

Jaarverslag 2009

Volkshuisvestingsverslag

1. Voorwoord	3
2. Organisatie	4
3. Ontwikkelingen woningbezit	7
4. Kwaliteit van het woningbezit	14
5. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid	17
6. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen	19
7. Leefbaarheid	21
8. Wonen, zorg en welzijn	23
9. Financiën	25
10. Werkerrein	33
11. Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen	33

Financieel Jaarverslag

Kengetallen	39
-------------	----

Jaarrekening

Balans per 31 december 2009	40
Winst- en verliesrekening over 2009	42
Kasstroomoverzicht	43
Waarderingsgrondslagen	44
Toelichting op de balans	48
Niet in de balans opgenomen verplichtingen	57
Toelichting op de winst- en verliesrekening	59
Ontwikkeling bedrijfswaarden	69
Overige gegevens	71
Accountantsverklaring	72

Volkshuisvestingsverslag

1. Voorwoord

Een duurzaam jaar met veel activiteiten

Met dit jaarverslag leggen we financiële en inhoudelijke verantwoording af en geven inzicht in het gevoerde beleid. Vanzelfsprekend is dat evenals in voorgaande jaren onze uitgaven uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting.

In dit jaar is met man en macht gewerkt aan het realiseren van een aantal zeer belangrijke prestaties. Zo hebben we de ambitie om tot 2018 minimaal 20% te besparen op het energieverbruik in de woningen. Met onze actie "Ressort Wonen op groen" geven we daar invulling aan. En het lukt. We doen dat tegelijk met het kwalitatief verbeteren van woningen door een uitgebreid pakket werkzaamheden aan de buitenkant van de woningen, die daardoor een beter energielabel krijgen. Er zijn nog maar enkele complexen aan te pakken en die zijn in de komende 2 jaar aan de beurt.

Voor de kwaliteit van de dienstverlening voldoen we aan de eisen van het Kwaliteitslabel Huursector Woningcorporaties. En dat willen we minimaal zo houden en mogelijk zelfs verbeteren. Met de eind 2009 uitgevoerde nieuwe meting kregen we een nog hogere waardering van onze klanten. Een prima prestatie die aantoont dat onze medewerkers hart voor de klant hebben. Complimenten daarom voor hun grote inzet en betrokkenheid.

Net als in voorgaande jaren hebben we een flink aantal nieuwe woningen opgeleverd. Dat waren er 35 en eind december zijn 105 woningen in aanbouw. Ons doel om daarmee ook juist voor Rozenburgse inwoners een aantrekkelijke woning te bieden slaagt. Onze kortingsregeling op de koopwoningen draagt daar zeker goed aan bij.

Zorg is er over de voortdurende aanslagen op onze investeringscapaciteit. Ressort Wonen investeert heel veel in bestaand bezit en nieuwe woningen. Investeringscapaciteit die niet helemaal terugverdiend worden. Het bouwen van het Woonzorgcentrum betekent een enorm beroep op onze investeringscapaciteit. Dat we die daar voor inzetten is een bevestiging van onze meerwaarde als lokale woningcorporatie.

Samenwerken is voor ons een werkwoord. We streven naar duurzame relaties waarin het belang van onze klanten en inwoners centraal staat. Graag werken we samen met partners die er met hun expertise samen met ons voor kunnen zorgen dat het wonen en leven in Rozenburg blijvend op een hoger peil komt te staan. Hiermee zijn we aangeland bij ons nieuwe Ondernemingsplan 2009 – 2013, dat niet voor niets de titel meekreeg: Van binnen naar buiten.

Met de taakverbreding van wonen, naar leven en vervolgens ontwikkelen is de verbreding van ons takenpakket duidelijk gemaakt. Daar ligt onze uitdaging waar we in de komende periode graag mee aan de slag gaan. Niet onvermeld mag blijven dat wij onze belanghouders hebben gevraagd om input en dat zij onze koers van harte ondersteunen.

J. Schrijver
Directeur/bestuurder



2. Organisatie

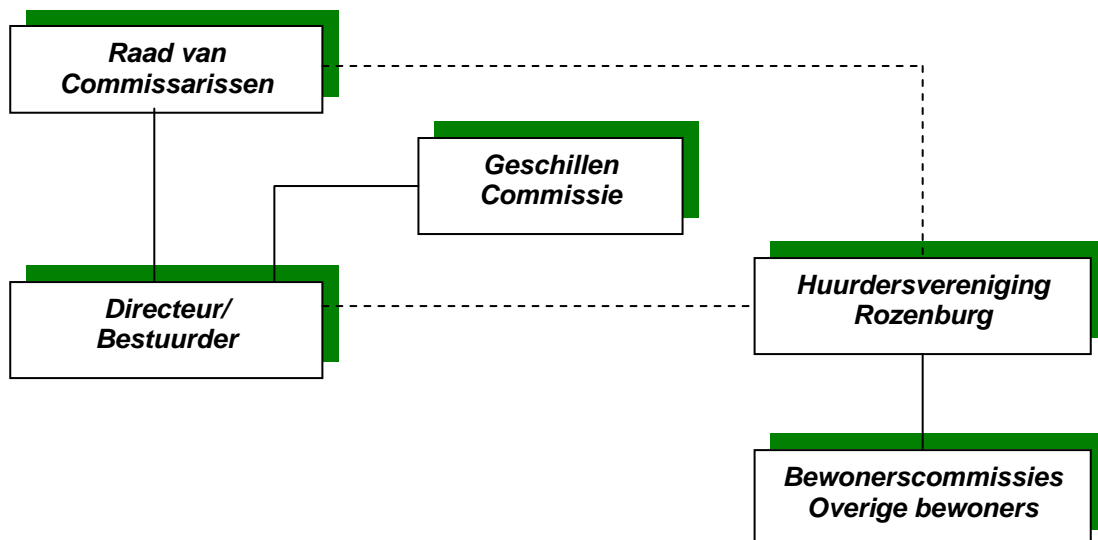
2.1. Algemeen

Onze bedrijfsgegevens zijn:

Kantooradres : Juliana van Stolberglaan 7, 3181 HH Rozenburg
Postadres : Postbus 1049, 3180 AA Rozenburg
Telefoon : 0181 – 25 20 99
Fax : 0181 – 25 20 98
Algemeen emailadres : info@ressortwonen.nl
Website : www.ressortwonen.nl
Laatste statutenwijziging : 23 juni 2003
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit van Toelating : 28 september 1992, Nr. 92.008869
Inschrijving stichtingenregister : Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en Beneden-Maas nr. 41134627
Directeur / bestuurder : J. Schrijver

2.2. Bestuurlijke organisatie

Organigram Bestuurlijke Organisatie



Het verslag en de verklaring van de Raad van Commissarissen over 2009 zijn opgenomen in hoofdstuk 11.

2.3. Hoofdpijnen governancestructuur

Hieronder wordt verstaan het geheel van regels op grond waarvan de stichting wordt bestuurd, besluiten worden genomen en hoe beleid tot stand komt. En verder hoe voor belanghebbenden op een zo inzichtelijk mogelijke wijze verantwoording wordt afgelegd over de bevoegdheden van de bestuurder van Ressor Wonen en de wijze waarop door de Raad van Commissarissen inhoud wordt gegeven aan het uitoefenen van het interne toezicht.

Het bestuur en het toezicht daarop is bij Ressor Wonen vrijwel geheel geregeld volgens de governancecode woningcorporaties. Deze code is een onderdeel van de AedesCode die door Ressor Wonen is ondertekend. De governancecode geeft naast bepalingen over de naleving en handhaving van de code zelf de principes aan en aanbevelingen voor de uitwerkingen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. Een van de belangrijkste uitgangspunten van deze code is "Pas toe of leg uit". Dat houdt in dat waar er bij Ressor Wonen

sprake is van een andere toepassing dat deze wordt genoemd en ook welke argumenten aan het afwijken ten grondslag liggen.

De hoofdlijnen van de governancestructuur van Ressort Wonen zijn verwerkt in de statuten.

De statuten zijn opgesteld volgens het voor woningcorporaties gebruikelijke model en vastgelegd in een notariële akte. Statuten kunnen ook alleen gewijzigd worden bij notariële akte. In de statuten is de bestuurlijke organisatie van de stichting op hoofdlijnen geregeld en zijn de doelstellingen van de stichting vermeld. Verder staan hierin bepalingen over de wijze waarop statutenwijziging, ontbinding van de stichting en liquidatie moet plaatsvinden. Tevens hoe het bestuur is gevormd en dat de bestuurder de stichting in rechte vertegenwoordigt en belast is met het bestuur over de stichting. Dat houdt in dat de bestuurder alle besluiten voor en over de stichting neemt. Zoals blijkt uit het organigram van de bestuurlijke organisatie is bij Ressort Wonen de functie van directeur en bestuurder gecombineerd en is daarmee gebaseerd op de bij woningcorporaties gebruikelijke tweelagenstructuur en de stichtingsvorm. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de bestuurder, is bevoegd tot benoeming en ontslag van de bestuurder en tot het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden. De Raad van Commissarissen is verder bevoegd besluiten van de bestuurder te schorsen.

De governancestructuur is in een aantal documenten opgenomen en verder uitgewerkt:

1. reglement en profielschets voor de Raad van Commissarissen
2. de integriteitcode "Zo doen wij het gewoon"
3. de klokkenluiderregeling

Deze documenten staan op de website en kunnen daar gedownload worden. Op de website staan ook deze hoofdlijnen waarbij nog verder is ingegaan op de inhoud en betekenis van de documenten en de afwijkingen op de governancecode.

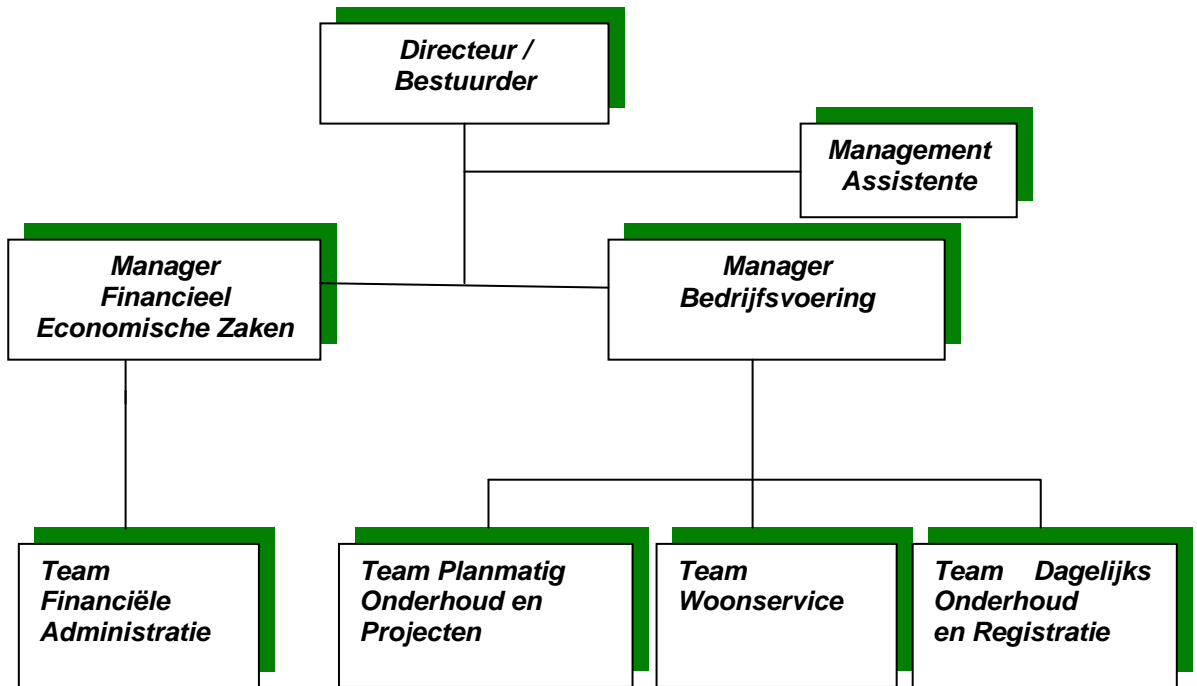


2.4. Werkorganisatie

<i>Medewerkers / Fte's</i>	Totaal Formatie	ingevulde FTE's	in te vullen FTE's	Medewerkers
Directeur/bestuurder	1	1		1
Management assistente	1	1		1
Manager bedrijfsvoering en financiën	2	2		2
Financiële administratie	3	3		3
Planmatig onderhoud en projecten	4	4		4
Woonservice	5,8	5,8		6
Dagelijks onderhoud en registratie	5,7	5,7		6
Totaal	22,5	22,5		23

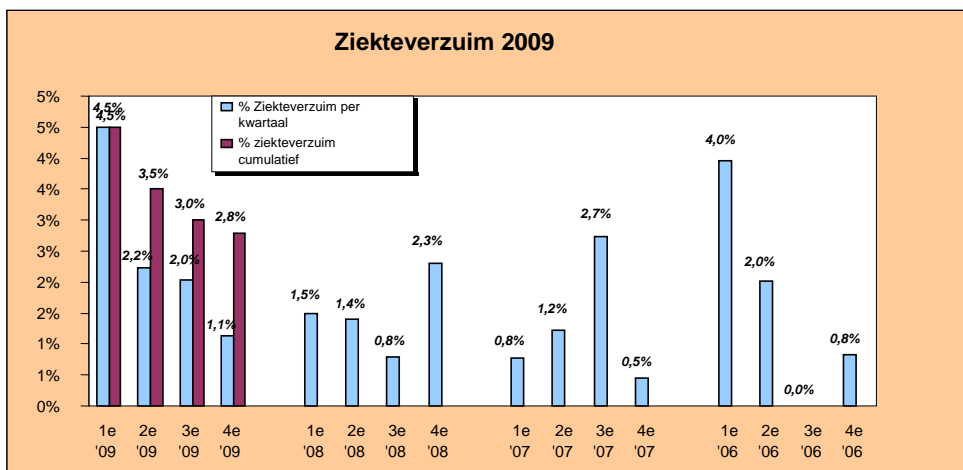
Ressort Wonen is als kleine organisatie voor de optimale uitvoering van haar werkzaamheden en het ontwikkelen van nieuwe zaken afhankelijk van een volledig ingericht werkapparaat. Binnen het MT heeft een herverdeling van de taken plaatsgevonden. In 2009 heeft een wijziging in de bedrijfsstructuur plaatsgevonden. Dit heeft gevolgen gehad voor de splitsing in back- en frontoffice. De manager bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor de teams planmatig onderhoud en projecten, woonservice en dagelijks onderhoud. De manager financieel economische zaken heeft de verantwoordelijkheid voor het team financiën. Alle overige vacatures zijn in 2009 opnieuw ingevuld.

Organigram
Werkorganisatie



2.5 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedroeg afgelopen jaar 2,8%, bij een aantal meldingen van 28 en een gemiddelde verzuimduur van 4,8 werkdagen. De uitvoering van het ziekteverzuimbeleid, de registratie en de begeleiding is opgedragen aan de ARBO Unie.



2.6 Medezeggenschap

In ons bedrijf is geen ondernemingsraad actief. De medezeggenschap wordt geregeld via personeelsbijeenkomsten. Deze worden regelmatig gehouden, in 2009 op 10 juli en 1 oktober. Het voltallig personeel wordt daarvoor uitgenodigd.

2.7 Bestuurlijk overleg met de gemeente

Bestuurlijk/ambtelijk overleg.

Ressort Wonen heeft evenals voorgaande jaren structureel overleg gevoerd met de wethouder/portefeuillehouder en betrokken ambtenaren over actualiteiten en ontwikkelingen die betrekking hebben op het wonen in meest brede zin van het woord. Een van de concrete resultaten uit dit overleg betreft de gezamenlijke opdracht tot uitvoering van een integraal woningmarkt onderzoek door de Stec Groep. Daarnaast wordt de agenda beheerst door onderwerpen als leefbaarheid, woonomgeving, het woningbouwprogramma en de woonruimteverdeling.

2.8 Risicoanalyse en risicomanagement

De verantwoordelijkheid voor een bedrijfsbrede en integrale analyse van risico's ligt primair bij het bestuur. Die verantwoordelijkheid is opgepakt. In een door Deloitte verstrekte matrix zijn door bestuur, Raad van Commissarissen en MT-leden de externe en interne risico's in kaart gebracht. De uitkomsten daarvan zijn besproken tijdens een conferentie van de Raad van Commissarissen. Tevens is concept voor risicokaart opgesteld voor het project Woonzorgcentrum. Afsproken is dat bij nieuw te ontwikkelen projecten van dit instrument gebruik zal worden gemaakt. Op basis van een uitgevoerde risicoanalyse wordt op dit moment een beperkt risicomanagement uitgevoerd voor de punten met de hoogste score (landelijke en lokale politiek, relatie met de gemeente, marktpositie/krimp). Hieraan zijn dit jaar geen nieuwe elementen toegevoegd vanwege de personeelsmutaties. De verdere uitbouw van het risicomanagement zal in de tweede helft van 2010 ter hand worden genomen.

3. Ontwikkelingen woningbezit

3.1. Woningvoorraad

Eind 2009 hadden wij 2340 woningen in exploitatie. Door het in verhuur nemen van de nieuwbouw eengezinswoningen in Rozenburg-Oost (De Dalen-fase UW2b) is ons woningbestand ten opzichte van vorig jaar toegenomen met 22 woningen. Daarnaast zijn 6 starterswoningen in het complex Laan van Nieuw Blankenburg gerealiseerd. In 2009 is er één woning in bestaande complexen verkocht. Verdeeld naar landelijk gehanteerde huurklassen levert dit het onderstaande beeld op.

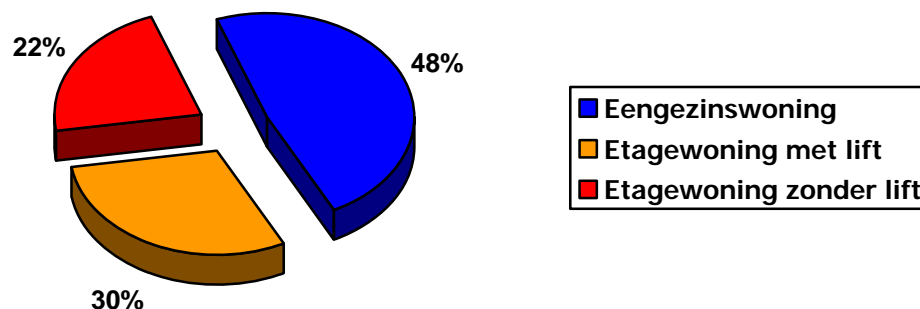


Aantal woningen naar huurklassen

	<i>Aantal woningen 2009</i>	<i>%</i>	<i>Aantal woningen 2008</i>	<i>%</i>
Goedkoop < € 357,37	624	26,7	635	27,5
Betaalbaar < € 548,18	1586	67,8	1.578	68,2
Duur ≥ € 548,18	130	5,5	100	4,3
	2340	100	2.313	100

Het overzicht toont aan dat de beoogde wijziging in woningvoorraad, van goedkoop naar (middel)duur gestaag doorloopt.

Woningen naar type



3.2. Huurbeleid

De betaalbaarheid voor huurders is een van de speerpunten van het kabinetsbeleid. Om die reden is in het regeerakkoord een meerjarig inflatievolgend huurbeleid opgenomen. Hierdoor was per 1 juli 2009 sprake van een huurverhoging én huursomstijging van 2,5%. De gerealiseerde huursomstijging wijkt naar boven af van de begroting waarin rekening is gehouden met een stijging van 2%. Bij mutatie werd de huur aangepast aan de streefhuur van ons Strategisch Voorraad Beheer.

Gezien de relatief lage huur voor garages is besloten een inhaalslag te maken en de jaarlijkse huuraanpassing sterker te laten stijgen dan de huurstijging voor woningen. In afwijking met voorgaand jaar is de huurstijging voor het tijdvak 2009/2010 vastgesteld op 5%.

3.3. Toewijzing en verhuringen

Woonruimteverdeling

De verdeling van de woningen vindt plaats via het aanbodmodel. In een met de Stadsregio gesloten overeenkomst zijn afspraken over keuzevrijheid van de woningzoekenden, minder regels, gelijke kansen en doelgroepen vastgelegd. Toewijzing van de woning geschiedt op basis van langste inschrijfduur. Het is mogelijk voor bepaalde doelgroepen woningen te labelen. In 2009 zijn deze regels niet gewijzigd en vond toewijzing plaats conform de in percentages toegestane doelgroepen

Begin 2009 hebben Maaskoepel en Stadsregio besloten samen op weg te gaan naar een andere wijze van woonruimtebemiddeling en een nieuwe regionale huisvestingsverordening. In bijeenkomsten met stakeholders en werkgroepen is de huidige wijze van woonruimteverdeling geëvalueerd en is de nota 'Van woonruimteverdeling naar woonruimtebemiddeling' opgesteld. Deze nota biedt handvatten voor verdere uitwerking die in 2010 plaatsvindt.

Stichting Woonruimteverdeling Zuid-Hollandse Eilanden (SWZE)

In het uitvoeringsorgaan voor woonruimteverdeling, de SWZE, werken alle in Voorne-Putten en Rozenburg werkzame woningcorporaties samen.

Via een geavanceerd computersysteem worden lege woningen aangemeld en gepubliceerd in de wekelijks verschijnende Woonkrant en op de website. De Woonkrant is op diverse afhaalpunten in Rozenburg verkrijgbaar. Voor inschrijving van woningzoekenden en het geven van reacties op gepubliceerde woningen is ook in 2009 het gebruik van de website fors toegenomen. Ruim 95% van de reacties op de gepubliceerde woningen vindt plaats via het Internet.

ROZENBURG • Langeplaat 245
RESSORT WONEN

ADVERTENTIENR.
018025

Huurprijs incl. servicekosten: € 457,31
Subs. Huurprijs: € 399,06

Woonomgeving: 4 kamer portiekwoning op de 4e etage in wijk Oost

Aantal kamers: 4
Oppervlaktes: Woonkamer (18,50 m2),
Slaapkamer(s) 14,40m2, 9,00m2, 11,90m2
keuken 7,5 m2

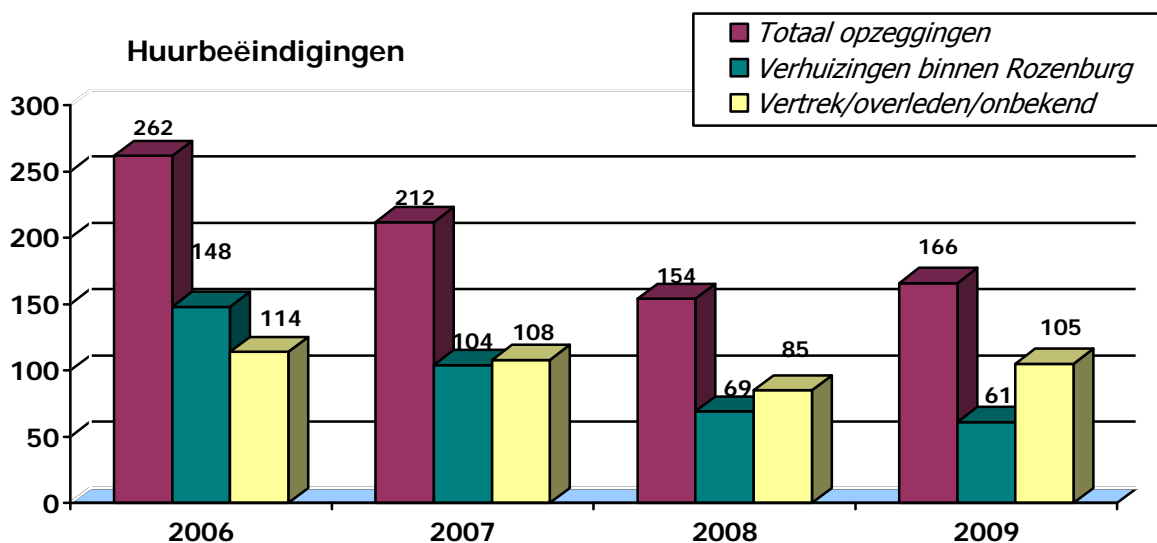
Toelichting: Huurtoeslag mogelijk vanaf 23 jaar
Beschikbaar per: 9 juni 2010

Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden uit Rozenburg dat op 31 december 2009 stond geregistreerd is 1033. Dit is een stijging van 113 (12%) ten opzichte van 2008. Niet alle woningzoekenden reageren op het aanbod. 38% reageert regelmatig op het woningaanbod, de overige woningzoekenden wachten op een specifieke woning.

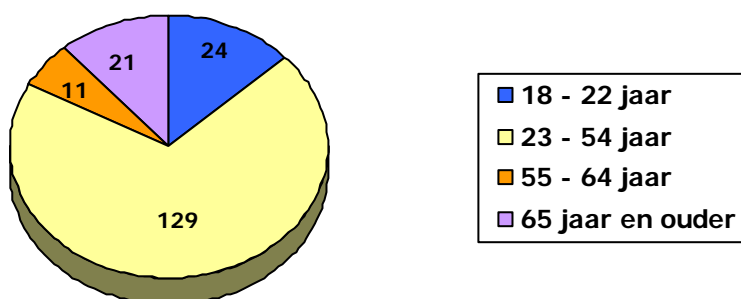
Opzeggingen en verhuringen

In 2009 werden 166 huurovereenkomsten beëindigd, het aantal verhuringen was 185. Ten opzichte van voorgaande jaren is de dalende trend van het aantal opzeggingen weer voor het eerst omgebogen met een stijging van 8%.



De instroom vanuit andere gemeenten bij verhuringen is gestegen. In 2009 werd 52% van de vrij gekomen woningen opnieuw verhuurd aan woningzoekenden uit Rozenburg, een daling van 13% ten opzichte van 2008. De instroom vanuit de subregio bedroeg 32% (2008: 25%), terwijl van buiten de subregio 16% (2008: 10%) zich in Rozenburg vestigde.

Verhuringen ingedeeld naar leeftijd



Verhuringen naar huishoudensamenstelling en inkomen:

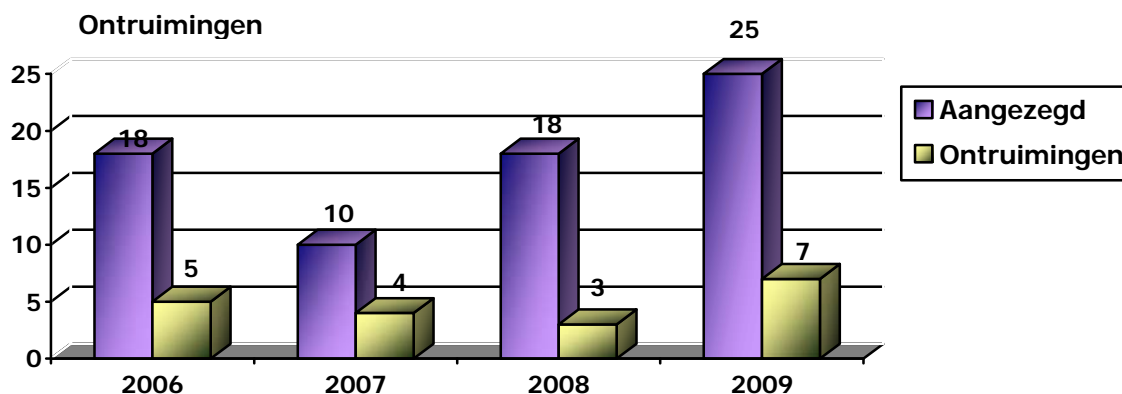
Verhuringen aan éénpersoonshuishoudens					Verhuringen aan meerpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomensgrens	*1	*2	*3	Leeftijd	Inkomensgrens	*1	*2	*3
< 65 jaar	≤ € 20.975,--	23	14	0	< 65 jaar	≤ € 28.475,--	12	34	0
	> € 20.975,--	2	30	6		> 65 jaar	> € 28.475,--	2	13
> 65 jaar	≤ € 19.800,--	4	5	0	> 65 jaar		≤ € 27.075,--	0	3
	> € 19.800,--	0	3	0		> € 27.075,--	0	4	1

1) huurgrens onder kwaliteitskortingsgrens (€ 357,37) 2) huurgrens tussen kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens (€ 511,50) 3) huurprijs boven de laagste aftoppingsgrens (> € 511,50)

3.4. Huurincasso

Het totaal van de uitstaande huurvorderingen van de woningen en garages is op 31 december 2009 gestegen tot € 68.793,-- (2008 € 57.374,--). Wat betreft de te incasseren jaarhuur gaat het om 0,54%. Ondanks een scherp incassobeleid en een tijdige uitvoering hiervan is de achterstand in huurbetalingen tot dit hogere niveau gestegen. De economische recessie en de toegenomen werkloosheid zijn debet aan deze stijging. Ook voor 2010 verwachten wij een verdere toename. Het uit handen geven van de vordering aan de deurwaarder is in veel gevallen niet nodig geweest, omdat vroegtijdig een betalingsregeling kon worden afgesproken. Ook worden debiteuren doorverwezen naar Schuldhulpverlening. Dit bespaarde de huurder hoge incassokosten.

3.5. Ontruiming

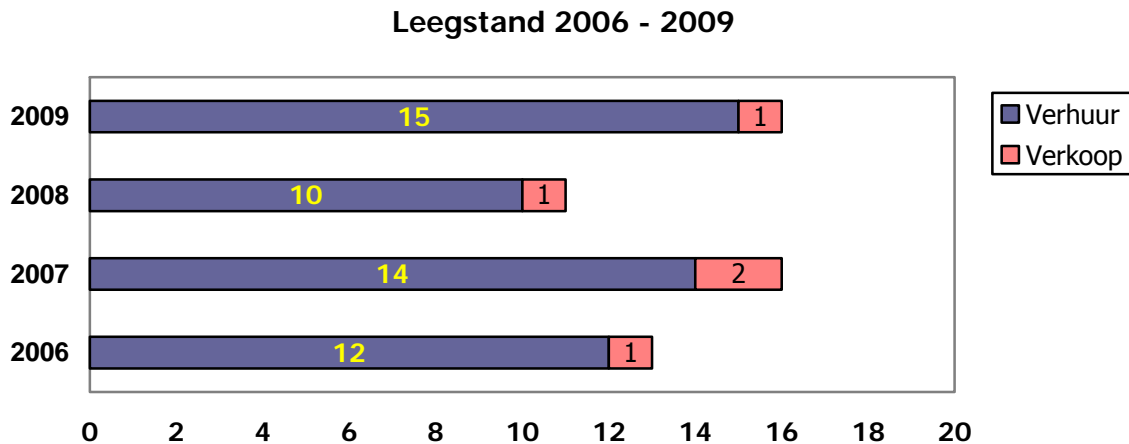


Voor het eerst in jaren is de dalende tendens van ontruiming omgebogen. Het aantal aanzeggingen van ontruiming is gestegen tot 25, uiteindelijk zijn er 7 vonnissen geëffectueerd. Reden van aanzegging en ontruiming waren in alle gevallen huurachterstand. Sinds 1 januari 2009 nemen we deel aan het Regionaal Vangnet, een regionaal opgezet laatste kansbeleid. Hierbij wordt, na het uitspreken van het ontruimingsvonnis, de huurder actief benaderd om alsnog een betalingsregeling of mogelijkheid aan te bieden. Door het maken van harde betaalafspraken, begeleiding naar Schuldhulpverlening of andere zorg- en uitkeringsinstanties zijn de huisuitzettingen tot 7 beperkt gebleven. Dit aantal heeft niet op ons laatste kansbeleid gereageerd, waarna uitvoering van het vonnis heeft plaatsgevonden.

3.6. Leegstand

Er is sprake van een (lichte) toename in leegstand ten opzichte van 2008. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door langdurige leegstand van enkele ouderenwoningen in complex 115 (Meerpaal).

Door verruiming van doelgroep/toewijzing zijn de woningen alsnog verhuurd.



3.7. Huisvesting specifieke doelgroepen

Asielzoekenden-gerechtigden

In het kader van de taakstelling huisvesting statushouders zijn drie woningen aangeboden. Volgens de nieuwe werkwijze worden deze woningen op de website van het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) geplaatst zodat statushouders zelf op het aanbod kunnen reageren. Het aanbod betrof de woningen aan de Grote Stern 233, Plevierstraat 25 en Meerpaal 59. Door het plaatsen van 9 asielgerechtigden konden wij in 2009 aan een groot gedeelte van de taakstelling voldoen. De toegewezen woningen worden in het wekelijks overzicht ook als COA-woning -bijzondere doelgroep-verantwoord.

Jongeren

Het afgelopen jaar is de slaagkans voor jongeren tussen de 18 en 23 jaar na een geringe daling weer toegenomen.

De kwaliteitskortingsgrens in de huurtoeslagwetgeving ligt op € 357,37. Werd in 2008 nog 12,7% van de verhuurde woningen aan jongeren in deze categorie verhuurd, in 2009 is dit iets gestegen tot 13%. Het betreft een 24-tal woningen welke in 2009 aan deze doelgroep zijn verhuurd.

Mindervaliden

In het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) worden aangepaste woningen aangemeld bij de gemeente. Op voordracht van de gemeente vindt dan toewijzing van de woning plaats aan een daarvoor geschikte kandidaat. In 2009 is het kantoor van de huismeester aan de Grote Stern 43 vrijgekomen. Deze woning is op grond van de WMO gereed gemaakt voor mindervaliden en na gereedkomen opnieuw verhuurd aan deze doelgroep.



55+

Er zijn geen nieuwe woningen met het 55+ label toegevoegd aan het woningbestand. Bij mutatie vindt in enkele complexen een plattegrondwijziging plaats, zodat de woning levensloopbestendig wordt. Het gaat om de woningen op de 1^e woonetages aan de Lange-, Ruyge- en Bosseplaat.

Nog steeds worden bij mutatie de woningen aan de Laan van Nieuw Blankenburg, Merwedestraat en Lekstraat levensloopbestendig gemaakt en toegewezen aan 55+-kandidaten. Met de aanpassingen wordt mogelijk gemaakt dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Ook voldoen we zo aan de stijgende behoefte aan deze woningen in de toekomst. Nieuwbouw werd in deze labeling niet gerealiseerd.

Urgenten

Aan 35 woningzoekenden werd in 2009 een urgentieverklaring verstrekt. Dit is een geringe stijging ten opzichte van 2008 (32). Door de gemeente Rozenburg werden 27 verklaringen afgegeven, 8 door andere gemeenten. Voor te hoge woonlasten 17, geweld/bedreiging 4, medische gronden 9, resocialisatie 1, hardheidsclausule 4. In het kader van stadsvernieuwing werd 1 herhuisvestingsverklaring voor Rozenburg afgegeven. In het lopende jaar werden 24 urgenten geholpen, waarvan 1 op grond van geweld en bedreiging, 4 met hardheidsclausule, 4 medische gronden, 1 resocialisatie en 14 met te hoge woonlasten. Met name te hoge woonlasten is dit jaar fors toegenomen, van 6 naar 14. Van de afgegeven urgenties zijn er 7 vervallen door het niet tijdig reageren van de urgentewoningzoekenden of het maken van andere keuzes buiten de urgentie om. Uitvoering van de urgentietaak wordt in de loop van 2010 uitgevoerd door de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) te Rotterdam.

3.8. Verkoop

Verkoop bestaande woningen

Ressort Wonen heeft een verkoopbeleid vastgesteld. Dit beleid voorziet onder andere in de verkoop van woningen die na huuropzegging leeg zijn gekomen. Hiervoor zijn in het verleden bepaalde complexen aangewezen met een maximaal aantal per complex. Verkoop van bestaande huurwoningen gebeurt tegen 100% van de getaxeerde marktwaarde. In 2009 zijn verschillende woningen in de verkoop gebracht. Door de verslechterende marktomstandigheden is er slechts 1 woning verkocht. De overige aangewezen woningen zijn na herhaalde verkoop pogingen opnieuw verhuurd, waarvan 1 woning met een tijdelijke huurovereenkomst.

Nieuwbouw

29 eengezinswoningen en 4 garages (UW 2b):

In deelplan De Dalen zijn 29 eengezinswoningen en 4 garages gerealiseerd. Koopsommen variëren van € 244.500,-- tot € 263.900,--. Deze woningen zijn, onder MGE voorwaarden, aangeboden tegen 90% van de getaxeerde waarde. Dit betekent o.a. verplichte terugkoop aan/door Ressort Wonen en deling van de waardeontwikkeling. Start verkoop is gehouden op 19 september 2008. De belangstelling voor deze woningen was helaas middelmatig. Potentiële kopers van nieuwbouwwoningen lieten zich weerhouden van aankoop door onzekerheid over toekomstige waardeontwikkeling op de woningmarkt, doorlooptijd bij verkoop van de huidige koopwoning en het reële risico van dubbele woonlasten. In het 3^e kwartaal 2009 zijn deze woningen opgeleverd. Uiteindelijk zijn 22 woningen in verhuur gebracht en 7 woningen verkocht. Huurders hebben het recht van (MGE)koop binnen een termijn van 2 jaar tegen de alsdan geldende taxatiewaarde.



31 eengezinswoningen (UW3):

In deze laatste fase van de herstructurering Dalen worden 31 eengezinswoningen gebouwd. De koopsommen van deze woningen variëren van € 210.000,-- tot € 260.000,--.

De woningen worden aangeboden tegen 80 of 90% van de getaxeerde waarde onder MGE voorwaarden. Start verkoop is gehouden op 12 november 2009. Door de aantrekkelijke prijs en overige voorwaarden is voor deze woningen volop belangstelling. Echter, door beperking van de financieringsmogelijkheden, onzekerheid ten

aanzien van de economische ontwikkeling en daarmee samenhangende individuele financiële positie, wordt het wel steeds moeilijker om de woningen af te zetten.

Het voorliggende plan voorzag in de realisatie van 19 koopwoningen en 12 huurwoningen. Door het in verhuur nemen van woningen in plan UW2b werd besloten alle nieuw te bouwen woningen in plan UW3 te verkopen.



Met de uitvoering van de herstructurering van wijkplan De Dalen dragen wij bij aan meer differentiatie van het aanbod en de doorstroming. Deze maatregel is nodig, omdat de lokale markt op slot zit.

3.9. Bouwen van woningen boven € 200.000,--

Er is dit verslagjaar geen opdracht gegeven voor de bouw van woningen met stichtingskosten boven de € 200.000,--.

3.10. Verhuisservice

Als extra dienstverlening aan onze huurders is enkele jaren geleden een verhuisaanhangwagen aangeschaft. Deze aanhangwagen is voor onze huurders beschikbaar bij verhuizing. Gebruik is slechts toegestaan voor het vervoer van schone en droge spullen. Voor deze dienstverlening worden geen kosten berekend.

Regelmatig wordt hiervan door nieuwe huurders en huurders die binnen Rozenburg verhuizen gebruik gemaakt. In het klantenpanel is deze wens geuit en wij komen hieraan graag tegemoet.

Naast deze dienstverlening wordt aan vertrekkende huurders een brochure overhandigd waarin de procedure bij het verhuizen duidelijk vermeld wordt. Hierin zijn aandachtspunten opgenomen waaraan gedacht moet worden bij verhuizing zodat de zaken tijdig geregeld kunnen worden.

3.11. Communicatie

In 2008 is de huisstijl van Ressor Wonen aangepast, in 2009 is alle uitgaande correspondentie tegen het licht gehouden en waar nodig in duidelijke, heldere taal herschreven. Tegelijkertijd is de tekstinhoud van de website gewijzigd in kortere tekstvakken en duidelijker taal. Hierin is gekozen voor een korte, heldere verwoording van onze dienstverlening en het gemakkelijk kunnen downloaden van teksten en brochures. De nieuw aangeschafte bedrijfsauto's zijn herkenbaar en aangepast aan de nieuwe huisstijl.

Deze professionele en eigentijdse uitstraling past in het voortdurende streven naar verbetering van kwaliteit met aandacht voor duurzaamheid.

3.12. Klachtencommissie

Om een goede behandeling van klachten te waarborgen heeft Ressor Wonen zich aangesloten bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland-Zuid. In deze Geschillencommissie wordt ook deelgenomen door in totaal 12 woningcorporaties. De Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland Zuid is een onafhankelijke commissie waaraan bewoners van woningen van de aangesloten woningcorporaties geschillen over het handelen van hun corporatie kunnen voorleggen. De gegevens van de Geschillencommissie zijn:

Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland Zuid

Postbus 610

3300 AP DORDRECHT

Telefoon: 085 - 210 02 44

info@geschillencommissie-wonen-zhz.nl

www.geschillencommissie-wonen-zhz.nl

In 2009 zijn 3 zaken bij de geschillencommissie aanhangig gemaakt. De koper van een MGE-nieuwbouwwoning was het niet eens met de getaxeerde hoogte van de 100% marktwaarde. Deze klacht is twee keer ingediend. De Geschillencommissie heeft deze klacht in eerste instantie niet ontvankelijk verklaard en bij de tweede behandeling is deze ongegrond verklaard. De Raad van Commissarissen is over indiening en behandeling van dit geschil geïnformeerd. De andere klacht betrof een klacht inzake woonruimteverdeling. Deze is doorverwezen. Het jaarverslag van de Geschillencommissie wordt ter kennis gebracht van de Raad van Commissarissen.



3.13. Reglement verhuiskostenvergoeding

Het reglement verhuiskostenvergoeding is vastgesteld op 20 september 2005 na overleg met en instemming van de Huurdersvereniging Rozenburg. Het reglement is op 1 oktober 2005 in werking getreden. Dit regelt onder andere de hoogte van de vergoeding die van toepassing is wanneer huurders hun woning moeten verlaten bij renovatie of sloop.

4. Kwaliteit van het woningbezit

4.1. Woningmarktonderzoek

Het in 2008 door de Stec Groep uitgevoerde woningmarktonderzoek, heeft geleid tot bijstelling van beleid op basis van de uitkomsten van dit onderzoek. Deze hebben plaatsgevonden gedurende 2009. Een van de aanbevelingen uit het onderzoek was om de doorstroming te bevorderen. Dit kan door uitbreiding van het aantal woningen voor starters en senioren en grondgebonden nieuwbouw. Ook werd aanbevolen kansrijke doelgroepen naar Rozenburg te trekken. Hiervoor is een goede prijs/kwaliteit verhouding van belang. Ook werd gewezen op de marketing en promotie van Rozenburg. Hiervoor wordt bijgedragen en deelgenomen aan initiatieven van de gemeente op dit gebied.

4.2 Onderhoud

4.2.1 Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud onderscheidt zich in drie hoofdonderdelen, klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en contractonderhoud aan technische installaties.

Totaal aan dagelijks onderhoud is er in 2009 gemiddeld € 567,-- per woning uitgegeven, in 2008 lag dat bedrag op € 547,-- per woning.

Per onderhoudsdeel gespecificeerd komen we tot de volgende conclusie:

- Aan klachtenonderhoud is in het afgelopen jaar € 504.877,-- (€ 512.677,--) besteed, inclusief kosten eigendienst. Het totaal aan uitgevoerde reparatieverzoeken bedroeg 3.121 (3.244). Gemiddeld komen de kosten uit op € 162,-- (€ 158,--) per reparatieverzoek.
- De totale uitgaven voor mutatieonderhoud zijn € 379.393,-- (€ 355.106,--). Dit komt neer op € 2.496,-- (€ 2.305,--) per woning. De totale uitgaven voor bijzonder mutatieonderhoud (luke pakket, keuken, douche en toilet renovatie) en kosten eigen dienst, kwamen uit op € 505.410,-- (€ 242.560,--). Dit komt neer op € 14.440,-- (€ 14.268,--) per woning.
- Aan contractonderhoud met betrekking tot de technische installaties is in 2009 € 157.024,-- (€ 182.094,--) uitgegeven.

4.2.2 Planmatig onderhoud

Woningverbetering.

Uitvoering schilrenovaties gerealiseerd in;

- 180 won. Palet, aanvang werkzaamheden 2008, opgeleverd 2009
- 160 won. Rivierenbuurt, schilder- en isolatiewerkzaamheden opgeleverd 2009
- 26 won. Trompstraat e.o., opgeleverd 2009
- 77 won. Promenade start werkzaamheden 2009
- 84 won. Dr. J.M. den Uylboulevard start werkzaamheden 2009

De werkzaamheden aan laatstgenoemde 2 projecten worden in de eerste helft van 2010 afgerond.



De geplande werkzaamheden aan de 66 woningen J. Aschoff-Stiermanlaan e.o. zijn noodgedwongen uitgesteld in afwachting van het bezwaar en beroep tegen vaststelling hogere grenswaarden voor de geluidsbelasting als gevolg van spoorwegverkeer over de Calandbrug.

Woonlastenwaarborg

Het planmatig onderhoud bevat een aantal energiebesparende maatregelen die onder de noemer schil aanpak in het verleden al in diverse complexen is toegepast.

Energiebesparende maatregelen gelden als woningverbetering op grond waarvan een huurverhoging kan worden vastgesteld. Bij voorgaande complexen is dit niet gebeurd en zijn de werkzaamheden zonder huurverhoging uitgevoerd.

Het toepassen van energiebesparende maatregelen leidt tot daling van de energierekening. Een bepaald percentage, 50 % van de laagst vastgestelde besparing, wordt aangewend voor huurverhoging mits besparing over langere termijn aangetoond wordt. Indien achteraf blijkt dat daling niet gerealiseerd wordt, zal de huurverhoging met terugwerkende kracht aangepast c.q. teruggedraaid worden.

Het voornemen om bovenstaand principe toe te passen bij toekomstige onderhoudsprojecten, waarbij sprake is van energiebesparende maatregelen, is besproken met zowel de Huurdersvereniging als ons Klantenpanel. Beiden zijn van mening dat de Woonlastenwaarborg een reëel en redelijk instrument is om te komen tot verdeling van investeringen en besparing. Terecht wijst men er op dat toepassing van dit instrument/deze methodiek hoge eisen stelt aan voorlichting en communicatie met bewoners. Dit om teleurstellingen (over financieel voordeel) achteraf te voorkomen.

Meerjaren-onderhoudsprogramma

Ten behoeve van regulier planmatig onderhoud wordt momenteel gewerkt aan de opstelling van een meerjaren-onderhoudsprogramma voor de komende 10 jaar. Alle complexen worden in technisch en financieel opzicht in kaart gebracht. Voor de komende tien jaar worden de gewenste onderhoudsmaatregelen inzichtelijk gemaakt. Een dergelijke aanpak is een goed instrument voor optimalisering van de onderhoudswerkzaamheden.

4.3. Strategisch voorraadbeleid



Huidig strategisch voorraadbeleid dateert van 2004 en richt zich voornamelijk op projectmatige aanpak van de buitenzijde van complexen, de zogenaamde schilrenovaties, en een specifieke aanpak bij mutaties in diverse complexen. Als uitgangspunt geldt dat de buitenzijde van het complex volledig en op een hoog technisch en energetisch niveau, wordt aangepakt. Ten aanzien van de energetische waarde streven wij bij uitvoering naar de norm volgens energielabel B. Naar verwachting zal uitvoering van de schilrenovaties in het kader van ons strategisch voorraadbeleid (SVB) medio 2012 bij alle complexen voltooid zijn.

Aanpak specifieke complexen:

Seniorenwoningen:

- voor de galerijflats Lange-, Ruyge-, en Bosseplaat geldt dat bij mutatie op de eerste etage de plattegrond volledig "opgeplust" wordt op basis van woonkeureisen. In 2009 betrof dit 1 woning.
- t.a.v. de 108 woningen (hoogbouw) aan de Laan van Nieuw Blankenburg is al eerder besloten om deze bij mutatie inpandig aan te passen en beter geschikt te maken voor bewoning door 55-plussers. In 2009 is een dergelijke aanpak uitgevoerd in 2 woningen.
- Voor 80 van de 160 flats in de Rivierenbuurt (Merwede- en Lekstraat) is een soortgelijke aanpak gepland. In 2009 hebben hier geen mutaties plaatsgevonden.

Eengezinswoningen:

- De woningen aan de Platen worden bij mutatie inpandig verbouwd en ter plaatse van de woonkamer naar buiten vergroot. De veranderingen hebben tot doel de woningen beter te laten voldoen aan de woonwensen van gezinnen met kinderen. In 2009 is in 1 woning een plattegrondwijziging uitgevoerd.

In woningen, die in het kader van ons strategisch voorraadbeleid gekwalificeerd zijn met het 'luxelabel', wordt bij mutatie een kwaliteitsaanpassing uitgevoerd in toilet, douche en keuken.

In 2009 zijn in 15 woningen kwaliteitsverbeteringen op basis van het luxe label uitgevoerd. Nieuwe huurders krijgen bij dergelijke kwaliteitsaanpassingen de mogelijkheid om zelf de keuze te bepalen voor kleur en materiaalgebruik in toilet, keuken en douche.

Eind 2009 is een aanvang gemaakt met herijking van het SVB, noodzakelijk om de aansluiting te houden tussen het vastgoed van Ressor Wonen, de marktvraag en maatschappelijke opgave.

Herijking SVB wordt in de eerste helft van 2010 nader uitgewerkt in de vorm van strategische maatregelen per complex, een portfoliebeleid en concrete complexbeheerplannen.

4.5 Wijkvernieuwing

De herstructurering van de wijk de Dalen bevindt zich in de afrondende fase. Binnen de herstructurering zijn diverse deelprojecten te onderscheiden waaronder sloop, aanpak bestaande bouw en nieuwbouw. Het onderdeel optoppen, bijbouwen en renoveren (OBR) en de bouw van 27 koopwoningen in deelplan UW1 zijn in 2007 afgerond.

In 2008 is gestart met de bouw van deelplan UW2a, bestaande uit 12 appartementen en 10 woonwerkwooningen. Oplevering en nazorg zijn afgerond in het eerste kwartaal van 2009.

De aanleg van de woonomgeving rond UW1 en UW2a is voltooid en inclusief nieuwe bestrating, in fasen, aan de Gemeente Rozenburg overgedragen. Ook de aanleg van het groene binnengebied, inclusief speelplekken, is voltooid.

De bouw van deelplan UW2b, bestaande uit 29 koopwoningen en 4 garages, is gestart op 19 september 2008. De oplevering vond in juli 2009 plaats.

De bouw van 31 koopwoningen het laatste deelplan, UW3, is in volle gang. Het plan is op 9 december 2008 aanbesteed en gegund aan Waal Bouw. De oplevering staat voor medio 3^e kwartaal 2010 gepland.

Jongerenhuisvesting

De renovatie en herindeling van het complex Laan van Nieuw Blankenburg 320 – 354 is begin 2009 volledig afgerond. De gevels zijn voorzien van nieuw voegwerk en de kozijnen hebben een schilderbeurt gehad.

De voormalige winkels in de plint zijn verbouwd tot ruime starterswoningen. De puien zijn vernieuwd en anders ingedeeld waardoor de totale gevel een geheel nieuw, eigentijds, aanzien heeft gekregen.



5. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid

5.1 Overleg

Huurdersvereniging Rozenburg

Ressort Wonen ondersteunt en faciliteert de huurdersvereniging en diverse bewonerscommissies. De huidige samenwerkingsovereenkomst tussen Ressort Wonen en Huurdersvereniging Rozenburg dateert van 5 november 2001. In de overeenkomst zijn adviesrecht en instemmingsrecht per onderwerp benoemd. Op basis van de wijzigingen uit de Nieuwe Overlegwet is de samenwerkingsovereenkomst tussen Ressort Wonen en Huurdersvereniging Rozenburg in 2009 aangepast. Naast de Huurdersvereniging krijgen ook bewonerscommissies, die de belangen behartigen van de huurders van een wooncomplex, wettelijke rechten en zijn verhuurders verplicht alle kosten te vergoeden die rechtstreeks samenhangen met de uitvoering van de taken van de huurdersorganisatie.

In 2009 hebben Ressort Wonen en Huurdersvereniging Rozenburg regelmatig overleg gevoerd over diverse onderwerpen die voor huurders van belang zijn, zoals het huurbeleid, financieel beleid, nieuwbouw, renovaties en (meerjarenplan)onderhoud. Het betrof zowel informatie, overleg en de mogelijkheid voor huurders om gevraagd of ongevraagd advies uit te brengen.

Bewonerscommissies

Waar sprake is van een actieve bewonerscommissie die de belangen behartigt van de huurders voert Ressort Wonen overleg over specifieke, complexgebonden, onderwerpen. Dit betreft de complexen Den Uylboulevard, de Dalen (hoogbouw), Boulevard en de Woontoren aan de Essendaal.

Klantenpanels

Regelmatig voeren wij overleg met klantenpanels. Deze zijn samengesteld uit een willekeurige benadering van ca. 10 huurders. Verschillende onderwerpen die betrekking hebben op de dienstverlening en mogelijkheden en wenselijkheid om te komen tot nieuwe woonproducten komen aan de orde. Zo is gesproken over de woonlastenwaarborg, de pilot voor LED verlichting en voor nieuwe huurders een energiecadeau. Dit heeft geleid tot meer inzicht in de wensen van huurders. Het is ook een indicatie van de waardering voor onze huidige dienstverlening, geeft aanknopingspunten voor verbeteracties en levert informatie voor de verdere ontwikkeling en uitvoering van nieuwe diensten en producten. In 2010 zal een digitaal klantenpanel gerealiseerd worden.



Klankbordgroepen

Bij uit te voeren onderhoudswerken aan complexen wordt een klankbordgroep samengesteld. Voorafgaand aan renovatie en/of groot onderhoud wordt overleg gevoerd. De klankbordgroepen zijn specifiek gericht op de uit te voeren werkzaamheden. Voor zover mogelijk wordt huurders een breed

scala aan keuzemogelijkheden ten aanzien van kleurstellingen en materiaalgebruik voorgelegd. In 2009 zijn klantenpanels samengesteld voor de renovatie van de complexen Promenade en Den Uylboulevard en voorbereidingen getroffen voor de complexen omgeving Abelenlaan/J. de la Paisièresstraat en Zanddijk.

Wijkoverleg

In verschillende wijken vindt regelmatig wijkoverleg plaats. Hieraan wordt deelgenomen door vertegenwoordigers van de politie, jongerenwerk, gemeente, huismeesters en bewoners uit de wijk. Op de agenda staat een diversiteit aan onderwerpen, zoals overlastproblemen, leefbaarheid, schoonmaakwerkzaamheden en renovatieplannen. Eén keer per jaar vindt een wijkschouw plaats, waarbij de vertegenwoordigers de situatie ter plaatse gaan bekijken.

Belanghouders

Onze belanghouders, waaronder vertegenwoordigers van huurders, gemeente, ondernemers, zorgleveranciers en maatschappelijke instellingen is tijdens een inspirerende bijeenkomst de gelegenheid geboden om invloed uit te oefenen op ons (te ontwikkelen) beleid. De uitkomst van deze bijeenkomst heeft nadrukkelijk bijgedragen aan nadere uitwerking en concretisering van het ondernemingsplan.

5.2. Informatie

Elk kwartaal wordt ons relatiemagazine uitgegeven en verspreid onder bewoners en belanghouders. In dit magazine komen allerlei onderwerpen aan de orde. Zo wordt informatie verstrekt over huurbeleid, onderhoud, stand van zaken van groot-onderhoudsprojecten en diverse beheersmatige aspecten. Ook laten we regelmatig onze huurders of een samenwerkende partner aan het woord. Speciaal voor de Huurdersvereniging Rozenburg is in elk nummer een pagina beschikbaar.



Jaarlijks wordt naast het uitgebreide jaarverslag een populaire versie hiervan uitgegeven. Deze wordt in brede kring verspreid.

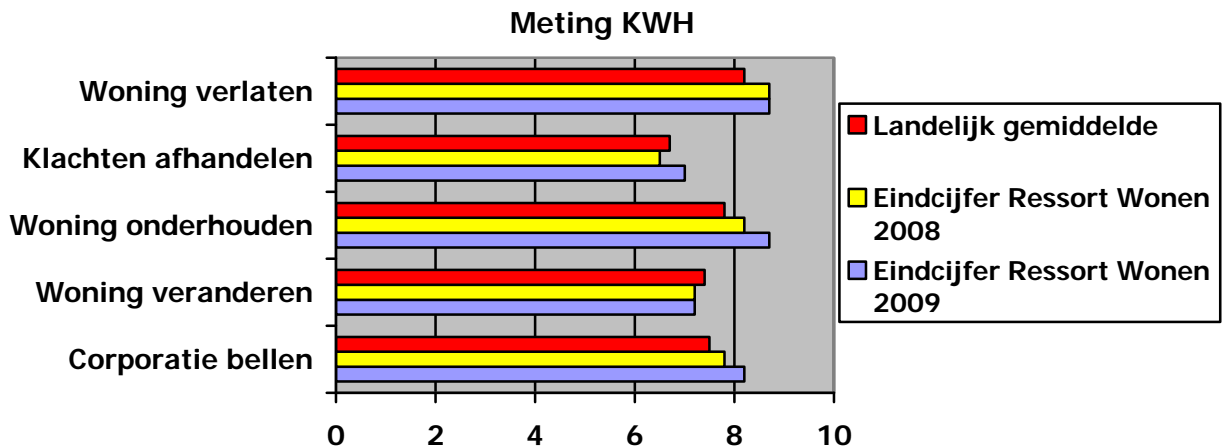
Voorafgaande aan uitvoeringen van werkzaamheden informeren wij de bewoners door (nieuws)brieven over de voorbereiding, uitvoering en voortgang van onderhoud-, verbeterings- en nieuwbouwprojecten. Daarbij horen ook informatieavonden bij grote renovatieprojecten waarbij bewoners vragen kunnen stellen en hun inbreng hebben over de voorgenomen plannen.

Verantwoording van ons groenbeleid hebben we opnieuw afgelegd in de Groenkrant, welke in september breed verspreid is onder alle inwoners van Rozenburg.

5.3. Onderzoek naar tevredenheid huurders

KWH huurlabel

In 2007 is Ressor Wonen lid geworden van KWH, het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Jaarlijks toetsen zij het niveau van dienstverlening van de corporatie. In 2009 is opnieuw een toetsing gehouden, dit keer op 5 labelonderdelen. De officiële metingen werden tussen juli en september uitgevoerd. Op alle onderdelen van de toetsing is een ruime voldoende behaald. Bij verschillende onderdelen lag de score hoger dan de behaalde resultaten in 2008 en fors hoger dan het landelijk gemiddelde.



Openingstijden kantoor

Uit gehouden enquêtes bleek de vraag naar ruimere openingstijden. Daarom is besloten om de openingstijden definitief te verruimen. De openingstijden van ons kantoor zijn van 8.30 – 16.30 uur. Op deze tijden zijn onze medewerkers ook telefonisch bereikbaar. Deze uitbreiding van onze dienstverlening wordt bijzonder gewaardeerd door onze huurders.

5.5. Serviceabonnement

Huurders hebben de plicht zelf kleine reparaties uit te voeren. Deze onderhoudsverplichting is wettelijk geregeld. Op verzoek van huurders en na bespreking met ons klantenpanel is in 2008 het serviceabonnement ingevoerd. Deelnemers kunnen tegen een geringe maandelijkse bijdrage van € 4,50 per maand gebruik maken van dit abonnement. Hiermee wordt de onderhoudsplicht overgenomen. Eind 2009 waren 575 deelnemers geregistreerd. Dit is bijna 25% van het totale huurdersbestand.

6. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen

Ondernemingsplan 2010-2013.

De ontwikkelingen rond verbreding van taken, maatschappelijke positie en verantwoordelijkheid van corporaties en de beoogde gemeentelijk herindeling Rozenburg/Rotterdam waren mede aanleiding om ons ondernemingsplan aan een kritische beschouwing te onderwerpen. Dit heeft geleid tot de opstelling van een concept ondernemingsplan waarin onze koers en strategie voor de periode 2009-2013 is vastgelegd. Belangrijke uitgangspunten zijn onze verbondenheid met de lokale samenleving én de ambitie om daarin een initiërende rol te vervullen en verder te gaan dan gebruikelijk.

Uit dit ondernemingsplan spreekt de bereidheid om beheersbare risico's te accepteren bij investeringen in leefbaarheid, wonen, welzijn en zorg. Het ondernemingsplan is besproken met de Raad van Commissarissen en na de toevoeging van de opmerkingen van de belanghouders vastgesteld. Hiermee is voldaan aan de vaststellingsvereisten zoals vermeld in II 1.1 van de Governancecode.

Ressor Wonen gaat op groen.

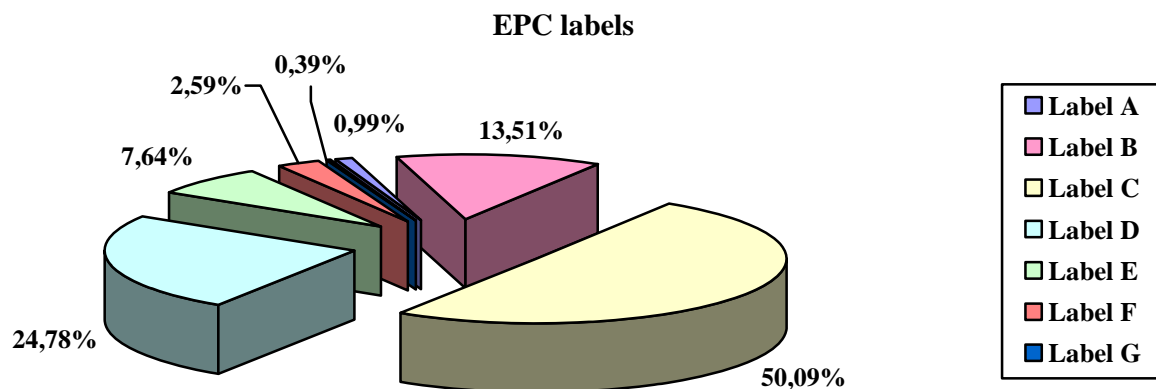
Wij vinden het belangrijk om als bedrijf waar mogelijk een extra bijdrage te leveren aan duurzaamheid van de samenleving en het milieu. Deze aspecten vormen belangrijke (beleids-) uitgangspunten in de jaarplannen en het ondernemingsplan 2009-2013.

Het in 2008 ingezette programma "Ressort Wonen gaat op groen" bevat concrete maatregelen waaronder de (principiële) keuze om bij alle renovatie- en nieuwbouwprojecten gebruik te maken van duurzaam geproduceerd FSC hout. Ressort Wonen heeft zich hiertoe verplicht door het aangaan van een overeenkomst met FSC Nederland. Dit betekent dat renovatie en nieuwbouw wordt uitgevoerd door FSC gecertificeerde aannemingsbedrijven. Ook gebruiken wij papier en enveloppen met het FSC keurmerk. Dit beleid is in 2009 voortgezet en waar mogelijk uitgebreid.

Andere concrete maatregelen in het kader van duurzaamheid betreffen de keuze voor aanschaf van nieuwe bedrijfsauto's waarbij de minimale CO₂ uitstoot bepalend was. Verder zijn we overgegaan tot plaatsing van zonnecollectoren op 3 woongebouwen. Deze collectoren (panelen) zullen in eerste instantie zorgen voor voldoende stroom voor de verlichting in de algemene ruimten van het gebouw. Mogelijk kan in de toekomst zelfs energie teruggeleverd worden aan de energieleverancier. In de Merwedestraat en de Lekstraat is LED-verlichting aangebracht en de algemene voorzieningen in onze flatgebouwen zijn aangesloten op Eco-stroom, de zogenaamde groene stroom.

EPC labels.

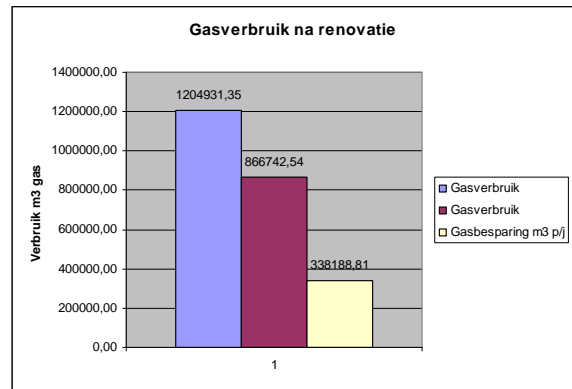
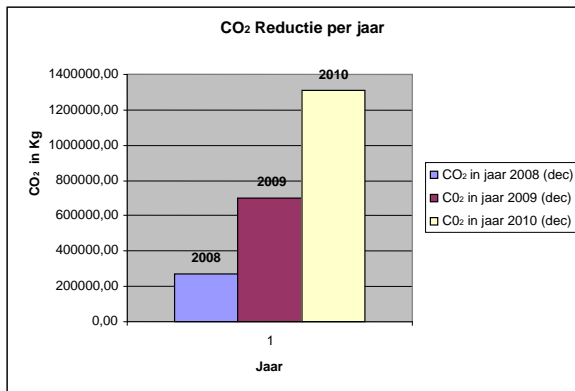
Momenteel geldt dat meer dan 50% van de woningvoorraad een energetische waarde kent gelijk aan label C. Ressort Wonen streeft ernaar om voor alle woningen, na uitvoering van de voorgenomen isolatiemaatregelen in de schilrenovaties vanaf 2009, energielabel B te realiseren.



Op basis van de nieuwe definitie van de energielabels komt label G niet meer voor.

Beperking CO₂ uitstoot en energiebesparing

De in 2008 en 2009 gerealiseerde schilrenovaties hebben aangetoond dat bij toepassing van isolatiemaatregelen een gemiddelde CO₂-reductie en gasbesparing van ruim 20% wordt gerealiseerd. Goed voor het milieu én een aanzienlijke beperking van woonlasten voor onze huurders!



Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

Ressort Wonen participeert in de WMO adviesraad en werkt intensief samen met de gemeente bij het treffen van individuele (woon)voorzieningen die het mogelijk maken dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Onderzoek naar realisatie beschermde woonvorm

In overleg met de gemeente Rozenburg, de Pameyer Stichting en Stichting Paus Johannes XXIII is onderzoek gedaan naar mogelijkheden om een beschermde woonvorm te realiseren voor cliënten met een sociaal psychiatrische of een verstandelijke beperking. Het project moet voorzien in een integraal aanbod voor cliënten die al zelfstandig wonen maar dringend een intensieve vorm van ambulante ondersteuning nodig hebben en cliënten die zijn aangewezen op begeleid wonen. Door het te lage aantal cliënten kon door beide stichtingen het project niet gerealiseerd worden. De daarvoor bestemde en gereserveerde woningen worden opnieuw in de reguliere markt verhuurd. Samen met Careyn wordt onderzocht of het mogelijk is een complex met groepswoonruimten te gaan bouwen. Het gaat om psychogeriatrische cliënten die niet meer zelfstandig kunnen wonen.

Werkervaringsplaats

De stichting Ipse werkt met cliënten met een verstandelijke beperking. Zij zoeken naar mogelijkheden om deze cliënten een zinvolle dagbesteding te geven door hen de mogelijkheid te bieden te werken bij bedrijven en instellingen. Na gesprekken met Ipse is in 2008 besloten een van hun cliënten bij ons een werkervaringsplaats te bieden. In 2009 is dit contract gecontinueerd en het aantal uren uitgebreid.

7. Leefbaarheid

7.1. Convenant leefbaarheid gemeente Rozenburg, politie, Ressort Wonen.

Gemeente, politie en Ressort Wonen hebben in 2009 de intentie tot samenwerking op het gebied van leefbaarheid vastgelegd in een convenant. In de praktijk betekent dit dat leefbaarheidsinitiatieven door en voor bewoners ondersteund worden door Ressort Wonen, de gemeente gelijktijdig zaken als zwerfvuil en onderhoud groenvoorzieningen aanpakt en de politie onder andere (geluids)overlast en veiligheidsaspecten als verlichting en hang- en sluitwerk in betreffend complex onder de loep neemt. Nadere uitwerking en concretisering in de vorm van gezamenlijke projecten volgt in 2010.

7.3. Huismeesters

In een groot deel van het woningbezit wordt door de actieve inzet van onze huismeesters een positieve bijdrage aan de leefbaarheid geleverd. Zij hebben een toezichthoudende taak, maar leveren ook een aanzienlijke bijdrage in de vorm van bemiddeling, verwijzing of waar nodig inschakeling van derden. Zaken kunnen snel aangepakt en efficiënt opgelost worden door goede contacten met diverse (zorg)instanties, politie, etc. Deze werkzaamheden worden ook buiten kantooruren en in de weekenden uitgevoerd. Tevens leveren zij hun



bijdrage in het kader van leefbaarheid. Reacties van bewoners maken duidelijk dat hun werk en inzet wordt gewaardeerd. In 2009 zijn de kantoren van beide huismeesters op een andere locatie gevestigd. De vernieuwde kantoren bevinden zich aan de Laan van Nieuw Blankenburg 354a en Meerpaal 57a.

7.4. Laatste kansbeleid

Enige jaren geleden is een convenant afgesloten met Bureau Begeleid Werken op het gebied van "laatste kansbeleid". Deze samenwerking is in 2009 voortgezet en waar mogelijk geïntensiveerd.

Voor het laatste kansbeleid komen huurders in aanmerking met een afwijkend woongedrag, wat veelal door het ontbreken van een structurele dagbesteding wordt veroorzaakt. Door deelname en uitvoering van taken aan het project van 'Klus en Werk' krijgt elke deelnemer begeleiding en ondersteuning voor een zinvolle dagbesteding en wordt intensief gewerkt aan terugkeer naar de reguliere arbeidsmarkt. Door inzet van dit traject verdwijnt veelal het afwijkend woongedrag. Ressort Wonen faciliteert het project door inkoop van een begeleidingstraject.

7.5. Veiligheid

Politie Keurmerk Veilig Wonen

Inmiddels voldoen al onze woningen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Naast dit keurmerk is voor een aantal complexen flatwoningen zelfs het certificaat Veilig Complex afgegeven. Inmiddels is een aanvang gemaakt met herkeuring van eerder aangebracht materiaal. Hiervoor worden opnieuw certificaten afgegeven. Belanghebbenden ontvangen een kopie van het certificaat. Deze wordt gebruikt voor bedingen van een korting op de verzekeringpolis. Ook voor onze nieuwbouwcomplexen wordt een certificaat aangevraagd.

Achterpadverlichting

Om het gevoel van veiligheid bij bewoners te vergroten is in 2007 in diverse complexen verlichting aangebracht op de gevels van de bergingen. De buitenlampen zijn energiezuinig en vandalisme bestendig.

7.6. Sociaal beheer

Om ongewenste situaties in en om onze complexen tegen te gaan vindt regelmatig overleg plaats met de politie en de gemeente. Gerichtte acties worden ingezet ter bestrijding maar ook preventief om overlast, bedreiging, vandalisme en samenscholing te voorkomen. Ook in het kader van preventie wordt volop aandacht besteed aan de groenvoorzieningen in en rondom de wooncomplexen. Onze huismeesters signaleren eveneens allerlei ongewenste situaties en ondernemen in een vroeg stadium actie ter voorkoming.

Om contacten tussen bewoners onderling te bevorderen, hen bewuster om te laten gaan met milieu en hun leefomgeving, organiseren en faciliteren wij regelmatig buurtactiviteiten en bijeenkomsten. Hierbij ging het o.a. om het gezamenlijk schoonmaken en opknappen van het woongebouw en directe woonomgeving, gezamenlijke afsluiting na het opleveren van een renovatiecomplex en een bijeenkomst in het kader van ontmoeting.

7.7. Aziatische avond



Op 25 september werd voor bewoners van verschillende complexen een Aziatische avond gehouden. De avond was bedoeld om de verbondenheid en leefbaarheid tussen bewoners te bevorderen. De bezoekers werden in muziektheater "De Ontmoeting" verrast met zang, Balinese dans en een Indonesische sprookjesverteller. In het kader van duurzaamheid en milieu werd door een medewerker van FSC-Nederland een presentatie gegeven over verantwoord bosbeheer. Onder het genot

van Aziatische hapjes en een drankje konden de bezoekers met elkaar bijpraten en verder kennismaken.

7.8. Buurtbarbecue

Voor de bewoners van de galerijflats in de Rivierenbuurt is op 25 september een buurtbarbecue georganiseerd. Deze feestmiddag werd aangeboden in het kader de oplevering na groot onderhoud en georganiseerd in samenwerking met politie en gemeente. Op een ongedwongen wijze konden de bewoners met elkaar kennis maken, onder het genot van een geheel verzorgde barbecue. Het optreden van een zanger, woonachtig in een nabijgelegen wijk, omlijstte het feestelijk geheel.



8. Wonen, zorg en welzijn

8.1. Algemeen

De Gebiedsvisie Wonen, Zorg en Welzijn is in 2004 is samen met gemeente en partners in de zorgsector uitgebracht. Vervolgens is in 2005 een Woonvisie gemaakt. Gezamenlijk met de gemeente is in 2008 opdracht gegeven aan de Stec-groep tot uitvoering van een woningmarktonderzoek. Uit al deze rapporten is naar voren gekomen dat er een tekort is aan starterswoningen, maar zeker ook aan seniorenwoningen. Ook is er een tekort aan verpleeg- en verzorgingsplekken, mede door het rijksbeleid dat er op gericht is ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en meer zorg aan te bieden in de thuissituatie. Om thuiszorg goed te kunnen uitvoeren moeten de woningen ook aan eisen hiervoor voldoen.

In Rozenburg zijn naast nieuwbouw ook andere oplossingen wenselijk om het tekort aan seniorenwoningen op te lossen. Daarom is er ook gekozen voor de aanpassing van woningen in de bestaande bouw, doel is deze zoveel mogelijk te laten voldoen aan de eisen gesteld door Woonkeur.

De wensen van de huidige senioren verschillen van die van vroeger. Zij wensen meer ruimte voor het uitoefenen van hobby's en meer diversiteit in het woningaanbod. Dit kan worden gerealiseerd door sloop en vervangende nieuwbouw, zoals nu wordt ontwikkeld op de locatie Blankenburg.

Om tot een goed aanbod te komen is er contact met verschillende groepen die hierbij zijn betrokken, zoals de gemeente, de seniorenraad, het gehandicaptenplatform en Careyn.

8.2. Nieuwbouw en zorg

Geprobeerd wordt zoveel mogelijk gebruik te maken van mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren. In 2000 is de Woontussenvoorziening aan de Boulevard gerealiseerd. Het betreft 18 woningen in de huursector, die worden toegewezen aan ouderen met een zorgbehoefte. Bij de herstructurering van de Dalen zijn een aantal complexen gebouwd waarbij Woonkeur het uitgangspunt was, zoals de Kalishoek (23 koopappartementen voor 55+) en De Blencken (17 koopappartementen voor 45+). Tevens is hier de Woontoren aan de Essendaal gebouwd met 24 huurappartementen en 9 optopwoningen op het bestaande gebouw. In deze complexen is een ontmoetingsruimte aanwezig.

Op 16 juli 2008 is er een samenwerkings-overeenkomst gesloten met de gemeente om te komen tot realisatie van het Woonzorgcentrum op de locatie Blankenburg. Op deze datum zijn ook overeenkomsten gesloten met de toekomstige gebruikers, de huisartsen, de apotheek, Medicafit en



fysiotherapiepraktijk Janssen. Het nieuwe bestemmingsplan is in november gepubliceerd en in februari 2009 door de gemeente vastgesteld. Eind 2009 werden de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw afgerond. De aanbestedingen, grondwerk, bouwkundig werk en het installatietechnisch deel vonden plaats in september (heiwerk) en december (bouw en installaties). Met de grondwerkzaamheden werd in december een begin gemaakt. De aanwezigheid van kabels en leidingen van diverse nutsbedrijven zorg(d)en voor de nodige vertraging aangezien het heiwerk niet volledig kon worden uitgevoerd zonder dat een aantal leidingen wordt verwijderd dan wel omgelegd. Het heiwerk wordt dan ook in fasen uitgevoerd nadat op 18 februari 2010 de feestelijke paal werd geslagen. Begin 2010 werd de ruimtelijke ordeningsprocedure afgerond. De bij de Raad van State ingediende bezwaren tegen het bestemmingsplan werden niet ontvankelijk verklaard, evenals de bezwaren tegen de bouwvergunning door de Commissie Bezwaar en Beroep van de gemeente Rozenburg. De bouwkundig aannemer is gestart en de prognose is dat in de tweede helft van 2011 zal worden opgeleverd.



Het definitief ontwerp van het plan omvat op de begane grond een eerstelijns voorziening en een welzijnsruimte, totaal ca. 2.700 m², met daarboven 40 kleinere appartementen, geschikt voor onder andere bewoners van het Baken. Daarnaast komen twee gebouwen met op de begane grond een woning voor gehandicapten en daarboven 4 etages met 4 seniorenwoningen. Hierbij gaat het om driekamerwoningen met twee slaapkamers, een bezoekerstoilet, een inpandig balkon en een eigen berging. De huurprijs is nog niet bekend, maar de woningen zullen met huurtoeslag bereikbaar zijn. Toewijzing zal gaan op inschrijvingsduur. De woningen worden gepubliceerd in de woonkrant.

8.3 Voorzieningen in bestaande woningen / complexen

De behoefte aan woningen voor senioren is aangetoond, en daarom worden bestaande complexen gelabeld voor deze doelgroep. Deze complexen worden bij mutatie aangepast en gaan zoveel mogelijk voldoen aan Woonkeur. Woningen op de eerste etage van de galerijflats in de Platen, aan de Laan van Nieuw Blankenburg en in de Rivierenbuurt zijn hiervoor aangewezen. De toegankelijkheid voor senioren wordt verbeterd door ook de gebouwen waar nodig aan te passen. De opplusmaatregelen die hier worden uitgevoerd bestaan uit het verbreden of ophogen van de galerijen, het verlagen/verwijderen van drempels, verbreden van deuren, aanbrengen automatische deuropeners, aanbrengen videofooninstallatie, scootmobielruimtes e.d. In voorgaande jaren zijn al 35 opstelplaatsen voor scootmobiel gerealiseerd. Hier is veel vraag naar, omdat steeds meer ouderen gebruik moeten maken van deze vervoermiddelen.

Het aanbrengen van voor ouderen noodzakelijke en eenvoudig aan te brengen aanpassingen aan de woning, zoals plaatsing van een verhoogd toilet of een eenhendel mengkraan gebeurt door Ressor Wonen. Vroeger werd dit betaald uit de Wet Voorziening Gehandicapten. In 2008 is de WMO adviesraad ingesteld. Hieraan wordt een actieve bijdrage geleverd. Tevens is in 2008 de mogelijkheid ingevoerd tot het afsluiten van een serviceabonnement. Kleine onderhoudswerkzaamheden die eerst door de huurder zelf moesten worden uitgevoerd en betaald vallen hieronder. Van deze mogelijkheid wordt door veel ouderen gebruik gemaakt.

Woningen voor mindervaliden (miva-woningen)

In het complex van 184 portiekflatwoningen in de Vogelbuurt zijn 6 miva-woningen met een garage. Door aanpassing bij mutatie groeit daarnaast het aantal woningen waarin geen of in geringe mate voorzieningen nodig zijn. Zo is in 2009 het voormalig huismeesterkantoor aan de Grote Stern 43 ingericht als miva-woning en toegekend in het kader van de afspraken met de WMO. Nieuwe verhueringen in de bestaande voorraad vonden niet plaats.

Boulevard

Aan de Boulevard beschikken wij over 18 appartementen met een additionele voorziening in de onderbouw. Door een verbinding met het woonzorgcentrum 'Het Baken' is binnen dit complex zelfstandig wonen mogelijk in een kwalitatief goede woning met zorgvoorzieningen binnen handbereik.

Meerpaal

In dit complex zijn twee ruimten aanwezig met een algemene logeerbestemming. Dit betekent dat oudere Rozenburgers voor hun bezoek een beroep kunnen doen op deze voorziening. Bewoners van Meerpaal en het Baken hebben daarbij wel voorrang. In 2009 is in dit complex een huismeesterskantoor gevestigd. Door de bewoners van dit complex wordt optimaal van deze dienstverlening gebruik gemaakt.

8.4. Overige ontwikkelingen

Met de gemeente is in 2009 gesproken over de ontwikkeling van een complex met huurwoningen voor ouderen aan de Rivierenlaan/Ruysdaelstraat. Deze gesprekken hebben geresulteerd in het begin 2010 ondertekenen van een intentieovereenkomst. Zodra de gemeente de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plangebied heeft vastgesteld zal een architectenselectie worden gehouden. Verwachting is dat dit medio dit jaar zal plaatsvinden.

Waar mogelijk willen wij de samenwerking met andere partijen in de komende jaren verder intensiveren, om op die manier mogelijkheden en middelen te bieden om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, ook in geval er sprake is van een olopemde zorgbehoefte.



9. Financiën

9.1. Algemeen

De primaire doelstelling van Ressor Wonen als woningcorporatie is vooral het behalen van een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement, maar niet zonder ook een aanvaardbaar financieel rendement uit het oog te verliezen. De totale prestaties van de organisatie worden hierbij als maatstaf genomen in bijvoorbeeld het prijsbeleid, de investeringsbeslissingen voor diverse doelgroepen, de keuze voor verwerving en vervreemding van bezit, beleggingen en financieringen, alsmede de keuze voor overige activiteiten en deelnemingen in andere organisaties. Ressor Wonen hecht belang aan het zorgen voor financiële continuïteit. Door een goede financiële continuïteit ontstaan mogelijkheden om de maatschappelijke taak uit te kunnen blijven voeren.

De financiële rapportages, waaronder de kwartaalrapportages en jaarverslaglegging, worden door de eigen organisatie samengesteld. De interim controle op de administratie en de controle op de jaarverslaglegging wordt uitgevoerd door Deloitte Accountants BV, vestiging Rotterdam.

De administratie wordt in eigen beheer gevoerd via NCCW CASA.



9.2. Resultaat 2009 versus 2008

Het bedrijfsresultaat over 2009 bedraagt (x € 1.000,-) € 5.682 negatief; in 2008 bedroeg dit (x € 1.000,-) € 4.941 negatief. De belangrijkste verschillen ten opzichte van 2008 zijn (x € 1.000,-);

Exploitatie	
Hogere huuropbrengst en vergoedingen	345
Hogere overige bedrijfsopbrengsten	33
Lagere onderhoudslasten	1.396
Lagere loonkosten en overige kosten	36
Hogere rentelasten en –baten	-359
Totaal	1.451
Eenmalige inkomsten en uitgaven	
Lagere Verkoopopbrengsten en mutatie onderhanden werk	-3.031
Lagere lasten onderhanden werken	3.234
Hogere waardeveranderingen	-1.100
	-897
Belastingen	
Lagere Vpb resultaten	-1.294
Vershil 2009 versus 2008	-740

De presentatie van de jaarrekening is op enkele plaatsen gewijzigd, zonder dat dit overigens consequenties heeft voor het resultaat. Enerzijds is dit het gevolg van een stelselwijziging. Deze wijziging betreft de presentatie van het Onderhanden werk en Voorraad. Tot en met 2008 werd alles wat met nieuwbouw te maken had gepresenteerd onder de post Onderhanden Werk. Met ingang van 2009 moet een onderscheid worden gemaakt tussen voorraden (woningen die gereed zijn en niet verkocht en woningen in aanbouw die niet zijn verkocht) enerzijds en Onderhanden werken (woningen in aanbouw die verkocht zijn) anderzijds. Hierdoor zijn in de vergelijkende cijfers de posten mutatie en lasten onderhanden projecten gewijzigd (hebben alleen betrekking op verkochte woningen in aanbouw). De post mutatie onderhanden werken wordt gesaldeerd met de ontvangen verkoopopbrengsten.

Daarnaast is ook de presentatie van de kosten van (schil)renovaties gewijzigd. De hierop betrekking hebbende kosten werden voorheen gepresenteerd als bijzondere last. Deze post is nu (conform best practice Centraal Fonds Volkshuisvesting) gepresenteerd onder planmatig onderhoud (voor het gedeelte onderhoud dat wordt uitgevoerd) en onder overige waardeveranderingen materiële vaste activa. De vergelijkende cijfers zijn tevens aangepast in genoemde posten.

Toelichting verschillen:

- **Hogere huuropbrengsten;** voornamelijk veroorzaakt doordat nieuw gebouwde woningen UW2B, waarvan de oorspronkelijk geplande verkoop stagneerde, verhuurd zijn
- **Hogere overige bedrijfsopbrengsten;** veroorzaakt door de niet eerder onder deze post opgenomen doorbelasting huismeesters naar leefbaarheid en huurders;
- **Lagere onderhoudslasten;** in 2008 is meer onderhoud tijdens schilrenovaties uitgevoerd;
- **Lagere loonkosten en overige kosten;** Loonkosten waren iets lager, ondermeer door enkele vacatures;
- **Hogere rentelasten;** Door het aantrekken van een nieuwe lening ad. € 12 miljoen in 2009 stijgen de rentelasten.
- **Lagere verkoopopbrengsten;** Het grote verschil wordt veroorzaakt door de stelselwijziging. Alle verkoopopbrengsten worden hierbij weergegeven in het jaar waarin de oplevering van de woningen plaatsvindt. In 2009 zijn minder opbrengsten ontvangen dan in 2008. Wel is in 2009 één woning uit het bestaande bezit verkocht.
- **Lagere lasten onderhanden werken;** Deze post houdt verband met voorgaande post. Omdat de resultaten van de projecten van De Dalen in de voorziening onrendabele investeringen worden

gesaldeerd met de reeds eerder genomen verliezen zijn de mutaties onderhanden werken en verkoopopbrengsten gelijk aan de lasten onderhanden werken.

- **Hogere waardeveranderingen;** Hieronder worden de onrendabele investeringen weergegeven. Deze bedragen kunnen jaarlijks in ruime mate afwijken, een en ander afhankelijk van de uitgevoerde plannen. Ook zijn enkele afwaarderingen en terugnames afwaarderingen in deze post opgenomen. In 2009 is hier een bedrag mee gemoeid van circa € 5,7 miljoen. (2008 € 4,6 miljoen). Een nadere specificatie is terug te vinden in het financieel verslag onder de post 'overige waardeveranderingen materiële vaste activa'.
- **Lagere Vpb resultaten;** Hier wordt de mutatie weergegeven van de latente vennootschapsbelasting, die ontstaat door berekening van het verschil tussen de economische waardering en de fiscale waardering van de geplande 'te verkopen woningen bestaand bezit' over een rekenperiode van 5 jaar en de leningportefeuille per 01-01-2010. In 2008 is deze post voor het eerst opgenomen, vanaf dit jaar zullen alleen mutaties worden verwerkt, waardoor de bedragen lager zijn. De correctie voor de latentie verkopen woningen wordt veroorzaakt doordat de begroting voor het aantal te verkopen woningen naar beneden is bijgesteld.



9.3 Bedrijfswaarden

De bedrijfswaarde is de contante waarde van de in- en uitgaande geldstromen van een complex woningen gedurende de restant looptijd. Bij de berekening van de bedrijfswaarde is met betrekking tot de periode uitgegaan van 1 januari 2010 tot einde van de economische levensduur van het complex. Als grondslag is genomen de huidige exploitatie van de complexen, waarbij de complexen 1 tot en met 6 gesplitst zijn in de oorspronkelijke indeling maar de uitkomsten worden afgezet tegen de totale boekwaarde van het complex.

In de berekeningen zijn ook de effecten verwerkt van:

- 1) de uitvoering van de herstructurering in de Dalen en
- 2) technische- en prijsontwikkelingen in het kader van het strategisch voorraadbeleid.

In de berekeningen is geen rekening gehouden met de heffing voor de bijdrage aan de 'krachtwijken' die met ingang van 2008 gedurende 10 jaar bij corporaties in rekening wordt gebracht.

De bedrijfswaarden van de huurwoningen zijn berekend op basis van de parameters, opgesteld door het WSW, een en ander zoals hierna weergegeven:

	<i>jaarlijkse huurstijging 1 juli</i>	<i>overige variabele lasten</i>	<i>kosten onderhoud:</i>	<i>disconterings percentage</i>
woningen				
voor jaar 2010	1,20%	2,25%	3,25%	6%
de jaren 2011-2015	2,25%	2,25%	3,25%	6%
vanaf jaar 6: (maximaal)	2,25%	2,25%	3,25%	6%
Garages				
voor jaar 2010	5,00%	2,25%	3,25%	6%
vanaf 2011	3,00%	2,25%	3,25%	6%

Met ingang van het jaar 2009 wordt voor de berekening van de bedrijfswaarde gebruik gemaakt van het softwareprogramma FMP (Financiële Meerjaren Prognose) van het NCCW. Met deze software kan met diverse scenario's worden gerekend en kan per complex worden verfijnd.

Ten opzichte van de bedrijfswaardeberekening ultimo 2008 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd.

Deze wijzigingen hebben betrekking op:

- Rentabiliteitswaarde correctie: in 2008 zijn reeds afspraken gemaakt voor twee leningen, te storten in 2009 respectievelijk 2010. De rentabiliteitswaarde van deze leningen, totaal 2,4 miljoen is niet in de berekening van de bedrijfswaarde 2008 opgenomen. In de berekening 2009 is dit bedrag wel opgenomen;
- Grondwaarde: de best practice van het CFV wordt nu gevolgd: per woning aan het einde van de exploitatie opbrengst van € 20.000,-- minus kosten (sloop, uithuisplaatsing), totaal € 5.000,--;
- Onderhoudskosten: voor de eerste vijf jaar is (conform meerjarenbegroting) per complex met de werkelijk berekende uitgaven rekening gehouden, vanaf het zesde jaar met een gemiddelde bedrag per jaar totaal (conform 2008 en begroting).
- Harmonisatie: rekening is gehouden met een stijging van de huurprijs naar streefhuur bij mutatie. In 2008 is hiermee geen rekening gehouden.
- Verkopen: Rekening is gehouden met verkopen bestaand bezit, per jaar 3 woningen, voor een periode van 5 jaar (ook conform best practice CFV).

Het verloop van de Bedrijfswaarde ziet er als volgt uit:

Bedragen x €1.000

Contante waarde van de kasstromen begin boekjaar	85.550
Autonome ontwikkelingen	-1.549
Vorraadmutaties	9.314
Parameterwijzigingen	-1.589
Beleidswijzigingen	-9.872
Rentabiliteitswaarde correctie	<u>2.384</u>
Bedrijfswaarde ultimo boekjaar	84.238
Boekwaarde	<u>59.175</u>
Overwaarde	<u>25.063</u>

De diverse mutaties nader gespecificeerd:

- Autonome ontwikkelingen: de mutatie die ontstaat doordat de berekening een jaar later wordt uitgevoerd, derhalve het verschil bij een jaar korter exploiteren;
- Voorraadmutaties: in de bedrijfswaardeberekening van 2008 is uitgegaan van enkele uitgangspunten. De in deze post opgenomen mutaties geven het verschil weer tussen hetgeen in 2008 is geprognosticeerd en de werkelijkheid in 2009 voor het totaal aan verkopen, verbeteringen, nieuwbouw en het niveau van de huren. Vooral de werkelijke huren zijn hoger dan het uitgangspunt in 2008, dit wordt veroorzaakt doordat geen rekening gehouden is met huurharmonisatie;
- Parameterwijzigingen: Onder deze post worden mutaties weergegeven bij gewijzigde inflatiecorrecties. Hiervan is geen sprake, behoudens de hoogte van de huren in 2010 (was begroot op 2,5%, werkelijke stijging is 1,2%);
- Beleidswijzigingen: de gevolgen van andere uitgangspunten worden hier weergegeven.

Negatieve verschillen ontstaan door:

- Berekenen werkelijk planmatig onderhoud per complex (inclusief onderhoud dat bij schilaanpak wordt uitgevoerd);
- Actualisatie van de exploitatielasten (vooral de gemeentelijke lasten hebben grote invloed);

Positieve mutaties ontstaan door:

- Het toepassen van huurharmonisatie aan de hand van de mutatiegraad;
- Berekening van de restwaarde grond aan het einde van de exploitatie.
- De gevolgen van geplande verbeteringen, nieuwbouw en verkopen. De verbeteringen hebben op korte termijn geen positieve mutatie, omdat de uitgaven meegerekend worden, maar door huurverhogingen heeft het op langere termijn uiteraard wel effect
- Rentabiliteitswaardecorrectie: de gemiddelde rente van de leningportefeuille is lager dan het percentage waarmee het Centraal Fonds Volkshuisvesting rekent (4,806 respectievelijk 6%). Hierdoor ontstaat een positieve correctie op de bedrijfswaarde.

9.4. Beleggingen



Wooninvesteringsfonds (WIF)

In 2004 is het Wooninvesteringsfonds (WIF) opgericht. Het WIF heeft als belangrijkste doelstelling het aankopen van complexen woningen van woningcorporaties tegen een reële prijs. Daarmee genereren deze organisaties extra financiële ruimte voor de financiering van nieuwbouw en/of herstructureringsopgaven. Deze aankopen financiert het WIF met middelen die verstrekt worden door andere woningcorporaties en door het

aantrekken van vreemd vermogen. Wij participeren sinds 2005 in het WIF met € 8 miljoen. De door ons tot en met 2007 ontvangen rente is eveneens belegd in het WIF. De totale belegging eind 2008 bedraagt hierdoor € 8.760.000. In 2009 is de uitkering van de rente over het jaar 2008 op ons verzoek uitbetaald. Ook voor de komende jaren is in principe besloten de rente-uitkeringen uit te laten keren.

9.5. Treasury

Het Treasurystatuut, geactualiseerd in 2006, geeft de beleidskaders weer waarbinnen Ressort Wonen beleggingen mag toepassen, leningen mag aantrekken en op welke wijze informatie en verantwoording moet plaatsvinden. Een mede in het statuut opgenomen passage over het gebruik van rente-instrumenten beschrijft uitdrukkelijk dat het gebruik van rente-instrumenten geen speculatief karakter mag dragen. Er moet dus steeds een verband bestaan tussen de bestaande leningportefeuille / beleggingen, nieuw aan te trekken leningen / te beleggen middelen én de inzet van rente-instrumenten. Toetsing geeft aan dat de belegging (WIF) en de samenstelling van de leningportefeuille passend zijn binnen het treasurystatuut. In 2009 is een lening, groot € 12.000.000, aangetrokken bij de Nederlandse WaterschapsBank tegen een rente percentage van 4,89. De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo december 2009 4,806% tegen 4,786% ultimo december 2008.

9.6. Financiële ontwikkelingen

Binnen het kader van het strategisch voorraadbeleid is bij een groot aantal complexen woningen de afgelopen jaren een projectmatige onderhoudsaanpak uitgevoerd. De komende jaren zullen bij de laatste complexen zodanige werkzaamheden worden uitgevoerd. De verwachting is dat in 2013 alle woningen gereed zijn, waarna begonnen wordt met de binnenzijde van diverse complexen. Verdeeld over de jaren 2009 t/m 2014 wordt in totaal € 18,4 miljoen aan deze projectmatige aanpak besteed. De kosten worden jaarlijks, voor zover gerealiseerd, verwerkt als onderhoud (voor het gedeelte planmatig onderhoud) en als overige waardeverandering materiële vaste activa (onrendabele toppen) en drukken daarmee een belangrijk stempel op de jaarresultaten over de betreffende jaren. De financiële ontwikkelingen zijn, verkort, als volgt weer te geven:

Ontwikkeling van de resultaten

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Inkomsten exploitatie	14.039	13.208	14.657	14.546	14.844	14.957	15.127
Mutatie onderhanden werk	-537	2.818	0	0	0	0	0
Totaal inkomsten	A 13.502	16.026	14.657	14.546	14.844	14.957	15.127
Bedrijfslasten exploitatie	6.878	8.069	8.608	9.273	9.546	10.820	11.430
Overige waardeveranderingen	5.682	1.263	1.740	1.563	2.008	1.400	1.400
Onderhoud projectmatig	3.781	4.769	1.251	904	463	410	0
Mutatie onderhanden werk	824	2.818	0	0	0	0	0
Totaal lasten	B 17.165	16.919	11.599	11.740	12.017	12.630	12.830
Financieringsresultaat	C -1.620	-1.969	-2.747	-2.713	-2.523	-2.654	-2.435
Vennootschapsbelasting	D -398	0	0	0	0	0	0
Resultaat (A-B-C-D)	-5.681	-2.862	312	93	304	-328	-138

De waardeveranderingen in 2009 hebben betrekking op de volgende complexen (* € 1,000,--):

Complex

Woonzorgcentrum	6.579
Platen	715
Den Uyl boulevard	451
Promenade	266
Abelenlaan	511
Stiermanlaan	302
Zanddijk	24
Rivierenbuurt, Vogelbuurt en Palet (correctie 2008 betrof o.a. onderhoud)	-3.552
Afwaarderingen (bedrijfswaarde duurzaam lager dan boekwaarde)	148
Terugname bedrijfswaarde	-604
Overige mutaties	39
Laan van Nieuw Blankenburg (correctie te hoog onrendabel 2007)	-397
Woonomgeving	1.200
Totaal waardeveranderingen 2009	5.682

Bij de samenstelling van de financiële meerjaren prognose zijn de volgende parameters gehanteerd:

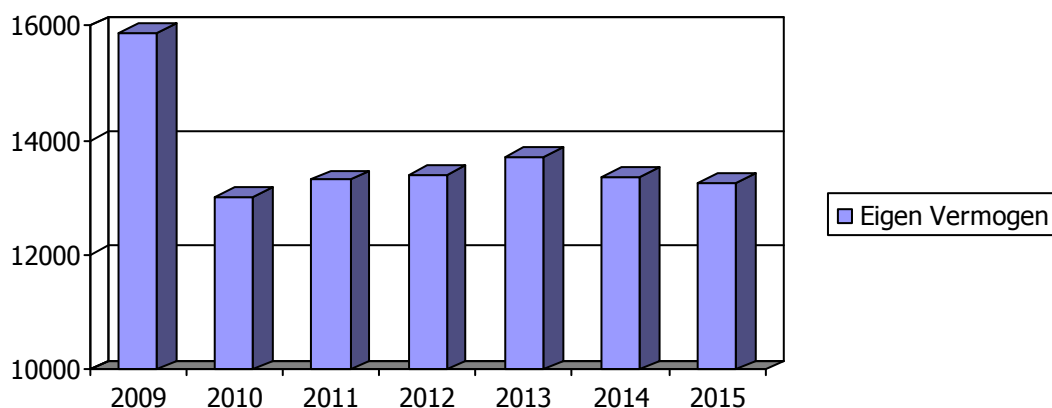
- Huurstijging 2010 1,0 %
- Huurstijging latere jaren (gemiddeld) 2,25%
- Huurderving 1 %
- Stijging onderhoudskosten 3,25 %
- Stijging belastingen 2,5 %
- Stijging brand, stormverzekering 2,5 %
- Stijging overige bedrijfslasten 2,5 %
- Rente op (korte) beleggingen 4,0 %
- Financieringsrente 5,0 %

In 2010 zal het strategisch voorraadbeleid worden geactualiseerd. Op basis van deze actualisatie is waarschijnlijk dat bij diverse complexen wordt besloten een levensduurverlenging toe te passen naar aanleiding van uitgevoerde werkzaamheden, waardoor een gedeelte van de kosten kan worden geactiveerd. Hierdoor zal de post overige waardeveranderingen materiële vaste activa afnemen, en tevens het eigen vermogen toenemen met hetzelfde bedrag. Uiteraard zal dit ook invloed hebben op de kengetallen.

De afname van de inkomsten exploitatie 2012 wordt veroorzaakt door de afname in opbrengst verkopen.

Ontwikkeling van het vermogen

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Eigen vermogen	15.864	13.002	13.314	13.407	13.711	13.383	13.245
Solvabiliteit	20,9%	17,1%	16,4%	17,0%	17,8%	17,9%	18,3%
Solvabiliteit incl. 'WIF'	9,4%	5,6%	5,6%	5,9%	6,4%	6,2%	6,2%
Rentabiliteit eigen verm.	-30,8%	-22,0%	2,3%	0,7%	2,2%	-2,4%	-1,0%
Rente vreemd vermogen	7,6%	4,9%	5,4%	5,1%	4,8%	5,4%	5,2%
Rentabiliteit totaal verm.	-3,6%	-0,6%	4,3%	4,1%	4,2%	3,6%	3,7%
Current ratio	1,1	0,9	0,5	0,6	0,4	0,4	0,6



Liquiditeit

De gevolgen van de kredietcrisis zijn sinds 2008 ook bij Ressor Wonen merkbaar. Dit uit zich ondermeer in een verminderde verkoop van bestaande woningen, maar ook voor de nieuw gerealiseerde woningen van project UW2B was de vraag gering. Om deze reden is reeds eerder het besluit genomen deze woningen en de momenteel in aanbouw zijnde woningen van project UW3 aan te bieden onder MGE-voorwaarden. Indien de woningen bij oplevering nog niet zijn verkocht, zullen deze worden verhuurd.

Uiteraard heeft dit negatieve gevolgen voor de liquiditeit van Ressor Wonen.

Solvabiliteit

De solvabiliteitsratio geeft het aandeel weer van het eigen vermogen in het totale vermogen en kan worden vertaald als de mate waarin een organisatie in staat is om op (middellange of lange) termijn aan haar verplichtingen te voldoen. Uit bovenstaande tabel blijkt dat de solvabiliteitsratio, voornamelijk ten gevolge van de onderhoudsinspanningen, de eerstkomende jaren nog een dalende tendens laat zien. Met ingang van het jaar 2012 stijgt de ratio weer gering en blijft dan ook stabiel. Ultimo 2015 komen we naar verwachting uit op 18,3%.

9.7. Verbindingen

Ressor Wonen heeft een aantal woningen in eigendom, die deel uitmaken van een vereniging van eigenaren. Dit betreffen de VvE's:

- . Boulevard 1-43
- . Langeplaat 69-167
- . Bosseplaat 69-167
- . Ruygeplaat 69-167
- . Langeplaat 169-267
- . Bosseplaat 169-267
- . Ruygeplaat 169-267
- . Laan van Nieuw Blankenburg 320-354



Van alle VvE's hebben de leden besloten alle bestuurlijke en beheertaken neer te leggen bij Ressort Wonen. De activiteiten van de VvE's bestaan uitsluitend uit het beheren van de eigen woningen. De inkomsten van de VvE's worden gevormd door bijdragen van de eigenaren en bankrente. De bijdragen zijn vastgesteld op basis van de kosten voor beheer, verzekering en het (meerjaren) onderhoudsprogramma.

Voor 2 VvE's doet Ressort Wonen het beheer / bestuur: De Blencken en Nieuwe Stee. In deze twee VvE's heeft Ressort Wonen geen eigen bezit. Per 31 december 2009 heeft VvE Kalishoek haar beheer elders ondergebracht.

Ressort Wonen heeft in overleg met de VvE Laan van Nieuw Blankenburg 320-354 besloten om, ter realisatie van een woningverbeteringsplan, de VvE een lening te gaan verstrekken. De werkzaamheden zijn inmiddels binnen de begroting afgerond. Aan de VvE zal een lening worden verstrekt van € 379.000,--, welke in 30 jaar rentevrij zal worden afgelost. Dit wordt in 2010 geëffectueerd.

De ultimo 2009 aanwezige reserves zijn toereikend om de toekomstige uitgaven voor onderhoud te kunnen bekostigen.

	Saldo reserve 31-12-2009:	Inkomsten in 2009:	Belang Ressort Wonen in VvE:
. Boulevard	106.206	50.236	59,0%
. Langeplaat 69-167	153.938	62.788	52,5%
. Bosseplaat 69-167	234.458	62.959	52,5%
. Ruygeplaat 69-167	217.040	62.704	52,5%
. Langeplaat 169-267	252.856	63.101	52,5%
. Bosseplaat 169-267	222.840	62.729	52,5%
. Ruygeplaat 169-267	216.540	62.827	52,5%
. Laan van Nieuw Blankenburg 320-354	24.676	22.727	81,0%
	1.428.554	450.071	

9.8. Belastingen

Met ingang van 1 januari 2008 zijn corporaties volledig belastingplichtig.

Tussen de boekwaarde in de balans (commerciële boekwaarde) en de fiscale boekwaarde van balansposten bestaan (tijdelijke) verschillen. De belangrijkste verschillen ontstaan als gevolg van een verschil in de waardering van het bezit (fiscaal op basis van waarde in het economisch verkeer, commercieel op basis van historische kostprijs) en een verschil in de waardering van de langlopende schulden (fiscaal op basis van marktwaarde, commercieel op basis van nominale waarde). Deze verschillen tussen fiscale en commerciële waardering leiden tot latente belastingvorderingen (actieve latentie) of –schulden (passieve latentie) in de commerciële jaarrekening.

In 2008 is door de waardesprong van het vastgoed in de fiscale openingsbalans, ten opzichte van de waarde van het vastgoed in de commerciële jaarrekening, een actieve belastinglatentie gevormd. Door actualisatie van het verkoopprogramma en de leningen ontstaat een negatieve correctie in de actieve latentie ter grootte van € 398.000,-- met derhalve een lager resultaat en lager eigen vermogen tot gevolg. Ultimo 2009 bedraagt deze actieve latentie nog € 498.100,--.

De aangiften Vennootschapsbelasting 2006 tot en met 2008 zijn verzorgd door Deloitte Management Support B.V. Vanwege de verliescompensatie is voornamelijk geen Vennootschapsbelasting verschuldigd.



10. Werkterrein

Werkgebied 2009

Statutair omvat het werkgebied van Ressort Wonen alle gemeenten behorend tot de Stadsregio Rotterdam. Tot en met 2009 hebben wij onze activiteiten beperkt tot de gemeente Rozenburg. Rozenburg is op 18 maart 2010 deelgemeente geworden van Rotterdam.

In dit volkshuisvestingsverslag zijn wij ingegaan op onze activiteiten op het gebied van de prestatievelden volgens het BBSH.

Dit bevestigt onze bijdrage aan de volkshuisvesting in en aan Rozenburg en wij zullen ons ook in de toekomst hiervoor inspannen. Wij verklaren een adequate invulling te hebben gegeven aan de uitgangspunten van het BBSH met betrekking tot "het uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting" (artikel 11) en "het besteden van middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting" (artikel 22).

J. Schrijver
Directeur/Bestuurder
1 juni 2010

11. Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen

ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen.

Verder wordt het bestuur met raad ter zijde gestaan en is er een adviserende rol en een klankbordfunctie. Met dit verslag legt de raad, als intern toezichthoudend orgaan onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, verantwoording af over taken en bevoegdheden en de wijze waarop daaraan invulling is gegeven. In 2009 functioneerden er geen aparte commissies.

TOEZICHT

Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad zijn in artikel 18 van de statuten omschreven. In het op 18 juni 2009 vastgestelde reglement voor de raad is dit verder uitgewerkt. De raad ziet als belangrijkste taken het toezicht houden op de realisatie van de doelstellingen en de volkshuisvestelijke opgaven, de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten en de naleving van de uitgangspunten van AedesCode en de Governance code woningcorporaties. De hoofdlijnen van de governancestructuur staan op de website en zijn onder een apart kopje in de jaarrekening opgenomen. De raad wordt door de bestuurder schriftelijk en/of mondeling geïnformeerd over de resultaten en de relevante ontwikkelingen. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar de wijze waarop de belanghouders betrokken zijn. De leden van de raad zijn lid van Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. De raad laat zich actief informeren over uitkomsten van bestuurlijk overleg en/of contacten met de Gemeente Rozenburg, Maaskoepel en de Stadsregio Rotterdam. Vanaf medio 2009 zijn daar de contacten met de diensten van de Gemeente Rotterdam en de portefeuillehouder Wonen aan toegevoegd. Met seminars e.d. trachten de leden van de raad zich te verdiepen in de toegenomen eisen en aanscherping van verantwoordelijkheden van commissarissen.

TOEZICHTKADER

Het toezichtkader bestaat o.a. uit: de missie zoals opgenomen in het Ondernemingsplan, het rapport Goed wonen in Rozenburg, de (meerjaren)begroting, het BBSH, het treasurystatuut, de kwartaalrapportages, de jaarrekening, de managementletter van de accountant en de benchmarks. Dit kader wordt gebruikt bij het nemen van beslissingen en het beoordelen van voorstellen en besluiten van de directeur/bestuurder. De strategie, de financiële risico's en de beheersing daarvan, de solvabiliteit en de volkshuisvestelijke prestaties/taken en de eventuele verbindingen rekent de raad tot de reikwijdte van het interne toezicht.

WERKZAAMHEDEN

De raad heeft 7 keer vergaderd, waarvan een keer zonder aanwezigheid van de bestuurder. Geen van de leden is frequent afwezig geweest.

In de oktobervergadering komen een aantal vaste onderwerpen op de agenda:

1. de realisatie doelstellingen, maatschappelijk investeren, interne risicobeheersing
2. beoordeling functioneren van de directeur/bestuurder en de honorering
3. beoordeling functioneren van de raad op deskundigheid (individueel en collectief)

In 2009 heeft de raad de volgende statutaire werkzaamheden verricht:

- Het besluit tot het goedkeuren van de begroting 2010 en meerjarenbegroting 2010-2015
- Het besluit tot het goedkeuren van het investeringsprogramma 2010-2015
- Het besluit tot het goedkeuren van de jaarrekening en het jaarverslag 2008, na toelichting van de accountant, die bij de vergadering aanwezig is geweest
- Kennis nemen van het controlerapport van de accountant en de managementletter en daarin genoemde verbeteringsmogelijkheden
- Het besluit tot vaststelling van het reglement voor de raad van commissarissen
- Het besluit tot herbenoeming van de heer Labouchere
- Het accorderen van een andere taakverdeling binnen het managementteam
- Het bespreken van de voortgang en realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen
- Het besluit tot het uitvoeren van de visitatie in 2010

Daarnaast is een veelheid van onderwerpen aan de orde geweest: voortgang uitvoering wijkplan Dalen, uitwerking initiatief woonzorgcentrum, MGE-constructies en financiële consequenties daarvan, stagnaties in de verkoop als gevolg van de kredietcrisis, verschaffen inzicht kwantitatieve en kwalitatieve bezetting teams werkapparaat, etc.

De raad heeft veel aandacht geschonken aan de nieuwe situatie die ontstaat omdat Rozenburg per 18 maart 2010 een deelgemeente van Rotterdam wordt. Verder bleven onveranderd de aandacht voor de wijziging van partiële naar integrale belastingplicht voor de Vennootschapsbelasting en de principes en uitwerkingen van de Governance code woningcorporaties. De raad heeft geen gebruik hoeven te maken van de mogelijkheid om bestuursbesluiten te schorsen. De schriftelijke informatieverstrekking door de bestuurder en/of vanuit de werkorganisatie stelde de raad in staat om op een goede wijze invulling te geven aan het interne toezicht. De raad laat zich met de verslagen informeren over de inhoud van het periodieke overleg met het personeel en de Huurdervereniging Rozenburg.

CONFERENTIE

De raad houdt jaarlijks een conferentie waarbij het voltallige managementteam voor het grootste deel van de conferentie aanwezig was. De volgende onderwerpen zijn behandeld:





- kwaliteitsbeleid volgens KWH
- de nieuwe bestuurlijke situatie als deelgemeente van Rotterdam
- presentaties van beide managers over de inhoud van de werkzaamheden van de teams en de actuele ontwikkelingen
- maatschappelijk ondernemen in relatie tot de financiële mogelijkheden
- een extra check op de implementatie van de Governance code woningcorporaties met betrekking tot integriteit
- een eerste bespreking van de brief van Minister Van der Laan van 12 juni 2009.

PROFIELSCHETS/SAMENSTELLING RAAD

De profielschets is in de loop van 2009 geactualiseerd op het gebied van de specifieke aandachtsgebieden voor de individuele leden van de raad. Statutair bestaat de raad uit minimaal 3 en maximaal 5 leden en zijn er geen oud-bestuurders vertegenwoordigd. Benoeming of herbenoeming vindt plaats op basis van een actuele profielschets voor zowel het collectief als voor de afzonderlijke leden. Op voordracht van de huurdersorganisatie worden 2 leden benoemd, die zonder last of ruggespraak hun taak uitvoeren. Het betreft de heren Verbiest en Manusama. Het basisprofiel dat voor alle leden geldt is grotendeels onveranderd gebleven: tenminste HBO-niveau, beschikken over een helicopterview, kennis en ervaring in bestuurlijke besluitvormingsprocessen, inzicht hebben in en ervaring met strategische afwegingen en affiniteit met de volkshuisvesting. De eind van het jaar geldende profielschets bevat de volgende aandachtsgebieden: volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening, financieel-economisch, projectontwikkeling, marketing & communicatie en maatschappelijk ondernemen. De raad vormt een multidisciplinair team dat uit generalisten bestaat.

Benoeming vindt plaats voor een periode van maximaal 4 jaar, aansluitend is herbenoeming voor maximaal 2 keer 4 jaar mogelijk. De maximale zittingsperiode is 12 jaar. De raad wijst bij een

vacature 2 leden voor de selectieprocedure aan die op basis van de vastgestelde procedure een voorstel aan de raad doen. Aan het eind van het verslagjaar was de samenstelling als volgt:

<u>naam</u>	<u>functie</u>	<u>benoeming</u>	<u>aftredend</u>	
De heer A. Verbiest, 1951 directeur Kooylandt B.V. nevenfuncties: secretaris/penningmeester van 2 stichtingen profiel: voorzitter/financieel-economisch (herbenoeming niet meer mogelijk)	voorzitter	1997	2011	
De heer L.E. Chevalier, 1945 zelfstandig communicatieadviseur CommunicatieProducties Chevalier nevenfunctie: commissaris bij Catharine Stichting profiel: marketing & communicatie (herbenoeming niet meer mogelijk)	vice-voorzitter	1999	2012	
De heer J.J. Manusama, 1965 bureauchef Hoefkade/Den Haag, Politie Haaglanden nevenfuncties: voorzitter verzekerenadviesplatform CZ-Zorg profiel: volkshuisvesting/ruimtelijke ordening (herbenoeming mogelijk)	lid	2004	2011	
De heer G.P. Labouchere, 1953 zelfstandig business coach nevenfuncties: Consulent St. Ondernemersklankbord Voorzitter Adviesraad Welzijn Hellevoetsluis Voorzitter Zonnebloem, afdeling Hellevoetsluis Voorzitter D66 Voorne profiel: financieel/economisch (herbenoeming mogelijk)	lid	2006	2013	
Vacature profiel volkshuisvesting/ ruimtelijke ordening	lid	2007	2010	

Begin 2010 is de heer L.A. de Boer, 1971, benoemd als nieuw lid van de raad. Hij is benoemd voor de periode 2010 – 2013. De wervingsprocedure is uitgevoerd door middel van een open werving via advertenties in dagbladen. Hierbij is aangegeven dat de kandidaten moeten voldoen aan de volgende criteria: kennis en ervaring op het gebied van de volkshuisvesting danwel stedenbouw en ruimtelijke ordening in relatie tot maatschappelijke ontwikkelingen en een uitgebreid Rotterdams netwerk. Voor deze benoeming is geen aparte selectiecommissie uit de raad samengesteld, wel zijn alle commissarissen betrokken geweest bij de selectie.

De heer De Boer is dagelijks bestuurder van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk. De kans op belangverstengeling is onderwerp van gesprek geweest en is als minimaal ingeschat. De raad zal hierin alert zijn. De heer Labouchere is in 2009, na een consultatie door de voorzitter van de leden van de raad, unaniem herbenoemd voor een periode van 4 jaar.

INTEGRITEIT

De raad houdt zich aan de in de gedragscode en reglement opgenomen afspraken en bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen. De onafhankelijkheid en integriteit van alle leden van de raad is hiermee gewaarborgd. De raad heeft de wens uitgesproken hiervoor in 2010 een eigen

protocol te zullen opstellen. Er zijn geen transacties met tegenstrijdige belangen geweest. De klokkenluiderregeling geldt onverkort voor de leden van de raad.

HONORERING

De leden van de raad ontvingen een vaste maandelijks vergoeding. Op jaarbasis: de voorzitter € 6.216,-, de overige leden € 5.172,-. De honorering van de raad is afgeleid van de Adviesregeling Honorering Toezichthouders in Woningcorporaties. De hoogte van de vergoeding is niet gekoppeld aan de prestaties van de corporatie. Gemaakte onkosten worden op declaratiebasis vergoed. Dit bedrag is zeer gering van omvang.

ZELFEVALUATIE

Tijdens de conferentie in augustus van dit jaar is het collectief functioneren als raad geëvalueerd en een start gemaakt met het beoordelen van het individueel functioneren. Voor de zelfevaluatie is geen gebruik gemaakt van externe ondersteuning. Jaarlijks wordt aan de bestuurder gevraagd een zienswijze op het functioneren van de raad te geven. Punten die voor het functioneren aandacht vragen zijn: actueel houden van kennis, onderhouden netwerk, als werkgever prestatieafspraken maken met de bestuurder en de beoordeling daarvan.

De uitgevoerde zelfevaluatie leverde weer kansen voor verdere verbetering op. Om de zelfevaluatie voldoende kritisch uit te voeren is het besluit genomen om in 2010 externe begeleiding in te zetten.

BESTUURDER

De heer J. Schrijver, 1956, is voor onbepaalde tijd benoemd tot directeur/bestuurder. Hij is werkzaam in deze functie vanaf 1 januari 2000 en daarvoor vanaf 1 november 1992 als directeur en later directeur/bestuurder van een rechtsvoorganger. De relatie tussen raad en bestuurder is goed, de samenwerking prettig en constructief en voldoende kritisch. Voorzitter van de raad en bestuurder voeren frequent overleg. Met inachtneming van het advies van de Commissie Izeboud heeft de raad het beloningsniveau vastgesteld op niveau E, met een range van € 79.966,- tot € 114.237,- en geconcludeerd dat het huidige totaalbedrag van vast salaris passend is. In 2009 is er geen variabele beloning of bonus toegekend. De in het verleden gemaakte afspraken uit de bestaande arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, vast inkomen, vergoedingen en ontslag zijn ongewijzigd gebleven. Op die onderdelen wordt vanwege bestaande afspraken afgeweken van het advies. Tevens wordt vanwege het kunnen herleiden van de beloning tot 1 persoon volstaan met de salarisrange. De raad heeft er van afgezien om een deel van het inkomen variabel te maken. In 2009 is een externe opdracht verstrekt om de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder te beoordelen en gemaakte afspraken te actualiseren. Dit wordt begin 2010 afgerond in combinatie met een nieuw directiereglement.

OVERIGE

Tot belanghouders worden gerekend: huurders, woningzoekenden, bewoners, Huurdersvereniging, bewonerscommissies, deelgemeente Rozenburg en gemeente Rotterdam, zorgverleners, seniorenraad, gehandicaptenplatform, etc. De uitkomsten van het overleg met de belanghouders zijn verwerkt in het ondernemingsplan. Dat geldt ook voor de uitkomsten van het gezamenlijk met de gemeente uitgevoerde woningmarktonderzoek. De raad houdt de vinger aan de pols bij de realisatie van de ambities uit het ondernemingsplan.

Er wordt intensief samengewerkt met bewoners bij de voorbereiding en uitvoering van plannen voor kwaliteitsverbetering van woningen en bij het nadenken over nieuwe producten. Dit gebeurt met klankbordgroepen uit complexen woningen en met een klantenpanel die periodiek bijeenkomen.

Voor de getoonde inzet binnen de organisatie heeft de raad veel waardering. Over het behoud in 2009 van het KWH-label en de getoonde verbeteringen is de raad zeer tevreden, omdat hiermee extern is geoordeeld dat de kwaliteit van de dienstverlening aan de klant prima is.

A. Verbiest
Voorzitter Raad van Commissarissen

2 juni 2010

Financieel jaarverslag

Kengetallen

Boekjaar	2009	2008	2007	2006	2005
Aantal verhuureenheden					
1 Woningen en woongebouwen					
in exploitatie	2.340	2.313	2.318	2.430	2.533
in aanbouw			0	33	0
2 Garages	260	258	248	283	308
3 Bedrijfsruimten/dienstencentrum	1	1	1	1	1
Totaal	2.601	2.572	2.567	2.747	2.842
Totaal verzekerde waarde (x € 1 miljoen)	210,1	207,8	202,7	209,4	215,0
Verhuur van woningen					
1 Mutatiegraad	7,0	6,8	8,9	10,6	11,7
2 Perc. huurders met huurtoeslag	14,0	16,0	17,0	17,0	19,0
3 Gemiddeld HTS-bedrag per bew. per maand	154	150	142	136	131
4 Gemiddelde netto-maandhuur per 1 juli	412	399	378	367	357
5 Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6
6 Huurderving in % van jaarhuur	1,4	0,5	2,6	6,3	3,7
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,6	1,4	1,4	1,3	1,4
Kosten niet-planm. onderhoud per woning	410	787	511	523	615
Kosten planmatig onderhoud per woning	263	369	411	762	634
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)					
1 Overige reserve	15.864	21.545	26.485	29.389	31.919
2 Voorzieningen	8.646	6.241	6.831	12.454	17.330
3 Huren woningen / woongebouwen	11.429	11.111	10.632	10.403	10.618
4 Vergoedingen	844	816	851	1.151	1.050
5 Jaarresultaat	-5.681	-4.941	-2.904	-2.530	-2.406
Financiële continuïteit					
1 Solvabiliteit					
Overige reserve als % van totaal vermogen	20,9	29,9	37,4	39,1	32,8
Eigen vermogen + voorzieningen als % van het totaal vermogen	32,3	38,0	47,1	55,7	50,1
2 Liquiditeit	1,1	0,9	0,2	1,0	1,3
3 Rentabiliteit eigen vermogen	-35,8	22,9	-11,0	-8,6	-7,5
4 Rentabiliteit vreemd vermogen	7,6	6,0	4,4	4,6	5,8
5 Rentabiliteit totaal vermogen	-4,7	-4,5	-2,3	-1,5	-1,4
Algemeen					
1 Overige reserve per vhe	6.782	9.314	11.426	12.094	12.601
2 Personeelsbezetting (voltijdsformatieplaatsen per 1000 woningen)					
a) directie / algemeen beheer	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8
b) woonservice	2,5	2,5	2,5	2,5	2,6
c) techniek	4,5	4,2	4,3	4,3	3,9
d) financiën	1,7	1,3	1,6	1,6	1,2
3 Werkelijk aantal personeelsleden 31/12	23,0	22,0	24	24	22

Balans per 31 december 2009 (x € 1.000)

Activa	2009	2008
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende zaken in exploitatie	€ 59.176	€ 54.324
Onroerende zaken in ontwikkeling	€ 2.852	€ 3.651
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	€ 1.725	€ 1.758
Totaal materiële vaste activa	€ 63.753	€ 59.733
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	€ 498	€ 896
Beleggingen	€ 8.760	€ 8.760
Totaal financiële vaste activa	€ 9.258	€ 9.656
Totaal vaste activa	€ 73.010	€ 69.389
Vlottende activa		
Voorraden	€ 1.930	€ 2.296
Totaal voorraden	€ 1.930	€ 2.296
Onderhanden projecten	€ 0	€ -117
Totaal onderhanden projecten	€ 0	€ -117
Vorderingen		
Huurdebiteuren	€ 81	€ 69
Overige debiteuren	€ 47	€ 92
Rekening courantverhoudingen	€ 216	€ 15
Gemeente	€ 129	€ 0
Overige vorderingen	€ 395	€ 457
Overlopende activa	€ 9	€ 70
Totaal vorderingen	€ 877	€ 703
Liquide middelen	€ 171	€ 180
Totaal vlottende activa	€ 2.979	€ 3.062
Totaal activa	€ 75.989	€ 72.451

Passiva**2009****2008****Eigen vermogen**

Overige reserves € 15.864 € 21.545

Totaal eigen vermogen € 15.864 € 21.545

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen € 8.646 € 6.241

Totaal voorzieningen € 8.646 € 6.241

Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen € 48.492 € 41.355

Waarborgsommen € 384 € 364

Totaal langlopende schulden € 48.876 € 41.719

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers € 1.100 € 1.465

Belastingen en premies sociale verzekeringen € 94 € 96

Overige schulden € 5 € 0

Overlopende passiva € 1.405 € 1.385

Totaal kortlopende schulden € 2.603 € 2.946

Totaal passiva

€ 75.989 € 72.451

Winst- en verliesrekening over 2009 (x € 1.000)

	2009	2008
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	€ 11.429	€ 11.111
Vergoedingen	€ 844	€ 816
Verkopen onroerende goederen	€ 1.563	€ 5.618
Wijzigingen in onderhanden werken	€ -537	€ -1.560
Overige bedrijfsopbrengsten	€ 202	€ 169
	<hr/>	
Som der bedrijfsopbrengsten	€ 13.502	€ 16.154
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	€ 1.283	€ 1.286
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	€ 5.682	€ 4.581
Lonen en salarissen	€ 1.064	€ 1.112
Sociale lasten	€ 127	€ 130
Pensioenlasten	€ 203	€ 191
Lasten onderhoud	€ 5.341	€ 6.737
Lasten onderhanden werken	€ 824	€ 4.058
Overige bedrijfslasten	€ 2.641	€ 2.635
	<hr/>	
Som der bedrijfslasten	€ 17.164	€ 20.729
Bedrijfsresultaat	€ -3.662	€ -4.575
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 515	€ 429
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -2.135	€ -1.690
	<hr/>	
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	€ -5.283	€ -5.837
Belastingen	€ -398	€ 896
	<hr/>	
Resultaat na belastingen	€ -5.681	€ -4.941

Kasstroomoverzicht (x € 1.000,--)

	2009	2008
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	€ 3.662-	€ 4.574-
Aanpassingen voor :		
Afschrijvingen	€ 1.283	€ 1.286
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	€ -5.682	€ -4.581
Veranderingen in werkkapitaal :		
Mutatie voorraden	€ 365	€ 0-
Mutatie Onderhanden werken	€ 117-	€ 717-
Mutatie vorderingen	€ 174-	€ 698-
Mutatie kortlopende schulden	€ 343-	€ 3.277-
Mutatie voorzieningen	€ 2.405	€ 1.019-
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	€ 5.925-	€ 13.581-
Ontvangen rente	€ 515	€ 429
Betaalde rente	€ 2.135-	€ 1.690-
Belastingen	€ 398-	€ 896
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 2.018-	€ 365-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	€ 1.662	€ 6.191
Afname van materiële vaste activa	€ 1.283-	€ 1.286-
Toename financiële vaste activa	€ 0	€ 1.272-
Afname financiële vaste activa	€ 398	€ 0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ 778	€ 3.633
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	€ 12.000	€ 15.000
Aflossingen langlopende schulden	€ 4.843-	€ 1.493-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 7.157	€ 13.507
Afname respectievelijk toename geldmiddelen	€ 9-	€ 3.193
Liquide middelen 31 december 2008	180	3.013-
Liquide middelen 31 december 2009	171	180
Verschil	9-	3.193

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

De waardering van de activa en de passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld.

Balanswaardering

Activa

Materiële vaste activa

- De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de historische kostprijs, verminderd met de afschrijvingen, dan wel tegen de lagere bedrijfswaarde indien die naar verwachting duurzaam lager is. De huidige complexindeling is een historisch bepaalde indeling. De actualisering van het strategisch voorraadbeleid heeft geen aanleiding gegeven om een andere indeling te gaan hanteren.
- Afschrijvingen van de stichtingskosten van complexen vindt plaats op basis van de annuïteitenmethode. Met een eventuele restwaarde, naast de grondkosten, wordt geen rekening gehouden.
- Afschrijvingstermijn woningen en voorzieningen:

Bouw	50 jaar
CV / Isolatie	25 jaar
Groot onderhoud / woningverbetering	10-30 jaar
Installaties	5-25 jaar
- Op eigen grond wordt niet afgeschreven.

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening zijn conform de uitgangspunten van het Centraal Fonds Volkshuisvesting als volgt vastgesteld:

Centraal Fonds Volkshuisvesting	Ressort Wonen
Huurstijging jaar 1-5: Corporatiebeleid	Huurstijging 2010: 1,2%; jaar 2-5 2,25%
Huurstijging vanaf jaar 6: maximaal 2,25%	Huurstijging 2,25%
Overige variabele lasten jaar 1-5: corporatiebeleid	Jaar 1-5: 2,25%
Overige variabele lasten vanaf jaar 6: minimaal 2,25%	Vanaf jaar 6: 2,25%
Kosten onderhoud: 3,25%	3,25%
Disconteringspercentage: 6%	6%

- Doordat de laatste jaren weinig woningen uit bestaand bezit zijn verkocht is er voor gekozen verkopen niet in de bedrijfswaardeberekening op te nemen;
- Rekening is gehouden met technische- en prijsontwikkelingen in het kader van strategisch voorraadbeleid, alsmede met te realiseren c.q. gerealiseerde nieuwbouw in de Dalen en het Woonzorgcentrum;
- Voor planmatig onderhoud zijn voor het jaar 2010-2015 de werkelijke kosten per complex in de bedrijfswaarde opgenomen. Na 2015 is gerekend met een normbedrag per woning, omdat vanaf dat moment nog niet een overzicht aanwezig is van een actuele begroting.

Materiële vaste activa in ontwikkeling

- Onroerende zaken in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen de tot en met de balansdatum bestede bedragen onder de post 'onroerende zaken in ontwikkeling'. Er worden geen aangegane verplichtingen opgenomen in de balans.
- Afschrijving vindt plaats nadat een complex in exploitatie is genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

- De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn gewaardeerd tegen de historische kostprijs, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen. De afschrijving tot en met 2007 vindt plaats op basis van de annuïteitenmethode. Investerings vanaf 2008 worden lineair afgeschreven.
- Afschrijvingstermijnen zijn:

Bedrijfspannen	40-50 jaar
Inventaris	5-10 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar

Financiële vaste activa

- De belegging bij het Wooninvesteringsfonds (WIF) is gewaardeerd tegen de nominale waarde.
- Een latente belastingvordering is opgenomen. Deze bestaat uit het verschil tussen de economisch en fiscale boekwaarde, die is ontstaan op grond van verschillen in disconteringsvoet bij voor verkoop gelabelde woningen en bij leningen.

Vorraden

- De materiaalvoorraden zijn gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkooprijzen.
- De voorraden bestaan tevens uit onverkochte, wel en niet opgeleverde, koopwoningen. Deze zijn conform RJ 220 'Vorraden' gewaardeerd tegen voortbrengingskosten gecorrigeerd voor eventuele waardeverminderingen. Voor de nog niet verkochte woningen die wel in ontwikkeling en/of aanbouw zijn, vindt er geen verantwoording van de kosten en opbrengsten plaats in de winst- en verliesrekening.

Onderhanden projecten

- De presentatie van de onderhanden projecten vindt plaats conform de richtlijnen van de Jaarverslaggeving (richtlijn RJ 645). Voor onderhanden projecten is hierin aangegeven dat de specifieke richtlijn RJ 221 'Onderhanden projecten in opdracht van derden' van toepassing is. De waardering vindt plaats tegen voortbrengingskosten verminderd met gedeclareerde termijnen en eventuele afwaarderingen voor verwachte verliezen. De verantwoording van opbrengsten en kosten vindt plaats volgens de percentage of completion method naar rato van de verkochte eenheden gerelateerd tot de totale te verwachten opbrengsten en de fysieke voortgang. De bestede kosten voor de verkochte woningen worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post lasten onderhanden projecten.

Vorderingen

- De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van een bedrag van de vorderingen, welke vermoedelijk oninbaar zijn.

Liquide middelen

- De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Passiva

Eigen vermogen

- Het eigen vermogen is een saldo post van alle bezittingen verminderd met alle verplichtingen.

Voorzieningen

- In de afgelopen jaren heeft Ressor Wonen een voorziening gevormd inzake het totaal project 'herstructurering De Dalen'. De voorziening is opgebouwd ten behoeve van grote onrendabele uitgaven voor woningverbetering en herstructurering en nieuwbouw. Naast deze voorziening wordt voor onrendabele investeringen in het bestaande bezit, welke intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd zijn, een voorziening gevormd in het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de investering wordt uitgevoerd. Gedurende de uitvoering worden allereerst de uitgaven in mindering gebracht op de voorziening, waarna een eventueel resterend deel wordt geactiveerd dan wel als onrendabel geboekt.

Langlopende schulden

- De aangetrokken leningen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair dan wel ineens afgelost (fixleningen). De aflossingsverplichtingen in het eerstvolgende jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.
- Op basis van de huurovereenkomst betalen huurders een waarborgsom, die dient als zekerheid voor voldoening van de eventuele openstaande vorderingen bij beëindiging van de overeenkomst. Over deze waarborgsommen wordt een jaarlijkse rente vergoed.

Overige activa en passiva

- Voor zover hiervoor niet anders is aangegeven, worden deze posten gewaardeerd op nominale waarde.

Resultaatbepaling

Algemeen

Als baten worden die opbrengsten aangemerkt die op de balansdatum geïnd of invorderbaar waren; als lasten die kosten die op de balansdatum betaald, verschuldigd of voorzienbaar waren.

Bedrijfsopbrengsten

Huren

- De huren van sociale woningen worden bij aanvang van de exploitatie vastgesteld op basis van door de overheid vastgestelde normen. Daarna zijn de huren onderworpen aan de overheidsvoorschriften ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli.
- Huren over later aangebrachte verbeteringen worden in principe kostendekkend over de resterende looptijd doorberekend aan de huurders.
- De jaarlijkse huurverhoging is gebonden aan een maximumpercentage dat door de overheid is vastgesteld. Huurbaten worden in de winst- en verliesrekening gepresenteerd onder aftrek van eventuele huurderiving.

Vergoedingen

- Onder vergoedingen staan de door de huurders betaalde servicekosten. De servicekosten op verrekenbasis worden elk jaar met de huurders afgerekend.

Resultaat op verkoop woningen

- Het verkoop resultaat op woningen wordt bepaald door de verkoopprijs te verminderen met de boekwaarden (in het geval van bestaand bezit) dan wel stichtingskosten (nieuwbouw) van de woningen. Ook direct toe te rekenen directe verkoopkosten worden in mindering gebracht.

Overige bedrijfsopbrengsten

- Hieronder zijn begrepen inschrijfgeld woningzoekenden, administratiekosten huurovereenkomsten en doorberekende bedragen aan derden voor antenneplaatsen. Tevens worden onder deze opbrengsten de doorberekende salariskosten van de huismeesters aan huurders en leefbaarheid verantwoord.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen

- De afschrijvingen op materiële vaste activa worden berekend op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijving vindt plaats volgens de annuïteiten methode op basis van de verwachte economische levensduur.

Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

- De waardeveranderingen betreffen afwaarderingen voor die complexen waarbij de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt. Ook worden onder deze post de verwachte onrendabele kosten van na- investeringen verantwoord, ,alsmede de te verwachten onrendabele kosten van de nieuwbouw van het Woonzorgcentrum.

Lasten onderhoud

- Hier worden de kosten verantwoord voor het jaarlijks terugkerend onderhoud, alsmede de kosten van het cyclisch (planmatig) onderhoud en het planmatig onderhoud, dat in combinatie met schilaanpak wordt uitgevoerd.

Overige bedrijfslasten

- Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, kosten bestuur en Raad van Commissarissen, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten, etc. Ook de uitgaven in het kader van leefbaarheid en bijzondere projectsteun ('Vogelaarheffing') zijn onder deze post opgenomen.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en -lasten

De rentebaten bestaan uit de rente op beleggingen, de rentevergoeding op positieve saldi liquide middelen, de rente die ontvangen wordt op openstaande vorderingen en toe te rekenen rentelasten voor nieuwbouwprojecten. De rentelasten betreffen de betaalde rente op leningen en waarborgsommen.

Belastingen

Actieve belastinglatentie

- De actieve belastinglatentie is opgenomen rekening houdend met tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De nettorente bestaat uit de voor Ressort Wonen geldende rente voor langlopende leningen (4,786%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,5%). De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop en langlopende schulden.

Toelichting Balans per 31 december (x € 1.000,-)

Activa

Materiële vaste activa

	2009	2008
Onroerende zaken in exploitatie	€ 59.176	€ 54.324
Onroerende zaken in ontwikkeling	€ 2.852	€ 3.651
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	€ 1.725	€ 1.758
Saldo einde boekjaar	€ 63.753	€ 59.733
Onroerende zaken in exploitatie		
Saldo begin boekjaar		
Aanschafwaarde	€ 76.684	€ 73.232
Cumulatieve afwaarderingen	€ -3.612	€ -2.514
Cumulatieve afschrijvingen	€ -18.748	€ -17.515
Boekwaarde begin boekjaar	€ 54.324	€ 53.203
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	€ 5.670	€ 3.451
Desinvesteringen	€ -62	€ 0
Waardeveranderingen	€ -148	€ -1.097
Terugname waardeveranderingen	€ 604	€ 0
Afschrijvingen	€ -1.217	€ -1.234
Afschrijving desinvesteringen	€ 5	€ 0
Totaal mutaties boekjaar	€ 4.852	€ 1.121
Saldo ultimo boekjaar		
Aanschafwaarde	€ 82.292	€ 76.684
Cumulatieve afwaarderingen	€ -3.156	€ -3.612
Cumulatieve afschrijvingen	€ -19.961	€ -18.748
Boekwaarde ultimo boekjaar	€ 59.176	€ 54.324

Verzekering

De activa zijn tegen uitgebreide voorwaarden verzekerd. Onderverzekering is hierbij uitgesloten.

Verkopen huurwoningen

Per ultimo 2009 bestaat het verkoopprogramma van Ressor Wonen uit 78 te verkopen huurwoningen. Voor 2010 is begroot dat er 3 woningen uit het verkoopprogramma zullen worden verkocht uit de complexen 5, 112 en 200. De boekwaarde van deze woningen bedraagt € 259.300,-, de verwachte opbrengstwaarde is € 289.200,-. Het netto resultaat op basis van historische kostprijs van deze verkopen is geraamd op circa € 289.200,-.

	2009	2008
Onroerende zaken in ontwikkeling		
Stand begin boekjaar :		
Aanschafwaarde	€ 3.651	€ 5.693
Boekwaarde	€ 3.651	€ 5.693
Mutaties in boekwaarde :		
Investerings in onroerende zaken in ontwikkeling nieuw	€ 2.418	€ 1.725
Investerings in onroerende zaken in ontwikkeling bestaand	€ 2.764	€ 4.742
Activering gereed gekomen werken	€ 542	€ -2.850
Ontvangen subsidies	€ -1.177	€ 0
Onrendabele investeringen	€ -5.346	€ -5.659
Saldo mutaties	€ -799	€ -2.042
Stand einde boekjaar :		
Aanschafwaarde	€ 2.852	€ 3.651
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling	€ 2.852	€ 3.651

In de onroerende zaken in ontwikkeling worden ook de projectmatige investeringen in het bestaande bezit opgenomen. Als de projecten zijn afgerond worden de investeringen administratief overgeheveld naar de materiële vaste activa in exploitatie, rekening houdend met een gedeelte onderhoud c.q. onrendabele investeringen. Hiervoor is gekozen om deze projecten administratief beter te kunnen volgen, met name op het gebied van de mogelijke onrendabele investeringen.

Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie

Stand begin boekjaar :		
Aanschafwaarde	€ 2.164	€ 2.107
Cumulatieve afschrijvingen	€ -406	€ -376
Boekwaarde begin boekjaar	€ 1.758	€ 1.730
Mutaties in boekwaarde :		
Investerings	€ 36	€ 86
Desinvesteringen	€ 0	€ -28
Afschrijvingen	€ -69	€ -56
Afschrijving desinvestering/ volledig afgeschreven activa	€ 0	€ 26
Saldo mutaties	€ -33	€ 28
Stand einde boekjaar :		
Aanschafwaarde	€ 2.200	€ 2.164
Cumulatieve afschrijvingen	€ -475	€ -406
Boekwaarde ultimo boekjaar	€ 1.725	€ 1.758

Financiële vaste activa

		2009		2008
Wooninvesteringsfonds	€	8.760	€	8.760
Latente belastingvordering	€	498	€	896
<hr/>				
Saldo einde boekjaar	€	9.258	€	9.656
<hr/> <hr/>				

Latente belasting vordering

Een verschil in fiscale en bedrijfseconomische waardering van commercieel vastgoed leidt tot een belastinglatentie. Per ultimo 2008 is een actieve latentie gevormd. Het verschil in waardering van het vastgoed leidt voor het grootste deel niet tot een realisatie in de komende jaren. De vordering bestaat uit twee latenties met het volgende verloop:

Latentie leningen:

Saldo ultimo vorig boekjaar:	€	199	€	0
Mutatie latentie boekjaar	€	104	€	199
Saldo ultimo boekjaar	€	303	€	199

Latentie verkopen woningen:

Saldo ultimo vorig boekjaar:	€	697	€	0
Mutatie latentie boekjaar	€	-502	€	697
Saldo ultimo boekjaar	€	195	€	697

Totaal latenties

	€	498	€	896
--	---	------------	---	------------

De uitgangspunten voor de berekening van de latenties zijn:

Leningen

Disconteringsvoet (gemiddelde rente van de leningportefeuille)		4,806%		4,786%
Nominale waarde leningen	€	41.355	€	27.869
Nominale waarde latentie	€	477	€	509
Contante waarde verschillen	€	1.191	€	781
Vrijval volgend boekjaar	€	6	€	11

Verkopen

Disconteringsvoet (gemiddelde rente van de leningportefeuille)		4,806%		4,786%
Nominale waarde verkopen	€	850	€	3.019
Nominale waarde latentie	€	217	€	770
Contante waarde verschillen	€	767	€	2.733
Vrijval volgend boekjaar	€	0	€	502

Doordat de waarde van de gesloopte woningen ten behoeve van de nieuwbouw van project Dalen als kosten voor het project worden aangemerkt, zal het uiteindelijk resultaat negatief worden. Hierdoor ontstaat een in de toekomst te verrekenen verlies. Omdat de verwachting bestaat dat in de toekomst voldoende positieve resultaten zullen worden behaald om dit verlies te verrekenen is de te verrekenen Vennootschapsbelasting als latentie opgenomen.

Vorraden

		2009		2008
Voorraad onverkochte opgeleverde koopwoningen	€	0	€	428
Voorraad onverkochte nog niet opgeleverde koopwoningen	€	1.915	€	1.850
Voorraad onderhoudsmaterialen	€	15	€	18
<hr/>				
Saldo einde boekjaar	€	1.930	€	2.296
<hr/> <hr/>				

Voorraad onverkochte opgeleverde koopwoningen

Het verloop van de voorraad onverkochte opgeleverde woningen is als volgt:

Aanschafwaarde begin	€	428	€	0
Bij: kostprijs onverkochte woningen UW2A (3 woningen)	€	0	€	523
Bij: investeringen	€	9	€	0
Af: Gedeclareerde termijnen	€	-437	€	0
Afwaardering	€	0	€	-95
Saldo ultimo	€	0	€	428

Voorraad onverkochte nog niet opgeleverde koopwoningen

Het verloop van de voorraad onverkochte nog niet opgeleverde woningen is als volgt:

Aanschafwaarde begin Boekjaar	€	1.850	€	769
Bij: Investeringen boekjaar	€	4.928	€	5.756
Af: naar onderhanden werken ivm verkoop	€	-4.863	€	-4.676
			€	
Saldo voorraad onverkochte nog niet opgeleverde woningen	€	1.915	€	1.850

De voorraad onverkochte nog niet opgeleverde woningen bestaat uit de volgende projecten:

UW2B	€	0	€	1.736
UW3	€	1.915	€	114
Totaal	€	1.915	€	1.850

Stelselwijziging

Met ingang van verslagjaar 2009 is een geactualiseerde RJ 221 van toepassing. Het belangrijkste gevolg is dat met ingang van 2009 projecten die nog niet in opdracht van derden in ontwikkeling zijn verwerkt gewaardeerd worden overeenkomstig RJ 220 'Vorraden'. Doordat in 2009 sprake is van een geactualiseerde RJ 221 is sprake van een stelselwijziging in 2009. Dit betekent dat de verwerking en toelichting van de effecten van de nieuwe RJ 221 plaats heeft gevonden overeenkomstig RJ 140 'Stelselwijzigingen'. De stelselwijziging is retrospectief verwerkt. De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn aangepast aan de gewijzigde grondslag. Het cumulatieve effect op het eigen vermogen is nihil. De totaalbedragen aan debet- en creditzijde op de balans zijn hierdoor wel gewijzigd.

2009**2008****Voorraad onderhoudsmaterialen**

Jaarlijks wordt de waarde van de aanwezige voorraad bepaald door na telling de aantallen te vermenigvuldigen

met de actuele waarde. Een eventueel incurante voorraad wordt direct verwerkt in het resultaat.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten koopwoningen	€	0 €	-117
Saldo ultimo boekjaar	€	0 €	-117

Onderhanden projecten

Het verloop van de onderhanden projecten koopwoningen is als volgt:

Aanschafwaarde begin boekjaar	€	-117 €	2.854
Gerealiseerde winst ultimo boekjaar	€	0 €	0
Gedeclareerde termijnen tem vorig boekjaar	€	0 €	2.608-
Boekwaarde begin boekjaar	€	-117 €	246

Mutatie boekjaar:

Investeringen	€	500 €	3.988
Overheveling van voorraden ivm verkoop	€	697 €	566
Gedeclareerde termijnen	€	-1.051 €	-5.618
Resultaatsneming	€	-29 €	701
Saldo ultimo boekjaar	€	0 €	-117

De uitgaven voor onderhanden werken worden gesaldeerd met de ontvangen termijnbetalingen. De ontvangsten in 2008 zijn hoger dan de uitgaven, waardoor per saldo een negatief bedrag resteert. Omdat het saldo ultimo 2009 nihil bedraagt is er voor gekozen dit negatieve saldo onder deze post op de balans op te nemen.

Ultimo 2009 is de laatste fase van project De Dalen in ontwikkeling. Dit betreft de bouw van 31 woningen van project UW3. Van dit project is ultimo 2009 voor 12 woningen een voorlopige koop-/aannemingsovereenkomst getekend.

Vorderingen

Huurdebiteuren	€	81 €	69
Overige debiteuren	€	47 €	92
Rekening courantverhoudingen	€	216 €	15
Gemeente Rozenburg	€	129 €	0
Overige vorderingen	€	395 €	457
Overlopende activa	€	9 €	70
Totaal vorderingen	€	877 €	703

Debiteuren		2009		2008
Waarvan te vorderen huur van huidige huurders	€	69	€	57
Te vorderen huur van vertrokken huurders	€	33	€	36
Te vorderen overige debiteuren	€	65	€	134
		<hr/>		
Saldo (huur)debiteuren	€	166	€	228
Voorziening dubieuze debiteuren	€	-39	€	-67
Totaal (huur)debiteuren	€	128	€	161

De vordering op de huidige huurders per balansdatum bedroeg 0,88% (2008 : 0,85%) van de bruto huur.

Gemeente Rozenburg

De vordering heeft betrekking op nog te ontvangen BTW op de subsidie voor het nieuwbouwproject De Dalen.

Rekening courantverhoudingen

Betreft rekening courantverhoudingen met diverse Verenigingen van Eigenaren.

Overige vorderingen				
Te vorderen rente WIF	€	394	€	394
Te ontvangen subsidies	€	0	€	60
Overige	€	1	€	3
		<hr/>		
Totaal overige vorderingen	€	395	€	457

Overlopende activa

Hier zijn onder andere opgenomen:

Te verrekenen facturen	€	2	€	0
Te verrekenen servicekosten	€	0	€	70
Overige	€	7	€	0
		<hr/>		
Totaal overlopende activa	€	9	€	70

Liquide middelen

Banken - Direct opvraagbaar	€	168	€	171
Spaar- en depositorekening	€	3	€	3
Gelden onderweg	€	0	€	6
		<hr/>		
Totaal liquide middelen	€	171	€	180

Banken - Direct opvraagbaar

Ressort Wonen heeft rekening-courantverhoudingen met de Rabobank, de ING en de Bank Nederlandse Gemeenten. Met de BNG is een kredietfaciliteit afgesproken ter grootte van 5,6 miljoen. De tegoeden staan ter vrije beschikking en er zijn geen (specifieke) zekerheden gesteld.

Passiva

Eigen vermogen

	2009		2008
Overige reserves	€ 15.864	€	21.545
Totaal eigen vermogen	€ 15.864	€	21.545

Overige reserves

Saldo begin boekjaar	€ 21.545	€	26.485
Resultaat boekjaar	€ -5.681	€	-4.941
Saldo einde boekjaar	€ 15.864	€	21.545

Vorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	€ 8.646	€	6.241
Totaal voorzieningen	€ 8.646	€	6.241

Voorziening onrendabele investeringen

Voor onrendabele investeringen die in het komende jaar worden verwacht, betrekking hebbende op projecten waarvan de werkzaamheden intern zijn geformaliseerd en extern zijn gecommuniceerd, is een voorziening gevormd. Tijdens de ontwikkelfase worden allereerst de gemaakte kosten ten laste van de voorziening gebracht. Een resterend bedrag wordt uiteindelijk geactiveerd. In de voorziening nieuwbouw Dalen is ook een bedrag opgenomen voor garantiewerkzaamheden in geval van optredende schades, waar Ressorst Wonen verantwoordelijk voor gesteld kan worden.

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen

Stand begin boekjaar	€ 6.241	€	6.831
Onrendabele investeringen boekjaar	€ 9.333	€	5.227
Realisering boekjaar	€ -6.928	€	-5.817
Stand ultimo boekjaar	€ 8.646	€	6.241

De voorziening heeft betrekking op de volgende projecten:

- Nieuwbouw Woonzorgcentrum	€ 5.219	€	313
- Nieuwbouw Dalen	€ 2.202	€	565
- Laan van Nieuw Blankenburg	€ 0	€	850
- Schilrenovaties	€ 1.225	€	4.513
Totaal	€ 8.646	€	6.241

Langlopende schulden

	2009	2008
Leningen kredietinstellingen	€ 48.492	€ 41.355
Waarborgsommen	€ 384	€ 364
Totaal langlopende schulden	€ 48.876	€ 41.719

Leningen kredietinstellingen

Schuldrestant begin boekjaar	€ 41.355	€ 27.869
Nieuwe leningen	€ 12.000	€ 15.000
Saldo aflossingen en klim	€ -4.863	€ -1.514
Schuldrestant einde boekjaar	€ 48.492	€ 41.355

Leningen kredietinstellingen

Alleen contractueel afgesproken aflossingen en renteaanpassingen hebben in 2009 plaatsgevonden. Er is in 2009 een nieuwe lening opgenomen ad € 12.000.000,--. Het rentepercentage voor deze lening bedraagt 4,89%, deze rente is vast voor een periode van dertig jaar.

De aflossingsverplichtingen voor het volgend boekjaar bedragen € 2.204.306,--.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,806% (2008 : 4,786%). De aangetrokken leningen worden afgelost op basis van het annuïteitensysteem. Op één lening (fixe) vindt gedurende de gehele renteperiode van 20 jaar geen aflossing plaats. De laatste jaren worden voornamelijk nieuwe leningen van het type annuitair afgesloten. Ultimo 2009 is geen sprake van financiële instrumenten.

Zekerheden

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn zekerheden gesteld door Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Waarborgsommen

Saldo begin boekjaar	€ 364	€ 343
Mutatie waarborgsommen	€ 17	€ 14
Mutatie rente waarborgsommen	€ 3	€ 7
Saldo einde boekjaar	€ 384	€ 364
Waarvan waarborgsommen	€ 307	€ 291
Waarvan rente	€ 77	€ 73

2009**2008**

De waarborgsom wordt bij het aangaan van de huurovereenkomst geheven tot garantie van de stipte nakoming van de betalingsverplichtingen ten aanzien van de huur en de reparatiekosten. De huidige waarborgsommen bedragen de helft van de totale huurprijs, afgerond naar beneden op een veelvoud van €50,- voor een woning. Bij verhuur van garages wordt geen waarborgsom in rekening gebracht. Op de waarborgsommen wordt rente bijgeschreven. Deze rente wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. Aan de waarborgsommen is over 2009, evenals in 2008, 2,25% samengestelde rente toegevoegd.

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers	€	1.100	€	1.465
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	94	€	96
Overige schulden	€	5	€	0
Overlopende passiva	€	1.405	€	1.385

Totaal kortlopende schulden	€	2.603	€	2.946
------------------------------------	----------	--------------	----------	--------------

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	€	34	€	22
Vennootschapsbelasting	€	0	€	0
Loonheffing	€	35	€	42
Sociale lasten en pensioenpremie	€	25	€	32
Totaal	€	94	€	96

Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	€	1.162	€	891
Vooruit ontvangen huren	€	62	€	66
Huurtoeslag	€	50	€	57
Glasfonds	€	21	€	14
Opgebouwde vakantierechten personeel	€	26	€	26
Te verrekenen leveringen en diensten	€	71	€	44
Verplichtingen onderhoud	€	0	€	122
Te betalen accountantskosten	€	6	€	0
Overige	€	7	€	165

Totaal overlopende passiva	€	1.405	€	1.385
-----------------------------------	----------	--------------	----------	--------------

Glasfonds

Een groot aantal huurders betaalt maandelijks een bedrag van € 1,25 voor een glasverzekering. Ressort Wonen betaalt uit deze opbrengsten glasbreuk, dat niet door de verzekering wordt gedekt. Ultimo 2009 is meer ontvangen dan uitgegeven. De meer ontvangen gelden worden gereserveerd voor toekomstige nadelige verschillen.

Opgebouwde vakantierechten personeel

Dit betreft toekomstige verplichtingen aan het personeel, voor wat betreft bovengemiddelde verlofuren.

Niet in de Balans opgenomen verplichtingen

Obligo's Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per einde boekjaar bedragen de obligo's aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) totaal € 1.133.979,--. Deze obligo's zijn ontstaan door geborgde leningen van het WSW aan Ressor Wonen. Deze worden opeisbaar, indien blijkt dat het aan het fonds betaalde disagio en de leningen bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het fonds te dekken. Vooralnog is de verwachting dat hiervan de komende jaren geen sprake zal zijn.

Aansprakelijkheid verkochte koopwoningen

De uit de verkoop van de nieuwbouwwoningen in het project De Dalen voortvloeiende aansprakelijkheden zijn beperkt.

De aansprakelijkheid geldt voor:

- niet aan de koper kenbaar gemaakte afwijkingen van de technische omschrijving. Dergelijke wijzigingen hebben niet plaatsgevonden dan wel zijn aan de koper bekend gemaakt.
- een ernstige gebrek aan de woning of een onderdeel daarvan. Van een ernstig gebrek is alleen sprake als de hechtheid van de constructie als gevolg van de nieuwbouw is aangetast of in gevaar wordt gebracht.
- een verborgen gebrek.

Verkoop onder MGE-voorwaarden

Ressor Wonen heeft woningen verkocht onder voorwaarden (MGE) met een terugkoopplicht. Ressor Wonen heeft als beleid om de woningen verkocht onder voorwaarden bij terugkoop weer door te verkopen onder vergelijkbare voorwaarden. Ressor Wonen is van mening dat, gelet op haar beleidskeuze, alle belangrijke economische voordelen en risico's bij de oorspronkelijke verkooptransactie zijn overgedragen aan de koper, waardoor verwerking van de verkoop destijds, en de toelichting van de terugkoopplicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen, voldoet aan de bepalingen in bijlage 2 van RJ 270.

Ultimo 2009 zijn in totaal 91 nieuwbouwwoningen verkocht onder de MGE-regeling. De oorspronkelijke opbrengstwaarde van deze woningen is circa € 16,3 miljoen. Van de genoemde woningen zijn ultimo 2009 geen woningen teruggekocht. Bij geen van de verkochte woningen is een einddatum van de terugkoopregeling in het contract opgenomen. De huidige marktwaarde wordt geraamd op circa € 20,8 miljoen.

Toekomstige transacties leningen

In 2010 zal een reeds afgesproken lening groot € 12,0 miljoen (30 jaar annuitair, tegen 4,905%) worden gestort. Deze storting vindt in gedeeltes plaats.

Voorziening voor Pensioenen

Het bedrijfstakpensioenfonds is niet in staat die gegevens op te leveren die voor Ressor Wonen zouden leiden tot een juiste weergave van de kosten, alsmede de rechten en verplichtingen zoals die voor een toegezegd pensioenrecht moeten worden opgenomen. Om die reden worden de aan het fonds in enig jaar betaalde premies als toegezegde bijdragen in de resultaten verwerkt en is geen voorziening in de jaarrekening opgenomen. Een overschot of tekort in het pensioenfonds kan van invloed zijn op de te betalen premies. Ultimo 2009 heeft het pensioenfonds een dekkingsgraad van 106% (2008: 95%), maar de financiële markten zijn nog te onrustig om van een blijvend herstel verzekerd te zijn. Op grond hiervan worden vooralnog geen additionele premies verwacht.

Wet ketenaansprakelijkheid

Ressor Wonen heeft algemene voorwaarden opgesteld die aannemers moeten onderschrijven bij uitvoering van projecten en kleinere onderhoudswerkzaamheden. Met deze maatregel moeten de aannemers voldoen aan de voorwaarden volgens de Wet Ketenaansprakelijkheid. Dit betekent dat bij de facturering rekening gehouden wordt met een bedrag naar een G-rekening en dat de BTW volgens de verleggingsrekening wordt afgedragen. Hiermee zijn de risico's voor aansprakelijkheid in dit verband tot een minimum beperkt.

Verplichtingen inzake projecten

In 2009 is een start gemaakt met de bouw van het plan 31 koopwoningen UW3. Per ultimo 2009 zijn voor 12 eengezinswoningen voorlopige koop-/aannemingsovereenkomsten gesloten. Daarnaast zijn ook voor aanpassen van de woonomgeving in de gehele nieuwbouwwijk verplichtingen aangegaan. Ultimo 2009 zijn ook enkele onderhoudsprojecten aan bestaande woningen in uitvoering. Dit onderhoud (aan de buitenkant van woningen) worden uitgevoerd in de complexen 113 (Promenade), 116 (Den Uylboulevard) en 051 (De Ruyterstraat). De nog te verwachten kosten worden conform regelgeving verantwoord in het jaar waarin de prestatie wordt geleverd. Deze verplichting, bestaande uit nog te betalen termijnen en bijkomende kosten voor de resterende uit te voeren werkzaamheden, bedraagt € 667.875,--. De totale verplichtingen voor de nieuwbouwprojecten bedraagt € 3.247.400,--, de totale verplichting ultimo 2009 bedraagt dus € 3.917.275,--.

Toelichting Winst- en verliesrekening (x € 1.000,--)

Bedrijfsopbrengsten

Huren		2009		2008
Huuropbrengsten				
Woningen en woongebouwen	€	11.403	€	10.990
Garages en overige objecten	€	190	€	181
Totaal	€	11.594	€	11.171
Huurderving				
Woningen, woongebouwen	€	-163	€	-58
Garages en overige objecten	€	-2	€	-1
Totaal	€	-165	€	-59
Totaal netto huuropbrengsten	€	11.429	€	11.111

Jaarlijks per 1 juli worden de huurprijzen aangepast. De huurprijzen zijn in principe allemaal met hetzelfde percentage aangepast. Vanwege het inflatievolgend huurbeleid is er nauwelijks nog ruimte om te differentiëren in de huurstijging. Slechts in uitzonderingsgevallen (garages onder andere) is van het gehanteerde percentage van 2,5% afgeweken.

De huurderving is fors gestegen ten opzichte van 2008, met bijna € 106.000,-- tot € 165.000,--. Deze stijging wordt voor een bedrag groot € 72.000,-- verklaard, doordat nieuwbouwwoningen in project UW2B geruime tijd na oplevering leeg hebben gestaan, alvorens deze zijn verhuurd.

Vergoedingen

Vergoedingen				
Leveringen en diensten	€	945	€	822
Te verrekenen met huurders	€	-101	€	-6
Totaal vergoedingen	€	844	€	816

De vergoedingen hebben betrekking op het bedrag dat de huurders boven de netto huurprijs betalen voor stookkosten, algemene verlichting, schoonmaken centrale ruimtes, glasverzekering e.d. Deze vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten voor leveringen en diensten en worden, indien noodzakelijk, jaarlijks aangepast en tevens met de huurders verrekend.

Verkoopopbrengsten onroerende goederen		2009		2008
Opbrengst nieuwbouwprojecten	€	1.446	€	5.618
Opbrengst verkopen huurwoningen	€	118	€	0
Totaal verkopen onroerende goederen	€	1.563	€	5.618

Resultaat nieuwbouwprojecten

Over het project De Dalen zal fiscaal een negatief resultaat resulteren. Dit fiscale resultaat zal bij voltooiing van het project worden berekend. Het toe te rekenen resultaat op de ultimo 2009 verkochte woningen van deelproject UW2B is toegevoegd aan de voorziening onrendabele investeringen.

Stelselwijziging

De stelselwijziging zoals beschreven in de toelichting op de balans bij de voorraad heeft ook gevolgen voor de presentatie in het resultaat. Onder deze post worden de totale verkoopopbrengsten gepresenteerd, deze worden gesaldeerd met de mutatie onderhanden werk nieuwbouw. De cumulatieve bedragen komen overeen met de lasten onderhanden werken. In 2008 en 2009 zijn de verkoopopbrengsten hoger dan de mutatie onderhanden werken, waardoor de laatste post negatief is. Omdat aan de lasten de onderhanden werken voor de werkelijke uitgaven zijn gepresenteerd is er voor gekozen om deze post aan de opbrengstzijde negatief weer te geven.

Resultaat verkopen woningen

Er is 1 (voormalige) huurwoning verkocht in 2009. In de begroting was uitgegaan van 4 te verkopen woningen. Per ultimo 2009 stond er 1 woning leeg voor de verkoop.

Wijzigingen in onderhanden werken

Nieuwbouwcomplexen in ontwikkeling	€	-537	€	-1.560
Totaal mutatie onderhanden werken	€	-537	€	-1.560

De mutatie betreft de uitgaven voor de in aanbouw zijnde woningen in De Dalen, inclusief de geactiveerde productiekosten van het eigen personeel. De vergelijkende cijfers zijn aangepast naar aanleiding van de stelselwijziging met betrekking tot het onderscheid Voorraad en Onderhanden Projecten.

De jaarrekening 2008 bevatte uitgaven die na de stelselwijziging gerubriceerd zijn onder de voorraad. Deze uitgaven worden niet meer onder deze post opgenomen, waardoor deze afneemt.

Door de stelselwijziging worden de bedragen bij deze post negatief. Aangezien de post lasten onderhanden projecten reeds staat gepresenteerd als last, is er voor gekozen de post aan deze zijde te laten staan.

Overige bedrijfsopbrengsten

	2009	2008
Vergoeding geleverde diensten	€ 34	€ 25
Vergoedingen VvE	€ 55	€ 56
Serviceabonnement	€ 0	€ 16
Verhuur antenneplaatsen	€ 10	€ 23
Doorberekende huismeesterskosten	€ 86	€ 40
Overige opbrengsten	€ 17	€ 10
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	€ 202	€ 169

Vergoeding geleverde diensten

Geleverde diensten betreffen de administratiekosten bij eerste verhuur, de vergoeding voor naamplaatjes en administratiekosten voor stook- en servicekosten.

Doorberekende huismeesterskosten

De kosten voor de huismeesters zijn enerzijds doorbelast als servicekosten aan de huurders, die woonachtig zijn in het werkgebied van de huismeesters en anderzijds als kosten leefbaarheid. In 2008 zijn niet de toe te rekenen kosten aan leefbaarheid onder deze post opgenomen. De totale kosten voor huismeesters zijn opgenomen onder de lonen en salarissen (incl sociale en pensioenlasten).

Overige opbrengsten

Onder de overige opbrengsten zijn onder andere de opbrengsten verantwoord van reeds afgewikkelde of niet meer verschuldigde bedragen die nog op de balans als schuld stonden opgenomen. Ook is hierin opgenomen de boekwinst op de inruil van de bedrijfsauto's.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2009	2008
Woningen en woongebouwen	€ 1.197	€ 1.214
Activa niet zijnde woningen	€ 17	€ 16
Overige zaken ten dienste van de exploitatie	€ 69	€ 56
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	€ 1.283	€ 1.286

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Onrendabele investering	€ 5.682	€ 4.581
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa	€ 5.682	€ 4.581

De onrendabele investeringen bestaan uit de volgende posten:

Onrendabele investeringen	€ 6.137	€ 3.484
Afwaarderingen materiële vaste activa	€ 148	€ 1.097
Terugnages afwaarderingen materiële vaste activa	€ -604	€ 0
Totaal onrendabele investeringen	€ 5.682	€ 4.581

In deze post zijn ook afwaarderingen en terugnames van afwaarderingen opgenomen. Indien de bedrijfswaarde van een complex duurzaam lager is dan de boekwaarde wordt het verschil afgewaardeerd. In 2009 was dat het geval bij twee complexen, totaal € 148.000,-. De reden van afwaarderen is bij een complex (200), dat nieuw in exploitatie is, de hogere stichtingskosten ten opzichte van de bedrijfswaarde. Bij complex 111 is ten gevolge van de stijging van de exploitatiekosten de bedrijfswaarde afgenomen. Bij drie complexen bleek de eerder uitgevoerde afwaardering teruggenomen te moeten worden, aangezien de bedrijfswaarde daartoe weer (duurzaam) ruimte biedt. Bij de terugname is rekening gehouden met het afschrijvingsdeel over de periode van de afwaardering tot ultimo 2009. Het totaalbedrag aan terugnames bedroeg € 603.500,-.

Lonen en salarissen

	2009	2008
Bruto lonen en salarissen verminderd met ontvangen ziekengelden	€ 1.064	€ 1.112
Totaal lonen en salarissen	€ 1.064	€ 1.112

Onder de lonen en salarissen worden verantwoord de bruto salarissen, de gratificaties en de kosten van spaarloonregelingen en de loonheffing hierover. Verder worden hier opgenomen de vergoedingen als representatie-, reis- en telefoonkosten. De ontvangsten wegens uitkeringen uit ziektewetregelingen worden in mindering gebracht op de lonen en salarissen.

WOPT

Aan geen werknemer is een hogere vergoeding toegekend dan de maximale norm van €181.000,- (conform richtlijnen van de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens).

Sociale lasten

Sociale lasten	€ 127	€ 130
Totaal sociale lasten	€ 127	€ 130

Pensioenlasten

Pensioenpremies	€ 203	€ 191
Totaal pensioenlasten	€ 203	€ 191

De vergelijkende cijfers van het jaar 2008 zijn aangepast ten opzichte van de rapportage 2008, omdat in 2008 pensioenlasten waren opgenomen onder de sociale lasten.

De pensioenverplichtingen van Ressorst Wonen zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Onder de pensioenlasten worden de jaarlijkse premies voor de pensioenregeling als pensioenlast opgenomen. Daarnaast worden eventuele nog verschuldigde premies over het boekjaar in de balans als kortlopende schuld opgenomen. De pensioenregeling kwalificeert zich hiermee als een toegezegde bijdrageregeling. Daarnaast is het zo dat Ressorst Wonen in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting heeft, anders dan hogere toekomstige premies. Momenteel is dit voor zover bekend tijdens het samenstellen van de jaarrekening niet aan de orde.

	2009	2008
Aantal medewerkers	23	22
Waarvan in deeltijd	2	2
Aantal ingevulde formatieplaatsen ultimo	22,5	20,6
Totaal personeelskosten per formatieplaats	€ 55	€ 61
Percentage sociale lasten	12,0%	11,7%

Het verschil in de totale personeelskosten ontstaat doordat het totale bedrag aan kosten wordt berekend op basis van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Ultimo 2008 waren er enkele vacatures, waardoor het aantal personeelsleden op dat moment lager was.

Lasten onderhoud

Uitgaven planmatig onderhoud	€ 609	€ 856
Uitgaven planmatig onderhoud schilrenovaties	€ 3.781	€ 5.065
Uitgaven dagelijks onderhoud	€ 951	€ 816
Totaal lasten onderhoud	€ 5.341	€ 6.737

Uitgaven dagelijks onderhoud

Klachtenonderhoud	€ 549	€ 506
Mutatieonderhoud	€ 429	€ 402
Onderhoud verrekend met huurders	€ -27	€ -92
Totaal	€ 951	€ 816

Uitgaven planmatig onderhoud

De onderhoudsuitgaven voor planmatig onderhoud komen direct ten laste van de winst- en verliesrekening. Onder deze post worden ook de planmatige onderhoudswerkzaamheden opgenomen die in combinatie met schilrenovaties worden uitgevoerd. In de jaren voor 2009 werden deze bedragen opgenomen onder de bijzondere bedrijfslasten. Ondermeer om fiscale redenen is er voor gekozen het gedeelte planmatig onderhoud onder de onderhoudskosten op te nemen, aangezien deze kosten als last voor de aangifte Vennootschapsbelasting verwerkt kunnen worden en derhalve voor die aangifte niet meer apart uitgezocht behoeven te worden. Onder de uitgaven planmatig onderhoud worden ook de uitgaven voor contractonderhoud verwerkt.

Uitgaven dagelijks onderhoud

De uitgaven voor het dagelijks onderhoud zoals bijv. service- en mutatieonderhoud worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening geboekt. Bij diverse woningen wordt bij mutatie een plattegrondswijziging aangebracht of wordt de woning door aanpassingen aan de keuken en badkamer op een hoger kwaliteitsniveau gebracht. De uitgaven voor deze werkzaamheden worden geactiveerd en/of als onrendabele investering verwerkt, een en ander afhankelijk van de toename van de bedrijfswaarde ten gevolge van deze investeringen.

Correctie onderhoud 2008

In de jaarrekening over het jaar 2008 is een bedrag van € 122.400,- foutief opgenomen. Deze kosten zijn voor werkzaamheden die in 2009 zijn uitgevoerd en derhalve in 2009 verantwoord moeten worden. Omdat het geen fundamentele fout betreft, behoeven de vergelijkende cijfers op grond van RJ 150.203 niet te worden aangepast. In deze jaarrekening moeten de bedragen wel worden gepresenteerd. Om deze reden is onder deze post het in 2009 uitgevoerde onderhoud opgenomen. Omdat de kosten neutraal worden verwerkt in dit jaar is onder de overige lasten dit bedrag aan onderhoud gesaldeerd.

Lasten Onderhanden Werken

	2009	2008
Lasten Onderhanden Werken	€ 824	€ 4.058
	€	€
	€ 824	€ 4.058

Dit betreft uitgaven voor in aanbouw zijnde, reeds verkochte woningen. De uitgaven zijn gedaan voor de volgende projecten:

- 27 woningen UW1	€ 0	€ 471
- 22 woningen UW2A	€ 0	€ 3.309
- 29 woningen UW2B	€ 824	€ 278
Totaal	€ 824	€ 4.058

Overige bedrijfslasten

Overige Personeelskosten	€ 71	€ 107
Raad van Commissarissen	€ 36	€ 32
Uitzendkrachten	€ 108	€ 152
Huisvestingskosten	€ 74	€ 72
Algemene kosten	€ 502	€ 452
Belastingen	€ 513	€ 463
Verzekeringen	€ 31	€ 36
Leefbaarheid	€ 115	€ 74
Heffing krachtwijken	€ 120	€ 123
Leveringen en diensten	€ 844	€ 803
Overige lasten	€ 227	€ 320
Totaal overige bedrijfslasten	€ 2.641	€ 2.635

Overige Personeelskosten

Onder deze kosten zijn alle netto vergoedingen die zijn verstrekt opgenomen (waaronder reiskosten en attenties met Kerst en dergelijke). Ook zijn de opleidings- en wervingskosten hierin verwerkt. Het verschil met 2008 is vooral veroorzaakt door lagere uitgaven voor opleidingen.

Algemene kosten

Betreffen de beheerkosten, waaronder onder andere communicatiekosten, externe adviezen, informatievoorziening, woonruimteverdeling, automatisering en autokosten zijn opgenomen. Tevens zijn de contributiekosten voor de landelijke federatie (Aedes) in deze post opgenomen.

Vergeleken met 2008 zijn vooral de automatiserings- en accountantskosten hoger (vooral de kosten van NCCW, in verband met Aedex nieuwe ontwikkelingen).

Belastingen

Kosten betrekking hebbend op onroerende zaken zoals rioolbelasting, onroerende zaakbelasting en polderlasten.

Verzekeringen

Onder de post verzekeringen worden de premies en kosten van de opstalverzekering verwerkt.

Heffing krachtwijken

Dit betreft de heffing die door ex-minister Vogelaar is opgelegd aan de corporaties ter verbetering van de leefomstandigheden in de 40 als probleemwijk aangemerkte wijken in Nederland. Deze heffing is in het jaar 2008 voor het eerst opgelegd.

Leefbaarheid

In deze post zijn allerlei kosten verwerkt die een relatie hebben met verbetering van de woon- en leefomgeving, zoals de inzet van huismeesters en sponsoring van lokale activiteiten. In 2009 is Ressort Wonen onder andere hoofdsponsor geweest van een kunstbaan.

		2009	2008
Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie			
Onderzoek van de jaarrekening	€	36 €	14
Andere controleopdrachten	€	4 €	4
Adviesdiensten op fiscaal terrein	€	14 €	11
Andere niet-controlediensten	€	0 €	1
Totaal accountantskosten	€	54 €	30

De verschillen ten opzichte van 2008 zijn veroorzaakt doordat te factureren bedragen over 2008 niet in de kosten over 2008 zijn opgenomen. Daarnaast is een nacalculatie met betrekking tot de jaarrekening 2008 in de kosten over 2009 opgenomen en is het nog te factureren gedeelte over 2009 in de kosten van 2009 opgenomen.

Kosten leveringen en diensten

Het betreffen de uitgaven voor leveringen en diensten aan de huurders zoals voor blokverwarming, schoonmaken en verlichting algemene ruimten. Deze kosten worden jaarlijks met de huurders verrekend.

Overige lasten

Tot en met het jaar 2008 werden onder deze post vooral de onrendabele investeringen opgenomen en de kosten voor schilrenovaties. Met ingang van 2009 zijn deze kosten elders in de jaarrekening opgenomen, mede ten gevolge van de belastingplicht en de best-practice van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De onrendabele investeringen worden opgenomen onder de post waardeverandering materiële vaste activa en de onderhoudskosten worden in de onderhoudskosten opgenomen. Om het inzicht te vergroten is het aan te merken onderhoud bij de schilrenovaties in het overzicht van de onderhoudskosten apart vermeld.

In de overige lasten is een bedrag verwerkt van -/- € 122.000,- als correctie op een fout in de jaarrekening 2008. Onderhoudswerkzaamheden waren onjuist opgenomen, maar aangezien het geen fundamentele fout betrof behoeven de vergelijkende cijfers niet te worden aangepast. Wel moet het bedrag in het juiste jaar als kosten onderhoud worden opgenomen. Aangezien de vergelijkende cijfers niet worden aangepast heeft het ook geen gevolgen voor de resultaten van dit jaar. Om die reden is het bedrag op deze post gecorrigeerd.

Rentebaten		2009		2008
Rente op uitgezette middelen	€	398	€	424
Rente leveringen en diensten	€	1	€	1
Geactiveerde rente nieuwbouw	€	108	€	0
Overige rente	€	8	€	4
Totaal rentebaten	€	515	€	429

Rente op uitgezette middelen

Betreft rente op rekeningen-courant en de te ontvangen rente op de financiële vaste activa (Investering WIF). Als rentepercentage voor de uitkering WIF is 4,5% over het uitstaande saldo genomen, conform 2008.

Geactiveerde rente nieuwbouw

Bij nieuwbouwprojecten wordt vanaf aanvang bouwwerkzaamheden rente berekend. In 2009 betreft dit de nieuwbouwprojecten UW2B en UW3. De rente wordt berekend op basis van een rentestafel waarmee rekening gehouden is met alle tot einde bouw c.q. einde jaar gedane uitgaven. Het rentepercentage bedraagt 5%.

Overige rente

Dit betreffen voornamelijk renteontvangsten via de deurwaarder.

Rentelasten

Rente kapitaalmarktleningen	€	2.128	€	1.683
Rente waarborgsommen	€	7	€	7
Totaal rentelasten	€	2.135	€	1.690

Rente kapitaalmarktleningen

De aan de kapitaalverschaffers vergoede rente op langlopende leningen verminderd met de mutatie op niet vervallen rente.

Rente waarborgsommen

Rente die aan de door huurders gestorte waarborgsommen wordt toegevoegd. Bij het beëindigen van de huurovereenkomst wordt de rente uitgekeerd. De rentevergoeding over 2009 bedraagt, evenals in 2008, 2,25%.

Belastingen

Vennootschapsbelasting	€	0	€	0
Mutatie actieve latentie woningen	€	502	€	-697
Mutatie actieve latentie leningen	€	-104	€	-199
Totaal belastingen	€	398	€	-896

In 2008 is in verband met de integrale belastingplicht voor de eerste maal een (actieve) latentie opgenomen in verband met verschillen tussen economische en fiscale boekwaarde van de verkoopportefeuille en de leningen. In 2009 is het aantal te verkopen woningen naar beneden bijgesteld. Hierdoor neemt de latente belastingvordering af. Het verschil wordt als last verantwoord in 2009. Een positieve mutatie vindt plaats met betrekking tot de leningen, omdat ook de transitorische rente in de latentie is berekend, hetgeen in 2008 nog niet was toegestaan.

Ultimo 2009 resteert er in verband met het verlies in project De Dalen een verrekenbaar verlies ter grootte van € 6.300.000,-. Om die reden behoeft de eerstkomende jaren nog geen Vennootschapsbelasting afgedragen te worden.

Toelichting Vennootschapsbelasting in W&V

Commercieel resultaat voor VPB		€	-5.283
Belastingdruk	0,0%		
<u>Af:</u>			
Fiscale afschrijving op activa t.d.v. exploitatie		€	-78
Fiscale afschrijving op agio leningen overheid en kredietinstellingen		€	-150
Correctie commercieel resultaat projecten		€	-118
Dotatie voorziening fiscaal verlies project De Dalen		€	-1474
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		€	-9
<u>Bij:</u>			
Afschrijvingen (geen fiscale kosten)		€	1282
Overige waardeveranderingen (im-) materiële vaste activa (geen fiscale kosten)		€	5682
(Vogelaar)heffing wijkenaanpak (geen fiscale kosten)		€	119
Aftrekbeperking gemengde kosten		€	4
Fiscale vrijval disagio leningen overheid en kredietinstellingen		€	25
Fiscaal resultaat 2009			0
Vennootschapsbelasting:			
Vennootschapsbelasting:			
Eerste € 200.000,-	20,0%	€	0
Daarna over restant	25,5%	€	0
Totaal acute vennootschapsbelasting over 2009		€	0

Van belang is dat de Belastingdienst de stelling heeft ingenomen dat het zogenaamde Bodemplaat arrest van toepassing is. In de visie van de Belastingdienst kan dit betekenen dat onderhoudsuitgaven (na aftrek van verbeteringsuitgaven) bij overschrijding van 20% van de openingsbalanswaarde per 1/1/2008 (in basis 70% van de WOZ waarde) volledig moeten worden geactiveerd. De stelling van de Belastingdienst wordt nog niet ondersteund door jurisprudentie en het is zeer de vraag of deze stelling houdbaar is. Wij zijn van mening dat de stelling niet houdbaar is voor een rechter. Uiteraard bestaat de kans dat de rechter daar anders over denkt. Een honorering van deze stelling kan een materieel effect op de jaarrekening hebben. Op dit moment wordt door de Belastingdienst met de Belastingadvieskantoren overleg gevoerd om te komen tot een oplossing op dit punt.

Ontwikkeling Bedrijfswaarden

De bedrijfswaarde ultimo 2009 is € 1,3 miljoen lager dan de bedrijfswaarde ultimo 2008. Het mutatieverloop is als volgt:

Bedrijfswaarde per 1 januari (x €1.000,--)	€	85.550
Autonome ontwikkeling		
Vrijval kasstromen, effect een jaar opschuiven	€	-1.549
Subtotaal autonome ontwikkeling	€	-1.549
Voorraad- en niveaumutaties		
Verbetering	€	282
Verkochte en gesloopte verhuureenheden	€	-59
Nieuwbouw	€	3.473
Niveaumutaties	€	5.617
Subtotaal voorraadmutaties	€	9.314
Parameterwijzigingen		
Huuraanpassing	€	-1.589
Subtotaal parameterwijzigingen	€	-1.589
Beleidswijzigingen		
Huurharmonisatie	€	6.143
Onderhoudsuitgaven	€	-17.781
Overige exploitatieuitgaven	€	-4.742
Verkoop	€	1.364
Verbetering	€	-2.690
Nieuwbouw	€	184
Restwaarde	€	4.959
Bepaling bedrijfswaarde medio jaar	€	2.030
Overige	€	662
Subtotaal beleidswijzigingen	€	-9.872
Rentabiliteitswaardecorrectie		
Autonome ontwikkeling, wijzigingen in lopende leningen	€	-362
Nieuwe leningen	€	2.746
Discontovoet	€	0
Subtotaal rentabiliteitswaardecorrectie	€	2.384
Bedrijfswaarde ultimo boekjaar	€	84.238

Toelichting op de individuele posten uit het verloopoverzicht bedrijfswaarde:

Voor de berekening van de bedrijfswaarde is met ingang van dit jaar gebruik gemaakt van FMP, een applicatie van het NCCW. De mutatie van de bedrijfswaarde is hierdoor op een meer gedetailleerde wijze te berekenen dan in voorgaande jaren. Om deze reden is er voor gekozen om niet de vergelijkende cijfers van het jaar 2008 in het mutatieoverzicht op te nemen.

De vrijval van de kasstromen 2009 en het effect van een jaar opschuiven hebben een negatief effect op de bedrijfswaarde. De restant levenduur wordt 1 jaar korter, door de vrijval van bijvoorbeeld het niveau van de bedrijfskosten in 2009 dat nu vrijvalt wordt dit niet gecompenseerd.

Onder de voorraadmutaties is zowel op de regel verbetering als op de regel nieuwbouw een positief effect op de bedrijfswaarde opgenomen. Dit bedrag geeft de waardeinstijging weer ten gevolge van de

huurstijgingen ten gevolge van verbeteringen en in de verhuur opgenomen woningen van deelproject UW2B (De Dalen).

De niveaumutaties onder de voorraadmutaties laten een positieve mutatie zien. Dit wordt veroorzaakt door de jaarlijkse actualisatie van de zogenoemde vhe-tabel. De positieve waarde wordt met name veroorzaakt doordat de nieuwe huren van een jaar verder, te weten niveau december 2009 zijn opgenomen. De forse stijging is te verklaren doordat in de berekening van de bedrijfswaarde 2008 geen rekening met huurharmonisatie is gehouden.

Ook voor 2010 geldt een inflatievolgend huurbeleid. Het gemiddelde stijgingspercentage per 1 juli 2010 bedraagt 1,2%. Dit is lager dan per ultimo 2008 in de bedrijfswaardeberekening is opgenomen, toen namelijk 2,25%. Dit effect leidt niet alleen in 2009, maar ook in alle jaren daarna tot een lagere huuropbrengst dan eerder was voorzien. De contante waarde van deze lagere huuropbrengsten betekent een verlaging van de bedrijfswaarde met circa € 1,6 miljoen.

In de berekening van de bedrijfswaarde 2009 is geen rekening gehouden met een extra stijging van de huur bij mutatie (naar streefhuur). Indien hier rekening mee wordt gehouden stijgt de bedrijfswaarde met ruim 6,0 miljoen.

In de bedrijfswaardeberekeningen is de meest recente versie van de meerjaren onderhoudsbegroting opgenomen. Deze versie ligt op een hoger niveau dan in de berekeningen bij de jaarrekening 2008 is opgenomen. Voor de eerste vijf jaar is het werkelijk begrote bedrag als basis genomen, voor de jaren vanaf 2015 een normbedrag van € 1.000,-- per woning (cf 2008). Het effect op de bedrijfswaarde is fors, namelijk een 17,8 miljoen lagere waarde. Gedeeltelijk is dit ook een correctie op de berekening 2008, waarin een stijging door een lager berekend onderhoudsniveau van €9,0 miljoen is verwerkt.

Het niveau van de overige exploitatieuitgaven, gecorrigeerd voor eenmalige uitgaven, ligt hoger dan in de bedrijfswaardeberekening in het voorliggende jaar. Dit betekent een negatieve invloed op de bedrijfswaarde. Deze mutatie wordt voornamelijk veroorzaakt door het hogere niveau aan WOZ-lasten in de komende jaren. De heffing ten behoeve van de krachtwijken is buiten de bedrijfswaardeberekening gehouden.

Het aantal verkochte woningen is minimaal geweest de laatste jaren, Op basis hiervan is besloten voor de eerstvolgende jaren rekening te houden met een lager aantal woningverkoop (jaarlijks 3) dan in de begroting is opgenomen. Conform uitgangspunten CFV zijn de verkopen voor een periode van 5 jaar ingerekend.

Onder de post verbeteringen is een daling van de bedrijfswaarde in 2009 opgenomen van € 2,7 miljoen. Dit wordt veroorzaakt doordat er in de bedrijfswaarde nieuwe investeringen zijn opgenomen voor 2010 en 2011, waarvan de investeringskosten in de berekening van de bedrijfswaarde zijn opgenomen.

Bij de beoordeling van de continuïteit en solvabiliteit hanteert het Centraal Fonds diverse uitgangspunten. Ressort Wonen heeft besloten daar zoveel mogelijk op aan te sluiten. Dat betekent onder meer dat voor de bepaling van de restwaarde van een complex bij einde exploitatie andere uitgangspunten worden gebruikt. De nieuwe uitgangspunten gaan uit van een restwaarde die wordt gecorrigeerd naar tijdstip einde exploitatie met een jaarlijkse inflatiecorrectie, en vervolgens contant wordt gemaakt tegen de geldende rentevoet. In de berekening 2008 werd 20% van de grondwaarde in de bedrijfswaarde opgenomen. Voor de bedrijfswaarde heeft dit een stijgend effect van bijna 5,0 miljoen.

In 2009 is er voor gekozen om de bedrijfswaarde per medio van het jaar te berekenen, in plaats van aan het begin van het boekjaar. Dit geeft een zuiverder beeld van de bedrijfswaarde. De keuze betekent een stijging van de bedrijfswaarde van ongeveer € 2,0 miljoen.

In de overige verschillen zijn bedragen verwerkt die het gevolg zijn van het maken van de bedrijfswaardeberekening in een specifiek daartoe ingericht softwarepakket (FMP). Door diverse verfijningen is een veel zuiverder bedrijfswaarde te bepalen, hetgeen tot uiting komt in het verschil van bijna € 0,7 miljoen.

In de bedrijfswaardeberekening is rekening gehouden met een zogenoemde rentabiliteitswaardecorrectie. Deze correctie is nodig, omdat de disconteringsvoet niet gelijk is aan de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille. Voor het gedeelte dat de materiële vaste activa is gefinancierd met vreemd vermogen zou feitelijk met deze rentevoet gerekend moeten worden en voor het overige met de disconteringsvoet. Omdat de berekening is gebaseerd op de disconteringsvoet is de rentabiliteitswaardecorrectie gewenst. De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt per ultimo 2009 4,806%. Omdat dit lager is dan de disconteringsvoet, te weten 6%, heeft de rentabiliteitswaardecorrectie een positief effect op de bedrijfswaarde.

Overige gegevens

Resultaatbestemming

- De statuten bevatten geen bepalingen met betrekking tot de winstverdeling;
- Het resultaat ad -/- € 5.681,-- (x € 1.000,--) wordt zoals jaarlijks gebruikelijk geheel ten laste van de overige reserves gebracht.

Bijlage 2

Aan de Raad van Commissarissen van de
Stichting Ressorst Wonen
Postbus 1049
3180 AA ROZENBURG

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2009 van Stichting Ressorst Wonen te Rozenburg bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst- en verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van Stichting Ressorst Wonen is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant,

Bijlage 2

Pag. 2

waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van Stichting Ressort Wonen.

Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van Stichting Ressort Wonen heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Ressort Wonen per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de verplichting ingevolge Bbsh artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391, lid 4, BW.

Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Rotterdam, 2 juni 2010
Deloitte Accountants B.V.
was getekend: C.P.M. van Oorschot RA