32,95%

6.1.1.4 Zekerheden en beperkingen

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

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

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

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

6.1.1.5 Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Stichting Woningbedrijf Velsen heeft eind 2016 meerjarige afspraken gemaakt met de gemeente Velsen over de ontwikkeling en realisatie van woningen voor de periode 2021-2024. Deze afspraken zijn recent opnieuw vastgesteld en leiden niet tot restricties.

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

6.1.1.6 Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB-vastgoed in exploitatie, welke momenteel zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 108. In 2022 zijn er 10 woningen verkocht uit de verkoopvijver. De toekomstverwachting is dat bovengenoemd aantal van 108 woningen niet volledig verkocht gaan worden. De inschatting is dat er gemiddeld 4 woningen per jaar worden verkocht over een periode van 10 jaar.

6.1.1.7 Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Woningbedrijf Velsen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de



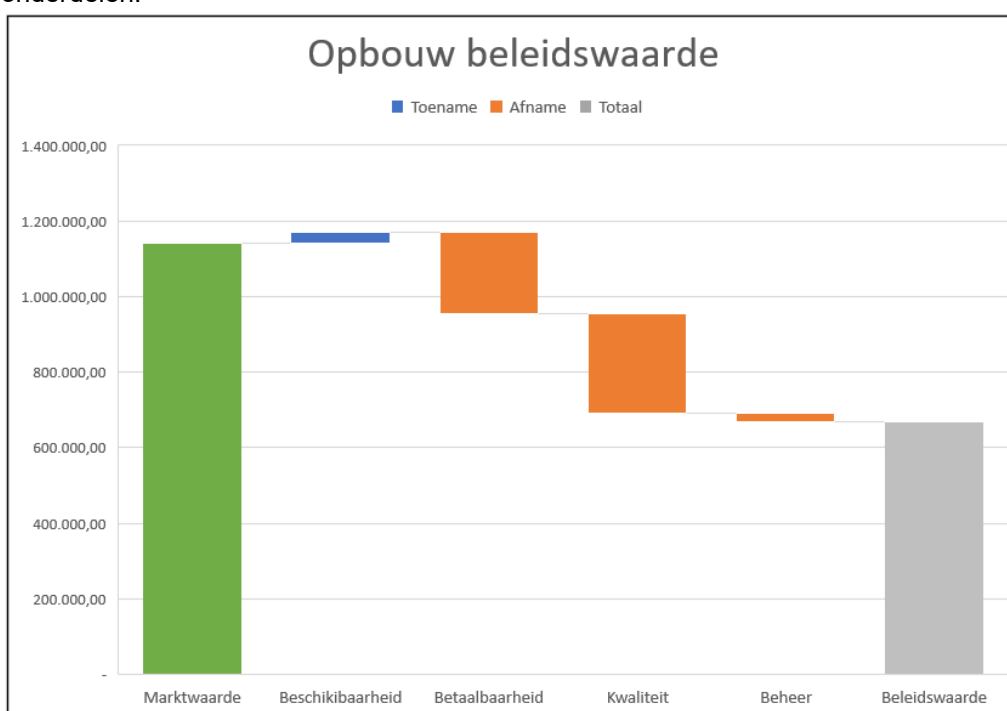
beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Woningbedrijf Velsen.

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

Uitgangspunt voor:	2022	2021
Beleidshuur (streefhuur) percentage van de maximaal redelijke huur	90,77%	80,46%
Beleidshuur (streefhuur)	€ 691,81	€ 589,90
Onderhoudsnorm	€ 2.895,66	€ 2.808,41
Beheerlasten	€ 870,16	€ 897,60
Disconteringsvoet	5,76%	5,36%

6.1.1.7.1 Verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:



Tussen de DAEB en de niet-DAEB tak is de onderverdeling als volgt:

(x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal vastgoed TI
Marktwaarde	1.063.648	76.004	1.139.652
Stap 1 Beschikbaarheid	24.019	6.111	30.130
Stap 2 Betaalbaarheid	-206.777	-8.972	-215.749
Stap 3 Kwaliteit	-252.215	-9.692	-261.907
Stap 4 Beheer	-24.961	713	-24.248
Beleidswaarde	603.714	64.164	667.878

6.1.1.7.2 Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Parameter	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
	waarde (x 1.000)	% van de waarde	waarde (x 1.000)	% van de waarde	waarde (x 1.000)	% van de waarde
DV +1% (absoluut)	€ -427.000	-68,40%	€ -43.000	-66,85%	€ -470.000	-68,25%
DV -1% (absoluut)	€ -43.000	-6,91%	€ 69.000	108,10%	€ 26.000	3,80%
Streefhuur +€25	€ 19.000	2,99%	€ 1.000	2,01%	€ 20.000	2,90%
Streefhuur -€25	€ -34.000	-5,44%	€ -1.000	-2,02%	€ -35.000	-5,12%
Lasten onderhoud +€100	€ -21.000	-3,34%	€ -1.000	-1,31%	€ -22.000	-3,15%
Lasten onderhoud -€100	€ 21.000	3,34%	€ 1.000	1,31%	€ 22.000	3,15%
Lasten beheer +€100	€ -21.000	-3,34%	€ -1.000	-1,31%	€ -22.000	-3,15%
Lasten beheer -€100	€ 21.000	3,34%	€ 1.000	1,31%	€ 22.000	3,15%

6.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
Stand per 1 januari 2022:	
-Aanschafprijs	1.563
-Cumulatieve waardeverminderingen	-1.563
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	0
-Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	0
Mutaties in het boekjaar:	
-Investeringen	276
-Overige waardeveranderingen	-263
-Saldo	13
Stand per 31 december 2022:	
-Aanschafprijs	1.839
-Cumulatieve waardeverminderingen	-1.826
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	13
-Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	13

In 2022 is er geen vastgoed in ontwikkeling overgeboekt naar in vastgoed exploitatie omdat er geen opleveringen hebben plaatsgevonden.

6.2 Materiële vaste activa

6.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (x € 1.000)	Bedrijfsgebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
Stand 1 januari 2022				
Verrijgingsprijs	6.191	1.997	3.411	11.599
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.789	-1.091	-2.984	-6.864
Boekwaarde	3.402	906	428	4.735
Mutaties:				
Investeringsen	197	0	342	539
Desinvesteringsen	0	0	-10	-10
Afschrijvingen	-133	-118	-153	-404
Totaal van de mutaties	64	-118	179	125
Stand 31 december 2022				
Aanschafwaarde	6.388	1.997	3.743	12.128
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.922	-1.209	-3.137	-7.268
Boekwaarde	3.466	788	606	4.860

De historische aanschafwaarde van de deels en volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 14.923 per 31 december 2022 (2021: € 14.439).

6.3 Financiële vaste activa

6.3.1 Andere deelnemingen

Andere deelnemingen	
Aanschafwaarde per 1 januari 2022	1
Cumulatieve waardeverandering per 1 januari 2022	0
Boekwaarde per 1 januari 2022	1
Mutaties in het boekjaar:	
Acquisities van deelnemingen	0
Stand per 31 december 2022	1
Aanschafwaarde per 31 december 2022	1
Cumulatieve waardeverandering per 31 december 2022	0
Boekwaarde per 31 december 2022	1

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

6.3.2 Latente belasting(en)

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

Stichting 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 Stichting Woningbedrijf Velsen opgezegd vóór 1 december 2021 en derhalve van toepassing op het jaar 2022.

De belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de VSO2 per 1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging heeft voor Stichting Woningbedrijf Velsen naar verwachting beperkte impact.



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 3,26% (2021: 3,49%). Het saldo van de latente belastingen is het gesaldeerde bedrag van alle posten.

Latente belastingen	Balans		W&V 2022
	2022	2021	
Afschrijvingspotentieel	1.820	2.071	251
Activa ten dienste van de exploitatie	261	216	-45
Leningen	39	43	4
Vestia lening	0	443	443
Totaal	2.120	2.773	653

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

Latente belastingen	
Boekwaarde per 1 januari 2022	2.773
Vrijval ten laste van het resultaat	-653
Boekwaarde per 31 december 2022	2.120

Van deze vorderingen is een bedrag van € 689 (2021: € 451) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen:

Waarderingsverschillen					Contante waarde
	Commercieel	Fiscaal	Vershil	Nominaal	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.139.867	804.275	-335.592	-86.583	1.820
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.340	2.522	1.182	305	261
Leningen	112.422	112.623	201	52	39
Totaal					2.120

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Doorexplotatie

Stichting Woningbedrijf Velsen voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het instandhouden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. Stichting Woningbedrijf Velsen heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (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 geeft een verschil fiscaal en commercieel. Echter heeft Stichting Woningbedrijf Velsen de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en leidt hierdoor een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Afschrijvingspotentieel

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde (€ 31.437) en de commerciële waarde (€ 22.301) die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd. Dit resulteert in een tijdelijk verschil van €9.136 en een contante waardering van € 1.820



Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Leningen o/g en u/g

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

6.3.3 Leningen u/g

Leningen u/g aan derden	Starters rente-regeling	Rekening-courant SVn	Totaal
Stand 1 januari 2022	91	329	420
Aflossingen	-15	15	0
Ontvangen rente	0	3	3
Overige	-1	-2	-2
Stand van 31 december 2022	75	345	421

Leningen u/g betreft een zogenaamde Starters renteregeling. Een regeling die verloopt via Social Finance N.V., een samenwerkingsverband van deelnemende woningcorporaties. Het betreft een regeling waarbij gedurende 10 jaar 20% van de maandelijkse hypotheekrente wordt voorgesloten aan de koper. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starters renteregeling wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Er is in 2022 1 lening afgelost. Per 31 december 2022 zijn er aan 3 eigenaren startersleningen (2021: 4 eigenaren) verstrekt. Naar verwachting wordt ongeveer € 1 (2021: € 2) binnen 1 jaar ontvangen. De jaarlijks te ontvangen rente over deze leningen bedraagt 3,0%

6.4 Overige voorraden

Voorraden	2022	2021
Onderhoudsmaterialen	372	229
Totaal	372	229

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

6.5 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	2022	2021
Huurdebiteuren vertrokken huurders	134	65
Huurdebiteuren zittende huurders	441	402
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-287	-396
Totaal	288	71

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 14 (2021: € 97) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

6.6 Overheid

Vorderingen op de overheid	2022	2021
Crediteurensaldo gemeente	0	8
Totaal	0	8



In de vordering overheid is geen bedrag begrepen (2021: € 0) met een resterend looptijd langer dan 1 jaar.

6.7 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2022	2021
Vennootschapsbelasting	2.234	1.714
Totaal	2.234	1.714

De vordering vennootschapsbelasting bestaat uit een nog te ontvangen bedrag ad € 1.714 over het de jaren 2021 en 2020.

6.8 Overige vorderingen

Overige vorderingen	2022	2021
Andere vorderingen	8	1.030
Totaal	8	1.030

In de overige vorderingen is begrepen een bedrag van € 0 (2021: € 0) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. In 2021 betrof € 864 van de overige vorderingen een nog te ontvangen bedrag van de extra gerealiseerde verkoopopbrengst van de woningen aan de Orionweg.

6.9 Overlopende activa

Overlopende activa	2022	2021
Vooruitbetaalde kosten	147	347
Overige overlopende activa	435	673
Totaal	582	1.020

In de overlopende activa is een bedrag begrepen ad € 0 (2021: € 0) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

6.10 Liquide middelen

Liquide middelen	2022	2021
Rekening-courant banken	8.916	3.505
Totaal	8.916	3.505

De liquide middelen staan tot een bedrag van € 0 (2021: € 0) niet ter vrije beschikking.



6.11 Eigen vermogen

Eigen vermogen	Herwaarderingsreserve	Overige reserve	Totaal
Stand per 1 januari 2021	644.736	341.453	986.189
Mutaties in het boekjaar 2021:			
Overboekingen	128.139	-128.139	0
Resultaat boekjaar	0	136.084	136.084
Stand per 31 december 2021	772.875	349.398	1.122.273
Stand per 1 januari 2022	772.875	349.398	1.122.273
Overboekingen	-80.883	80.883	0
Resultaat boekjaar	0	-72.292	-72.292
Totaal mutatie 2022	-80.883	8.591	-72.292
Stand per 31 december 2022	691.993	357.990	1.049.983

6.11.1 Herwaarderingsreserve

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

6.11.2 Resultaat boekjaar

Het voorstel resultaatbestemming is om het resultaat na belastingen ter grootte van € -72.292 ten laste van de reserves van de toegelaten instelling te brengen.

De resultaatsbestemming is vooruitlopend en onder voorbehoud van de vaststelling van de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening over 2022 verwerkt.

6.12 Voorzieningen

6.12.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Een voorziening ad € 1,2 mln voor onrendabele projecten en investeringen is in 2022 opgenomen onder de activa in exploitatie.

6.12.2 Overige voorzieningen

Overige voorzieningen	
Loopbaan ontwikkeling	
Stand 1 januari 2022	155
Dotatie ten laste van het resultaat	32
Onttrekking	-57
Vrijval ten gunste van het resultaat	0
Stand 31 december 2022	130

Het loopbaanontwikkelbudget is in de cao opgenomen mogelijkheid voor werknemers om voor de toekomstige loopbaanontwikkeling een opleiding of cursus te volgen. De regeling betreft dat iedere fulltime-werknemer, anders naar rato, jaarlijks € 0.9 opbouwt met een maximum van € 4.5. Doordat er relatief veel werknemers met een hoge opbouw zijn vertrokken is de onttrekking aan de voorziening in 2022 groter dan de dotatie.



6.13 Schulden aan kredietinstellingen

Leningen	
Stand per 1 januari 2022	
Langlopend deel vorig verslagjaar	99.773
Agio Vestialening	3.523
Saldo per 1 januari 2022	103.296
Mutaties in het verslagjaar	
Bij: Nieuw opgenomen leningen	5.000
Af: Aflossingen	-3.021
Af: Amortisatie Agio Vestialening verslagjaar	-75
Stand per 31 december 2022	105.200
Af: Aflossingsverplichting komend jaar (kortlopend)	-7.725
Af: Amortisatie Agio Vestialening verslagjaar komend jaar	-76
Stand per 31 december 2022 (langlopend)	97.400
Looptijd van:	
Korter dan 1 jaar	7.800
Tussen 1 en 5 jaar	6.170
Langer dan 5 jaar	87.858
Agio Vestialening (> 5 jaar)	3.372
	105.200
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:	
Vastrentende leningen	43.752
Variabel rentende leningen	10.000
Basisrenteleningen	48.000
Agio Vestialening	3.448
Stand per 31 december 2022	105.200

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 3,26% (2021: 3,49%).

Stichting Woningbedrijf Velsen heeft een rekening-courant krediet bij de BNG. Het rekening-courant krediet bij de BNG bedraagt € 1,0 miljoen tegen een tarief van 3mnd Euribor + 1,5%. Ultimo 2022 is hiervan € 0 (2021: € 0) benut.

Looptijd

De gemiddelde looptijd van de door het WSW geborgde leningendeel bedraagt ultimo 2022 17,0 jaar (2021: 15,2 jaar).

Borging leningen

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 101,8 miljoen (2021: € 103,3 miljoen).

Soorten langlopende leningen:

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

De volgende soorten leningen zijn aangetrokken voor de financiering:

Vastrentende Leningen:

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

Eind 2022 is de totale waarde van de vastrentende leningen € 43,8 miljoen. Er is één lening volledig afgelost in 2022.

Basisrentende langlopende leningen:

De basisrenteleningen hebben een rentetarif dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De huidige rente (inclusief de liquiditeitsopslag) bedraagt tussen 3,145% en 4,30% (gemiddeld 3,72% gelijk aan 2021). Het leningvolume is met € 48,0 miljoen ongewijzigd in 2022.

Variabel rentende leningen (zogenoemde roll-overleningen)

Variabele leningen kunnen worden ingezet om tijdelijke liquiditeitsfluctuaties op te vangen. Er zijn momenteel 2 roll-overleningen met beide een maximum van € 5,0 miljoen.

Beide leningen zijn einde 2022 volledig benut (€ 10,0 miljoen).

Er is één roll-overlening met een variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van 0,1 basispunt.

In 2022 is een tweede roll-overlening afgesloten met een variabel rentepercentage op de 1-weeks Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van 0,25 basispunt.

Vestialening:

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

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

Fiscaal is de boeking van het resterende agio voor 50% aftrekbaar in 2022. Hiervoor is een vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst. De actieve belastinglatentie uit 2021 is vrijgevallen in 2022 en is meegenomen in de fiscale positie.

6.14 Overige schulden

Overige schulden	
Stand per 1 januari 2022	99
Ontvangen waarborgsommen	3
Terugbetaalde waarborgsommen	-6
Stand per 31 december 2022	96

De overige schulden hebben betrekking op waarborgsommen.

6.15 Schulden aan kredietinstellingen kortlopend deel

Schulden aan kredietinstellingen	2022	2021
Aflossingsverplichting komend boekjaar aan kredietinstellingen	7.724	3.021
Amortisatie Vestia	76	-
Totaal	7.800	3.021

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

6.16 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden aan leveranciers	2022	2021
Crediteurensaldo	2.690	3.520



Het saldo schulden aan gemeenten is als volgt:

Schulden aan overheid	2022	2021
Kortlopende schulden gemeente	29	0

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

Belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2022	2021
Loonbelasting	7	202
Omzetbelasting	641	1.288
Totaal	648	1.490

6.18 Overlopende passiva

Overlopende passiva	2022	2021
Vooruitontvangen huren	454	479
Af te rekenen servicekosten	0	165
Transitorische rente	1.263	1.333
Nog te betalen kosten	1.528	0
Overige overlopende passiva	231	0
Diversen	162	218
Totaal	3.638	2.195

De post nog te betalen kosten is een reservering op jaareinde voor o.a. energielasten, accountantskosten, onderhoudslasten en uitzendkrachten. De post is ultimo 2022 opgevoerd vanwege een hoog saldo nog te betalen kosten vergeleken met vorige jaren.

6.19 Financiële instrumenten

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

6.19.1 Kredietrisico

Stichting Woningbedrijf Velsen loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat Stichting Woningbedrijf Velsen loopt bedraagt € 10.214. De hoogste vordering bedraagt € 8.887 welke betrekking heeft op een rekening courant positie bij de BNG. Met deze tegenpartij bestaat een lange relatie; zij heeft altijd tijdig aan hun betalingsverplichtingen voldaan.

6.19.2 Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 288 zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Stichting Woningbedrijf Velsen heeft een kredietbeleid dat gericht is op het verlagen van de genoemde vordering.

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

6.19.3 Renterisico en kasstroomrisico

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



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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken (€ 5.000) loopt Stichting Woningbedrijf Velsen risico op de toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markrentre.

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

Dit kan als volgt worden weergegeven:

	2022	2021
Vastrentende leningen		
<1 jaar	2.725	3.021
1-5 jaar	6.170	7.727
>5 jaar	34.858	39.548
Totaal	43.752	50.296
Variabele rentende leningen		
<1 jaar	5.000	0
1-5 jaar		5.000
>5 jaar	5.000	0
Totaal	10.000	5.000
Basisrenteleningen		
<1 jaar		
1-5 jaar		
>5 jaar	48.000	48.000
Totaal	48.000	48.000

6.19.4 Financieringsbeleid

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

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In 2023 moet het Stichting Woningbedrijf Velsen € 7.801 aflossen. Dit is minder dan de 15% die als maximaal is gesteld.

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

6.19.5 Valutarisico

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

6.19.6 Prijsrisico

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

6.19.7 Liquiditeitsrisico

Stichting Woningbedrijf Velsen bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Deze begrotingen worden mede getoetst door een externe adviseur in



treasury. Het management ziet erop toe dat voor Stichting Woningbedrijf Velsen steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

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

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

6.19.8 Concentratie liquiditeitsrisico

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

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

Bank	2022	2021
Bank Nederlandse Gemeente N.V.	49.431	48.929
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	52.321	50.844
Agio Vestia lening	3.448	3.523
Totaal	105.200	103.296

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

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

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

6.19.9 Reële waarde

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

De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen zonder rekening te houden met een risicopremie voor iedere individuele lening. Het gemiddelde percentage is 3,26% (2021: 3,49%).

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

Financiële instrumenten	Boekwaarde		Marktwaarde	
	2022	2021	2022	2021
Financiële activa				
Leningen u/g	421	418	421	417
Financiële passiva				
Schulden/leningen kredietinstellingen	105.200	103.297	114.870	159.160



6.20 Niet in balans opgenomen activa en verplichtingen

6.20.1 Investeringsverplichtingen

Het bedrag aan niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen is € 2,9 miljoen (2021: € 5,4).

Voor planmatig- en contractonderhoud is daarnaast € 7,2 miljoen aan verplichtingen aangegaan.

6.20.2 Obligoverplichting verplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

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

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

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

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

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

De toegelaten instelling heeft ultimo 2022 € 2.595 aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2022 is geen bedrag op de lening getrokken.

6.20.3 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 Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

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

De meerjarenbegroting van de Aw (voor de jaren 2022 en verder) is nog niet vastgesteld. In de bijlage bij brief Bijdrageheffing Aw 2022 heeft de minister aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Aw (voor de komende jaren) circa € 12,5 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 2,62 per woongelegenheden en circa € 0,013 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen.

6.20.4 Heffing voor Saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2022 voor de gehele sector is op nihil gesteld, Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen.

Het is mogelijk dat corporaties in de toekomst wel wordt gevraagd weer een bedrag in te rekenen voor heffing saneringssteun. In voorgaande jaren werd uitgegaan van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak binnen de toegelaten instelling.

6.20.5 Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is in 2022 berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (tot € 763,47 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 2022 gemaximeerd op € 345.000. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd. Het tarief over 2022 bedraagt 0,332%.

De afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is op 20 december 2022 door de Eerste Kamer als hamerstuk afgedaan.

6.20.6 Meerjarige financiële verplichtingen

6.20.6.1 Leasing

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

Leasetermijnen auto's	2022	2021
periode <= 1 jaar	77	5
1 jaar < periode <= 5 jaar	11	92
periode > 5 jaar	0	0
Totaal	88	97

De last voor lease- en subleasebetalingen is in 2022 € 124 (2021: € 126).

Leasetermijnen printers en koffieautomaten	2022	2021
periode <= 1 jaar	19	0
1 jaar < periode <= 5 jaar	16	20
periode > 5 jaar	0	0
Totaal	35	20

6.20.7 Verkoop Huis ter Hagen

In het eerste kwartaal van 2022 maakten we plannen met huurder Zorgbalans om Huis ter Hagen te verkopen. We tekenden daartoe een intentieovereenkomst en een voorlopige verkoopovereenkomst. De aanwezigheid van inpandige aparte sociale huurwoningen die onderdeel uitmaken van Huis ter Hagen, maakte dat het proces vertraagde. Deze vertraging ontstond mede doordat er advies gevraagd moest worden, onder andere bij de Huurdersraad.

Eind december besloot de RvC de verkoop van Huis ter Hagen niet goed te keuren. Onderliggende redenen zijn onder andere dat de verkoopprijs niet conform de marktwaarde in verhuurde staat was en daardoor niet conform het besluit uit 2020 over het verkoopproces.



Zorgbalans voelde zich genoodzaakt een kort geding te starten. De rechtbank stelde Woningbedrijf Velsen in het gelijk. Sinds april 2023 weten wij echter dat Zorgbalans tegen de uitspraak in beroep gaat.

7. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

7.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2022	2021
Woningen en woongebouwen	42.868	42.054
Onroerende zaken niet zijnde woningen	7.384	7.298
	50.252	49.352
Huurderving wegens leegstand	-1.087	-484
Huurderving wegens oninbaarheid	236	19
Totaal	49.402	48.886

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2022 met gemiddeld 0,95% verhoogd (2021: 0%).

De huursombenadering is van toepassing op de corporaties. Dit betekent dat gemiddeld huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met een gereguleerd huurcontract die zowel op 1 januari 2022 als op 1 januari 2023 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 2,3% (2021: 1,4%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 1,5%.

7.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	2022	2021
Opbrengsten servicecontracten	3.252	2.881
Derving wegens oninbaarheid	0	0
Totaal	3.252	2.881

7.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2022	2021
Servicecontracten	-3.319	-2.500
Totaal	-3.319	-2.500

7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	0	-118
Toegerekende organisatiekosten	-4.374	-2.887
Totaal	-4.374	-3.005

7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	2022	2021
Planmatig onderhoud	-11.194	-9.935
Mutatieonderhoud	-3.174	-2.237
Reparatie-/klachtenonderhoud	-3.175	-2.374
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-3.967	-4.096
Totaal	-21.510	-18.641



Het reparatie- en mutatieonderhoud is gestegen door o.a. toegenomen kostenniveau en meer reparaties. Het saldo planmatig onderhoud is blijvend hoog omdat Stichting Woningbedrijf Velsen vanuit de planning diverse planmatig onderhoudsprojecten uitvoert.

Het projectenonderhoud is voor 2021 en 2022 toegerekend aan het planmatig onderhoud.

7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2022	2021
Verhuurdersheffing	-3.789	-5.331
Zakelijke lasten	-2.135	-2.074
Verzekeringen	-241	-226
Algemenebeheerderkosten VvE's	-44	-44
Overige directe exploitatiekosten	-253	-294
Totaal	-6.463	-7.970

De verhuurderheffing 2022 is lager dan in 2021 vanwege een tariefverlaging.

7.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.752	714
Verkoopkosten	-53	0
Totaal	2.699	714
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.722	0
Toegerekende organisatiekosten	-79	-54
Totaal	898	659

In 2022 zijn er 10 voormalige huurwoningen verkocht.

7.8 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen:		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-263	-237
DAEB vastgoed in exploitatie	-765	-2.806
Totaal	-1.028	-3.043

7.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-71.102	123.478
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-7.385	6.192
Totaal	-78.487	129.670

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



7.10 Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten	2022	2021
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	38	82
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	224	224
Overige opbrengsten	13	2
Totaal	274	309

7.11 Kosten overige activiteiten

Kosten overige activiteiten	2022	2021
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-369	-392
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-38	-54
Totaal	-407	-446

7.12 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2022	2021
Overige organisatiekosten	-169	-3.889
Toegerekende overige organisatiekosten	-3.420	-1.912
Totaal	-3.589	-5.801

De overige organisatiekosten waren in 2021 eenmalig hoger vanwege de verantwoording van de volkshuisvestelijke bijdrage Vestia van 3,5 miljoen.

7.13 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid	2022	2021
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-63	-64
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-252	-220
Toegerekende leefbaarheidsbijdragen	-637	-391
Totaal	-952	-675

7.14 Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	2022	2021
Af: Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-4.374	-2.887
Af: Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-3.967	-4.096
Af: Toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-79	-54
Af: Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-637	-391
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	-3.420	-1.912
Af: Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-38	-54
Totaal	-12.514	-9.396

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						
Lasten verhuur & beheer activiteiten	Exploitatie vastgoed portefeuille onderhoud	Verkoop vastgoed organisatie kosten	Overige directe operationele lasten exploitatie	Toegerek. Kosten overige activiteiten	Toegerekende overige organisatiekosten	Toegerekende Kosten Leefbaarheid
34,95%	31,70%	0,63%	0,00%	0,30%	27,33%	5,09%

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 organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd	2022	2021
Lonen en salarissen	-8.965	-6.916
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-285	-179
Overige bedrijfskosten	-3.264	-2.301
Totaal	-12.514	-9.396

De verdeling is gebaseerd op basis van de vernieuwde recent uitgebreide formatie.

De kostenstijging ten opzichte van vorig jaar is toe te schrijven aan het gestegen kostenniveau en deze uitgebreide formatie.

7.15 Lonen en salarissen

Lonen en salarissen	2022	2021
Salarissen	-3.655	-3.169
Sociale lasten	-393	-451
Pensioenen	-453	-388
Overige personeelslasten	-4.464	-2.908
Totaal	-8.965	-6.916

De lonen en salarissen stijgen zowel door hogere formatie (zie 7.15.2) en bezetting als door de looninflatie.

Overige personeelslasten is gestegen mede door inhuur van externe medewerkers.

7.15.1 Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2022 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Stichting Woningbedrijf Velsen, omgerekend naar fte's 59,8 (2021: 53,2). Vanuit de organisatieaanpassing die in 2021 heeft plaatsgevonden heeft in 2022 het aannamebeleid en de invulling hiervan geleid tot meer mensen in dienst bij Stichting Woningbedrijf Velsen. Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Formatie (fte)	2022	2021
Bestuur, Beleid & Communicatie en P&O	7,1	6,8
Financiën, Control en Bedrijfsvoering	10,4	12,0
Klant en Wonen	38,0	33,9
Transformatie en ontwikkeling	4,3	0,5
Totaal	59,8	53,2

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

7.15.2 Pensioenlasten

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

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



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

Per 31 december 2022 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 129,0%. (2021: 118,8%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB.

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (2021: 120,3%). De beleidsdekkingsgraad ultimo 2022 is daarmee hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%.

Er is in tegenstelling tot eerdere jaren geen sprake meer van een van een reservetekort. Indien de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen en een herstelplan bij de toezichthouder indienen 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	2022	2021
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-285	-295
Totaal	-285	-295

7.17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2022	2021
Rente overige vorderingen	19	3
Totaal	19	3

7.18 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten	2022	2021
Rente op leningen kredietinstellingen	-3.283	-3.482
Borgstellingsvergoeding	-27	-15
Overig	-27	-49
Totaal	-3.337	-3.545

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.

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

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

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

Belastingdruk	2022	2021
Acute belastingen boekjaar	-2.017	-2.057
Correcties voorgaande perioden	0	556
Mutatie latente belastingen	-654	803
Totaal belastinglast/-bate	-2.671	-698

De acute belastinglast is als volgt opgebouwd:

Acute belastinglast	2022	2021
Resultaat voor belastingen	-69.621	136.782
Terugnamen afwaardering	0	1.620
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.112	3.043
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	81.628	-129.670
Afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	-1.344	-1.616
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	604	0
Rentelasten	-26	34
Overige organisatiekosten (Vestia lening)	-1.762	1.762
Correctie onderhoud	1.541	-3.290
Overige fiscale correcties	-681	96
Belastbaar bedrag	8.227	8.762
Acute belastinglast	2.017	2.057

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2021: 25%). De acute belastinglast in de winst-en-verliesrekening voor 2022 bedraagt € 2.017, ofwel -2,90% van het (negatieve) resultaat voor belastingen (2021: 1,50%).

7.20 Honoraria van de accountant

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

Accountantshonoraria KPMG	2022	2021
Controle van de jaarrekening	245	191
Andere controle werkzaamheden	24	22
	269	213

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op de controle van de jaarrekening. Voor verslagjaar 2022 is een reservering opgenomen voor facturen die pas in 2023 worden gefactureerd.

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



7.21 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

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

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

Het bedrag aan leningen, voorschotten en garanties dat door Stichting Woningbedrijf Velsen is verstrekt ten behoeve van bestuurders bedraagt € 0 (2021: € 0) en ten behoeve van commissarissen € 0 (2021: € 0). In het boekjaar is voor een bedrag van € 0 (2021: € 0) door bestuurders en € 0 (2021: € 0) door commissarissen afgelost. Daarnaast is in het boekjaar een bedrag van € 0 (2021: € 0) afgewaardeerd, en een bedrag van € 0 (2021: € 0) kwijtgescholden.

Topfunctionarissen met dienstbetrekking	T. Hagbi	P. Sponselee	R. van der Laan
	Directeur/ bestuurder	Plaatsvervanderend Directeur/ Bestuurder	Directeur/ Bestuurder
Functiegegevens 2022			
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/4 - 31/12	1/1 - 31/03	1/1 - 30/04
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	0,9	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja	ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	136.370	39.676	59.507
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	99.429	33.449	50.651
Beloning betaalbaar op termijn	14.075	4.183	6.277
Subtotaal	113.504	37.632	56.929
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Totale bezoldiging 2022	113.504	37.632	56.929
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Functiegegevens 2021			
Aanvang en einde functievervulling in 2021	n.v.t.	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) in 2021		0,74	1,00
Dienstbetrekking		ja	ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		129.500	175.000
Bezoldiging 2021			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		107.937	147.264
Beloningen betaalbaar op termijn		13.485	18.229
Totale bezoldiging 2021		121.422	165.493

Tabel: Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gegevens 2022 bedragen x € 1	R. van der Laan
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur/ bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2022
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	74.981
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	74.981
Waarvan betaald in 2022	74.981
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Toezichthoudende topfunctionarissen	J. Nobel	R. Boekhout	R.N.E. Visser	B. Douw	M.G.B. Breed	I. van Bennekom
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid Auditcie	Lid RvC	Lid Auditcie	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	nvt	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150		18.100	18.100	18.100	18.100
Bezoldiging 2022						
Beloning	21.720		14.474	14.480	14.480	14.480
Belastbare onkostenvergoedingen	-		-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-		-	-	-	-
	21.720		14.474	14.480	14.480	14.480
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-		-	-	-	-
Totale bezoldiging 2022	21.720		14.474	14.480	14.480	14.480
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid Auditcie	Lid RvC	Lid Auditcie	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1.30/11	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	16.042	17.500	17.500	17.500	17.500
Bezoldiging 2021						
Beloning	20.250	12.421	13.550	13.550	13.550	13.550
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
	20.250	12.421	13.550	13.550	13.550	13.550
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-		-	-	-	-
Totale bezoldiging 2021	20.250	12.421	13.550	13.550	13.550	13.550
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

7.22 Transacties met verbonden partijen

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

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

7.23 Gebeurtenissen na balansdatum

In januari 2023 hebben we 72 tweekamerwoningen op nieuwbouwlocatie Hofgeest in Velsenbroek aangekocht. Het aankoopbedrag bedraagt € 19,0 mln.

8. Gescheiden balans

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

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

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

Uitgangspunten

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

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

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

8.1 Gescheiden balans DAEB

Activa (in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.066.597	1.134.209
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.066.610	1.134.209
Materiële vaste activa		
Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	4.314	4.131
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	61.043	65.252
Vorderingen op groepsmaatschappijen	19.956	21.652
Andere deelneming	1	1
Leningen u/g	421	417
Latente belastingvordering(en)	1.853	2.773
Totaal van financiële vaste activa	83.274	90.095
Som van vaste activa	1.154.198	1.228.435
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	358	230
Totaal voorraden	358	230
Vorderingen		
Huurdebiteuren	270	60
Overheid	0	8
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	500
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.953	1.675
Overige vorderingen	7	1.006
Overlopende activa	533	882
Totaal vorderingen	2.764	4.131
Liquide middelen	5.100	95
Som van vlottende activa	8.222	4.456
Totaal van activa	1.162.420	1.232.891

8.2 Gescheiden balans DAEB

Passiva			
(in duizenden euro's)	31-12-2022		31-12-2021
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	632.439		735.430
Wettelijke en statutaire reserves	29.777		37.544
Overige reserve	<u>387.767</u>		<u>349.300</u>
		1.049.983	1.122.274
Vorzieningen			
Overige voorzieningen	<u>125</u>		<u>151</u>
Totaal van voorzieningen		125	151
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	97.400		100.276
Overige schulden	<u>0</u>		<u>98</u>
Totaal van langlopende schulden		97.400	100.374
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	29		0
Schulden aan banken	7.801		3.021
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.578		3.439
Schulden aan groepsmaatschappijen	392		0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	567		1.456
Overlopende passiva	<u>3.545</u>		<u>2.176</u>
Totaal van kortlopende schulden		14.912	10.092
Totaal van passiva		1.162.420	1.232.891

8.3 Gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

(in duizenden euro's)	2022	2021
Huuropbrengsten	46.346	45.857
Opbrengsten servicecontracten	3.008	2.814
Lasten servicecontracten	-3.070	-2.443
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.210	-2.943
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.729	-18.556
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.347	-7.966
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.997	16.763
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.752	-1.030
Verkoopkosten	-53	-53
Toegerekende organisatiekosten	-79	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.722	988
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop	898	-95
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.028	-3.043
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-71.133	123.478
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-72.161	120.435
Opbrengst overige activiteiten	265	298
Kosten overige activiteiten	-349	-402
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-84	-104
Overige organisatiekosten		
	-3.457	-5.749
Kosten omtrent leefbaarheid	-928	-666
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.336	-3.545
Rentebaten interne lening	396	439
Saldo financiële baten en lasten	-2.922	-3.103
Totaal van resultaat voor belastingen	-63.657	127.480
Belastingen	-2.335	-698
Resultaat na belastingen	-65.991	126.782
Aandeel in resultaat van deelnemingen	-6.301	9.302
Groepsresultaat na belastingen	-72.292	136.084
Nettoresultaat na belastingen	-72.292	136.084

8.4 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

(in duizenden euro's)	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	45.891	46.403
Vergoedingen	2.344	2.687
Overheidsontvangsten	8	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.089	330
Ontvangen Interest	399	458
Saldo ingaande kasstromen	49.732	49.878
Uitgaven:		
Erfpacht		
Betalingen aan werknemers	-8.536	-6.515
Onderhoudsuitgaven	-17.077	-12.217
Overige bedrijfsuitgaven	-9.162	-9.160
Betaalde interest	-3.461	-3.735
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-77	0
Verhuurdersheffing	-3.739	-5.331
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-315	-275
Vennootschapsbelasting	-2.041	-485
Saldo uitgaande kasstromen	-44.409	-37.718
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.323	12.161
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.752	0
Tussentelling MVA ingaande kasstroom	2.752	0
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-274	-7.287
Verbeteruitgaven	-5.320	-7.727
Investerings in overige financiële activa	-264	0
Investerings overig	0	-438
Externe kosten bij verkoop	-53	0
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-5.911	-15.452
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.160	-15.452
FVA		
Ontvangsten overig	114	0
Uitgaven overig	-99	-66
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	15	-66
Kasstroom uit (des)investerings	-3.144	-15.518

Financieringsactiviteiten	2022	2021
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	2.321
Saldo ingaande kasstromen	5.000	2.321
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-3.021	-8.269
Aflossing ongeborgde leningen	848	2.352
	-2.173	-5.917
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.827	-3.596
Toename (afname) van geldmiddelen	5.005	-6.954
Liquide middelen per 1 januari	95	7.048
Liquide middelen per 31 december	5.100	95
Toename (afname) van geldmiddelen	5.005	-6.954



8.5 Gescheiden balans Niet-DAEB

Activa		
(in duizenden euro's)	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>76.004</u>	<u>83.316</u>
Totaal van vastgoedbeleggingen	76.004	83.316
Materiële vaste activa		
Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	546	603
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	<u>267</u>	<u>0</u>
Totaal van financiële vaste activa	267	0
Som van vaste activa	<u>76.817</u>	<u>83.919</u>
Voorraden		
Overige voorraden	<u>13</u>	<u>0</u>
Totaal van voorraden	13	0
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	18	11
Vorderingen op groepsmaatschappijen	392	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	281	39
Overige vorderingen	1	24
Overlopende activa	<u>48</u>	<u>139</u>
Totaal van vorderingen	740	213
Liquide middelen	3.816	3.413
Som van vlottende activa	<u>4.569</u>	<u>3.626</u>
Totaal van activa	81.386	87.545

8.6 Gescheiden balans Niet-DAEB

Passiva			
(in duizenden euro's)			
	<u>31-12-2022</u>		<u>31-12-2021</u>
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	29.777		37.544
Overige reserve	<u>31.266</u>		<u>27.708</u>
	61.043		65.252
Vorzieningen			
Overige voorzieningen	<u>5</u>		<u>3</u>
Totaal van voorzieningen	5		3
Langlopende schulden			
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0		500
Schulden aan groepsmaatschappijen	19.956		20.804
Overige schulden	<u>97</u>		<u>3</u>
Totaal van langlopende schulden	20.053		21.307
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers	111		81
Schulden aan groepsmaatschappijen	0		848
Belastingen en premies sociale verzekeringen	81		34
Overlopende passiva	<u>93</u>		<u>20</u>
Totaal van kortlopende schulden	285		983
Totaal van passiva	81.386		87.545

8.7 Gescheiden winst- en verliesrekening Niet-DAEB

(in duizenden euro's)	2022	2021
Huuropbrengsten	3.056	3.028
Opbrengsten servicecontracten	244	66
Lasten servicecontracten	-249	-57
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-164	-62
Lasten onderhoudsactiviteiten	-781	-84
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-115	-3
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.991	2.888
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	1.744
Toegerekende organisatiekosten	0	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-988
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop	0	755
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-7.354	6.192
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.354	6.192
Opbrengst overige activiteiten	9	11
Kosten overige activiteiten	-58	-43
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-49	-32
Overige organisatiekosten	-132	-52
Kosten omtrent leefbaarheid	-24	-9
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1	-1
Rentelasten interne lening	-396	-439
Saldo financiële baten en lasten	-396	-440
Totaal van resultaat voor belastingen	-5.964	9.302
Belastingen	-336	0
Resultaat na belastingen	-6.301	9.302
Nettoresultaat na belastingen	-6.301	9.302

8.8 Gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB

(in duizenden euro's)	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huaronvangsten	3.050	2.984
Vergoedingen	175	307
Overige bedrijfsontvangsten	216	14
Ontvangen Interest	1	0
Saldo ingaande kasstromen	3.442	3.305
Uitgaven:		
Erfpacht		
Betalingen aan werknemers	-310	-323
Onderhoudsuitgaven	-664	-966
Overige bedrijfsuitgaven	-277	-482
Betaalde interest	-382	-456
Verhuurdersheffing	-50	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	-12
Vennootschapsbelasting	-496	-24
Saldo uitgaande kasstromen	-2.179	-2.263
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.263	1.042
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten grond	0	714
Tussentelling MVA ingaande kasstroom	0	714
MVA uitgaande kasstroom		
Investerings in overige financiële activa	-11	0
Investerings overig	0	-22
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-11	-22
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-11	692
Financieringsactiviteiten		
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	-848	-2.352
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-848	-2.352
Toename (afname) van geldmiddelen	403	-618
Liquide middelen per 1 januari	3.413	4.028
Liquide middelen per 31 december	3.816	3.413
Toename (afname) van geldmiddelen	403	-615

10. Overige gegevens

Versie: 7 juni 2023

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

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



Woningbedrijf Velsen