



Volkshuisvestingsverslag

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2015

Volkshuisvestingsverslag

1. Voorwoord	3
2. Managementsamenvatting	4
3. Organisatie	6
4. Ontwikkelingen woningbezit	13
5. Kwaliteit van het woningbezit	22
6. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid	25
7. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen	27
8. Leefbaarheid	28
9. Wonen, zorg en welzijn	31
10. Financiën	32
11. Werkterrein	44
12. Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen	45

Jaarrekening

Balans per 31 december 2015	52
Winst- en verliesrekening over 2015	54
Kasstroomoverzicht	55
Waarderingsgrondslagen	56
Toelichting op de balans	66
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	89
Toelichting op de winst- en verliesrekening	91

Overige informatie 101

Vaststelling van de jaarrekening	102
----------------------------------	-----

Bijlagen: 1 – Kengetallen	103
2 – Overzicht woningbezit	104

Controleverklaring	105
---------------------------	------------

Voorwoord

Het valt niet mee om in dit verslagjaar in het voorwoord te focussen op onze eigen activiteiten als maatschappelijke ondernemer. Als ik even terugblik zie ik dat 2015 is overschaduwd door gebeurtenissen die iedereen op het netvlies heeft staan. De media gaven bijna dagelijks inzicht in verschrikkelijke aanslagen op diverse plekken en van de enorme ellende van vluchtelingen die hun land moesten verlaten op zoek naar een veilige plaats ergens in Europa. Woningcorporaties kunnen daarbij helpen in de vorm van het aanbieden van huisvesting om te bereiken dat zij zo snel mogelijk kunnen integreren en hun leven weer kunnen oppakken. Een dak boven het hoofd is echter maar één van op te lossen punten. Ook een goede begeleiding is van groot belang. Gelukkig wordt daar veel aandacht aan besteed.



De nieuwe Woningwet trad op 1 juli 2015 in werking. Op veel gebieden worden met uitgebreide wet- en regelgeving de touwtjes strak aangehaald. Woningcorporaties moeten terug naar de kerntaak: het zorgen voor sociale huisvesting voor mensen die daar (o.a. op grond van hun inkomen) op zijn aangewezen. Die kerntaak is uiteraard een van de belangrijkste doelstellingen uit ons strategisch meerjarenplan “Duurzaam samenleven, samenwerken en wonen in Rozenburg”. Veel doelen daaruit, o.a. energiezuinige woningen, komen overeen met de prioriteiten die de Minister onlangs formuleerde voor de sociale volkshuisvesting in de komende jaren. Daar blijven we de schouders onder zetten! Dat doen we graag want we willen de meest duurzame corporatie van Rotterdam blijven. Niet voor onszelf maar met name voor de huurders die hier van profiteren door de service die we bieden en lagere woonlasten .

Het is eigenlijk elk jaar hetzelfde, maar toch mag het niet onvermeld blijven. De medewerkers van Ressort Wonen hebben zich enorm ingezet voor de kwaliteit van de dienstverlening en van de woningen. Ik ben daar erg trots op en dankbaar voor. Heb tegelijk het volste vertrouwen dat deze inzet blijvend is, het zit in de genen. Fijn dat dat zo is want als je je ambities wilt realiseren moeten de handen uit de mouwen. De organisatie (en de medewerkers) moeten fit zijn (berekend op hun dienstverlenende taken) en proper (eerlijk en met een juiste instelling naar de klanten). En dat alles ook nog eens tegen acceptabele organisatiekosten. Aan die gunstige omstandigheden/voorwaarden voldoet Ressort Wonen, zoals door externen is vastgesteld.

In het jaarverslag wordt verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid en de financiën. 2015 wordt met een positief financieel resultaat afgesloten. Dit heeft voor een groot deel te maken met waardeinstijgingen van de woningen en toekomstige belastingen die niet daadwerkelijk leiden tot een hoger banksaldo. Toch stemt het resultaat tot tevredenheid, omdat het de noodzakelijke investeringen mogelijk maakt. Het voelt wel heel bijzonder aan dat ik in verband met het gebruik maken van het flexpensioen voor de laatste keer mag verklaren dat alle middelen in 2015 zijn ingezet voor de volkshuisvesting. Dat doe ik natuurlijk heel graag omdat ik weet dat het zo is en omdat het precies is waar onze huurders en partners waar we mee samenwerken recht op hebben!

Jan Schrijver
Directeur-bestuurder

2. Managementsamenvatting 2015



In het Strategisch Meerjarenplan zijn meerdere ambities benoemd. Jaarlijks wordt in de begroting uitgewerkt hoe uiting gegeven gaat worden aan deze ambities. Het jaarverslag is een terugblik, in deze samenvatting wordt toegelicht welke resultaten zijn gerealiseerd bij de benoemde ambities. Bij het bereiken van de doelstellingen is in een aantal situaties samenhang met de Herziene Woningwet duidelijk waarneembaar.

Betaalbaar wonen voor lage inkomensgroepen.

Reeds geruime tijd is sprake van een toenemend aantal huurders die moeite hebben om aan alle financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Geleidelijk aan is hierdoor een stijging waarneembaar van de hoogte van en het aantal huurders met betalingsachterstand. Met belacties, sms-berichten en huisbezoeken wordt in een vroeg stadium contact gezocht met betreffende huurders en overlegd hoe een ontstane achterstand kan worden beëindigd. Het eerder ingezette beleid van passend toewijzen is inmiddels in de Woningwet opgenomen. In 2015 zijn alle verhuringen passend geweest. Huurverhoging is in 2015 afhankelijk gesteld van het inkomen. De extra ontvangen huurinkomsten bij hogere huren is gereserveerd voor faciliteren van verhuizingen van huurders die 'duur scheef' wonen naar een beter bij het inkomen passende woning. Duurzaamheidsinvesteringen (zie onder) hebben in een groot aantal woningen geleid tot afname van de totale woonlasten.

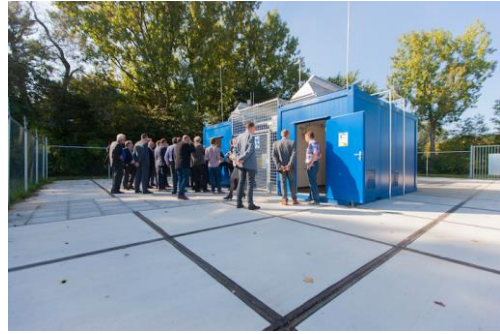
Focus op Rozenburg.

Ressor Wonen voert haar werkzaamheden tot en met 2015 alleen uit binnen Rozenburg. Het beleid is volledig gericht op het minimaal in stand houden van de bestaande voorzieningen. Met belanghouders en diverse maatschappelijke organisaties is regelmatig overleg gevoerd door middel van onder andere klantenpanels, klankbordgroepen en meer specifieke overlegsituaties. Via deze bijeenkomsten wordt informatie ingewonnen, die vervolgens kan leiden tot ontwikkelen van beleid waarmee aan wensen of verbeterpunten van betreffende belanghouders tegemoet wordt gekomen. Om voldoende keuzevrijheid voor huidige en toekomstige bewoners te behouden wordt bij mutatie in een aantal complexen geïnvesteerd in kwaliteit. In 2015 is in samenwerking met de gemeente Rotterdam en Careyn gestart met de bouw van 28 woningen (en 4 gemeenschappelijke ruimtes) ten behoeve van zware zorg aan de Elzenlaan.

Energiebesparing en duurzaamheid.

"Ressor Wonen gaat op groen" is een reeds jarenlang uitgedragen ambitie. De aandacht voor realisatie van energiebesparende maatregelen groeit. Naast de inmiddels bestaande duurzaamheidsafspraken zoals het gebruik van FSC-hout en houtproducten bij nieuwbouw en renovatieprojecten wordt intern door de organisatie gebruik gemaakt van energiezuinige auto's en is het kantoorpand voorzien van zonnepanelen en aangepaste verlichting. Een toenemend aantal huurders ervaart dat investeringen in duurzaamheid daadwerkelijk leiden tot lagere woonlasten, ondanks een huurverhoging, die hiermee gepaard gaat. Door positieve ervaringen van huurders waar investeringen zijn uitgevoerd en blijvend aanbieden van woonlastenwaarborg neemt de deelnamebereidheid nog steeds toe. Om die reden is besloten in 2016 evenveel woningen als in 2015 te voorzien van zonnepanelen, het beleid omtrent vervangen CV-ketels door zuinige HR-ketels te continueren en tevens resultaten van besparingen bij zonneboilers te monitoren en vervolgens investeringen hierin eventueel voort te zetten. Onderzoek naar alternatieve investeringen blijft, waardoor de ambitie om uiteindelijk gemiddeld uit te komen op label B realistisch is.

De proef Power2Gas, een project waarbij als proef gedurende een periode van vijf jaar overtollige groene stroom wordt gebufferd in het gasnet en hiermee gedeeltelijk een complex met blokverwarming wordt verwarmd, wordt voortgezet.



Woningaanbod voor middeninkomens.

In de Woningwet is duidelijk aangegeven dat corporaties zich moeten richten op de kerngroep, bestaande uit huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). Ressort Wonen kiest echter bewust eveneens voor behoud van een aantal woningen in het segment middelduur, speciaal voor middeninkomens. Onder andere door vergroten van luxe, uitbreiding plattegrond en duurzaamheidsinvesteringen in woningen met een huur juist boven de huurtoeslaggrens wordt de keuzevrijheid en aantrekkelijkheid van huurwoningen voor deze groep in stand gehouden. Met name senioren en jonge gezinnen, die zorgen voor de nodige stabiliteit en vitaliteit in Rozenburg worden hiermee beoogd. In de koopsector heeft deze groep mogelijkheden, afhankelijk van de soort woning en prijs, gebruik te maken van de regeling Kopen naar Wens.

Leefbaarheid.

Uitgaven in het kader van leefbaarheid zijn volgens de Woningwet alleen mogelijk als direct verband bestaat met verhuur aan de doelgroep sociale huurders in de omgeving waar het bezit zich bevindt. Leefbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor het gevoel van plezierig en veilig wonen. Om die reden blijft gezocht worden naar mogelijkheden om hierin te investeren. Om mogelijkheden te vergroten en input te verkrijgen is op dit gebied samengewerkt met diverse organisaties, gemeente en politie. Ressort Wonen heeft ook in 2015 twee huismeesters en een participatiemedewerker beschikbaar. Een vertrouwd beeld is inmiddels de jaarlijks onder begeleiding van de huismeesters ingezette straatportiers, waarmee bewustwording van leefbaarheid reeds vroeg wordt bereikt. Veiligheid is ook bereikt door middel van verkrijgen van het politiekeurmerk veilige woning voor alle woningen in voorgaande jaren en het in stand houden van achterpadverlichting op diverse plaatsen.

Maatschappelijk ondernemen en investeren.

Ressort Wonen heeft als corporatie een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Deze verantwoordelijkheid leidt in een aantal gevallen tot investeringen die niet of nauwelijks rendabel zijn, echter wel mogelijk binnen de gestelde kaders. De in aanbouw zijnde levensloopbestendige woningen ten behoeve van Careyn leiden bijvoorbeeld tot een onrendabele investering van € 832.000,--.

De participatie in het Wooninvesteringsfonds heeft uiteindelijk geleid tot een totaal verlies van € 6,2 miljoen bij Ressort Wonen. Voor de gehele sector is ten gevolge van de opheffing van deze toegelaten instelling hiermee een flink bedrag aan maatschappelijk kapitaal verloren gegaan.

Kwaliteit service- en dienstverlening.

Het kwaliteitslabel (KWH) is in 2015 behouden. Landelijk scoort Ressort Wonen opnieuw goed, op zes van de acht onderdelen is de score boven het landelijk gemiddelde. De totaalscore is met 7,7 gemiddeld echter wel iets lager dan in 2014 (7,9). Het onderdeel ontevredenheid is in de score niet meegenomen, omdat vrijwel alle corporaties op dat onderdeel onder de norm van 6,5 hebben gepresteerd. Ressort Wonen scoorde op dit onderdeel 6,4.

Financiële uitkomsten en prognoses.

Het resultaat in 2015 bedraagt € 0,77 miljoen positief, 0,2 miljoen lager dan begroot. Het verschil ontstaat bij diverse posten, met name ten gevolge van afwaardering op het WIF, aanbestedingsvoordelen bij planmatig onderhoud, verschillen in afwaarderingen en niet-gerealiseerde waardeveranderingen en lagere verkoopopbrengsten. Tevens ontstaat een verschil ten gevolge van mutatie in het te verrekenen vennootschapsbelastingbedrag op grond van verliezen

vanuit het verleden.

Zowel van het WSW als van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een positief oordeel ontvangen met betrekking tot de huidige financiële situatie en de verwachtingen voor de eerstvolgende vijf jaar. Ressort Wonen kan mede hierdoor met vertrouwen de toekomst tegemoet zien.

3. Organisatie

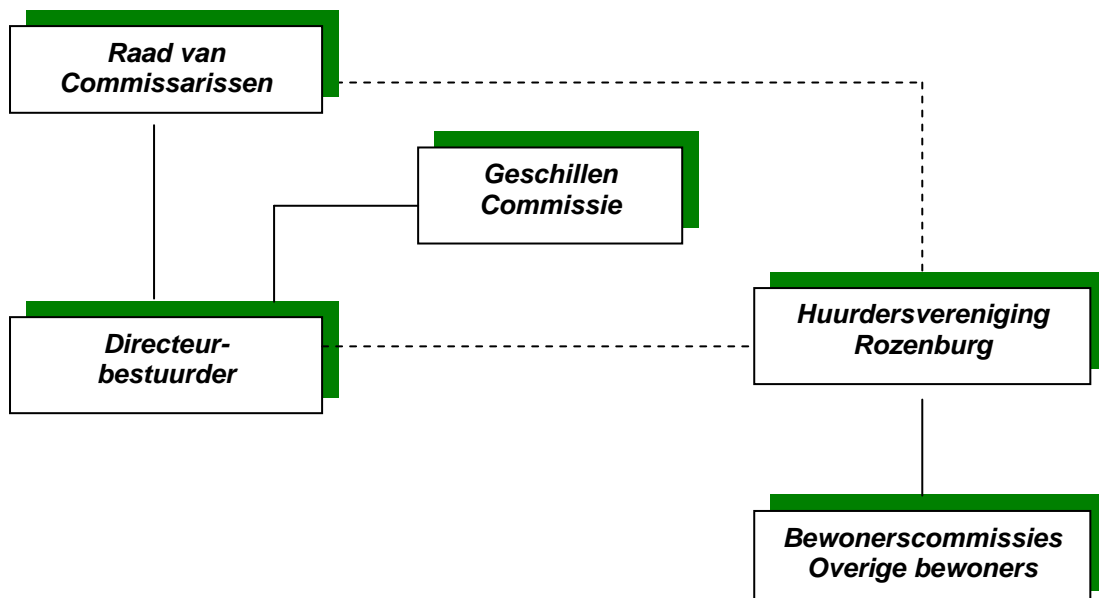
3.1. Algemeen

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 e-mailadres : 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
Nationaal Register
Volkshuisvestingsinstellingen : inschrijvingsnummer L2056
Inschrijving stichtingenregister : Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en Beneden-Maas nr. 41134627
Directeur-bestuurder : J. Schrijver

3.2. Bestuurlijke organisatie

Organigram Bestuurlijke Organisatie



Het verslag en de verklaring van de Raad van Commissarissen over 2015 zijn opgenomen in hoofdstuk 12.

3.3. Hoofdlijnen governancestructuur

Ressort Wonen conformeert zich aan de Aedescode, waarin de maatschappelijke functie van haar leden op het terrein van wonen wordt vastgelegd en uitgewerkt.

In het verlengde van de Aedescode hiervan is de Governancecode Woningcorporaties opgesteld. Deze wordt gehanteerd bij het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Hierbij wordt uitgegaan van het 'pas toe of leg uit-principe'.

De bestuurder is verantwoordelijk voor de ondernemingsstrategie, het beleid, de financiering en in het verlengde daarvan voor de realisatie van doelstellingen en de ontwikkeling van de resultaten. Hierbij wordt rekening gehouden met alle actuele en relevante wet- en regelgeving en worden risico's meegewogen.

De bestuurder legt op al deze onderdelen verantwoording af.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken.

De hoofdlijnen van de governancestructuur zijn verwoord in de statuten, welke notarieel zijn vastgelegd conform het voor woningcorporaties gebruikelijke model. Doorvoeren van wijzigingen is alleen mogelijk bij notariële akte. De statuten bevatten de doelstellingen van de stichting en op hoofdlijnen de wijze waarop de bestuurlijke organisatie van de stichting is geregeld. Hierin zijn bepalingen opgenomen omtrent de procedure van wijzigen statuten en over de wijze waarop eventuele ontbinding van de stichting en liquidatie plaats dient te vinden. Tevens is omschreven hoe het bestuur is gevormd, dat de bestuurder de stichting in rechte vertegenwoordigt en belast is met het bestuur van de stichting. Dat houdt in dat de bestuurder alle besluiten voor en over de stichting neemt. Bij Ressort Wonen is de functie van directeur en bestuurder gecombineerd zoals blijkt uit het organigram van de bestuurlijke organisatie en is daarmee gebaseerd op de bij woningcorporaties gebruikelijke tweelagenstructuur en de stichtingsvorm. Bij de Raad van Commissarissen ligt de bevoegdheid tot benoeming en ontslag van de bestuurder en tot het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden. Tevens is de raad 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
4. het directiereglement

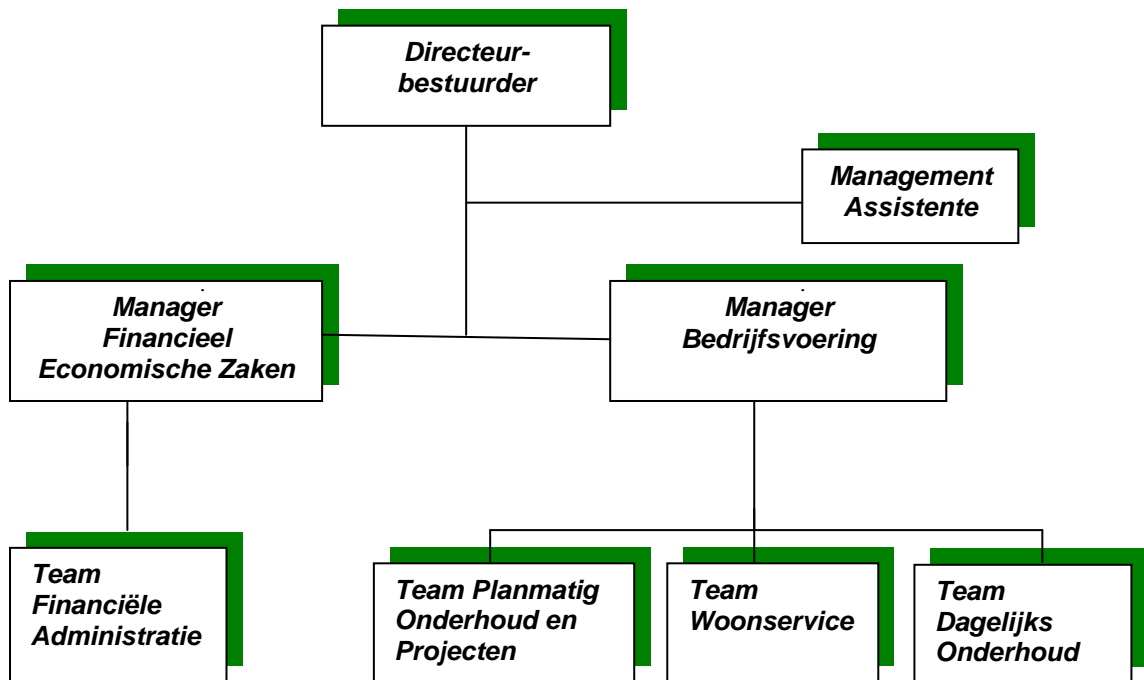
De drie eerstgenoemde documenten zijn op de website te vinden en te downloaden. Op de website staan ook de hoofdlijnen van de governancestructuur met nadere toelichtingen op de inhoud en betekenis van de documenten. In 2014 is het toezichts- en toetsingskader op de website geplaatst.

De Raad van Commissarissen legt als intern toezichthoudend orgaan door middel van een verslag en een verklaring in het jaarverslag verantwoording af over de taken en bevoegdheden en de wijze waarop daaraan invulling is gegeven.

De Herziene Woningwet leidt tot een aantal aanpassingen op het gebied van Governance. Met name van belang is de verplichte Fit & Proper test bij (her)benoeming van bestuur en commissarissen. In 2016 zullen statuten en directiereglement aangepast worden op de in de Woningwet gestelde eisen.

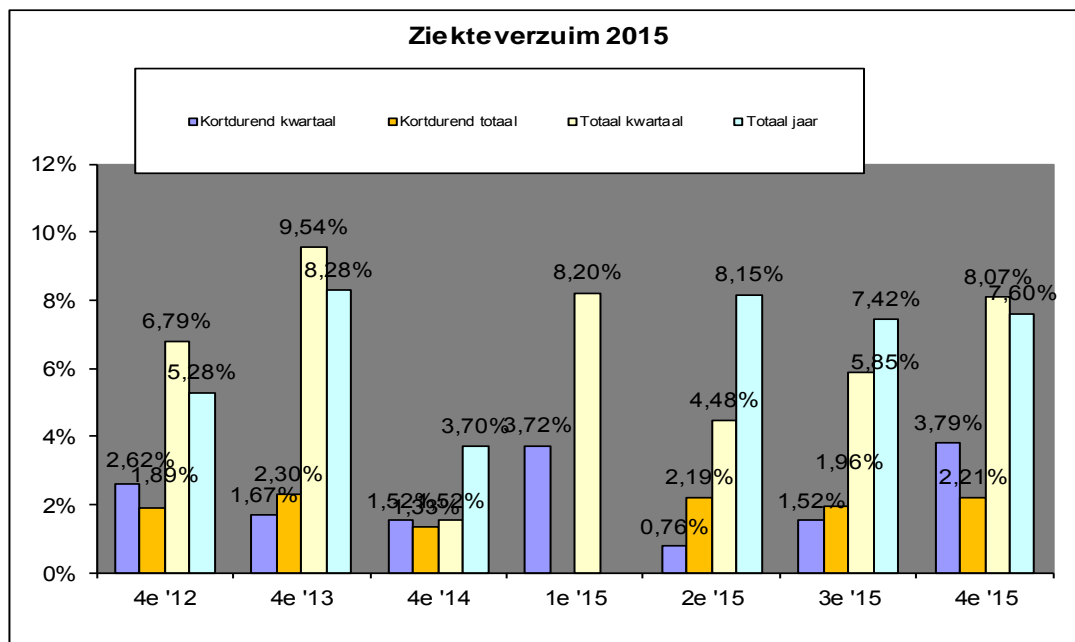


3.4 Organigram Werkorganisatie



3.5. Ziekteverzuim

Het kortdurend ziekteverzuim is vrijwel gelijk aan voorgaand jaar (2,21%, in 2014 2,19%). Op totaalniveau is het percentage echter aanmerkelijk gestegen. Dit is met name veroorzaakt door een tweetal langdurige ziektegevallen, onder andere ten gevolge van zwangerschap. Ultimo 2015 is bij 1 medewerkster nog sprake van volledige arbeidsongeschiktheid. Ziekteverzuim is niet werkgerelateerd. Het aantal meldingen (kort) bedroeg 31 (2014:25), de gemiddelde verzuimduur 3,9 werkdagen (2014: 2,88 werkdagen). Het overzicht, zowel kort- als langdurend:



3.6. Medezeggenschap

Binnen onze corporatie is geen ondernemingsraad actief. Via personeelsbijeenkomsten wordt de medezeggenschap geregeld. Zoals gebruikelijk is in 2015 tweemaal een bijeenkomst gehouden. Alle medewerkers worden voor de bijeenkomsten uitgenodigd en kunnen zelf ook bespreekpunten inbrengen.



3.7. Maatschappelijk presteren

3.7.1 Samenwerkingsafspraken gemeente – Ressort Wonen 2015 - 2016

Ressort Wonen en de gemeente Rotterdam hebben in een convenant vastgelegd wat zij in 2015 en 2016 gaan doen om het wonen in Rozenburg nog aantrekkelijker te maken en te houden.

Rotterdamse corporaties zijn, net als in 2014, ieder afzonderlijk een overeenkomst aangegaan met de gemeente. Dit zorgt ervoor dat in de afspraken rekening wordt gehouden met de eigenschappen van iedere individuele corporatie.

De overeenkomst bevat onder andere afspraken over de samenstelling van de woningvoorraad, woonruimteverdeling, voorkomen van woonoverlast, wonen en zorg, borgen van betaalbaar wonen.

Met het vastleggen van jaarlijkse afspraken kunnen de gemeente en Ressort Wonen met hun inspanningen optimaal aansluiten bij de actualiteit en veranderingen op gebied van regelgeving én de rol en taken van de gemeentelijke overheid en de woningcorporatie.

De afspraken worden jaarlijks, in nauw overleg met de Huurdervereniging Rozenburg, herijkt en opnieuw vastgesteld.

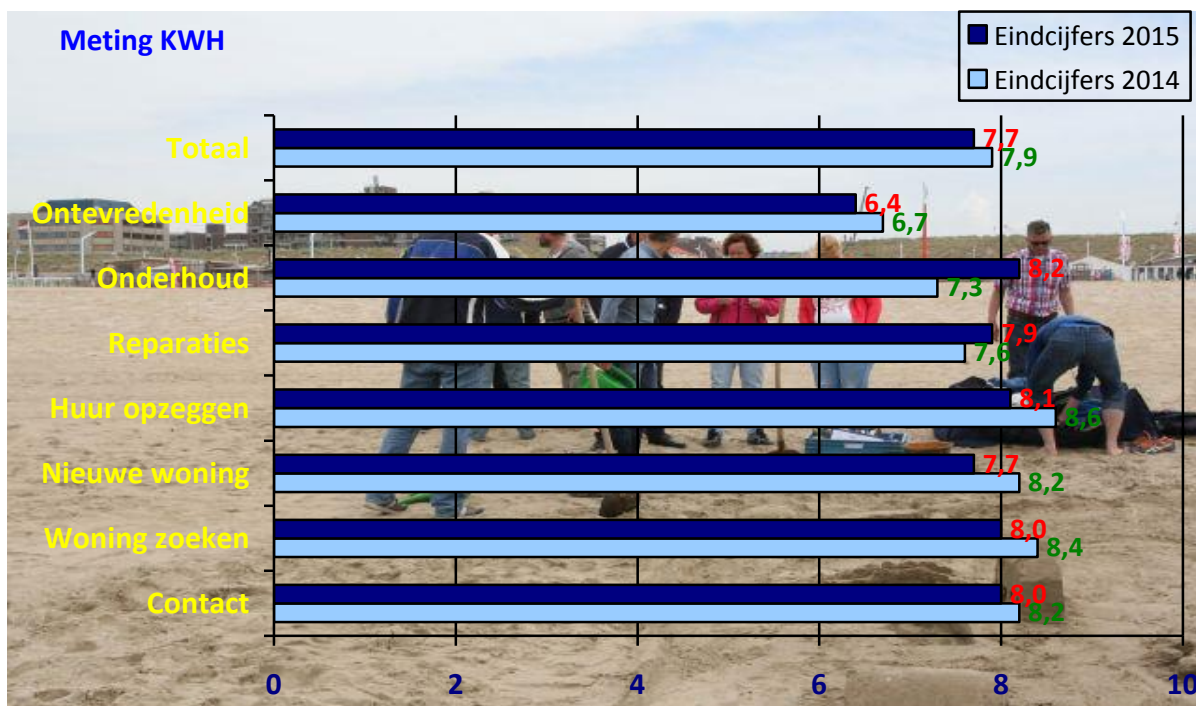


3.7.2 Kwaliteit service- en dienstverlening.

Het onafhankelijk onderzoek naar beleving en waardering van onze huurders wordt uitgevoerd door de Stichting Kwaliteitszorg Woondiensten Huursector (KWH). Ressort Wonen hecht er groot belang aan hoe de huurders haar dienstverlening waarderen. Intern wordt altijd geëvalueerd en waar mogelijk worden verbeteringen doorgevoerd. Bij een goede beoordeling wordt het eerder toegekende kwaliteitskeurmerk, het KWH Huurlabel, gecontinueerd.

Opnieuw heeft in 2015 het KWH metingen verricht. Met deze metingen, die voldoen aan de hoogste kwaliteitseisen, maken wij kwaliteit en klantwaardering van onze corporatie breed inzichtelijk. Het kwaliteitslabel is ook dit jaar ruimschoots gehaald. Met een gemiddelde van 7,7 blijkt Ressort Wonen op het gebied van dienstverlening goed te scoren. Deze waardering is mede te danken aan de grote inzet van alle medewerkers.

Voor 2015 is het item 'ontevredenheid' niet meegeteld in de beoordeling. Dit onderwerp wordt qua vraagstelling herzien, zodat een volgende meting meer aansluit bij de afzonderlijk te meten onderwerpen.



Aedes benchmark

Met de Aedes-benchmark kunnen woningcorporaties individuele resultaten onderling vergelijken en zo kunnen zij van elkaar leren. Op die manier kunnen zij hun middelen zo goed mogelijk inzetten. Dit is het tweede jaar dat deze benchmark heeft plaatsgevonden. Bijna alle corporaties in Nederland werkten hier in 2015 aan mee. Ressort Wonen heeft deelgenomen, omdat zij het belangrijk vindt dat woningcorporaties transparant zijn over wat zij doen en omdat zij dit ook met cijfers wil onderbouwen.

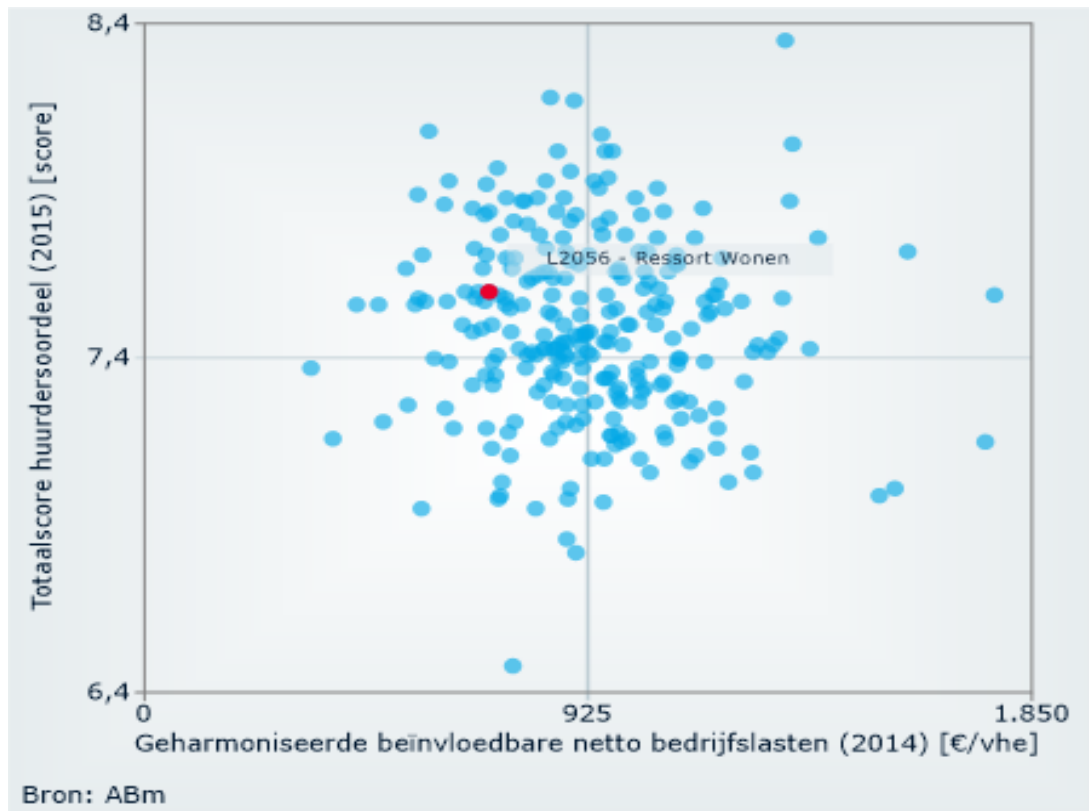
De benchmark richt zich met name op de onderdelen bedrijfslasten en het huurdersoordeel. De resultaten van alle corporaties zijn ingedeeld in drie klassen: A is bovengemiddeld, B gemiddeld en C onder gemiddeld. Op het huurdersoordeel heeft Ressort Wonen een 7,6 gescoord (in 2014 was dit 7,2). Daarmee scoort zij boven het landelijk gemiddelde van 7,4. De woningcorporatie is daarom voor dit onderdeel ingedeeld in klasse B.

De bedrijfslasten, de organisatiekosten, van Ressort Wonen zijn relatief laag en worden in de Aedes benchmark ingedeeld in klasse A. Beide scores leiden uiteindelijk binnen de branche tot een positie 'achter de koplopers', hetgeen een verbetering is ten opzichte van 2014.

Onderdeel	2015	2014
Benchmarkpositie	Achter de koplopers	Middengroep
Positie Huurdersoordeel	B	B
Positie Bedrijfslasten	A	B

Er zijn slechts 23 AA en AB corporaties die op beide onderdelen (bedrijfslasten € 719,- en huurdersoordeel 7,6) beter of gelijk scoren.

De positie binnen de branche voor beide onderdelen:



Het resultaat van de benchmark wordt, net als de uitkomst van het KWH onderzoek naar tevredenheid van huurders, gebruikt als start- en ijkpunt voor verdere verbetering van de dienstverlening en beheersing van de organisatiekosten.

3.8. Risicoanalyse en risicomanagement

In 2015 is nadere uitwerking gegeven aan het in 2014 ontwikkelde risicomanagement. Periodiek is met medewerkers besproken van welke risico's met name sprake is, welke beheersinstrumenten het best ingezet kunnen worden en welk resultaat dit vervolgens heeft. Afhankelijk van de ontwikkeling van het resultaat zijn waar nodig vervolgacties afgesproken.

De risico's zijn gekoppeld aan het Strategisch Meerjarenplan en onderverdeeld in strategische, tactische en operationele risico's. Jaarlijks wordt door ieder team een jaarplan opgesteld, dat hiervan wordt afgeleid. De vastgestelde jaarplannen worden in de begroting opgenomen. Hiermee is de basis gelegd voor de pdca-cyclus met betrekking tot de geïdentificeerde risico's.



Als belangrijkste risico's zijn geïdentificeerd en uitgewerkt:

3.8.1 Strategische risico's	Norm/ meeteenheid	Beheersmaatregelen
Marktpositie	- Marktleeftijd gemiddeld 3 dagen - Acceptatiegraad	- Marktanalyse 2x per jaar - Investerings duurzaamheid;
Verlies investeringscapaciteit in Rozenburg	Inzet middelen in Rozenburg 100%	- Planning investeringen op langere termijn; - Duurzaamheids-investeringen inventariseren/ labelverbetering
Betaalbaarheid woonlasten	- Gemiddelde % maximaal redelijk; - huidige huurprijs maximaal gelijk aan regionaal gemiddelde; - gemiddelde huurachterstand (1,15% norm); - Ontruiming norm 8 per jaar;	- Streefhuurpercentages aangepast bij wijziging systematiek WWS; - Inzet fonds voor dure scheefhuur; - Matiging streefhuurbeleid; - Duurzaamheidsinvesteringen.
Vennootschapsbelasting	Voorkomen verliesverdamping	- Fiscale planning actualiseren 2x per jaar; - Optimaliseren fiscale mogelijkheden
Wet- en regelgeving	Uitvoer implementatie Woningwet binnen termijn	- Aanpassen procedures; - Monitoren passend toewijzen en voorraad woningen; - Monitoren gevolgen wijziging EPC.

3.8.2 Tactische risico's	Norm/ meeteenheid	Beheersmaatregelen
Flexibiliteit van de organisatie	- Faciliteren opleidingen, uitgaven € 20.000,--; - Loopbaanontwikkelingsbudget beschikbaar, € 900,-- per jaar per medewerker.	- Sturen opp competenties; - Kwaliteit, taak- en verantwoordelijkheidsbewustheid realiseren.

3.8.3 Operationele risico's	Norm/ meeteenheid	Beheersmaatregelen
Wanbetalingen	- Percentage wanbetalingen actieve huurders maximaal 1,15% van maandhuur.	- Stringente incassoprocedure; - Persoonlijke benadering, acties via sms/ belrondes/ huisbezoeken; - Betalingregeling aanbieden; - Melden maatschappelijk werk.
Interne communicatie	Correcte en tijdige aanlevering gegevens t.b.v. besluitvorming	- Multidisciplinair overleg; - Delen team- en MT-verslagen
Interne bezetting	- Realisatie minimale bezetting en doorloop werkzaamheden	- Interne vervanging bij dreigende onderbezetting

Rapportage met betrekking tot risicomanagement vindt ieder kwartaal plaats in de reguliere rapportage. Hiermee wordt periodiek beoordeeld of aanvullende beheersmaatregelen noodzakelijk geacht worden.

4. Ontwikkelingen woningbezit

4.1. Woningvoorraad

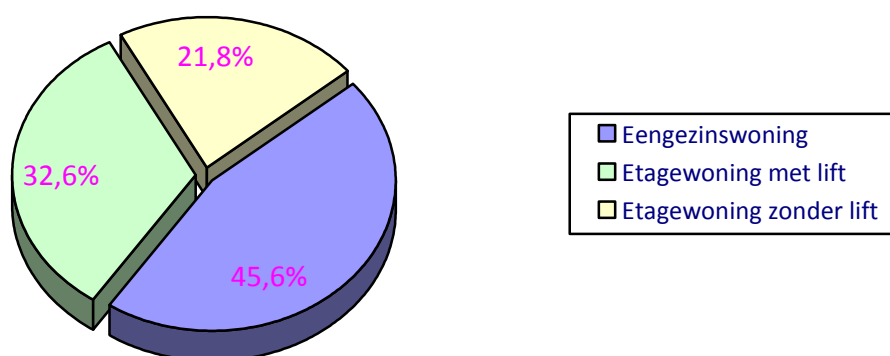
Het aantal woningen in exploitatie bedraagt per 31 december 2015: 2.382. De afname van het aantal verhuureenheden (ultimo 2014: 2.391) is ontstaan door verkoop van woningen in vooraf benoemde complexen. Verkoop van woningen gebeurt zowel aan zittende huurders als aan derden. Woningen met MGE-bepaling zijn teruggekocht en opnieuw in de markt gezet. In 2015 profiteerde Ressor Wonen van de aantrekkelijke koopmarkt, zodat woningen vaker en sneller verkocht werden.

Aantal woningen naar huurklassen

	Aantal woningen 2015	%	Aantal woningen 2014	%
Goedkoop < € 403,06	467	19,6	389	16,35
Betaalbaar > € 403,06 - < € 576,87	1.330	55,8	1.373	57,36
Duur > € 576,87 - < € 710,68	469	19,7	514	21,49
Overig > € 710,68	116	4,9	115	4,80
	2.382	100	2.391	100

De wijziging in de woningvoorraad van middelduur naar goedkoop wordt veroorzaakt door het relatief grote aantal woningen met een huurprijs tussen de grens 'goedkoop' van ultimo 2014 (€ 389,05) en de grens ultimo 2015. Om de zelfde reden is ook een teruggang te zien van duur naar middelduur. Bij het vrijkomen van woningen worden de huurprijzen aangepast aan de streefhuur. Deze streefhuur betreft een percentage afgeleid van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het Woningwaarderingssysteem (WWS). Percentages zijn vastgelegd in het Strategisch Voorraad Beleid (SVB).

Woningen naar type



4.2. Huurbeleid

Gedurende een aantal jaren heeft Ressor Wonen een gematigd huurbeleid gevoerd. Bij nieuwe verhuringen werden de huren aangepast conform het vastgestelde streefhuurpercentage in het Strategisch Voorraad Beleid (SVB). Per 1 oktober 2015 is het Woningwaarderingssysteem gewijzigd. De WOZ-waarde wordt vertaald in een puntenaantal terwijl de puntenafrek voor hinderlijke situaties is vervallen. Dit leverde in de meeste gevallen per saldo een hoger puntenaantal op en dat heeft effect op de streefhuur. Gezien de concurrentiepositie met omliggende gemeenten was dit ongewenst. Na kritische beschouwing in het kader van het SVB, zijn de streefhuren, uitgedrukt in

percentages, in de meeste complexen naar beneden bijgesteld en hiermee in absolute zin grotendeels gelijk aan de situatie voorafgaand aan deze wijziging.

In 2015 is, na zorgvuldige afweging, besloten om de huren inkomensafhankelijk te verhogen. Het wettelijk toegestane percentage huurverhoging bedroeg 2,5 – 5%, afhankelijk van het huishouden-inkomen. De inkomensafhankelijke huurstijging is gebaseerd op inkomensgegevens van de belastingdienst over 2013. Per 1 juli zijn de huren gedifferentieerd aangepast. Inkomens lager dan € 34.229,- zijn met 2% aangepast, inkomens lager dan € 34.229,- en een huur boven de streefhuur zijn met 1% aangepast, inkomens tussen € 34.229,- tot € 43.786,- met 3% en inkomens hoger dan € 43.786 met 5%. De huurprijs van de geliberaliseerde woningen is aangepast met 3% en de garages met 2,5%.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid voor huurders, en dan met name voor gezinnen met kinderen, staat onder druk. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door huurverhogingen, maar ook door een stijging van de energiekosten en gemeentelijke lasten en inkomensachteruitgang.

Om gefundeerd te kunnen sturen in het huidige en toekomstige huurbeleid is Atrivé, een adviesbureau voor het domein wonen, verzocht een onderzoek uit te voeren naar woonlasten en betaalbaarheid voor de huurders. Hun rapportage geeft aan welke doelgroepen bij ongewijzigd beleid in de knel kunnen komen. Het biedt echter voldoende handvatten voor het toekomstige huurbeleid, maar ook in het totale woonlastenpakket van huishoudens.

Mede door het passend toewijzen -toewijzing van woningen in verhouding tot inkomen, huurprijs en huishoudgrootte- en het inzetten op duurzaamheid verwachten we een verruiming van het besteedbaar huishoudeninkomen. Woningzoekenden zien het passend toewijzen vooralsnog als betutteling, het is echter een vorm van financiële bescherming.

Energielabels in Woningwaarderingstelsel

De categorie energielabel is opgenomen in het woningwaarderingssysteem. Bij het aanbrengen van energetische maatregelen, zoals het plaatsen van zonnepanelen, heeft dit effect op het label en op de maximale huurprijs. Bij afronding van duurzaamheidsprojecten wordt het label aangepast in onze systemen.



Woonlastenwaarborg

Bij het aanbrengen van energie besparende maatregelen en bij grote onderhoudsprojecten wordt gebruik gemaakt van de woonlastenwaarborg. De investering wordt slechts gedeeltelijk doorberekend in de huurprijs. De energetische maatregelen leveren een besparing op de energiekosten, die in de meeste gevallen veel hoger is dan de huurstijging. Wanneer deze besparing niet wordt gerealiseerd garandeert Ressor Wonen dat de huurverhoging met terugwerkende kracht wordt herzien. Steekproefsgewijs is geconstateerd dat de besparing in ruime mate wordt gerealiseerd. Op deze manier dragen we bij aan de woonlasten vermindering van onze huurders, een beter milieu en reducering CO₂ uitstoot.

Huurharmonisatie

Bij mutatie van de woning wordt de nieuwe huurprijs aangepast aan de hand van het percentage dat is afgesproken en vastgelegd in het kader van het SVB. In sommige gevallen leidt dit tot een forse huursprong en zelfs tot overschrijding van de huurgrens. Dit effect is bij de herziening van het SVB onderkend. Door aanpassing en bijstelling c.q. verlaging van streefhuurpercentages zal dit neveneffect worden voorkomen.

4.3. Toewijzing en verhuringen

Woonruimteverdeling

Alle vrijkomende woningen kunnen verdeeld en aangeboden worden via inschrijfmodel, loting, Direct Kans of directe bemiddeling. Tot op heden wordt geen gebruik gemaakt van loting. Bij het inschrijfmodel worden kandidaten op basis van langste inschrijfduur bij toewijzing uitgenodigd. Bij het ontbreken van geschikte kandidaten na de eerste advertentieronde wordt de woning opnieuw geadverteerd. De keuze Direct Kans kan dan worden gebruikt. De inschrijfduur is dan niet van toepassing, de eerste kandidaat die heeft gereageerd wordt, bij geschiktheid, de woning aangeboden.

Directe bemiddeling vindt plaats bij moeilijk verhuurbare woningen, meestal in de geliberaliseerde sector.

In het kader van leefbaarheid en het tegengaan van verpaupering of overlast zijn in 2015 opnieuw afspraken met de gemeente en politie gemaakt voor screening van kandidaten voor aangewezen gebieden/straten in Rozenburg. Tevens kunnen aanvullende eisen worden gesteld zoals een maatschappelijke of economische binding met Rozenburg.



Verhuur vindt plaats onder de Europese Regelgeving. Controle op inkomen gebeurt na overlegging van een door de belastingdienst afgegeven IB-60 formulier. Woningzoekenden met een gezamenlijk huishoudinkomen lager dan € 34.911,- kunnen reageren op huurwoningen in de sociale voorraad met een huurprijs van maximaal € 710,68. Toewijzing in deze categorie is minimaal 80%. Per 1 juli konden woningzoekenden met een huishoudinkomen tussen € 34.911,- en € 38.950,- eveneens reageren op het aanbod. Toewijzing is maximaal 10%. De overige

10% mag worden toegewezen aan woningzoekenden met een hoger inkomen tot € 43.000,-. In deze laatste categorie zijn in 2015 van de vrijgekomen woningen 5 (2,78%) huurovereenkomsten afgesloten. Het aantal verhuurde woningen in de geliberaliseerde sector bedraagt 13. Het totaal aantal opnieuw verhuurde woningen is 193.

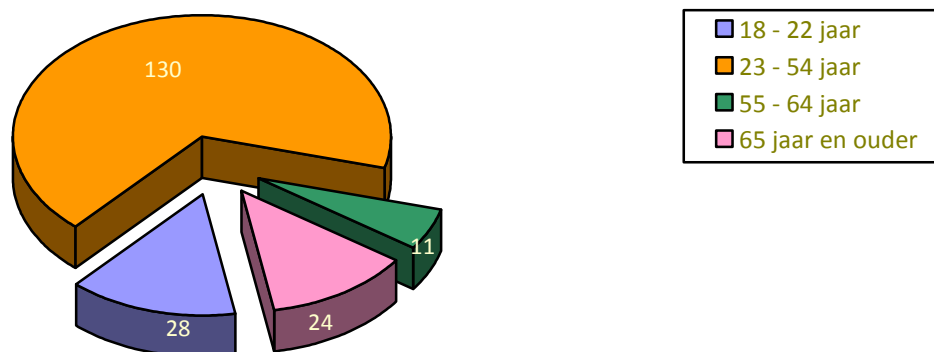
Woonnet-Rijnmond

Van inschrijven als woningzoekende tot aan het verhuren van de woning wordt verwerkt via Woonnet-Rijnmond. Na enkele aanloopperikelen is het vernieuwde Woonnet 3.0 in juli gestart. Via de gebruikersvriendelijke website kan nu dagelijks het aanbod van woningen geplaatst worden. Woningzoekenden kunnen zelf hun voorkeur opgeven zodat uitsluitend deze woningen zichtbaar worden. Ook worden woningzoekenden bij elke handeling gedurende het traject geïnformeerd en kunnen zij zelf via de website hun reacties en acceptatie of afwijzing plaatsen. Alle medewerkers die met dit systeem werken hebben vooraf een uitgebreide opleiding gevolgd. Regelmatig worden zaken als wet- en regelgeving aangepast en geïmplementeerd zodat woningzoekenden up-to-date worden gehouden in hun zoektocht naar een woning. Zo kunnen zij op de juiste wijze reageren.

Op bijeenkomsten voor gemandateerden worden nieuwe beslissingen genomen en uitbreidingen besproken. Regelmatig worden key-users bijeenkomsten georganiseerd waarop nieuwe mogelijkheden worden gepresenteerd, besproken en geëvalueerd.

Woningzoekenden die niet beschikken over internet of niet in staat zijn zelfstandig op woningen te reageren, worden uiteraard bijgestaan door medewerkers van Ressort Wonen.

Verhuringen ingedeeld naar leeftijd



Verhuringen naar huishoudensamenstelling en inkomen:

Verhuringen aan éénpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomensgrens	*1	*2	*3
< 65 jaar	≤ € 21.950,--	26	29	1
	> € 21.950,--	1	12	4
> 65 jaar	≤ € 21.950,--	1	6	1
	> € 21.950,--	0	5	3

Verhuringen aan meerpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomensgrens	*1	*2	*3
< 65 jaar	≤ € 29.800,--	12	53	5
	> € 29.800,--	1	7	20
> 65 jaar	≤ € 29.825,--	0	1	1
	> € 29.825,--	0	1	3

- 1) *huurgrens onder kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06)*
- 2) *huurgrens tussen kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens (€ 576,87)*
- 3) *huurprijs boven de laagste aftoppingsgrens (> € 576,87)*

Opzeggingen en verhuringen

Het aantal huurbeëindigingen in 2015 is in vergelijking met het voorgaande jaar fors gedaald en sluit meer aan op de landelijke trend. Waar in 2014 nog 231 (mutatiegraad 9,6%) overeenkomsten werden beëindigd, is dit in 2015 gedaald naar 183 (mutatiegraad 7,7%).

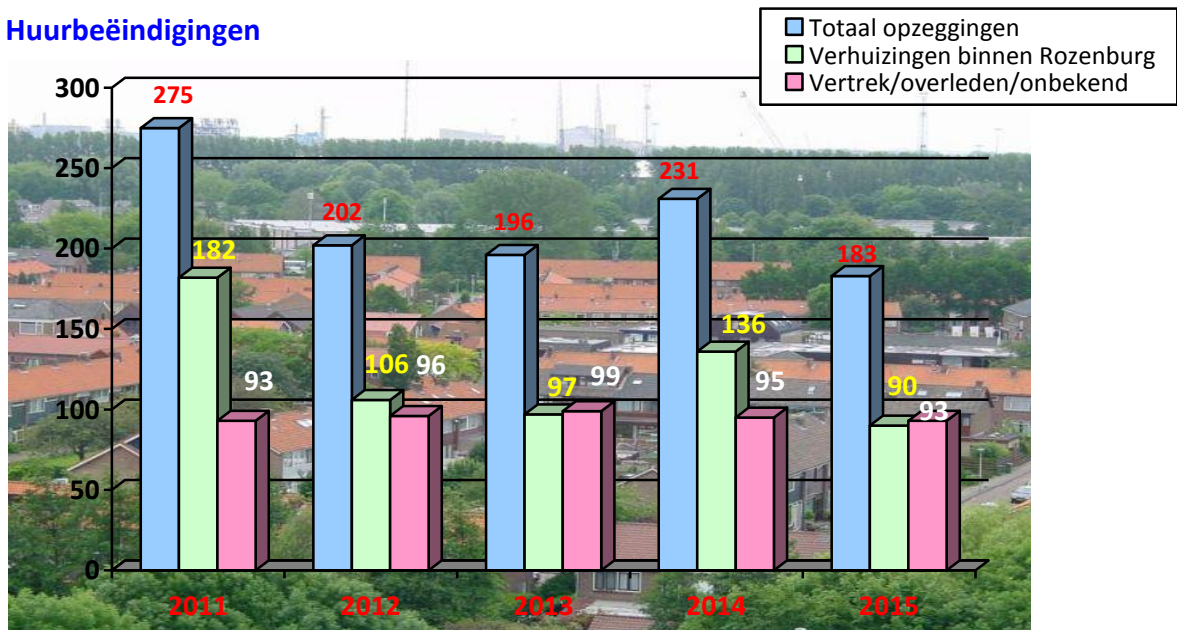
Redenen van beëindiging van de huurovereenkomst waren koop, samenwonen, verhuizing naar elders, verhuizing naar een andere (huur-)woning in Rozenburg of overlijden.

Van de vrijgekomen woningen werden na mutatieonderhoud 193 woningen opnieuw verhuurd.

Het aantal actief reagerende woningzoekenden voor woningen in Rozenburg daalde van 3.968 in het eerste halfjaar naar 2.340 in het tweede halfjaar. Reden daarvoor is dat onze woningen na 1 juli als aparte gemeente worden geadverteerd en niet meer als wijk van Rotterdam. Dit voorkomt dat veel woningzoekenden vroegtijdig afhaken omdat zij liever in de stad zelf wonen. Daardoor is ook de 'no-show' -blokkering bij het niet reageren op een uitnodiging voor een intakegesprek of bezichtiging fors afgenomen.

Woningtoewijzing in de duurdere sector, boven de tweede aftoppingsgrens verloopt moeizamer. Voor deze woningen wordt soms buiten het reguliere aanbod geadverteerd in regionale kranten.

Huurbeëindigingen



4.4. Huurincasso

De afgelopen jaren was een toename te zien van uitstaande vorderingen. Het bevestigt de rapportage dat met name gezinnen door de economische situatie steeds meer moeite hebben om de vaste lasten te betalen. Gelukkig is de achterstand in 2015 gestabiliseerd.

Het totaal van de achterstand in huurbetalingen van de woningen en garages op actieve contracten was op 31 december 2015 gedaald tot € 163.732,- (2014: € 175.397,-). In percentages van de te incasseren jaarhuur betekent dit een lichte daling tot 1,05% (2014: 1,15%).

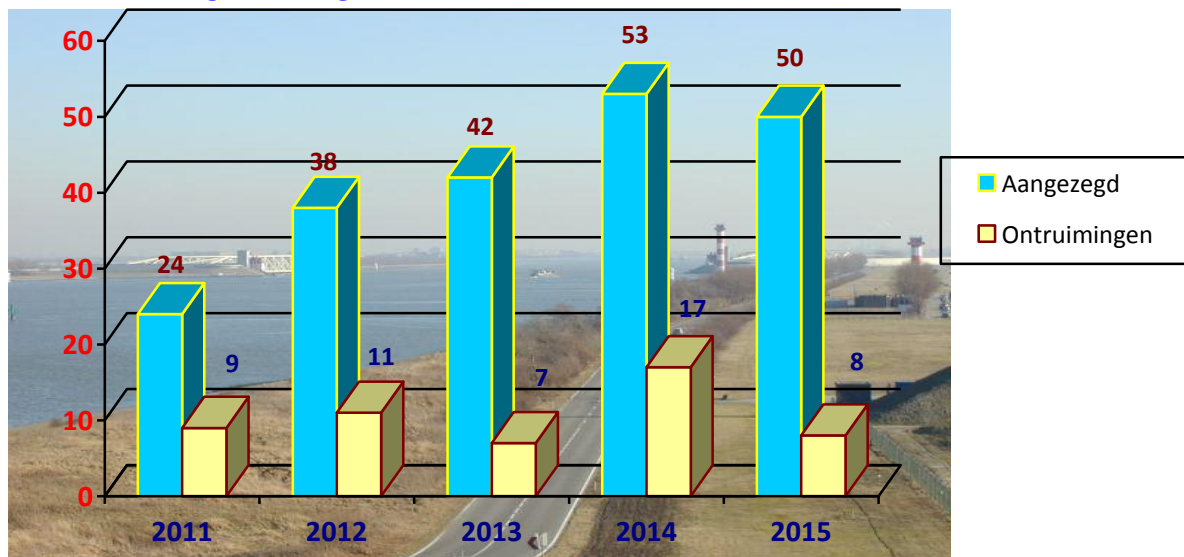
Regelmatig wordt het incassobeleid aangescherpt om verdere stijging te voorkomen. Zo ontvangen huurders met betaalachterstanden eerder een herinnering. Dat kan telefonisch, persoonlijk met een huisbezoek of met een 14-dagenbrief (WIK) van de deurwaarder. Bij het uitblijven van betalingen is Ressort Wonen helaas genoodzaakt de vordering uit handen te geven.

Alle hulp wordt aangeboden, van het aanvragen van toeslagen tot het verhuizen naar een goedkopere woonruimte. Bij het vermoeden van multiproblemen wordt melding gedaan bij Maatschappelijk Werk. Door de invoer van passend toewijzen verwachten we een terugdringing van huurachterstanden. Ook wordt tijdens intake gesprekken bij duurdere woningen een woontoets uitgevoerd en deze wordt besproken met kandidaat-huurders.



4.5. Ontruimingen

Aantal ontruimingen woningen



De stijgende trend in voorgaande jaren van aanzeggingen en huisuitzettingen kon in 2015 gelukkig worden teruggedrongen. Het aantal aanzeggingen is bijna gelijk gebleven maar het aantal daadwerkelijke ontruimingen is teruggedrongen naar acht woningen en twee garages. Mede door het inzetten van Laatste Kans gesprekken, een ruimere betaalregeling en afspraken met Maatschappelijk Werk werden veertig ontruimingen voorkomen.

In twee gevallen werd door Schuldhulpverlening (Kredietbank Rotterdam) een aanvraag van een moratorium, een uitstel van executie van het vonnis, gedaan. Door het verweer van Ressorst Wonen werd in één geval het moratorium niet toegewezen en mag de ontruiming alsnog worden aangezegd en uitgevoerd.

Een ontruiming blijft een emotionele gebeurtenis met grote impact zowel voor het huishouden als voor de omgeving. Ressorst Wonen blijft zich daarom inzetten om dit zoveel mogelijk te voorkomen. In alle gevallen was het vonnis op grond van huurachterstand.

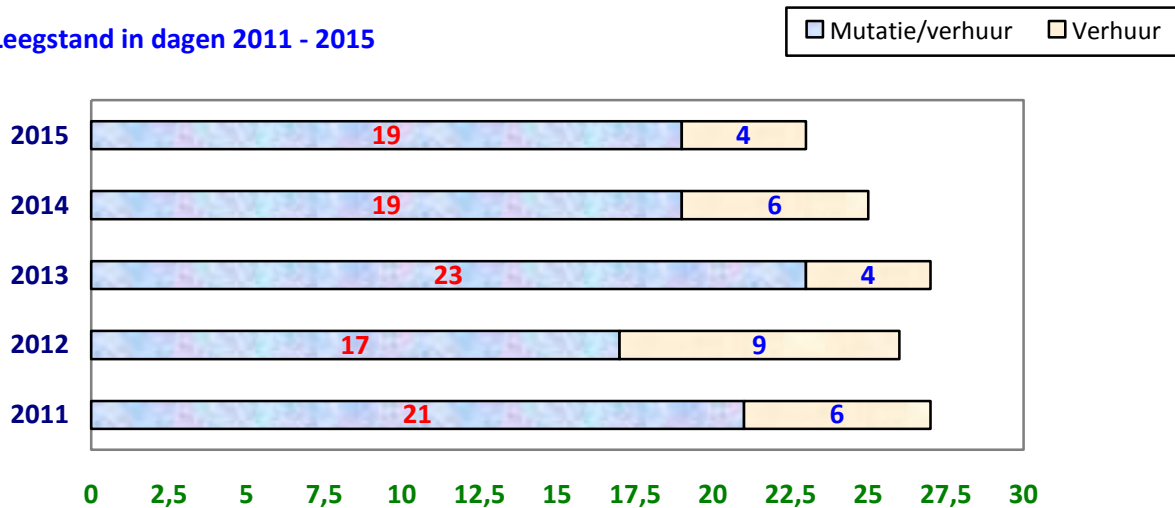
4.6. Leegstand

Het verhuren van woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens vraagt meer inspanningen. Het betreft onder andere de appartementen aan de Boulevard. Regelmatig wordt gekozen om voor deze woningen te adverteren in de regionale weekbladen en via onze eigen website. Ook Direct Kans en directe bemiddeling wordt ingezet om tot snelle verhuur te komen. Mede daardoor is de verhuurleegstand in 2015 teruggedrongen.

De mutatieleegstand is in 2015 gelijk gebleven.



Leegstand in dagen 2011 - 2015



4.7. Huisvesting specifieke doelgroepen

Huisvesting statushouders

Jaarlijks wordt de taakstelling vastgesteld voor woningen aan statushouders. Dat gebeurt door het Intakeloket Opvang Statushouders van de gemeente. Door de hoge instroom van vluchtelingen is onze taakstelling bijgesteld naar elf woningen. Door de doorstroming vanuit AZC's wordt ruimte gecreëerd voor de nieuwe instroom. Van de taakstelling zijn zes woningen aan statushouders verhuurd, de overige zijn toegezegd en worden begin 2016 verhuurd.

De woning J. de la Paisieresstraat 27 werd bij eerste aanbieding geweigerd. Dit heeft gevolgen voor de statushouder. Bij een nieuwe aanbieding is de woning door een andere kandidaat geaccepteerd. Om -financiële- problemen te voorkomen wordt bij nieuwe plaatsingen zowel van de COA als van de gemeente intensievere woonbegeleiding gevraagd. Ook is contact opgenomen met Vluchtelingenwerk Nederland voor een actieve begeleiding.

Crisiswoningen

In het verleden werd jaarlijks een taakstelling vastgesteld voor crisisopvang. Deze woningen worden beschikbaar gesteld voor uitstroomkandidaten van zorginstellingen en andere crisiscentra. Omdat er nauwelijks kandidaten werden aangemeld, is voor 2015 geen taakstelling afgegeven.

Jongeren

Van de 467 woningen onder kwaliteitskortingsgrens in de huurtoeslagwet voor jongeren < 23 jaar van € 403,06 wordt bij mutatie een groot aantal gelabeld voor jongeren en aan deze doelgroep aangeboden. Dit aanbod is ruim voldoende om deze jongerengroep te kunnen huisvesten.

In 2015 werd 14,5% (28) van de beschikbaar gekomen woningen verhuurd aan jongeren. In 2014 was dit 12,3% (29), in percentage minder maar in aantal gelijk. Percentages laten zien dat de slaagkans voor jongeren in Rozenburg groot is.

Mindervaliden

Zowel in het complex Vogelbuurt als in Blankenburg staan aangepaste woningen die geschikt zijn voor mensen met een lichamelijke beperking. Bij mutatie worden deze woningen aangemeld bij Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR). Op voordracht van deze Stichting worden de woningen opnieuw verhuurd aan een passende kandidaat. In de meeste gevallen gaat het om kandidaten die al beschikken over een urgentie op medische gronden.

In 2015 heeft geen mutatie plaatsgevonden.

Ouderen

Ouderen geven aan steeds langer zelfstandig te willen blijven wonen. Zij zorgen zelf, waar nodig, voor aanpassingen in de woning. Ondanks de geringe verhuiscapaciteit probeert Ressor Wonen door middel van huisbezoeken ouderen toch te 'verleiden' om door te stromen naar een 55+ woning. Het betreft in de meeste gevallen 55+ woningen waarvan bij mutatie de plattegronden zijn aangepast en levensloopbestendig zijn gemaakt. Het aanbod om te verhuizen behelst huurgewenning, het voorkomen van dubbele woonlasten tijdens de verhuisperiode, tegemoetkoming in verhuiskosten en hulp bij zaken rondom de verhuizing. De kosten hiervan worden gefinancierd uit de reservering 'Fonds scheef wonen'. In 2015 heeft één ouderenhuishouden van deze regeling gebruik gemaakt. Gelden in deze reservering zijn afkomstig uit (extra) opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Het aanbod 55+ woningen is ruim voldoende om aan de huidige vraag te kunnen voldoen. Dit ondanks de verwachting dat deze doelgroep in Rozenburg de komende jaren zal toenemen.

Urgenten

Een urgentieverklaring is bedoeld om bij een persoonlijke noodsituatie de woningzoekende snel aan een passende woning te helpen. Deze verklaring biedt voorrang bij het krijgen van een woning en is aan te vragen door woningzoekenden uit de regio Rotterdam in het kantoor van Ressor Wonen. In deze verklaring staat voor welke woning men voorrang heeft, ook het woontype, aantal kamers, de maximale huurprijs en het zoekgebied worden vermeld. De verklaring is niet bedoeld om wooncarrière te maken.

Op grond van een urgentieverklaring zijn 14 (in 2014: 8) urgenten gehuisvest. Redenen voor urgentie waren: te hoge woonlasten 4, geweld en bedreiging 5 en medische grond 5.

In het kader van stadsvernieuwing vanuit een andere gemeente is één urgente woningzoekende gehuisvest.

4.8. Verkoop

Verkoop bestaande woningen

Landelijke trend is in 2015 een toename van verkoop van woningen met een stijgende prijs. Ook de woningmarkt in Rozenburg trekt aan, zij het in mindere mate dan de landelijke cijfers weergeven. Verkoop van woningen vindt plaats tegen de taxatiewaarde. De verkoop onder MGE-voorwaarden en de StartersRenteRegeling is eind 2015 stopgezet. Hiervoor in de plaats is Kopen naar Wens geïntroduceerd: kopen met uitgestelde betaling tot maximaal 20%, afhankelijk van het huishoudinkomen van de koper(s). Uiteraard is de conditie vrije verkoop eveneens van toepassing. Verschillende woningen wisselden van eigenaar, terwijl ook zittende huurders te kennen gaven de woning te willen kopen.

De teruggekochte woningen onder MGE-voorwaarden worden opnieuw in de verkoop gezet. Onder dezelfde voorwaarden zijn drie woningen opnieuw verkocht. In andere vooraf benoemde complexen zijn zes woningen verkocht, waarvan twee aan de zittende huurder en één aan huurder uit een ander complex.

Eind 2015 is gestart met een interessepeiling onder zittende huurders om over te gaan tot koop van hun huidige huurwoning. Met een aantrekkelijke kortingsregeling of met Kopen naar Wens kunnen huurders hun huidige woning aankopen. Het betreft het complex Stiermanlaan, Gaarden en Dreven. Met geïnteresseerden worden afzonderlijke verkoopsgesprekken gevoerd. Plannen voor gedeeltelijke verkoop in de complexen Vogelbuurt (16 woningen) en Meiendaal (15 woningen) zijn opgestart. Splitsingsakte voor deze appartementencomplexen is opgemaakt.



4.9. Verhuisservice

Bij huurbeëindiging ontvangt elke vertrekkende huurder een informatiebrochure waarin de verhuisprocedure wordt uitgelegd. Naast algemene informatie worden in deze brochure handige tips gegeven waar aan gedacht moet worden bij verhuizing.

Omdat er verschillende postaanbieders zijn wordt geen materiaal meer verstrekt voor verhuisservice. Informatie en aanmelding zijn in vele vormen beschikbaar via internet.

Het is mogelijk om bij verhuizing, onder bepaalde voorwaarden, gebruik te maken van de aanhangwagens van Ressor Wonen. Voor gebruik vragen we een waarborgsom. Deze wordt terugbetaald na juist gebruik. Dit 'juiste gebruik' omvat correct gedrag, veilig parkeren en vervoer van schoon en droog materiaal. Nieuwe huurders maakten in 2015 regelmatig gebruik van deze dienstverlening.

Het verwerken van adresgegevens in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) wordt niet meer uitgevoerd. Bij nieuwe verhuring en in sommige andere gevallen wordt een verhuurdersverklaring afgegeven.

4.10. Communicatie

Begrijpelijk en helder communiceren naar onze huurders, woningzoekenden en derden staat hoog in het vaandel. Duidelijkheid voorkomt onnodige vragen, verschillen van mening en storingen in verhoudingen. Ook onze website en overig informatiemateriaal worden regelmatig gecontroleerd en zondig bijgesteld.

De presentatie van onze woningen is zowel via Woonnet Rijnmond als intern sterk verbeterd. Ook onze aangepaste etalage laat een professionele indruk achter.

In het kader van duurzaamheid worden al onze uitingen op FSC-papier gedrukt. Dit wordt dwingend voorgeschreven.

Ook bij en tijdens renovatieprojecten worden onze huurders nauw betrokken. Informatiebrochures en nieuwsbrieven worden voor en tijdens de uitvoering van het project aan de huurders verzonden.



Plannen, projecten en leefbaarheidsactiviteiten werden via persberichten in de plaatselijke krant gepubliceerd. Ook het Relatiemagazine berichtte hierover, naast belangrijke informatie die dit medium verstrekte over uiteenlopende onderwerpen en wettelijke zaken. Het tekstbureau zorgt voor eenvoudige teksten in een frisse opmaak.

4.11. Klachtencommissie

Bewoners van woningen van de aangesloten woningcorporaties kunnen hun geschillen voorleggen bij een onafhankelijke commissie. Voorwaarden voor behandeling van de ingediende klacht is wel dat eerst de interne klachtenprocedure wordt doorlopen. Daarna kan het geschil aanhangig worden gemaakt bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland-Zuid. Ressor Wonen is al gedurende een aantal jaren aangesloten bij de commissie. Zo waarborgt zij een goede behandeling van klachten te en bevordert zij transparantie.

Om de efficiëntie te verhogen en kosten te besparen is een fusie aangegaan met een andere werkzame geschillencommissie in Zuid-Holland.

Per 1 januari 2015 zijn de gegevens van de Geschillencommissie:

Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

Postbus 610

3300 AP DORDRECHT

Telefoon: 085 - 210 02 44 info@gcwzh.nl; www.gcwzh.nl.

Nieuw foldermateriaal en klachtenformulier is beschikbaar in het kantoor van Ressorst Wonen.

In 2015 is geen klacht ingediend. De Raad van Commissarissen wordt altijd over de indiening en afhandeling van geschillen geïnformeerd. Het jaarverslag van de Geschillencommissie wordt ter kennis gebracht van de Raad van Commissarissen.

4.12. Reglement verhuiskostenvergoeding

Jaarlijks wordt het bedrag van de wettelijke verhuiskostenvergoeding vastgesteld. Per 1 maart 2015 is dit bedrag € 5.857,-. In 2015 zijn geen grote herstructureringsplannen of herhuisvestingsprojecten opgestart of uitgevoerd. Om die reden zijn geen verhuiskosten uitbetaald.

Indien van toepassing wordt het reglement verhuiskostenvergoeding altijd opgenomen in het Sociaal Plan en na overleg met en instemming van de Huurdersvereniging Rozenburg vastgesteld.

5. Kwaliteit van het woningbezit

5.1. Onderhoud

5.1.1. Dagelijks onderhoud

Het team Dagelijks Onderhoud verzorgt al het onderhoud dat op korte termijn gerealiseerd moet worden. Dit betreft zowel klachten- als mutatieonderhoud. Het aantal uitgevoerde reparaties en de gemiddelde kosten per reparatie liggen nagenoeg volledig in lijn met de begroting.

Daarentegen zijn de kosten voor mutaties gestegen met 9% ten opzichte van de begroting. Dit is terug te voeren op een groot aantal vrijkomende woningen waar zittende huurders niet hebben meegedaan aan planmatig onderhoud waarbij keuken, douche en toilet worden gerenoveerd. Deze werkzaamheden zijn bij mutatie alsnog uitgevoerd.

	Aantal	Begroting	Realisatie	Gemiddelde kosten
Klachtenonderhoud	3.557	430.250	453.322	127
Mutatieonderhoud	182	376.750	409.450	2.250

Bij een aantal complexen wordt bij mutatie extra kwaliteit toegevoegd. Dit bestaat uit onder andere vergroten van plattegrond, luxere voorzieningen in keuken/ badkamer/ toilet en kwalitatief betere individuele CV-installaties.

	Aantal begroot	Begroting	Aantal realisatie	Uitgaven realisatie
Kwaliteitsinvesteringen	29	675.500	18	409.677
CV-installaties	7	20.000	11	36.598

Bij complexen waarbij sprake is van voldoende investeringsruimte worden kwaliteitsinvesteringen geactiveerd, bij te weinig ruimte wordt alleen de toename van bedrijfswaarde geactiveerd en het overige als onderhoud in het resultaat verwerkt. Investeringen in CV-installaties worden voor 1/3

deel geactiveerd, het overige deel wordt aangemerkt als vervanging en om die reden als onderhoudslasten verwerkt.

5.1.2. Planmatig onderhoud en projecten

Planmatig onderhoud

De verschillen tussen begroting en realisatie worden op onderdelen veroorzaakt door onder andere behaalde positieve aanbestedingsvoordelen voor een totaalbedrag van circa € 365.000,-. Bij een aantal onderdelen is niet of slechts gedeeltelijk tot uitvoer overgegaan, waardoor voor circa € 85.000,- aan budget niet is besteed.



Het vervangen van de CV-installatie en het dak van complex 106 (Vogelbuurt), die voor 2015 en 2016 is gepland, is voor wat betreft het gedeelte van 2015 uitgevoerd. Tijdens de onderhoudstermijn is de hoofdaannemer failliet gegaan waardoor een aantal opleverpunten niet zijn uitgevoerd en garantieverklaringen niet zijn afgegeven. Afwikkeling van deze zaak loopt via de curator.

De liften in complex Dr. J.M. den Uylboulevard zijn vernieuwd. De achterwand is voorzien van een glasplaat met een nostalgische foto uit Oud-Rozenburg. De keuze werd bepaald door de bewoners.

Contractonderhoud

Contractonderhoud omvat onder andere collectieve (verwarmings)installaties, liftonderhoud, onderhoud BOAV-units en brandmeldinstallaties (Woonzorgcentrum). Overeengekomen jaarbedragen worden periodiek (per maand/ kwartaal) in rekening gebracht.

Binnenaanpak

De binnenaanpak betreft onder andere keuken-, douche- en toilet- en meterkastrenovaties. Dit geldt voor 127 woningen aan de Zuidhoek, Zuidzijde, Dwarspad, Zilverreiger, Blauwe Reiger, Reigerhof en Rietgorslaan. De werkzaamheden zijn afgerond. Ze zijn binnen beschikbare tijd en budget opgeleverd met een kwalitatief goed resultaat.

Daarnaast zijn 13 woningen aan de Julianastraat opgeleverd binnen beschikbare tijd en budget en met een goed resultaat. Alle bewoners zijn na afloop geënquêteerd over de uitvoering, planning en oplevering. De resultaten zijn zeer positief.

Nieuwbouw

Er is gestart met de bouwwerkzaamheden voor 28 appartementen en vier huiskamers die verhuurd worden aan Careyn. Ze zullen huisvesting bieden aan mensen die van zware zorgverlening afhankelijk zijn. De daadwerkelijke oplevering zal naar verwachting in september 2016 zijn.

MJOB

De meerjarenonderhoudsbegroting is in 2015 geactualiseerd. Daar waar mogelijk zijn opnieuw bezuinigingen doorgevoerd en aanpassingen aan de feitelijke/actuele onderhoudsbehoefte gedaan.

Begrote uitgaven tot en met 2025:

Soort onderhoud	Uitgaven (* € 1.000) 2016-2025
Contracten	3.741
Planmatig onderhoud	24.380
Warmtewet	1.073
Verbeteringen	449
Binneninrichting (projecten)	9.183
Duurzaamheid (projecten, 50% te activeren)	2.145
Totaal	40.972

Duurzaamheid

Dakisolatie van woningen aan galerijflats Ruygeplaat, Langeplaat en Bosseplaat (complex 066) vier flats aan de Grote Stern en Scholeksterstraat (complex 106) is uitgevoerd. Dakbedekking is vervangen waarbij direct een dikker isolatiepakket is aangebracht.

Ook zijn bij circa 100 eengezinswoningen (complexen 051, 062, 063 en 071) zonnepanelen geplaatst. Dit levert een forse bijdrage aan energiebesparing op hetgeen grotendeels in het voordeel van onze huurders komt.



5.1.3. Herijking Strategisch Voorraad Beleid

Het doel van het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) is om producten en diensten zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de wensen van huidige en toekomstige klanten, passend binnen de organisatorische, financiële en wettelijke kaders.

De wijzigingen in wet- en regelgeving, het economische klimaat, demografische ontwikkelingen en veranderingen aan de vraagkant waren aanleiding om het in 2014 vastgestelde SVB opnieuw te beoordelen. Dit heeft geleid tot bijstelling op gebied van marktperspectief in termen van verhuur- en exploitatierisico's, gewenst kwaliteits- en onderhoudsniveau, (streef)huurprijsbeleid en scheiding van DAEB en niet-DAEB bezit.

Nu alle actuele thema's zijn verwerkt beschikt Ressort Wonen weer over een up-to-date Strategisch Voorraad Beleid voor de periode 2016-2018.

5.2 Wijkvernieuwing

In 2015 zijn geen plannen ontwikkeld voor wijkvernieuwingen. Mede door nieuwe overheidsregels en heffingen zijn eventuele plannen voor een langere termijn geagendeerd.

6. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid

6.1 Overleg

Huurdersvereniging Rozenburg

In een goede sfeer wordt bestuurlijk overleg gevoerd met de Huurdersvereniging Rozenburg. Allerlei zaken worden geagendeerd, en waar van toepassing wordt het instemmingsrecht gebruikt. Zo komen regelmatig de onderwerpen huurbeleid, nieuwbouw, renovatie, groot onderhoud en financieel beleid aan de orde. Praktische zaken worden vooraf besproken met de manager bedrijfsvoering en coördinatoren van betreffende afdeling. De eigen website (www.facebook.com/HVRZH) wordt door de HVR bijgehouden.



Elk jaar informeert de huurdersvereniging haar leden over de gehouden activiteiten in de vorm van een eigen informatieboekje. Daarnaast is een pagina in het Relatiemagazine gereserveerd waarin activiteiten worden beschreven en verantwoording van beleid wordt afgelegd. Om leden te werven ontvangen nieuwe huurders een informatie- en aanmeldingsformulier.

Op de jaarlijks te houden algemene bewonersvergadering is ook een afvaardiging vanuit Ressort Wonen aanwezig. Op deze avond wordt informatie verstrekt en voorlichting gegeven over diverse actuele zaken. Bezoekers kunnen dan alle uiteenlopende vragen stellen. Voor deze avond is meestal voldoende belangstelling.

Bewonerscommissies

In verschillende complexen zijn bewonerscommissies actief. Op initiatief van onze participatie-medewerker zijn in 2015 nieuwe commissies opgestart, te weten in de Meerpaal en Essendaal. Bewoners worden gevraagd mee te denken over leefbaarheid en andere zaken die in en rond het woongebouw spelen. Op een actieve wijze behartigen zij de belangen van de huurders en zijn zij ambassadeurs van Ressort Wonen.

Klantenpanels

Drie keer per jaar wordt in een wisselende samenstelling een klantenpanel gehouden. Over allerlei uiteenlopende onderwerpen wordt feedback en input gevraagd. Op deze manier kunnen we onze dienstverlening tijdig bijstellen en uitbreiden. Ook concrete leefbaarheidsactiviteiten worden aangedragen.

Het digitale klantenpanel bestaat uit bijna 250 deelnemers. Regelmatig wordt een enquête uitgezet over actuele onderwerpen, zoals huurverhoging en het toewijzen van woningen. Helaas is de respons erg laag, gemiddeld reageert 15-20%.

Belanghoudersbijeenkomsten



Ressort Wonen hecht groot belang aan inbreng van haar belanghouders. Daarnaast willen wij als woningcorporatie graag verantwoording afleggen over het gevoerde beleid, de uitgevoerde werkzaamheden en de gemaakte prestatieafspraken. Er zijn in 2015 geen belanghoudersbijeenkomsten gehouden. Wel wordt regelmatig in kleine settings gesproken met belanghouders, zoals huurders, maatschappelijke instellingen, gemeente en politie. De eerstvolgende bijeenkomsten waarbij genoemde thema's aan de orde komen zijn gehouden op 25 en 26 januari 2016. Uitkomsten worden gebruikt voor toekomstig beleid en ingekaderd in het Strategisch Voorraad Beleid.

Klankbordgroepen

Bij onderhoudsprojecten luisteren we graag naar de mening en ideeën van onze huurders. Met een samengestelde klankbordgroep, als vertegenwoordiging van de bewoners, overlegt Ressort Wonen over de uit te voeren werkzaamheden, de planning en te maken materiaalkeuzes. Aanvullende wensen vanuit de klankbordgroep worden geïnventariseerd en zoveel mogelijk opgenomen in de uitvoering van de werkzaamheden. Tijdens de uitvoering worden huurders regelmatig geïnformeerd en kunnen zij individueel hun keuzes kenbaar maken.

Wijkoverleg

'Goed wonen ... onze zorg', is nog steeds de slogan van Ressort Wonen. Wij zijn ervan overtuigd dat goed wonen meer is dan het verhuren van woningen -'stenen'- maar dat zorg over woonomgeving en leefbaarheid zeker zo belangrijk zijn voor het welbevinden van de huurders.

Regelmatig zijn dit onderwerpen van gesprek met vertegenwoordigers van politie, jongerenwerk en gemeente. Daarbij zijn de huismeesters aanwezig zodat zij adequaat kunnen reageren op incidentele gevallen. Onderwerpen als schoonmaken, leefbaarheid en overlast in de woning en woonomgeving komen dan aan de orde. Ook wordt regelmatig aangesloten bij initiatieven van 'Opzoomer Mee'.

Onze huismeesters nemen deel aan Buurt Bestuurt. Dit is een initiatief van de gemeente in de vorm van een wijkshow met bewoners, politie en medewerkers van de gemeente. Ter plaatse worden gevaarlijke situaties, de groenvoorziening en het tuinonderhoud geïnventariseerd waarna actie wordt ondernomen.

Om vandalisme rond de jaarwisseling te voorkomen wordt door politie en gemeente in samenwerking met de huismeester potentieel gevaarlijke plekken in Rozenburg in kaart gebracht. De ervaring is dat de jaarlijks terugkerende schade sterk afneemt. Ook dit jaar is er opnieuw weinig schade rond de feestdagen gemeld.

6.2. Informatie

Ressort Wonen wil transparant zijn en hecht groot belang aan duidelijke en heldere communicatie. Dit gebeurt op verschillende manieren: telefonisch, aan de balie, via persoonlijke brieven, in informatiebrochures, op de website en met ons Relatiemagazine. Op deze manier vertellen wij wat wij doen. 'Zeggen wat we doen, en doen wat we zeggen' is daarbij het motto.

Het Relatiemagazine verschijnt vier keer per jaar. Zowel aan teksten en beeldmateriaal wordt volop aandacht besteed. Uit een gehouden enquête blijkt dat het blad zeer goed gewaardeerd wordt.

In 'De Schakel', het plaatselijk verschijnend weekblad, worden regelmatig persberichten geplaatst over uiteenlopende onderwerpen.

De website van Ressor Wonen is een bron van informatie. Voor het up-to-date houden van de geboden informatie wordt zorggedragen. In 2016 zal onze website vernieuwd worden.

Bij grote onderhoudsprojecten worden, waar nodig, informatiebijeenkomsten gehouden. Dit vindt onder meer plaats in de proefwoning zodat huurders de mogelijkheden zien en een keuze kunnen maken. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden nieuwsbrieven verzonden met de stand van zaken. Ressor Wonen vindt het van belang om de huurders ook tijdens het project op de hoogte te houden.

Elk jaar wordt van het reilen en zeilen van Ressor Wonen uitgebreid verslag gedaan in het volkshuisvestelijk en financieel verslag. Daarnaast wordt ook een populaire versie vervaardigd en in brede kring verspreid.

Nieuwe huurders wordt een informatiemap verstrekt. Brochures over verschillende onderwerpen zijn ook in het kantoor aan de Juliana van Stolberglaan en in de kantoren van de beide huismeesters verkrijgbaar of te downloaden via de website.

Huur- en woonkostenkrant

De jaarlijkse aanzegging van de huuraanpassing vindt uiterlijk eind april plaats. Naast de algemene informatie wordt ook als bijlage de huurkrant verspreid. Deze krant staat boordevol informatie over belangrijke wijzigingen en ontwikkelingen op het gebied van het huren van woningen. Ook wordt gerefereerd naar de mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen. De medewerkers kunnen daarbij behulpzaam zijn.

De woonkostenkrant is op aanvraag verkrijgbaar en wordt aan nieuwe huurders verstrekt. Alles wat met woonkosten te maken heeft wordt in korte artikelen en tips gepresenteerd.

6.3. Openingstijden kantoor

In de openingstijden van het kantoor heeft geen wijziging plaatsgevonden. Ons kantoor Juliana van Stolberglaan is vijf dagen per week geopend van 8.30 tot 16.30 uur. Uit KWH onderzoek blijkt ook dat de ruime openingstijden door onze huurders wordt gewaardeerd. Na sluitingstijd is de storingsdienst van kracht waar spoedeisende zaken gemeld kunnen worden.

De beide huismeesterkantoren, gevestigd aan de Meerpaal en de Laan van Nieuw Blankenburg, zijn elke werkdag 's middags van 13.30 tot 14.00 uur geopend. De huismeester ontvangen ook op afspraak huurders. Daarnaast zijn de huismeester tijdens en na kantooruren telefonisch bereikbaar.



7. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen

Leer- en werkervaringsplaatsen

Elk jaar worden stageplekken aangeboden voor het voortgezet onderwijs. Een zestal leerlingen heeft in 2015 hiervan gebruik gemaakt. Zowel in het voor- als in het najaar zijn drie leerlingen begeleid in hun meerdaagse maatschappelijke (snuffel)stage.

Ressor Wonen heeft oog voor kwetsbare groepen in de samenleving, zoals jongeren en mensen met een verstandelijke beperking. Al gedurende een groot aantal jaren wordt een werkervaringsplaats aangeboden in ons bedrijf voor jongeren met een beperking. Dit is in 2015 gecontinueerd.

Ook in 2015 is bij aanbesteding van alle projectmatige onderhoudswerkzaamheden de verplichting opgenomen dat aannemers bij gunning van het werk een leer- en werkervaringsplek moeten instellen, minimaal voor de duur van het project.

Milieu en energiebesparing

'Ressort Wonen gaat op groen'. Dit beleid is enkele jaren geleden ingezet en nog steeds is het doel om te investeren in energiebesparende maatregelen. Zo levert Ressort Wonen een belangrijke bijdrage aan het terugdringen van milieuvervuiling en uitstoot CO₂. Het terugdringen van de totale woonlasten heeft ook prioriteit.

De daken van de appartementsgebouwen aan de Platen werden in opdracht van de Vereniging van Eigenaren voorzien van zonnepanelen. Tevens is in algemene ruimtes LED-verlichting aangebracht. In de complexen Palet en Abelenlaan en omgeving zijn meer dan honderd daken van eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen. Tegen een geringe huurverhoging konden de huurders instemmen met het plaatsen. De opbrengst van het verminderde energieverbruik komt geheel ten goede aan de bewoner. Het plan is om in 2016 opnieuw honderd woningen te voorzien van de panelen.

In het appartementsgebouw Boulevard werd ledverlichting aangebracht in de algemene ruimten en op de woonetages.

Het toepassen van FSC-hout bij renovatieprojecten is inmiddels standaard ingebed. Ook wordt voor al het drukwerk, de brochures en het briefmateriaal papier gebruikt met het FSC-keurmerk.

Op deze manier geeft de corporatie vorm aan haar opgave om voor 2018 een besparing van 20% uitstoot te realiseren.

EPC labels

Vermindering van CO₂ uitstoot en besparing op energie blijft voortdurend een punt van aandacht. Op termijn moeten alle woningen voldoen aan de energieprestatie-eisen volgens label B.

In 2015 heeft, na afronding van groot onderhoudsprojecten met toepassing van energetische maatregelen, opnieuw een aantal woningen een hoger energielabel bereikt.

Bij alle verhuringen wordt aan de nieuwe huurder een energielabel afgegeven. Met ingang van 1 januari 2015 is deze afgifte een wettelijke verplichting.



Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

Het overheidsbeleid is dat ouderen steeds langer zelfstandig in hun woningen kunnen blijven wonen. Soms is er behoefte aan kleine woonvoorzieningen om dit mogelijk te maken. Ressort Wonen brengt deze op verzoek aan. Ze worden niet langer door de WMO vergoed, maar komen voor de rekening van Ressort Wonen. Het is wel noodzakelijk dat er een service abonnement is of wordt afgesloten.

Er is regelmatig contact tussen medewerkers vanuit de gemeente, belast met de uitvoering van de WMO, en de medewerkers verhuur en onderhoud.

8. Leefbaarheid

8.1. Ressort Wonen en samenwerkende partners.

Ressort Wonen hecht groot belang aan het welzijn van de huurders. Een comfortabele woning alléén staat niet garant voor woongeluk. Een prettige, veilige en rustige leefomgeving draagt ook bij aan het welbevinden van onze huurders en bewoners. Om dit te bereiken vindt regelmatig overleg plaats met de gebiedscommissie Rozenburg, de politie, huurdersvereniging en commissies en Maatschappelijk Werk.

Ondanks het feit dat leefbaarheid niet meer tot de kerntaken behoort, wordt nog wel aandacht besteed aan leefbaarheidsactiviteiten. Deze activiteiten worden door Ressor Wonen georganiseerd of gefaciliteerd. Uiteraard ligt er altijd een link naar 'het wonen' met als doelstelling de sociale cohesie tussen bewoners onderling te bevorderen of te versterken.

Voor onze huurders worden, in overleg met bewonerscommissies, regelmatig bijeenkomsten georganiseerd in het kader van ontmoeting en leefbaarheid. Ook in overleg met Opzoomer Mee worden gezamenlijke initiatieven ontwikkeld en gefaciliteerd.

8.2. Huismeesters



Uitgezonderd het complex Dr. J.M. den Uylboulevard is in al onze appartementengebouwen een huismeester werkzaam. Tot zijn takenpakket behoort het dagelijks controleren van de woongebouwen, het aanspreken van bewoners bij afwijkend woongedrag, het signaleren van problemen, vandalisme en het zelf uitvoeren van klein onderhoud. Zij functioneren als 'de ogen en de oren' in de wijk, niet alleen overdag maar ook afwisselend in de avonduren en in het weekend.

Daarnaast worden zij actief ingezet bij leefbaarheidsactiviteiten en onderhouden contacten met de bewonerscommissie, gemeente en politie.

Bij overlast zetten zij zich door bemiddeling in om partijen weer op één lijn te krijgen. In veel gevallen is met een goed gesprek de overlast beëindigd.

Elke dag houden de huismeesters spreekuur. Hun kantoorruimte is gesitueerd aan de Meerpaal 57a en Laan van Nieuw Blankenburg 354a. Huurders maken hiervan gebruik om uiteenlopende zaken te bespreken.

8.3. Laatste Kansbeleid

Huisontruiming kent alleen verliezers. De doelstelling is om zoveel als mogelijk bij huurders met betaalachterstand ontruiming te voorkomen. In het kader van het Laatste Kansbeleid worden huurders met aanzegging tot ontruiming uitgenodigd om alsnog een laatste deugdelijke betaalafpraak te maken. Door deze inzet zijn van de vijftig aanzeggingen slechts acht ontruiming daadwerkelijk uitgevoerd (in 2014: 17). Met de overige is een regeling getroffen, door sommigen is op eigen initiatief de huur beëindigd en wordt de schuld afbetaald.

Huurders die afwijkend woongedrag vertonen of aangeven meerdere problemen te ondervinden, worden aangemeld bij sociaal maatschappelijke organisaties. In samenwerking met deze organisaties en de huurder wordt eveneens in het kader van het Laatste Kansbeleid een gezamenlijke aanpak besproken om verder afglijden te voorkomen.

In 2015 werd een nieuw wijkteam opgezet waar meldingen kunnen worden gedaan. Ressor Wonen heeft geen zitting in dit team hetgeen als een gemis wordt ervaren.

8.4. Veiligheid

Rozenburg scoort over het algemeen goed op de Veiligheidsindex. Desondanks zijn er buurten en complexen waar sprake is van een cumulatie van problemen en overlast. In overleg met politie en gemeente is in 2014 besloten om bij toewijzing van woningen in deze delen van het bezit over te gaan tot invoering van het instrument 'screening'. Voor deze woningen geldt dat de corporatie voorafgaand aan toewijzing en met medeweten van de kandidaat-huurder, advies vraagt aan politie en gemeente. Zij onderzoeken of de kandidaat huurder in het verleden herhaaldelijk voor overlast heeft gezorgd of zich heeft misdragen. Op basis van dit advies bepaalt de corporatie of zij de woning

aan deze kandidaat verhuurt of niet. De woning kan eventueel verhuurd worden met aanvullende voorwaarden. Aanvankelijk zou dit instrument voor de duur van één jaar worden toegepast maar in overleg met partijen is besloten de termijn opnieuw met één jaar te verlengen.

Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Ressort Wonen heeft in het verleden al fors geïnvesteerd in fysieke maatregelen waarbij nagenoeg alle huurwoningen zijn voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het politiekeurmerk. Door aanvullende eisen zal bij afloop van het huidige certificaat geen nieuwe meer worden afgegeven.

8.5. Sociaal beheer

In 2015 zijn, op initiatief van Ressort Wonen, drie nieuwe bewonerscommissies geformeerd (Meerpaal, Essendaal en Meiendaal). ‘Schoon, heel en veilig’ zijn de belangrijkste gespreksthema’s in het overleg met de bewonerscommissies. Daarnaast zijn de commissies actief in het organiseren van schoonmaakacties, contactmiddagen en informatiebijeenkomsten over veiligheid in en om het complex. Ook fungeren zij als klankbordgroep bij voorbereiding van onderhoudsactiviteiten.



Ressort Wonen ondersteunt en faciliteert de bewonerscommissies, ziet toe op handhaving van de leefregels binnen complexen en het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en onderhoud van tuinen. Daarnaast wordt veel tijd en aandacht besteed aan huurders die maatschappelijk ongepast gedrag vertonen. Dit vergt handhaving van een goed leefklimaat voor betrokkene en zijn/haar omgeving en een gezamenlijke aanpak met politie en sociaal maatschappelijke organisaties vergt.

Straatportiers

De grondgedachte om jaarlijks jongeren uit groep 7 en 8 van de basisschool te ‘rekruteren’ als Straatportier, is dat ze zo al vroeg bekend raken met het ‘wonen en leven’ in Rozenburg. Door de huismeesters worden zij opgeleid voor allerlei taken. Zo controleren zij schoonmaakwerkzaamheden, graffiti en zwerfafval in en rondom de flatwoningen. We maken ze bekend met de werkzaamheden van de politie en de brandweer en laten ze ouderen interviewen naar hun woonbeleving en hun zelfstandigheid. Na afronding wordt op feestelijke wijze een diploma uitgereikt.

Contactbijeenkomsten

Wat willen onze bewoners, wat missen ze in hun directe woonomgeving? Kennis van wat er leeft in de woning en in het complex is onontbeerlijk om tijdig te kunnen anticiperen op problemen, vragen, leefbaarheid en eenzaamheid bij ouderen. Feeling houden met alle bewoners is dus prioriteit.

De huismeesters nemen hierin een groot aandeel. Ook het regelmatige contact met bewonerscommissies geeft input over allerlei zaken die zich afspelen en wensen die bewoners hebben ter verbetering van hun woonomgeving.

Buurt Bestuurt

Buurt Bestuurt is een manier van werken waarbij bewoners actief betrokken zijn bij verbetering van de woon- en leefsituatie in hun wijk. Het Buurt Bestuurt comité, dat bestaat uit bewoners, bepaalt samen met politie, vertegenwoordigers van Ressort Wonen en gemeente welke problemen en uitdagingen in hun buurt als eerste moeten worden aangepakt. Het comité komt bij elkaar, inventariseert welke problemen er op het gebied van veiligheid en leefbaarheid zijn en stelt dan prioriteiten. Afsproken wordt wie daarmee aan de slag gaat, waarna met de uitvoering wordt begonnen. Dit kan in samenwerking en inzet van bewoners. Evaluatie vindt regelmatig plaats. In 2016 zal een nieuwe opzet worden gekozen om nog dichter bij de inwoner te staan.

Dag van het huren / Schoonmaakactie Vogelbuurt



In september is de dag van het huren gehouden. Op zaterdag 12 september werden woongebouwen en de huismeesterskantoren geopend. Bezoekers waren welkom in de huismeesterskantoren en konden eveneens woongebouwen bezichtigen met uitzicht over de wijk en de Nieuwe Waterweg. Ook alle informatie was verkrijgbaar over woning zoeken, huren en alle verdere uiteenlopende zaken.

In december werd een schoonmaakactie in de portiekflats Vogelbuurt gehouden. Een groep bewoners stak de handen uit de mouwen om de algemene ruimtes en de directe woonomgeving extra schoon te maken. Na afloop was er een gezamenlijke maaltijd, aangepast aan het winterseizoen.

Tuinenproject

In 2013 is het tuinenproject ingezet en daarna elk jaar gecontinueerd. Bewoners worden vooraf geïnformeerd over de staat van onderhoud van hun tuin en zij worden verzocht deze tuin aan te passen zodat leefbaarheid en verhuurbaarheid niet in de knel komen. Men kan gebruik maken van aangeboden deskundig tuinadvies en waar nodig wordt materiaal beschikbaar gesteld. Bij de hercontrole zijn de meeste tuinen aanzienlijk verbeterd. Bij het uitblijven van aanpassing en na herhaald verzoek wordt overwogen om op kosten van de huurder zelf de tuin op te laten knappen. Dit is in 2015 in één geval daadwerkelijk gebeurd.

Sponsoring en overig

Omdat Ressor Wonen belang hecht aan het organiseren van activiteiten in het kader van leefbaarheid levert zij jaarlijks een (financiële) bijdrage aan allerlei plaatselijke evenementen. Voorwaarde is wel dat onderlinge contacten verstevigd worden en er een relatie is met het wonen en welbevinden in Rozenburg. Diverse bewonerscommissies houden bijeenkomsten welke door ons worden gefaciliteerd. Voor het aankleden van de entree in appartementengebouwen leveren we een bijdrage in de vorm van bloembakken met bijbehorend onderhoud. Al deze kleine zaken worden uitermate door bewoners gewaardeerd.

9. Wonen, zorg en welzijn

9.1. Nieuwbouw appartementen

Het nieuwbouwproject Elzenlaan betreft een levensloopbestendige woonvoorziening voor zware zorg. Het bouwplan telt 28 appartementen met vier woonkamers voor cliënten met een zware zorgbehoefte. Ressor Wonen realiseert dit project samen met Zorgaanbieder Careyn en de gemeente Rotterdam. Ressor Wonen is opdrachtgever voor de bouw en wordt de verhuurder van het complex. De RvC heeft goedkeuring verstrekt voor het totale investeringsbudget ter grootte van € 4,7 miljoen.



9.2. Voorzieningen in bestaande woningen / complexen

Toegankelijkheid

De problemen met de olopende wachtlijsten voor urgent woningzoekenden zoals in andere delen van Rotterdam zijn niet van toepassing op Rozenburg.

Met het huidige aanbod ouderenwoningen en specifieke rolstoeltoegankelijke (MIVA en Woonkeur) woningen kan ruimschoots worden voldaan aan de vraag. Er is geen wachtlijst, de urgent woningzoekenden die in Rozenburg willen wonen komen over het algemeen binnen de zoektermijn in aanmerking voor een passende, geschikte woning.

Ressort Wonen beschikt over 756 nultredenwoningen waarvan 500 woningen gelabeld zijn voor de doelgroep 55+. Bij mutatie worden deze woningen voor de daarvoor bestemde doelgroep gelabeld. Belangrijk is de toegankelijkheid van woning en complex. Waar mogelijk worden opstelplaatsen voor scootmobielen geplaatst.

Er zijn tien MIVA-woningen beschikbaar, waarvan zes met een garage. Op voordracht van de SUWR worden de vrijkomende woningen verhuurd aan kandidaten met een medische noodzaak.

Waar nodig faciliteert Ressort Wonen het langer thuis wonen door het aanbieden van (kleine) aanpassingen als verhoogd toilet, beugels, één hendel mengkranen en/of complex gebonden aanbod. Hierbij wordt zittende huurders begeleiding en een financiële bijdrage geboden bij verhuizing naar een passende, gelijkvloerse woning.



Serviceabonnement voor kleine werkzaamheden

Klein onderhoud valt onder de verantwoording en voor rekening van de huurder. Deze wettelijke regeling is vastgelegd in het 'Besluit kleine herstellingen'. Onze kandidaat woningzoekenden worden hierop geattendeerd bij het afsluiten van een huurovereenkomst. Zij hebben de mogelijkheid dit voor een maandelijkse bijdrage af te kopen.

Ook door zittende huurders wordt regelmatig een serviceabonnement afgesloten. Daarbij geldt wel een instapbedrag van € 25,- en een wachtduur van één maand. Als voorwaarde geldt dat er geen achterstand in betalingen mag zijn. Huurders ouder dan zeventig jaar betalen geen instapgeld en ontvangen 50% korting op de maandelijkse kosten. Voor kleine woonvoorzieningen die onder de WMO vallen, maar waar Ressort Wonen verantwoordelijk is voor de uitvoering en betaling, stelt de woningcorporatie een serviceabonnement verplicht.

Eind 2015 had 52,1% (eind 2014: 50,1%) van de huurders dit serviceabonnement afgesloten, waarvan 428 (17,9%) abonnementen in de leeftijdscategorie 70+.

10. Financiën

10.1. Algemeen

2015 is een belangrijk jaar geweest voor de volkshuisvesting. Per 1 juli is de Herziene Woningwet van kracht geworden. Hiermee is een traject in werking gesteld dat moet leiden tot een corporatiebranche die alleen gericht is op haar kerntaak: bouwen en beheren van woningen voor de groep huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.911,- (prijsspeil 2015). Bouwen van woningen of gebouwen voor andere groepen is alleen mogelijk na een markttoets en in overleg met de gemeente.

De Wet leidt tot versterking van in- en extern toezicht en aanpassing van diverse processen. Duidelijk is aangegeven welke grenzen en eisen gelden, waar corporaties aan moeten voldoen en hoe de administratie en administratieve organisatie daarop afgestemd moeten zijn.

Uitgangspunt van de Wet is dat alle corporaties uiterlijk 31 december 2016 alle werkzaamheden hebben afgestemd op de regelgeving. In 2015 is intern schematisch uitgewerkt welke

werkzaamheden uitgevoerd moeten worden om tijdig de implementatie te realiseren. Een aantal belangrijke onderdelen zijn:

- toewijzing van woningen dient passend plaats te vinden;
- 95% van de huurders met recht op huurtoeslag dient een woning toegewezen te krijgen waarvan de huur niet hoger is dan de tweede aftoppingsgrens (€ 618,24 in 2016);
- DAEB en Niet-DAEB activiteiten dienen gescheiden geadministreerd te worden, juridisch of administratief; Ressort Wonen kiest voor administratieve scheiding;
- Waardering van vastgoed vindt plaats op basis van marktwaarde, de eerste waardebeoordeling wordt opgenomen in de dVi 2015;
- Voor nieuwe en te herbenoemen bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen geldt een 'fit & propertest' die wordt afgenomen door de Aw;
- Alle processen die betrekking hebben op deze werkzaamheden dienen geactualiseerd te worden;
- De statuten dienen op de regelgeving afgestemd te worden.

Reeds in 2015 vindt toewijzing op grond van de Woningwet plaats. In de actualisatie van het Strategisch Voorraad Beleid is een principe scheiding uitgewerkt en het (huur)beleid voor de nabije toekomst vastgesteld. Evenals voorgaand jaar is betaalbaarheid een belangrijk onderdeel daarvan. Aedes en de Woonbond hebben in 2015, mede met betaalbaarheid als reden, een overeenkomst gesloten waarbij huurstijging van sociaal vastgoed beperkt blijft tot 1% boven inflatie (inclusief harmonisatie). De meerderheid van de corporaties heeft zich positief uitgesproken hierover, waarmee de gehele sector tot en met 2018 is gebonden aan deze afspraak.

Evenals voorgaande jaren is de financiële situatie en continuïteitsverwachting beoordeeld door het WSW en de Aw (voorheen CFV). Beide instanties hebben een positief oordeel verstrekt, waarmee toegang tot de (geborgde) kapitaalmarkt mogelijk blijft zonder nadere voorwaarden en de voorgenomen werkzaamheden en investeringen uit te kunnen voeren.



Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Binnen de branche wordt benchmarking steeds belangrijker. Vooral de onderlinge vergelijkbaarheid is verbeterd door eenduidige formulering van diverse posten en uitsluiting van niet-beïnvloedbare uitgaven zoals belastingen en verhuurdersheffing. Uit de analyse 2014 bleek Ressort Wonen tot de groep 'koplopers' te behoren met de laagste bedrijfslasten per VHE. Het beleid blijft gericht op realisatie van zo laag mogelijke organisatiekosten, zodat deze positie blijft gehandhaafd.

In 2015 is het gehele bezit van het WIF na de noodzakelijke goedkeuring van de Minister uiteindelijk verkocht. Onderzocht is, mede door de participanten, of mogelijkheden aanwezig waren om beëindiging op zodanige wijze te realiseren, dat het uiteindelijke verlies lager zou worden. Deze mogelijkheden zijn niet gevonden of niet mogelijk geacht door het WIF. Het totale verlies door afwaardering voor Ressort Wonen bedraagt 6,2 miljoen.

De financiële situatie geeft ondanks deze tegenvaller voldoende mogelijkheid om de inzet voor volkshuisvesting en leefbaarheid binnen de stadsregio, met de focus op Rozenburg, voort te zetten. In nauw overleg met de huurdersvereniging en overige belanghouders blijft vooral op maatschappelijk vlak positief gepresteerd. Dit blijkt ook in 2015 te worden gewaardeerd en 'beloond' met het behoud van het KWH-label.

Alle rapportages, zowel interne als die ten behoeve van externe partners, worden in eigen beheer opgesteld. De interim controle op de administratieve organisatie en de controle op de jaarverslaglegging wordt uitgevoerd door BDO Audit & Assurance BV, vestiging Alphen aan den Rijn. De primaire gegevens worden geadministreerd met behulp van software van het NCCW (Bis NOA).



10.2. Resultaat 2015 versus 2014 (alle bedragen x € 1.000)

Het resultaat na belastingen in 2015 bedraagt € 0,77 positief, vergeleken met voorgaand jaar 2014 € 1.324 lager (resultaat 2014 € 2.095 positief). De verschillen ten opzichte van 2014 zijn:

Exploitatie	Verschil
Hogere huuropbrengst en vergoedingen	326
Hogere overige bedrijfsopbrengsten	51
Lagere afschrijvingen	89
Hogere onderhoudslasten	-630
Hogere loonkosten en premies SV	-39
Lagere overige bedrijfslasten	305
Lagere rentelasten en –baten	-435
Totaal	-334
Enmalige inkomsten en uitgaven	
Hogere verkoopopbrengsten	286
Lagere waardeveranderingen FVA	2.051
Lagere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	485
Hogere waardeveranderingen MVA	-650
Totaal	2.172
Belastingen	
Hogere Vpb resultaten	-3.163
Verschil 2015 versus 2014	<u><u>-1.324</u></u>

Toelichting:

- **Hogere huuropbrengsten en vergoedingen:** De totale stijging ten opzichte van 2014 bedraagt 2,12%. De stijging wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de reguliere huurverhoging op 1 juli. Het verschil tussen extra huurverhoging na mutatie en afname ten gevolge van verkopen is beperkt. Ten gevolge van de bepalingen Warmtewet zijn de huurprijzen bij betreffende woningen verlaagd ten gunste van eenzelfde bedrag aan vergoedingen.
- **Hogere overige bedrijfsopbrengsten:** De doorberekende interne kosten (geactiveerde productie) ten behoeve van nieuwbouw en projecten onderhoud zijn € 60 hoger dan in 2014.
- **Lagere afschrijvingen:** Afschrijvingskosten voor CV-installaties zijn ten laste gebracht van servicekosten (-/- € 39). Het overige verschil ontstaat door de aanpassing (verlengen) van levensduren bij diverse complexen in 2014.
- **Hogere onderhoudslasten:** De uitgaven voor planmatig onderhoud veroorzaken een verschil van € 1,1 miljoen, met name ten gevolge van doorschuiven van dakwerkzaamheden van 2014 naar 2015. Uitgaven binnenaanpak zijn € 550 lager in verband met kleinere complexen waar werkzaamheden zijn uitgevoerd.
- **Lagere overige bedrijfslasten:** In 2015 is geen saneringsheffing opgelegd, waardoor ondanks de toename van verhuurderheffing de totale lasten lager zijn.

- **Lagere rentebaten en -lasten:** Lagere rentelasten worden veroorzaakt door reguliere rentebetalingen voor afgesloten leningen. Door beëindiging WIF is het bedrag aan rente-inkomsten aanmerkelijk lager.
- **Hogere verkoopopbrengsten:** Het aantal verkochte woningen in 2015 is hoger dan vorig jaar.
- **Lagere waardeveranderingen FVA:**
In 2015 heeft een afwaardering op de deelneming WIF plaats gevonden van het resterende verschil tussen de berekende verwachte waarde ultimo 2014 en de uiteindelijke waarde na afwikkeling van alle kosten. Extra afwaardering was niet begroot, echter door een afwijkende berekeningswijze dan eerder aangegeven van de rente is gedeeltelijke afwaardering noodzakelijk.
- **Lagere (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen:** Hieronder zijn in dit overzicht zowel de waardeveranderingen bij onder voorwaarden verkochte woningen (VOV) als die bij commercieel vastgoed opgenomen.
De uitgevoerde taxaties bij VOV leidt in vrijwel alle gevallen tot toename van waarden, waardoor het aandeel van Ressor Wonen in deze stijging het resultaat positief beïnvloedt. De waardestijging is groter dan 2014.
Dit is ook het geval bij het commercieel vastgoed. De taxatiewaarden bij de in eerdere jaren afgewaardeerde complexen is toegenomen, hierdoor ontstaat een terugname, waar voorgaande jaren afgewaardeerd moest worden of sprake was van een lagere terugname .
- **Hogere waardeveranderingen MVA:** in verband met nieuwbouw van de woningen aan de Elzenlaan ontstaat een onrendabele investering van ruim € 832. Daarnaast vindt een terugname plaats bij meerdere complexen die per saldo € 170 hoger is dan in 2014.



- **Hogere VpB-resultaten:** In 2014 is een latentie gevormd voor het totaal in de te verrekenen verliezen begrepen bedrag aan Vennootschapsbelasting ter grootte van bijna € 2,1 miljoen. In 2015 vindt een aanpassing plaats op grond van de fiscale aangifte 2013 en de verwachte correctie 2014 en 2015. Tevens is uit oogpunt van voorzichtigheid een correctie geboekt ten gevolge van mogelijk niet verrekenbare verliezen (ter grootte van € 3,0 miljoen, correctie latentie € 750) ultimo 2017.

10.3 Resultaat 2015 ten opzichte van begroting (alle bedragen x € 1.000)

Het begrote resultaat bedroeg € 975 positief, ten opzichte van de realisatie een verschil van € -/- 205.

Exploitatie	Vershil
Lagere huuropbrengst en vergoedingen	-87
Hogere overige bedrijfsopbrengsten	88
Lagere afschrijvingen	151
Lagere onderhoudslasten	640
Lagere loonkosten en premies SV	27
Hogere overige bedrijfslasten	-19
Lagere rentelasten en –baten	-130
Totaal	670
Enmalige inkomsten en uitgaven	
Lagere verkoopopbrengsten	-444
Lagere waardeveranderingen FVA	-549
Hogere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	409
Hogere waardeveranderingen	773
Totaal	189
Belastingen	
Hogere Vpb resultaten	-1.063
	-205

Toelichting verschillen:

- **Lagere huuropbrengst en vergoedingen:** Het bedrag aan derving oninbaar is € 60 hoger dan begroot, hierdoor wordt met name het verschil veroorzaakt.
- **Hogere overige bedrijfsopbrengsten:** Geactiveerde productie is € 60 hoger dan begroot, zowel ten behoeve van nieuwbouw als ten behoeve van projecten nieuwbouw is het aantal interne uren hoger.
- **Lagere afschrijvingen:** Een gedeelte van de afschrijvingslasten (CV-installaties) zijn ten laste van servicekosten gebracht. Het overige verschil ontstaat door aanpassing (verlenging) van de exploitatieduur en daarmee samenhangende afschrijvingstermijn en afname bedrag afschrijving.
- **Lagere onderhoudslasten**
Planmatig onderhoud veroorzaakt het grootste verschil: aanbestedingsvoordelen in 2015 bedragen totaal € 350, een aantal werkzaamheden (totaal € 85) bleek niet noodzakelijk. Uitgaven voor CV-installaties zijn geactiveerd (€ 137) en contractonderhoud CV-installaties (€ 22) is ten laste van servicekosten gebracht. Het overige verschil ontstaat door hogere uitgaven voor klachtenonderhoud (€ 23) en mutatieonderhoud (€ 32).
- **Hogere overige bedrijfslasten**
Uitgaven leefbaarheid (hogere personeelslasten in verband met toevoegen personeelslasten participatie) en servicekosten (extra kosten in verband met Warmtewet) zijn totaal € 100 hoger.



Minder is uitgegeven aan verhuurderheffing (-/- € 40), beheerkosten (-/- € 15) en VvE-bijdragen (-/- € 30).

- **Lagere rentelasten en –baten:** in de begroting is rekening gehouden met rente over de restantuitkering WIF, deze is achter niet uitgekeerd (-/- € 78). Overig verschil ontstaat door minder ontvangen rente op spaarsaldi.
- **Lagere verkoopopbrengsten:** Verkoopresultaat op onder MGE-voorwaarden verkochte huurwoningen ad. € 83 is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Overig verschil ontstaat doordat 2 woningen minder zijn verkocht en woningen zijn verkocht met hogere boekwaarden dan begroot.
- **Lagere waardeveranderingen FVA**
De in de jaarrekening 2014 opgenomen verwachte restwaarde is hoger dan uiteindelijk is gerealiseerd na liquidatie van het WIF. Totaal is nog een afwaardering noodzakelijk van € 549, in de begroting is niet uitgegaan van extra afwaardering.
- **Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen**
Uit de taxaties per 31 december 2015 blijkt een toename van de waarde van de in voorgaande jaren afgewaardeerde complexen 300 (Koninginnelaan) en 222 (Wozoco plint). Hierdoor kan een gedeelte van de in voorgaande jaren geboekte afwaardering worden terug genomen. Terugnages zijn niet begroot.
- **Hogere overige waardeveranderingen MVA**
De gestegen bedrijfswaarde leidt tot een (in een enkel geval fors) hoger bedrag aan terugnages dan begroot. Bij geen enkel complex is in 2015 sprake van afwaardering ten gevolge van een lagere bedrijfswaarde in verhouding tot de boekwaarde. De onrendabele investering bij de nieuwbouw Elzenlaan is hoger dan begroot. Overzicht per complex:

Overige waardeveranderingen MVA

	Begroot	Realisatie
Terugname afwaarderingen		
Complex 61 (Beatrixstraat)	35	-8
Complex 61 (Bernhardstraat)	-2	-36
Complex 66	55	-791
Complex 110	0	-105
Complex 115	-22	-62
Complex 130	-40	-35
Totaal terugnages	26	-1.038
Vrijval voorziening WZC	-20	-11
Onrendabel Elzenlaan	550	832
Totaal waardeveranderingen	556	-217



Het verschil afwaardering bij complex 66 ontstaat doordat reeds in de prognose 2014, voorafgaand aan de begroting 2015, rekening is gehouden met een terugname. Op grond van de definitieve berekening van de bedrijfswaarde 2014 bleek dit echter niet noodzakelijk. Met name ten gevolge van uitgevoerd planmatig onderhoud in 2015 en de hieruit volgende vrijvallende kasstroom ontstaat in dit jaar wel een terugname afwaardering.

Het hoger onrendabel gedeelte Elzenlaan ontstaat op grond van de actuele parameters (waaronder lagere huurstijgingen).

- **Hogere VpB resultaten**

In de begroting is geen rekening gehouden met verrekenbare verliezen. Bij het opstellen van de jaarrekening 2014 is echter vastgesteld dat het mogelijk is een latentie te vormen voor in de toekomst te verrekenen verliezen. Jaarlijks wordt vervolgens via het resultaat een aanpassing verwerkt op grond van het verwachte fiscaal resultaat over het boekjaar en de resterende verrekenbare verliezen.

10.4 Bedrijfswaarden

Jaarlijks wordt de actuele waarde van het vastgoed berekend met als uitgangspunt de richtlijnen van RJ 645. De wijze van waarderen is afhankelijk van de classificatie en wijze van waarderen van het vastgoed. Ressort Wonen heeft haar vastgoed geclassificeerd als bedrijfsmiddel en gebruikt als waarderingswijze de historische kostprijs. Op grond hiervan geldt de bedrijfswaarde als actuele waarde voor sociaal vastgoed. Voor vastgoedbeleggingen (woningen met een huurprijs boven € 710,68 op 31 december 2015 en bedrijfsmatig vastgoed) geldt als actuele waarde de marktwaarde in verhuurde staat (indien sprake is van doorexploitatie tot einde exploitatie) dan wel op basis van een uitpondscenario (bij verkoop na een aantal jaar exploitatie). De hoogte van de marktwaarde wordt vastgesteld op grond van taxaties door een erkend taxateur van minimaal 1/3 van de woningen. De totale waarde van de getaxeerde woningen wordt hierbij als basis genomen voor de berekening van de waarde van alle woningen binnen een complex.

10.4.1 Sociaal Vastgoed

De uitgangspunten voor de berekening van de bedrijfswaarde zijn op een aantal onderdelen gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar:

- Parameters zijn aangepast door de Aw als volgt:
 - * Discontering is verlaagd van 5,25 naar 5,0%;
 - * Indexatie bedrijfslasten en onderhoud vanaf jaar 6 is verlaagd naar 2,5% (was 3,0%);
- Interne uitgangspunten voor huurindexaties in de eerste vijf jaar van de berekening zijn lager gesteld (1,5% in plaats van 2,0%);

Tevens ontstaan verschillen ten gevolge van actualisatie:

- Uitgaven onderhoud en overige exploitatie conform meerjarenbegroting 2016-2021;
- Verkoopprognose;
- Huurbeleid; Belangrijkste wijziging betreft de totaal ingerekende huurstijging per jaar van 1% (inclusief harmonisatie) boven inflatie, conform overeenkomst Aedes-Woonbond. Voorgaand jaar is gerekend met een huursomstijging van 1% exclusief harmonisatie.

Overzicht van de parameters bedrijfswaarde 2015:

woningen en garages	jaarlijkse huurstij- ging 1 juli	Differen- tiële huurver- hoging	Harmoni- satie (gemid- deld)	Overige variabele lasten	Onder- houds- lasten	disconte- rings percen-tage
voor jaar 2016	1,00%	0,50%	0,35%	2,00%	3,00%	5,00%
jaar 2017 -2020	1,50%	0,25%	0,29%	2,00%	3,00%	5,00%
vanaf jaar 2021	2,00%	0,00%	0,00%	2,50%	2,50%	5,00%

De ontwikkeling van de bedrijfswaarde sociaal vastgoed verloop als volgt:

Bedragen x € 1.000	
Contante waarde van de kasstromen begin boekjaar	83.873
Autonome ontwikkelingen	-763
Vorraadmutaties	-978
Parameterwijzigingen	-3.083
Beleidswijzigingen	7.517
	<hr/>
Bedrijfswaarde ultimo boekjaar	86.566
Boekwaarde	43.957
Overwaarde	42.609

Een toelichting op de verschillen die ontstaan bij de berekening van de bedrijfswaarde per 31 december 2015 is opgenomen in de financiële rapportage. Eventueel optredende waardeveranderingen en/of terugnames zijn toegelicht bij overige waardeveranderingen Materiële vaste activa.

10.4.2 Vastgoedbeleggingen

Deze categorie vastgoed bestaat uit woningen met een huurprijs hoger dan € 710,68 op 31 december 2015, het gezondheidscentrum en garages die verhuurd worden inclusief btw. Totaal betreft dit 116 woningen (2014: 115) en 101 garages (2014: 102). Het verschil komt tot stand door verkoop van een aantal woningen (3) en 1 garage en door huurstijgingen na mutatie bij woningen (4). De marktwaarde van vastgoedbeleggingen is vastgesteld op basis van de volgende uitgangspunten:

- Voor het grootste gedeelte van het bezit geldt als uitgangspunt doorexplotatie tot einde levensduur en op grond daarvan taxatie in verhuurde staat; Voor een tweetal complexen is het beleid gericht op verkoop (200 Eikenlaan bij huidige mutaties en 300, Koninginnelaan na gemiddeld 15 jaar verhuur), hierbij vindt taxatie plaats op grond van uitponden;
- Totaal 1/3 aantal woningen van ieder complex wordt getaxeerd; De totale waarde van de getaxeerde woningen wordt als referentie gebruikt voor het bepalen van de totale marktwaarde;
- Per complex wordt minimaal 1 woning getaxeerd. Bij het bepalen van de te taxeren woningen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met spreiding in ligging en prijs; Hierdoor wordt bereikt dat van vrijwel alle voorkomende woningen referentiewoningen zijn met een actuele waarde;
- Iedere woning wordt eenmaal per drie jaar getaxeerd, alle woningen zijn hierdoor in een periode van drie opeenvolgende jaren eenmaal getaxeerd;
- De taxaties worden verricht door een erkend taxateur via de taxatiemethodiek van Taxatie Management Instituut (TMI);
- De totale marktwaarde wordt over het algemeen bepaald door het gemiddelde te bepalen van de totale waarde van de getaxeerde woningen per complex en dit gemiddelde vervolgens te vermenigvuldigen met het aantal woningen binnen het betreffende complex. In gevallen waarbij de getaxeerde woningen onvoldoende representatief zijn voor alle woningen binnen een complex is de gemiddelde m2-prijs basis voor de berekening van de totale waarde.



De uitgevoerde taxaties leiden tot de volgende totale marktwaarde van het vastgoed:

Bedragen x € 1.000	
Marktwaarde ultimo boekjaar	23.929
Boekwaarde	15.129
Overwaarde	8.800

Uit de taxaties blijkt dat bij alle complexen sprake is van toename van waarden. Bij de twee in eerdere jaren afgewaardeerde complexen stijgt hierdoor de waarde boven de boekwaarde en ontstaat in beide gevallen een gedeeltelijke terugname van de cumulatieve afwaarderingen. Een toelichting hiervan is opgenomen onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

10.5. Beleggingen Wooninvesteringsfonds (WIF)

Ressort Wonen heeft vanaf 2005 voor een groot gedeelte geparticipeerd in het Wooninvesteringsfonds (WIF). Ultimo 2012 bedroeg de participatie, inclusief opgebouwde rente, € 10,4 miljoen. In 2013 bleek dat de oorspronkelijke doelstelling van het WIF, het complexgewijs aankopen van woningen van woningcorporaties gevolgd door uitpanden na enige tijd exploitatie, onvoldoende rendabel. De crisis in die periode leidde tot onvoldoende onderpand bij noodzakelijke herfinanciering. Na een periode van overleg en onderzoek naar mogelijkheden is uiteindelijk besloten de totale vastgoedportefeuille te verkopen en de resterende waarde te verdelen onder de participanten. De uiteindelijke verkoop heeft plaatsgevonden in 2015. De voorlopig vastgestelde restwaarde van het WIF na verkoop bedraagt € 70 miljoen, het vastgestelde aandeel van Ressort Wonen 6,12%. Nadat in 2013 en 2014 respectievelijk € 3,0 en € 2,6 miljoen is afgewaardeerd te laste van het resultaat, resteert voor 2015 een naar verwachting resterende afwaardering van € 589.000,--. In december 2015 is 90% van de berekende restwaarde ontvangen, het overige gedeelte wordt na volledige liquidatie overgemaakt. Een klein deel is gereserveerd voor nagekomen kosten en verdere afwikkeling.

10.6. Treasury

In 2015 is het geactualiseerde Treasurystatuut vastgesteld. Hierin is geformuleerd binnen welke kaders beleggingen, aantrekken van leningen en informatie daaromtrent plaats vindt. In het statuut is aangegeven dat geen gebruik van derivaten wordt gemaakt en eventueel gebruik alleen is toegestaan na voorafgaande toestemming van de RvC.

De huidige samenstelling van de leningportefeuille past binnen de uitgangspunten van het Treasurystatuut en biedt voldoende mogelijkheden om zonder nieuw af te sluiten leningen te voldoen aan de liquiditeitsbehoefte voor de eerstvolgende jaren. De gemiddelde rentevoet van de lening portefeuille ultimo 2015 is 4,35% (2014: 4,43%).

Met ingang van 1 januari 2016 is de kredietfaciliteit bij de BNG-bank verlaagd van € 500.000,-- naar nihil. Dit is mogelijk door de ruime aanwezige liquiditeiten. De investering in de woningen Elzenlaan kan hierdoor zonder externe financiering uitgevoerd worden.

Ultimo 2015 maakt Ressort Wonen geen gebruik van rente-instrumenten.

10.7. Financiële ontwikkelingen

10.7.1 Algemene ontwikkelingen

In 2015 is de Herziene Woningwet in werking getreden. Ultimo 31 december 2016 dienen alle werkzaamheden en procedures volledig te zijn afgestemd op de bepalingen die in deze Wet zijn opgenomen. De voorbereidingen hiervan zijn in 2015 gestart. Een van de belangrijkste bepalingen (financieel) is dat vastgoed met ingang van de verslaglegging over 2016 gewaardeerd wordt op marktwaarde.

Evenals vorig jaar is de verwachting dat de verhuurderheffing blijft bestaan. Saneringsheffing is in 2015 niet opgelegd, ook in 2016 is hiervan geen sprake.

De bouwsector lijkt na een aantal minder goede jaren weer aan te trekken. Om die reden is de in voorgaande jaren verlaagde onderhoudsbegroting niet verder verlaagd. Om betaalbaarheid te verbeteren is fors geïnvesteerd in duurzaamheid en heeft een inkomensafhankelijke huurverhoging plaats gevonden op 1 juli. De extra huurinkomsten bij de procentueel grootste huurstijgingen zijn aangewend om huurders die 'duur scheef' wonen te faciliteren bij verhuizing naar een meer bij het inkomen passende woning.

Zowel het WSW als de Aw heeft een positieve beoordeling verstrekt over de financiële solvabiliteit en continuïteit. Hiermee is verzekerd dat voldoende garantie aanwezig is om de geplande investeringen in de toekomst uit te kunnen voeren.

10.7.2 Belastingen

Vennootschapsbelasting

Ultimo 2015 zijn de fiscale aangiften tot en met 2013 ingediend. Uitgebreid aandacht is besteed aan mogelijkheden om het resterende compensabele verlies tot en met 2017 volledig te kunnen verrekenen en eventueel een eerste betaling van Vennootschapsbelasting uit te stellen naar een later jaar. Op grond van de geldende VSO-2 met de Belastingdienst kan dit worden bereikt door afwaarderen van vastgoed naar lagere waarde of door vormen van een onderhoudsvoorziening. In verband met de grootte van het compensabel verlies na aangifte 2013 groot € 10,2 miljoen en risico's op niet te verrekenen verliezen in een later jaar is van deze mogelijkheden nog geen gebruik gemaakt. In het resultaat 2015 is de mutatie verwerkt van de te verrekenen vennootschapsbelasting op grond van de definitieve aangifte over 2013 en de verwachte fiscale resultaten 2015.

Tevens heeft een berekening plaats gevonden van de te verrekenen verliezen, indien aangiften worden gedaan waarbij alleen een fiscale correctie plaats vindt op het commerciële resultaat. Dat leidt zonder fiscale optimalisatie mogelijk tot een gedeeltelijk niet verrekenbaar verlies groot € 3,0 miljoen in 2017. Uit voorzichtigheidsoverwegingen is de huidige latentie gecorrigeerd met de VpB over dit te verrekenen verlies. De meest recente inschatting is als volgt:

	Te verrekenen begin boekjaar	Fiscaal resultaat	Te verrekenen ultimo boekjaar tot en met 2017	Te verrekenen tot en met 2022	Mutatie latente vordering leningen	Mutatie latente belastingvordering resultaat	Latente belastingvordering ultimo boekjaar	Actieve belasting-schuld
2013	9.705	-485	9.705	485	-2	119	290	
2014	10.190	1.386	8.319	485	0	-346	2.377	
2015	8.804	1.611	6.708	485	-7	-1.058	1.312	
2016	7.193	2.336	4.372	485	-9	-584	719	
2017	4.857	1.330	3.042	485	-8	-333	378	0
2018	485	1.584	0	0	-9	-121	248	275
2019	0	1.673	0		-8	0	240	418

De totale mutatie latente belastingvordering is inclusief de mutatie, die betrekking heeft op de te latente belastingvordering met betrekking tot het contante fiscale en commerciële waarderingsverschil van leningen.

De aangiften Vennootschapsbelasting worden verzorgd door Deloitte Management Support B.V.

Omzetbelasting

In 2015 zijn alle aangiften conform voorschrift tijdig en volledig ingediend. Eventuele suppletie-aangiften zijn niet van toepassing. Het op de balans aangegeven te betalen bedrag aan omzetbelasting betreft de aangifte december 2015.

10.7.3 Ontwikkeling van de resultaten

In de meerjarenbegroting tot en met 2021 is de prognose van de resultaten als volgt berekend:

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Inkomsten exploitatie		16.652	17.795	17.813	17.774	17.982	18.279	18.647
Totaal inkomsten	A	16.652	17.795	17.813	17.774	17.982	18.279	18.647
Bedrijfslasten exploitatie		12.066	11.842	13.336	13.867	13.910	12.198	12.497
Overige waardeveranderingen		-217	-66	-159	-293	256	40	-519
Onderhoud projectmatig		579	1.227	1.485	727	900	1.541	1.779
Totaal lasten	B	12.428	13.003	14.663	14.301	15.066	13.779	13.757
Financieringsresultaat	C	-2.389	-2.137	-2.133	-2.079	-2.035	-1.969	-1.897
Vennootschapsbelasting	D	1.065	593	341	405	418	775	741
Resultaat (A-B+C-D)		770	2.061	678	988	464	1.757	2.252

Verschillen tussen opeenvolgende jaren treden op door jaarlijks afwijkende totaalbedragen voor planmatige onderhoudslasten en de tot 2017 olopende verhuurderheffing. Afwijkingen bij de post Vennootschapsbelasting ontstaan door de meer actuele inzichten op het moment van opstellen jaarrekening. In dit overzicht is geen rekening gehouden met fiscale optimalisaties.

10.7.4 Ontwikkeling van het vermogen

Het vermogen, gecorrigeerd voor de verwachte resultaten tot en met 2021, ontwikkelt zich als volgt:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Eigen vermogen (x € 1.000,--)	18.366	20.427	21.105	22.092	22.556	24.312	26.564
Solvabiliteit excl. VOV	25,44%	28,05%	29,16%	30,79%	32,05%	34,37%	37,13%
Solvabiliteit incl. VOV	19,22%	21,46%	22,47%	23,88%	24,96%	27,04%	29,54%
Rentabiliteit eigen verm.	4,19%	10,09%	3,21%	4,47%	2,06%	7,22%	8,48%
Rente vreemd vermogen	4,67%	4,30%	4,42%	4,45%	4,51%	4,60%	4,55%
Rentabiliteit totaal vermogen	0,81%	2,17%	0,72%	1,07%	0,51%	1,95%	2,50%
Rentabiliteit totaal vermogen ex VOV	1,07%	2,83%	0,94%	1,38%	0,66%	2,48%	3,15%
Current ratio	3,81	3,98	4,50	3,57	2,90	3,26	3,28
ICR	2,82%	3,22%	2,71%	2,02%	2,51%	3,70%	3,66%
DSCR	1,73%	1,90%	1,54%	1,09%	1,36%	1,96%	1,88%

Solvabiliteit

De solvabiliteitsratio (eigen vermogen / 1% balanstotaal) geeft aan in hoeverre een organisatie in staat is om op (middellange of lange) termijn aan haar verplichtingen te voldoen. Door de aanhoudend positieve resultaten stijgt de solvabiliteit fors de komende jaren. Hieruit blijkt dat het beleid, met name op het gebied van onderhoudsplanning en berekende huurstijgingen, leidt tot

voldoende rendement. De solvabiliteit blijft hiermee ruim boven de marges die het WSW stelt voor afgeven van een borgbaarheidsverklaring.

Overige ratio's:

- Rentabiliteit : jaarresultaat / eigen vermogen respectievelijk totaal vermogen;
- Rente vreemd vermogen: rentelasten / 1% langlopende schulden begin boekjaar;
- Current ratio: vlottende activa / kortlopende schulden.
- ICR (Interest Coverage ratio): Operationele kasstromen excl. rentekosten/ rentekosten
- DSCR (Debt Service Coverage ratio) : (Operationele kasstroom (excl. rente en VpB) + netto verkoopopbrengst)/Rente + aflossing

10.7.5. Liquiditeit

Het banksaldo is fors toegenomen in vergelijking met 2014. Dit heeft voor een groot gedeelte te maken met de uitkering van de resterende waarde van de participatie WIF (+ € 3,8 miljoen). Het resterende verschil ontstaat door positieve operationele kasstromen (+ 3,8 miljoen), aflossingen op leningen (-/- € 1,425 miljoen) en een klein negatief verschil bij (des)investeringen € -/-€ 270.000). Op grond van de meest recente verwachtingen is aanvullende financiering op korte termijn niet noodzakelijk.

10.8. Verbindingen

Ressort Wonen heeft een aantal woningen in bezit die deel uitmaken van een Vereniging van Eigenaren. Tot en met 2015 is het bestuur en beheer van deze VvE's (uitgezonderd Rozenburg Boulevard A) uitgevoerd door Ressort Wonen. Naast dit beheer is ook tot en met 2015 het beheer gevoerd voor 4 VvE's waar geen woningen van Ressort Wonen deel van uitmaken. Mede op grond van de herziene Woningwet, waarin is aangegeven dat commercieel beheer van VvE's niet is toegestaan is in 2015 besloten het gehele VvE-beheer af te stoten. Met ingang van 1 januari 2016 is het beheer in handen van Twinss in Berkel en Rodenrijs.

Ressort Wonen heeft in 2009, in verband met noodzakelijke renovatiewerkzaamheden een (renteloze) lening verstrekt aan VvE Laan van Nieuw-Blankenburg 320-354 van totaal € 371.945,-, af te lossen in een periode van maximaal 30 jaar. Het restsaldo ultimo 2015 bedraagt € 272.701,-.

De ultimo 2015 aanwezige reserves zijn toereikend om de toekomstige uitgaven voor onderhoud te kunnen bekostigen. Hierdoor is de verwachting dat toekomstige bijdragen weinig zullen afwijken van de bijdragen in 2015.



De woningen van Ressort Wonen bevinden zich in de volgende VvE's:

	Belang Ressort Wonen	Saldo reserve 31-12-2015:	Inkomsten in 2015:	Dotatie reserve groot onderhoud
. Boulevard 1-43	59.0%	102.614	45.000	11.500
. Langeplaat 69-167	52.5%	283.500	40.800	20.000
. Bosseplaat 69-167	52.5%	314.000	47.100	24.000
. Ruygeplaat 69-167	52.5%	287.800	41.600	20.000
. Langeplaat 169-267	52.5%	315.100	42.200	20.000
. Bosseplaat 169-267	52.5%	306.900	42.100	20.000
. Ruygeplaat 169-267	52.5%	303.200	41.600	20.000
. Laan van Nieuw Blankenburg 320-354*	81.0%	-147.100	29.200	14.000
. Rozenburg Boulevard gebouw A	58,8%	48.400	61.300	17.000
		1.814.414	390.900	166.500

* Het saldo reserve VvE Laan van Nieuw-Blankenburg is inclusief vermindering voor het resterende gedeelte van de door Ressort Wonen verstrekte lening.

11. Werkterrein

Werkgebied 2015

Het statutaire werkgebied van Ressort Wonen bestaat uit alle gemeenten behorend tot de Stadsregio Rotterdam. De activiteiten tot en met dit verslagjaar 2015 zijn allemaal uitgevoerd binnen Rozenburg, één van de gebieden van de gemeente Rotterdam. Dit volkshuisvestingsverslag betreft volledig activiteiten op het gebied van de prestatievelen volgens het BBSH.

Hiermee wordt onze bijdrage aan de volkshuisvesting in en aan Rozenburg bevestigd alsmede de intentie dat Ressort Wonen zich ook in de toekomst blijvend in wenst te spannen hiervoor. Wij verklaren hierbij 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).

Opgesteld,

J. Schrijver
Directeur-bestuurder
12 april 2016



12. Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen (RvC)

Van de voorzitter

Het jaar 2015 is een bijzonder jaar geweest. Na de Parlementaire Enquête volgde nieuwe wet- en regelgeving met grote gevolgen voor de woningcorporaties. De nieuwe Woningwet heeft verschillende gevolgen voor de organisatie, het bestuur en voor ons als raad van commissarissen. In dit verslag neem ik u graag mee in wat dat voor onze raad betekende en geef ik op een transparante wijze inzicht op hoe wij onze taak uitoefenden. Enkele punten die voor mij het jaar 2015 tot een bijzonder jaar maakten zijn de beperking van het werkterrein tot kerntaken, de verkoop van het Wooninvesteringsfonds waar Ressor Wonen een grote participant in is en de verrassende mededeling van de directeur-bestuurder dat hij in 2016 gebruikt gaat maken van het flexpensioen. Bij al deze zaken zijn wij als raad intensief betrokken geweest. Aan het eind van mijn 2^e jaar als voorzitter concludeer ik verder dat wij er als raad in geslaagd zijn ook het toezicht op de reguliere taken en prestaties voldoende aandacht te geven. Uit de Aedes-benchmark blijkt dat goed gepresteerd wordt en dat de organisatiekosten laag zijn. Toch is achterover leunen niet mogelijk. Een goede positie vraagt ook om inspanningen voor behoud daarvan of zelfs mogelijk nog verdere verbetering. Wij vinden het als raad belangrijk dat de daarvoor te ondernemen activiteiten in een open communicatie met onze belanghouders plaatsvinden. De raad en ik als voorzitter willen daar ook een bijdrage aan leveren om te komen tot breed gedragen strategie voor de toekomst. Met dit verslag leggen we verantwoording af over de wijze waarop we als raad in 2015 invulling hebben gegeven aan onze taak als toezichthouder en aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.



Besturen en toezichthouden

Bij Ressor Wonen gaat veel maatschappelijk geld om. Het is de verantwoordelijkheid van de raad naar de huurders en andere belanghouders om op een adequate wijze toezicht te houden op het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen de organisatie. Hieronder vallen wat ons betreft het realiseren van de doelstellingen, de strategie en de overwegingen daarbij, het risicobeheerssysteem en de financiën/financiële kengetallen. Hierbij hanteren wij een actueel toezicht- en toetsingskader als richtsnoer voor ons toezicht op het besturen en de beheersing van de organisatie. Binnen deze kaders stellen wij vragen en vragen door als de situatie daarom vraagt en dat zonder op de stoel van de bestuurder te belanden. Vanzelfsprekend zijn wij als raad ook doorlopend aanspreekbaar op onze taken en verantwoordelijkheden en zoeken actief verbinding met de interne en externe belanghouders.

De Governancecode 2015 bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. Deze normen hanteren wij als uitgangspunt. Nieuwe “leg uit” situaties zullen wij voorkomen. Ressor Wonen onderschrijft de 5 principes van de Governancecode en leeft alle dwingend opgelegde “pas toe” bepaling na. Bij de “pas toe of leg uit” bepalingen is er een enkele afwijking. Dit betreft het respecteren van in het verleden gemaakte afspraken: er is een voor onbepaalde tijd aangegane arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder en daarin is een ontslagvergoeding opgenomen. Deze beide afwijkingen zijn vanwege het gebruik maken van het flexpensioen per eind april 2016 niet meer van toepassing.

In een extern begeleide “doorleefsessie” over de Governancecode tijdens onze jaarlijkse RvC-conferentie in oktober is intensief gesproken over de gevolgen voor het intern toezicht, de ontwikkeling van de relatie met personeel, huurdersvereniging en overheid. Ook is hier het proces van de komende opvolging van de met pensioen gaande directeur-bestuurder besproken.

De leden van de raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Goed toezicht houden vraagt natuurlijk ook voldoende tijd voor overleg, vergaderingen en vergaderstukken doornemen. Het op peil houden van de deskundigheid gebeurt met behulp van vakliteratuur, informatie van Aedes en VTW en permanente educatie door het volgen van cursussen/seminars etc. Zo zijn verschillende bijeenkomsten/seminars gevolgd: maatschappelijk rendement, goed voorzitterschap, toezicht in de toekomst, grip op betaalbaarheid en efficiency, inspiratiesessies VTW, transitie zorg en wonen, financiën voor niet-financiële toezichthouders, woningwet betaalbaarheid en efficiency, VTW themabijeenkomst en VTW ledencongres. Hiermee is ruimschoots voldaan aan de net ingevoerde PE-puntenverplichting voor commissarissen.

Bestede tijd en behaalde PE-punten in 2015:

	Bestede tijd in uren	Behaalde PE-punten
E.L. Bal	561	27
L.A. de Boer	127	15
M.E.N. Mulder	123	13
W.L. Reurink	129	6

Voor wat betreft onze vergaderingen zijn er in het afgelopen jaar verbeteringen doorgevoerd om in de grote hoeveelheid onderwerpen meer focus te houden op wat echt de belangrijkste punten zijn. Ook is door de raad actief werk gemaakt van bredere zowel interne als externe informatievoorziening. Dit jaar zijn er weer individuele gesprekken geweest tussen leden van de raad en medewerkers.

Onze bevoegdheden ontleen we aan de statuten en in het reglement van de raad is verder uitgewerkt hoe en op welke onderwerpen toezicht wordt gehouden. Gezien de beperkte omvang van onze raad is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aparte commissies in te stellen en we accentueren hiermee onze gezamenlijke verantwoordelijkheid. De profielschets met de relevante aandachtgebieden wordt met regelmaat geactualiseerd.

Jaarlijks hebben wij een tweedaagse RvC-conferentie, waarbij op dag 1 het voltallig managementteam aanwezig is. Het programma is voor een deel intern gericht en er wordt veelal gebruik gemaakt van de mogelijkheid om dit te laten inleiden door een externe deskundige. Bij het intern gerichte deel stond de actualisering van het strategisch voorraadbeleid, de implementatie van de Woningwet, de prioriteiten van de Minister voor de komende jaren en de procedure en overwegingen rond de werving van een nieuwe directeur-bestuurder centraal. Verder is een zelfevaluatie door de raad een vast onderdeel. De directeur-bestuurder levert hierbij altijd een zienswijze aan die hierbij betrokken wordt. Om het andere jaar wordt bij de zelfevaluatie een externe begeleider betrokken. De belangrijkste uitkomst van de zelfevaluatie gecombineerd met de doorleefsessie ziet op veranderingsprocessen, groepsdynamiek en onze rol daarbij.

De gedragscode "Zo doen wij het gewoon" geldt ook voor de leden van de raad. Deze code is aangevuld met enkele meer specifieke afspraken voor onze raad. Dit betreft o.a. het niet deelnemen aan besluitvorming bij kans op belangenverstremming en melden van bijzondere situaties. De onafhankelijkheid van alle leden moet gewaarborgd zijn. In dat kader wordt gemeld dat er geen

situaties speelden van tegenstrijdige belangen of belangenverstremming bij besluiten. Van onverenigbare nevenfuncties is geen sprake geweest.

De toezichthoudende rol



Wij concluderen dat de organisatie voortvarend aan de slag is met de uitvoering van het Strategisch Meerjarenplan 2014 – 2018 “Duurzaam samenleven, samenwerken en wonen in Rozenburg”. In themabijeenkomsten worden belanghouders betrokken bij de beleidsvorming. Dit heeft geen aanleiding gegeven tot ingrijpende aanpassingen. Datzelfde geldt voor het Strategisch Voorraad Beleid. De uitgevoerde actualisering gaf aanleiding tot een enkele minimale aanpassing. Wij hebben geconstateerd dat veel van de benoemde doelen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Vooral de resultaten op het gebied van duurzaamheid en de koppeling met betaalbaarheid zijn daar positieve voorbeelden van. In onze toezichthoudende rol maken wij gebruik van de uitkomsten van de visitatie, de Aedes-benchmark, de KWH-metingen, berichten van het WSW, de Oordeel- en Toezichtbrieven van de Inspectie Leefomgeving en Transport, de managementletter van de accountant en de mogelijkheden van overleg met interne en externe belanghouders. Vanuit de organisatie wordt de algemene informatie verder aangevuld met voorstellen, te nemen besluiten en een ruime schriftelijke en mondelinge informatievoorziening inzake behaalde resultaten, actuele thema’s en overleggen. Ten aanzien van de accountant is de raad opdrachtgever en heeft in die rol ook jaarlijks een overleg waarbij de bestuurder niet aanwezig is. Indien wij dat nodig achten geven wij specifieke aandachtspunten op die de accountant moet meenemen als onderdeel van de interim controle.

De raad heeft 6 keer vergaderd met de bestuurder en 1 keer zonder. Slechts 1 keer was een van de leden met kennisgeving afwezig. De vergaderingen worden steeds gestart met een vooroverleg voor afstemming en prioritering. Het onderscheid tussen toezichts- en klankbordfunctie en de tijdsverdeling voor strategische en operationele zaken is door dit vooroverleg verder verbeterd.

In 2015 heeft de raad de volgende besluiten genomen c.q. werkzaamheden verricht:

- Opdrachtverlening aan de accountant;
- Opdrachtverlening voor een doorleefsessie Governancecode;
- Vaststellen procedure en opdrachtverlening voor externe werving directeur-bestuurder;
- Besluit tot het goedkeuren van de jaarrekening en het jaarverslag 2014;
- Besluit tot het goedkeuren van de begroting 2016 en de meerjarenbegroting 2016-2021;
- Besluit tot het goedkeuren van het investeringsprogramma 2016-2021;
- Besluit tot instemmen met de definitieve afwaardering van de vordering op het WIF;
- Besluiten tot voorgenomen benoeming en 2 besluiten tot voorgenomen herbenoeming;
- Bewaken voortgang realisatie strategische doelstellingen uit het Strategisch Meerjarenplan;
- Bewaking van de (financiële) voortgang van het project Elzenlaan;
- Bewaken project voortgang implementatie Woningwet en scheiding DAEB/Niet DAEB;
- Vaststellen van de remuneratie van de directeur-bestuurder;
- Het met regelmaat bespreken van de actuele ontwikkelingen;
- Goedkeuring investeringsbesluit project Elzenlaan.

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om na een instemming met het verhogen van het investeringsbudget voor dit project de effectuering daarvan on hold te zetten vanwege onze behoefte aan meer onderbouwing en een concrete toetsing aan het investeringsstatuut. Deze is snel en adequaat aangeleverd waarna het besluit definitief is goedgekeurd.

De raad heeft geen aanleiding gezien bestuursbesluiten te schorsen. De managementinformatie die wij ontvangen in de vorm van o.a. de kwartaalrapportages is van goede kwaliteit. Het daarin opgenomen overzicht van het risicomanagement en de resultaten van de beheersing van de risico’s

maken uitspraken over het in control zijn verantwoord. De mate van gedetailleerd zijn sluit goed aan bij onze behoefte om ons te kunnen richten op hoofdzaken. Wij hebben de indruk dat het managementteam voor wat betreft de details ook scherp is.

De werkgeversrol

De raad heeft tot taak om er voor te zorgen dat de organisatie beschikt over een goede bestuurder die zijn of haar competenties volledig inzet. De raad functioneert als de werkgever van de directeur-bestuurder en is verantwoordelijk voor het benoemen, schorsen en ontslaan. De raad heeft 2 leden aangewezen die de werkgeverrol op zich nemen en hierover terugkoppelen aan de raad. Jaarlijks worden prestatieafspraken gemaakt die in een cyclus van 3 gesprekken aan de orde komen voor wat betreft de voortgang en de beoordeling van de realisatie. Uiteraard worden bij de beoordeling ook externe signalen meegenomen. Over de behaalde resultaten is de raad tevreden. Het overleg met de raad en het periodieke overleg met de voorzitter is in orde en de relatie met de raad zien wij als goed, constructief en effectief.

De remuneratie van de bestuurder wordt jaarlijks vastgesteld door de raad. De afspraken over het beloningsniveau van de bestuurder berusten op de sector brede Beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties. Hiervoor is de regeling van de minister van 22 november 2013 in de plaats gekomen met andere criteria die leidt tot een klasse-indeling. Van toepassing is klasse D waarbij een maximale bezoldiging geldt van € 112.400,-. Om het te hoge salaris af te bouwen naar dit maximum is een overgangsregeling van 7 jaar van toepassing. De eerste 4 jaar blijft het salaris hetzelfde om daarna in 3 jaar te worden afgebouwd naar het maximum. Op initiatief van de bestuurder is al meerdere jaren afgezien van contractueel overeengekomen loonstijgingen. De raad heeft verder het besluit genomen om niet over te gaan tot compensatie van pensioenopbouw boven € 100.000,-. De verplichte specificatie van de bezoldiging ingevolge de Wet Normering Topinkomens is opgenomen bij de toelichting op de Winst- en verliesrekening bij de post Lonen en salarissen.

In de 2^e helft van het jaar is de procedure opgestart om de vacature voor een nieuwe directeur-bestuurder in te vullen. De raad heeft zich hierbij laten bijstaan door een extern bureau op het gebied van werving en selectie. Het personeel is hierbij betrokken geweest, vanaf het opstellen van het functieprofiel tot en met een bindend advies bij het laatste selectiegesprek.

Op basis van het opgestelde profiel is de werving gestart en dit heeft in december geleid tot het besluit tot het benoemen van een nieuwe directeur-bestuurder, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw. Bij deze procedure heeft de raad de vigerende regelgeving in acht genomen. Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw in 2016 is de benoeming definitief geworden. Er zijn sluitende afspraken gemaakt om te borgen dat het bezoldigingsmaximum niet zal worden overschreden. De raad meent met deze benoeming een prima opvolger te hebben gevonden.



De klankbordfunctie

De raad kan gebruik maken van de mogelijkheid om als klankbord voor de directeur-bestuurder op te treden. Het is mogelijk dat dit op initiatief van de directeur-bestuurder gebeurt die dit bijvoorbeeld aangeeft voorafgaand aan te nemen besluiten. Het initiatief kan ook door de raad genomen worden als collectief maar ook individueel is mogelijk wanneer er een directe relatie is met het specifieke aandachtsgebied van een van de leden. Soms wordt ook de klankbordfunctie uitgeoefend als een soort signaleringsfunctie. De raad is van mening dat in 2015 op gepaste wijze gebruik is gemaakt van

deze mogelijkheid en dat hierbij het onderscheid tussen toezicht houden en besturen consequent en goed in acht is genomen.

Ons team

De raad telt statutair minimaal 3 en maximaal 5 leden. Sinds 2014 bestaat de raad uit 4 leden. In de profielschets staan de volgende aandachtgebieden: volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening, personeel en organisatie, financieel-economisch, (maatschappelijk) ondernemen, projectontwikkeling en marketing & communicatie. De eerste 4 aandachtsgebieden zijn ingevuld. De laatste 2 niet specifiek toebedeelde aandachtgebieden worden gezamenlijk ingevuld of wanneer daar aanleiding toe is toegewezen aan een van de leden. De benoemingsperiode is 4 jaar en een eventuele aansluitende herbenoeming is conform de Governancecode voor maximaal 4 jaar mogelijk. De twee leden op voordracht van de Huurdersvereniging, mevrouw Bal en de heer Reurink, voeren hun taak als toezichthouder zonder last of ruggespraak uit. De raad beschouwt de huidige samenstelling met het oog op de achtergrond van de diverse leden als voldoende divers en complementair en goed aansluitend bij de profielschets. Ingeval externe werving als gevolg van een vacature aan de orde is zal dit openbaar en door een extern bureau uitgevoerd worden.

Aan het eind van het verslagjaar was de samenstelling als volgt:

<u>naam</u>	<u>functie</u>	<u>benoeming</u>	<u>aftredend</u>	
Mevrouw E.L. Bal, 1964 Registeraccountant, landelijk voorzitter team Grote bouwprojecten bij de Belastingdienst Nevenfuncties: – Docent SSR, opleidingsinstituut van de rechterlijke macht – Lid bestuur VTW Deskundigheidsgebied financieel/economisch (inmiddels herbenoemd voor 4 jaar, daarna herbenoeming niet mogelijk)	voorzitter	2012	2019	
De heer L.A. de Boer, 1971 Manager wonen bij Mitros te Utrecht Nevenfunctie: Voorzitter beheerstichting Maasgroep 18 Rotterdam Deskundigheidsgebied volkshuisvesting/ruimtelijke ordening (herbenoeming niet mogelijk)	vicevoorzitter	2010	2017	
Mevrouw M.E.N. Mulder, 1962 Zelfstandig ondernemer Directeur groot aandeelhouder eigen bedrijf Nevenfunctie: – Voorzitter van de Raad van toezicht van Zorggroep Haringvliet Deskundigheidsgebied (maatschappelijk ondernemen) (herbenoeming mogelijk)	lid	2013	2016	

De heer W.L. Reurink, 1973 lid 2012 2019
Bestuurskundige, Hoofd Centrum Industriële
Veiligheid Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Nevenfuncties:

- Voorzitter tafeltennisvereniging Rozenburg,
- Voorzitter VV Rozenburg

Deskundigheidsgebied personeel en organisatie
(inmiddels herbenoemd voor 4 jaar,
daarna herbenoeming niet mogelijk)



Mevrouw Bal en de heer Reurink waren eind 2015 aftredend. Na gedegen onderzoek, de raad gaat niet uit van automatische herbenoeming, is de procedure voor herbenoeming in gang gezet. De Huurdersvereniging heeft ingestemd met het voorstel tot herbenoeming. Vervolgens zijn zij onder voorbehoud van een positieve zienswijze herbenoemd. Na ontvangst van de positieve zienswijzen in 2016 is de herbenoeming voor een 2^e periode van 4 jaar definitief geworden.

De vergoeding van de leden voldoet aan de beroepsregel bezoldiging commissarissen van de VTW en staat los van de prestaties van de corporatie. In redelijkheid gemaakte kosten worden op declaratiebasis vergoed. Dit is op jaarbasis een zeer gering bedrag. De vaste vergoeding bedraagt voor de voorzitter € 8.000,- en voor de overige leden € 6.000,- per jaar en blijft daarmee ruim onder het toegestane maximum zoals dit door de minister is vastgesteld. De vaste vergoeding is na een besluit van de raad sinds 2012 niet meer gestegen.

Afsluiting

Het jaar 2015 is met een positief financieel resultaat afgesloten. Ressort Wonen is financieel gezond en blijft voldoen aan de vereiste ratio's van de sectorinstituten. Ook op andere punten, zoals de kwaliteit van de dienstverlening, de hoogte van de organisatiekosten, de relatie met de belanghouders staat de organisatie er goed bij.

Deze gezonde basis vormt een goed uitgangspunt voor de toekomst van Ressort Wonen om te kunnen blijven investeren in onderhoud en duurzaamheid. De nieuwbouw van zorgproject Elzenlaan is van start gegaan. Hierdoor zullen huurders die zware zorg nodig hebben op Rozenburg gehuisvest kunnen blijven.

Ressort Wonen doet haar werk als maatschappelijke onderneming voor de huidige en toekomstige huurders. Belanghouders zijn hierbij belangrijk: de huurders, de Huurdersvereniging Rozenburg, de gemeente Rotterdam en het gebied Rozenburg, bewonerscommissies, de politie, zorgorganisaties/verleners en ouderenbonden.

Namens de raad wil ik graag mijn tevredenheid uitspreken voor de inzet en het werk dat door de medewerkers is uitgevoerd. Er is hard gewerkt en er is hart voor de zaak. Een mooie combinatie die vertrouwen geeft voor de invulling van de maatschappelijke taken in de toekomst!

E.L. Bal
Voorzitter Raad van Commissarissen

13 april 2016

Financieel Jaarverslag

Balans per 31 december 2015 (x € 1.000)

(Na voorstel resultaatbestemming)

<i>Activa</i>		2015	2014
1. Materiële vaste activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	€	44.418 €	44.859
Onroerende zaken in ontwikkeling	€	14 €	6
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	€	1.448 €	1.490
Totaal materiële vaste activa	€	45.880 €	46.355
2. Vastgoedbeleggingen			
Commercieel vastgoed in exploitatie	€	15.129 €	15.643
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	€	0 €	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	23.355 €	22.221
Totaal vastgoedbeleggingen	€	38.484 €	37.864
3. Financiële vaste activa			
Beleggingen	€	0 €	3.160
Belastinglatenties	€	1.312 €	2.377
Overige financiële vaste activa	€	273 €	281
Totaal financiële vaste activa	€	1.585 €	5.818
4. Voorraden			
Voorraad onroerende zaken te verkopen	€	593 €	205
Voorraad materialen	€	43 €	27
Totaal voorraden	€	636 €	232
5. Vorderingen			
Huurdebiteuren	€	211 €	272
Overige debiteuren	€	95 €	49
Overige vorderingen	€	465 €	1.675
Overlopende activa	€	163 €	191
Totaal vorderingen	€	934 €	2.187
6. Liquide middelen	€	8.014 €	1.925
Totaal vlottende activa	€	9.585 €	4.344
Totaal activa	€	95.534 €	94.381

<i>Passiva</i>	2015	2014
7. Eigen vermogen		
Overige reserves	€ 18.366 €	17.512
Totaal eigen vermogen	€ 18.366 €	17.512
8. Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen nieuwbouw	€ 0 €	40
Overige voorzieningen	€ 60 €	47
Totaal voorzieningen	€ 60 €	87
9. Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	€ 50.721 €	52.146
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	€ 23.389 €	22.343
Waarborgsommen	€ 481 €	468
Totaal langlopende schulden	€ 74.592 €	74.958
10. Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	€ 842 €	427
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 198 €	95
Overige schulden	€ 39 €	9
Overlopende passiva	€ 1.438 €	1.294
Totaal kortlopende schulden	€ 2.517 €	1.824
Totaal passiva	€ 95.534 €	94.381

Winst- en verliesrekening over 2014 (x € 1.000)	2015	2014
Bedrijfsopbrengsten		
11. Huren	€ 14.451 €	14.213
12. Vergoedingen	€ 1.221 €	1.134
13. Verkopen onroerende goederen	€ 646 €	360
14. Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	€ 89 €	27
15. Overige bedrijfsopbrengsten	€ 245 €	255
Totaal bedrijfsopbrengsten	€ 16.652 €	15.989
Bedrijfslasten		
16. Afschrijvingen op materiële vaste activa	€ 2.349 €	2.438
17. Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	€ -217 €	-867
18. Lonen en salarissen	€ 1.115 €	1.057
19. Sociale lasten	€ 160 €	166
20. Pensioenlasten	€ 190 €	204
21. Lasten onderhoud	€ 4.250 €	3.619
22. Overige bedrijfslasten	€ 4.580 €	4.885
Totaal bedrijfslasten	€ 12.428 €	11.502
Bedrijfsresultaat	€ 4.224 €	4.487
23. Niet gerealiseerde waardeveranderingen		
Mutatie onroerende zaken VOV	€ 209 €	137
Mutatie vastgoedbeleggingen in exploitatie	€ 200 €	-213
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	€ 409 €	-76
24. Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen Financieel Vaste Activa	€ -549 €	-2.600
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 5 €	498
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -2.255 €	-2.312
Totaal financiële baten en lasten	€ -2.798 €	-4.414
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	€ 1.835 €	-3
25. Vennootschapsbelasting	€ -1.065 €	2.098
Resultaat na belastingen	€ 770 €	2.095

Kasstroomoverzicht (€ x 1.000) - directe methode

Operationele kasstroom	2015	2014
Inkomsten		
Huur	14.471	14.252
Vergoedingen	1.202	1.125
Rente	0	13
Overige baten	87	205
Totaal inkomsten	15.761	15.594
Uitgaven		
Lonen en salarissen	1.075	1.041
Pensioenen	256	287
Sociale lasten	157	159
Beheerkosten	679	725
Onderhoud	4.075	4.319
Vergoedingen	837	1.026
Overige bedrijfslasten	1.224	1.370
Rente	2.271	2.289
Sectorspecifieke heffing	0	480
Verhuurdersheffing	1.250	1.088
Leefbaarheid	3	6
Vennootschapsbelasting	0	
Totaal uitgaven	11.829	12.790
Operationele kasstroom	3.932	2.805
(Des)investeringskasstroom	-308	272
Financieringskasstroom	2.466	-220
Totaal kasstroom	6.090	2.856
Beginsaldo	1.925	-932
Saldo ultimo	8.015	1.925

Grondslagen van balanswaardering en resultaatbepaling

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Ressort Wonen is statutair gevestigd in en houdt kantoor in Rotterdam (Rozenburg). De door de onderneming uitgevoerde werkzaamheden betreft huisvesting bieden aan mensen, waarbij in het bijzonder aandacht wordt besteed aan mensen in kwetsbare groepen, waaronder huishoudens in de lagere inkomensgroep.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld conform het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In dit besluit wordt onder meer de toepassing van bepaalde afdelingen van BW II titel 9 voor het opstellen van de jaarrekening voorgeschreven. Mede uitgangspunt voor de jaarrekening is de per 1 juli geldende Woningwet en Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting met de daaraan gekoppelde Ministeriële Regeling.

Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat zijn gebaseerd op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Waardering vastgoed

Het vastgoed in bezit van Ressort Wonen is geclassificeerd als bedrijfsmiddel met de historische kostprijs als waarderingsgrondslag. Realisatie van volkshuisvestelijke taken is uitgangspunt van beleid, ook al leidt dit in gevallen tot het behalen van een lager rendement dan mogelijk.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden naast primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, financiële derivaten verstaan.

In 2015 is het treasurystatuut geactualiseerd. Hierin is aangegeven dat geen gebruik wordt gemaakt van afgeleide financiële instrumenten zoals derivaten. Ultimo 2015 wordt conform dit beleid geen gebruik gemaakt van financiële derivaten.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Materiële vaste activa

1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed betreft woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, maatschappelijk vastgoed en overig sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens wordt jaarlijks door de minister vastgesteld en bedraagt ultimo 2015 € 710,68. De minister heeft voorts besloten deze maximale grens voor drie jaar te bevriezen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. In de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen is een bijlage opgenomen met een limitatieve opgave van maatschappelijk vastgoed. Op grond van die bijlage kwalificeert vastgoed van Ressort Wonen niet als maatschappelijk.

Grondslag classificatie als bedrijfsmiddel en waardering tegen historische kostprijs

Ressort Wonen heeft als uitgangspunt van beleid aanhouden van sociaal vastgoed specifiek ten behoeve van huurders in de laagste inkomenscategorie. Een aantal woningen is opgenomen in de verkoopportefeuille, bij deze woningen is sprake van financieel rendement op korte termijn. Deze uitgangspunten onderbouwen de status van Ressort Wonen als beheerder van vastgoed. Op grond daarvan geldt als actuele waarde sociaal vastgoed de bedrijfswaarde.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt in de jaarrekening gewaardeerd op historische kostprijs. De vaststelling hiervan vindt plaats door de verkrijgings- of vervaardigingsprijs te verminderen met de cumulatieve afschrijvingen en (indien van toepassing) met bijzondere waardeverminderingen. Een bijzondere waardevermindering ontstaat bij duurzame overschrijding van bedrijfswaarde door de boekwaarde. Het gedeelte waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde overschrijdt wordt in het resultaat verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa. Indien na verloop van tijd blijkt dat de bedrijfswaarde door bepaalde gebeurtenissen of besluiten weer duurzaam hoger wordt dan de boekwaarde, wordt de bijzondere waardevermindering via dezelfde post teruggenomen.

De toets boekwaarden versus bedrijfswaarden wordt jaarlijks uitgevoerd.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Afschrijving vindt plaats over een geheel kalenderjaar, bij investeringen gedurende het jaar vindt de eerste afschrijving het daarop volgende kalenderjaar plaats. Op grond wordt niet afgeschreven.

Na-investeringen:

Uitgaven na eerste verwerking worden geactiveerd indien de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- Uitgaven leiden tot een waardevermeerdering van het actief als gevolg van extra huurverhogingen;
- Uitgaven betreffen kwaliteitsverbeteringen; hierbij wordt het verschil tussen vervangen van bestaande activa in de huidige vorm en de prijs van de nieuwe verbeterde activa als na-investering in de activa verwerkt;

Indien sprake is van uitgaven ten behoeve van toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden deze in de waardering betrokken.

Onderhoud:

Indien uitgaven ten behoeve van vastgoed worden gedaan, uitsluitend gericht op instandhouding van het actief, zonder dat sprake is van waardevermeerdering, worden deze lasten direct in het resultaat verantwoord als onderhoudslasten. De lasten worden toegerekend aan het jaar waarin de werkzaamheden plaats hebben gevonden.

Componenten:

Binnen het vastgoed is sprake van een aantal verschillende componenten en levensduur. De volgende componenten worden onderscheiden:

- Grond;
- Opstallen;
- Installaties;
- Inventaris;

Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief, de afschrijvingslast meer dan 10% afwijkt van de situatie indien geen afzonderlijke component zou zijn opgenomen of indien sprake is van een afwijkende periode van afschrijving ten opzichte van de opstal.

Complexindeling:

Complexen zijn zoveel als mogelijk ingedeeld op basis van groepen van gelijksoortige activa binnen een bepaald gebied, die met elkaar fungeren als kasstroomgenererende eenheid. De volgende indeling in product-marktcombinaties wordt gehanteerd:

- Eengezinswoningen
- Meergezinswoningen zonder lift
- Meergezinswoningen met lift
- Garages
- Bedrijfs- en overige ruimtes

1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft woningen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuur. De waardering van deze woningen is tegen verkrijgingsprijs inclusief toe te rekenen interne kosten uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Indien van toepassing vindt aftrek plaats van een bijzondere waardevermindering. Indien geen sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt fiscaal rente tijdens de bouw toegerekend. De hoogte van de rente wordt vastgesteld op de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Indien voor onroerende zaken specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

In het geval dat sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt de waarde hiervan als voorziening credit op de balans opgenomen. Uitgaven tot deze voorziening worden in dat geval allereerst verrekend met de voorziening. Op het moment dat het totaal aan uitgaven hoger is dan de initiële voorziening worden deze uitgaven opgenomen onder onroerende zaken in ontwikkeling. Voor in gebruik name van nieuwe woningen vindt een nacalculatie plaats van de bedrijfswaarde en eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen gedurende de economische levensduur.

Afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Het wagenpark wordt afgeschreven tot een restwaarde van 30% van de aanschafwaarde. Afschrijving vindt plaats per geheel kalenderjaar, vanaf het jaar volgend op het jaar van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

2 Vastgoedbeleggingen

2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (€ 710,68 per 31 december 2015), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Onder deze post worden mede de Verkopen onder Voorwaarden verantwoord.

Grondslag classificatie als vastgoedbelegging en waardering tegen historische kostprijs:

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt evenals sociaal vastgoed gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Jaarlijks wordt getoetst of sprake is van een niet-gerealiseerde waardeverandering.

Een niet-gerealiseerde waardeverandering is het bedrag waarmee de boekwaarde de marktwaarde overschrijdt ultimo boekjaar. De marktwaarde is de door een externe taxateur bepaalde waarde van

een woning op een peildatum, in dit geval ultimo boekjaar. Deze niet-gerealiseerde waardeverandering wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Indien na verloop van tijd de marktwaarde weer stijgt boven de boekwaarde, wordt de bijzondere waardevermindering eveneens via de winst- en verliesrekening teruggenomen.

Afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Afschrijving vindt plaats per geheel kalenderjaar, startend het jaar na ingebruikname van het betreffende vastgoed. Op grond wordt niet afgeschreven.

Na-investeringen:

Uitgaven na eerste verwerking worden geactiveerd indien de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- Uitgaven leiden tot een waardevermeerdering van het actief als gevolg van extra huurverhogingen;
- Uitgaven betreffen kwaliteitsverbeteringen; hierbij wordt het verschil tussen vervangen van bestaande activa in de huidige vorm en de prijs van de nieuwe verbeterde activa als na-investering in de activa verwerkt;

Indien sprake is van uitgaven ten behoeve van toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden deze in de waardering betrokken.

Onderhoud:

Indien uitgaven ten behoeve van vastgoed worden gedaan, uitsluitend gericht op in stand houding van het actief, zonder dat sprake is van waardevermeerdering, worden deze lasten direct in het resultaat verantwoord als onderhoudslasten. De lasten worden toegerekend aan het jaar waarin de werkzaamheden plaats hebben gevonden.

2.2 Commercieel vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft woningen en bedrijfsgebouwen in aanbouw die na oplevering kwalificeren als vastgoedbelegging. De waarde van dit vastgoed wordt gesteld op het totaal bestede bedrag inclusief intern doorberekende kosten van het werkapparaat. De verwachting op grond van de Herziene Woningwet is dat in de toekomst nauwelijks sprake zal zijn van commercieel te ontwikkelen vastgoed.

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De hoogte van de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' wordt jaarlijks berekend door het totaal te bepalen van de oorspronkelijke verkoopprijs verminderd met de geldende korting van de verkochte VOV-woningen en gecorrigeerd met de cumulatieve waardeverandering tot einde betreffende boekjaar. Maatschappelijk Gebonden Eigendom-woningen zijn verkocht met kortingen variërend van 10- 25%.

Omdat er volgens RJ 270 sprake is van een financieringstransactie bij verkoop onder voorwaarden met een terugkoopverplichting, betekent dit dat het transactieresultaat van deze producten verantwoord wordt onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. Deze waarde wordt jaarlijks vastgesteld door een externe onafhankelijke taxateur.

De verwachting is dat deze post geleidelijk afneemt in de toekomst ten gevolge van andere verkoopvoorwaarden zonder terugkoopverplichting, waaronder Kopen naar Wens.

3. Financiële vaste activa

3.1 Beleggingen

De beleggingen worden gewaardeerd tegen de aankoop- of verkrijgingprijs of lagere marktwaarde.

3.2 Belastinglatenties

Onder deze post zijn de volgende latenties opgenomen:

- latentie met betrekking tot tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van langlopende schulden;
- latentie voor in de toekomst te verrekenen verliezen vanuit het verleden.

Opname van latenties vindt plaats wanneer het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. De actieve latentie voor leningen heeft een overwegend langlopend karakter, waarbij waardering plaats vindt tegen contante waarde met als disconteringspercentage de nettorente. De nettorente bestaat uit de voor Ressort Wonen geldende rente voor langlopende leningen (4,36%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,0%).

De latentie voor toekomstige verrekenbare verliezen is gebaseerd op het totaal verwachte verrekenbare verlies ultimo 2015 waarover het geldende belastingtarief van 25% is berekend.

3.3 Overige financiële vaste activa

Leningen u/g

De verstrekte leningen u/g zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, rekening houdend met mogelijk duurzame waardeverminderingen.

4. Voorraden

4.1 Voorraad onroerende zaken te verkopen

Deze voorraad heeft betrekking op de in 2015 aangekochte woningen, die eerder onder MGE-voorwaarden zijn verkocht. In beginsel is de intentie om de onder deze post opgenomen teruggekochte woningen niet meer onder MGE-voorwaarden te verkopen. Om die reden is de verkoopwaarde exclusief korting van de woning opgenomen. Afhankelijk van de verkoopwaarde en het inkomen van de koper kunnen deze woningen verkocht worden onder de Kopen naar Wens-regeling. Bij langdurige leegstand is altijd de mogelijkheid van verhuur aanwezig.

4.2 Voorraad materialen

Voorraden materialen (inclusief sleutels) worden gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkoopprijs. Hierbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke incurantheid.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. De voorziening wordt jaarlijks vastgesteld door het totaal te bepalen van de achterstanden bij vertrokken huurders, ouder dan 1 jaar, waarbij tevens geen sprake is van betalingsregelingen.

5.2 Overige debiteuren

Deze post heeft betrekking op vorderingen met betrekking tot invorderingskosten, doorberekende mutatiekosten en te betalen service- en stookkosten. Waardering vindt plaats tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Basis voor de voorziening is de hoogte van de achterstanden bij vertrokken huurders, ouder dan 1 jaar en zonder betalingsregeling.

5.3 Overige vorderingen

Voor de overige vorderingen geldt dat deze bedragen, indien niet anders aangegeven worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. De looptijd van deze bedragen bedraagt maximaal een jaar. Indien noodzakelijk geacht wordt voor het risico van oninbaarheid (op basis van individuele beoordeling van de vorderingen) een voorziening gevormd.

5.4 Overlopende activa

De onder de overlopende activa opgenomen bedragen worden opgenomen tegen de nominale waarde.

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden. Eventuele rekening-courantschulden bij banken worden opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

7. Eigen vermogen

Het behaalde resultaat wordt jaarlijks aan het eigen vermogen toegevoegd of onttrokken. Hierdoor bestaat het saldo van het eigen vermogen uit de gecumuleerde resultaten van de woningcorporatie. Opbrengsten van verkopen van huurwoningen onder MGE-voorwaarden worden rechtstreeks toegevoegd aan het eigen vermogen. Op grond van RJ645.206 zijn deze cumulatieve resultaten van Verkopen onder Voorwaarden onder het Eigen Vermogen apart opgenomen.

8. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij waarschijnlijk sprake zal zijn van een uitstroom van middelen en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Verwerking Verplichtingen:

In de jaarrekening worden zowel juridisch afdwingbare als feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake in het geval van uitingen namens de woningcorporatie richting huurders, gemeenten en overige belanghouders met betrekking tot aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de aanbesteding heeft plaatsgevonden. Een eventuele uit deze verplichting voortvloeiende onrendabele investering wordt direct verwerkt in het resultaat en toegevoegd aan de voorziening.

8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het betreffende nieuwbouwcomplex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde.

8.2 Overige voorzieningen

Hieronder is een voorziening opgenomen voor toekomstige uitgaven met betrekking tot het loopbaanbudget van de ultimo 2015 in dienst zijnde personeelsleden. De regeling van het loopbaanbudget, opgenomen in de cao Woondiensten 2010-2011 is gecontinueerd in de huidige cao.

9. Langlopende schulden

9.1 Leningen kredietinstellingen

De langlopende leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. Ressort Wonen maakt geen gebruik van financiële instrumenten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

9.2 Terugkoopverplichting Verkopen onder Voorwaarden

Bij eerste verwerking wordt de terugkoopverplichting gewaardeerd op de taxatiewaarde bij verkoop. Jaarlijks wordt vervolgens door een externe taxateur de actuele waarde bepaald per 31 december. Bij woningen die gedurende het jaar zijn verkocht is de taxatiewaarde op het moment van verkoop geldend. Jaarlijkse waardeinstijgingen worden gecorrigeerd met het aandeel dat de eigenaar heeft in de waardeontwikkeling van de betreffende woningen.

De verwachting is dat deze post geleidelijk afneemt in de toekomst ten gevolge van andere verkoopvoorwaarden zonder terugkoopverplichting, waaronder Kopen naar Wens.

9.3 Waarborgsommen

Bij aangaan van de huurovereenkomst wordt door de huurders een waarborgsom betaald, die dient als zekerheid voor voldoening van eventueel openstaande vorderingen bij beëindiging van de huurovereenkomst. Over de waarborgsommen wordt jaarlijks rente berekend. De (samengestelde) rente over 2015 bedraagt 1,0%.

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan leveranciers

De schulden aan leveranciers worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Waardering van deze bedragen vindt plaats tegen nominale waarde. Het bedrag te betalen btw is inclusief het te betalen bedrag aan verlegde BTW, die administratief onder de schulden aan leveranciers is opgenomen.

10.3 Overige schulden

Overige schulden betreft betalingsverplichtingen met een looptijd van maximaal 1 jaar. De bedragen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

10.4 Overlopende passiva

De onder deze post opgenomen bedragen zijn, indien niet anders aangegeven, gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde algemene waarderingsgrondslagen. Dat betekent verantwoording van baten in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd en van lasten in het jaar waarop zij betrekking hebben.

11. Huren

De maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging is door de overheid vastgesteld. Voor 2015 bedroeg dit maximumpercentage 5,0%, waarbij 1,0% gold als inflatiepercentage en 4% inkomensafhankelijk. Ressort Wonen heeft in 2015 gekozen voor toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Hierdoor varieerden de huurstijgingen tussen alleen inflatie (1%) en inflatie inclusief een extra percentage van 4%. Huuropbrengsten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, omdat bij tussentijdse beëindiging van het

huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

12. Vergoedingen

Opbrengsten vergoedingen hebben betrekking op overeengekomen bijdragen van huurders. De vergoedingen hebben betrekking op servicekosten, zoals elektra en schoonmaak algemene ruimtes en huismeester. Opbrengsten worden beschouwd als gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

Jaarlijks vindt verrekening plaats tussen betaalde voorschotten en werkelijke bestedingen. Betaalde voorschotten aan leveranciers worden verantwoord als servicekosten onder de overige bedrijfslasten.

13. Verkopen onroerende goederen

De post verkopen onroerende goederen zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van de betreffende woning en de direct toerekenbare verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van economische levering (over het algemeen bij passeren van de transportakte).

14. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

Een aantal medewerkers wordt ingezet bij renovatie- of nieuwbouwprojecten ten behoeve van voorbereiding en toezicht. De werkelijk bestede uren worden via deze post toegerekend aan de betreffende projecten.

15. Overige bedrijfsopbrengsten

Onder deze post worden opbrengsten geregistreerd van betaalde vergoedingen door huurders voor inschrijving en huurovereenkomsten, opbrengsten in verband met verhuur van antenneplaatsen en VvE-beheer, incidentele opbrengsten en doorberekende salariskosten van de huismeesters en overige medewerkers aan leefbaarheid en huurders.

16. Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek voor de verschillende activa zijn als volgt:

<u>Soort activum</u>	<u>afschrijvingsvorm</u>	<u>termijn</u>
• Grond in eigendom	geen afschrijvingen	
• Bouw	lineair	50 jaar
• Verbeteringen	lineair	restant levensduur
• Installaties	lineair	maximaal 25 jaar
• Inventaris	lineair	5 jaar
• Automatisering	lineair	5 jaar
• Vervoer	lineair	5 jaar

17. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen bestaat uit waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering van sociaal vastgoed en door afwaarderingen naar bedrijfswaarde ingeval van structurele hogere boekwaarde van activum ultimo boekjaar. Eventuele terugnames van eerdere afwaarderingen worden op deze post in mindering gebracht.

18. Lonen en salarissen

Lonen en salarissen worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) heeft Ressort Wonen zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. Tevens zijn de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd. Eerder genoemd wetsvoorstel is na publicatie in het Staatsblad geldend per 28 juni 2014 en met terugwerkende kracht tot 1 januari 2013 in werking getreden. Op 1 januari 2015 is het wettelijk bezoldigingsmaximum onder de WNT teruggebracht van 130% naar 100% van de bezoldiging van een minister. De regeling voor 2016 voor woningcorporaties is in november 2015 vastgesteld door de minister.

19. Sociale lasten

Het af te dragen gedeelte sociale lasten verminderd met het wettelijk door de werknemers verschuldigde gedeelte wordt onder deze post opgenomen.

20. Pensioenlasten

De pensioenen van de medewerkers zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De te betalen premie met betrekking tot het kalenderjaar aan de pensioenuitvoerder wordt, onder inhouding van de door de werknemers verschuldigde premie, als last in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Eventuele vooruitbetaalde premies voor het volgend kalenderjaar of resterende premies over het lopende boekjaar wordt als te vorderen dan wel te betalen bedrag op de balans verwerkt.

Jaarlijks wordt beoordeeld of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort of een eventuele voorziening dient te worden opgenomen. Hiervan is geen sprake ultimo 2015.

21. Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Onderhoudslasten onderscheiden zich van activeerbare uitgaven door afwezigheid van waarde-verhogende factoren.

Bepalend voor de periode waar de kosten aan worden toebedeeld is de datum van uitvoering van de werkzaamheden. Hierbij geldt dat onderhoudslasten in hetzelfde jaar worden geregistreerd als het jaar waarin de uitvoering heeft plaats gevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt uitgevoerd door derden en eigen dienst. Voor eventueel noodzakelijk materiaal wordt een beperkte voorraad aangehouden. Kosten van de eigen dienst zijn opgenomen onder salarissen en sociale-/ pensioenlasten.

22. Overige bedrijfslasten

Onder de overige bedrijfslasten zijn onder andere uitgaven voor leefbaarheid en servicekosten opgenomen. Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben

De overige bedrijfslasten, bestaande uit beheerskosten, waaronder kosten Raad van Commissarissen, heffingen en diverse overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar. Waardeveranderingen hebben betrekking op twee soorten mutaties:

- Mutatie onroerende zaken VOV: Het netto verschil tussen de actuele waarde van Verkopen onder Voorwaarden en de waardeverandering van de terugkoopverplichting.
- Mutatie vastgoedbeleggingen in exploitatie: een waardeverandering ontstaat in gevallen waarbij de taxatiewaarde van een complex lager is dan de boekwaarde. Bij positieve verschillen in latere jaren wordt dit verschil gecorrigeerd tot nihil.

24. Financiële baten en lasten

Onder deze post zijn de volgende baten en lasten opgenomen:

- Waardeveranderingen Financieel Vaste Activa: onder deze post wordt de afwaardering WIF opgenomen;
- Rentebaten/ rentelasten en soortgelijke opbrengsten/ kosten: Rentebaten en rentelasten worden verwerkt over de periode waarop deze betrekking hebben.

25. Vennootschapsbelasting

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

De jaarlijkse mutaties in de resterende verrekenbare vennootschapsbelasting worden jaarlijks via deze post als latente vennootschapsbelasting gemuteerd. Op dezelfde wijze worden mutaties in latente belastingvorderingen bij tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van langlopende schulden gemuteerd. Indien sprake ontstaat van een betalingsverplichting wordt het te betalen bedrag over het resultaat als actieve vennootschapsbelasting opgenomen.

Ressort Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 het fiscale resultaat en de fiscale positie tot en met ultimo 2015 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog niet volledig is, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen en interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans(x € 1.000):

Actief

1. Materiële vaste activa	2015	2014
Sociaal vastgoed in exploitatie	44.418	44.859
Onroerende zaken in ontwikkeling	14	6
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.448	1.490
	<hr/>	<hr/>
Saldo einde boekjaar	45.880	46.356

1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

	2015	2014
Saldo begin boekjaar		
Aanschafwaarde	77.846	77.861
Cumulatieve afwaarderingen	-4.337	-5.068
Cumulatieve afschrijvingen	-28.650	-26.840
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde begin boekjaar	44.859	45.953

Mutaties in het boekjaar

Investerings	847	559
Desinvesteringen	-309	-59
Waardeveranderingen	0	-507
Terugname waardeveranderingen	1.038	1.240
Afschrijvingen	-1.960	-2.046
Afschrijving desinvesteringen	93	33
Herclassificatie naar commercieel vastgoed	-234	-513
Correctie aanschafwaarde volledig afgeschreven	-613	0
Correctie afschrijvingen volledig afgeschreven	611	
Correctie afwaarderingen afschrijving	3	
Herclassificatie afschrijvingen naar commercieel vastgoed	81	203
	<hr/>	<hr/>
Totaal mutaties boekjaar	-442	-1.093

Saldo ultimo boekjaar		
Aanschafwaarde	77.537	77.846
Cumulatieve afwaarderingen	-3.295	-4.337
Cumulatieve afschrijvingen	-29.824	-28.650
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde ultimo boekjaar	44.418	44.859

De totale boekwaarde is onderverdeeld in de volgende componenten:

	2015	2014
Grond	7.234	7.306
Opstallen	39.212	41.342
Installaties	1.268	546
Afwaarderingen	-3.295	-4.337
Totaal	44.418	44.859

De toename van installaties wordt veroorzaakt door het apart registreren van collectieve CV-installaties. Het totaalbedrag aan opstallen, waaronder de installaties eerder waren opgenomen daalt hierdoor.

Het onroerend goed is geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie en vrijwel geheel geborgd door het WSW. Hiervoor geldt jegens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting. De hoogte van deze verplichting is opgenomen onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. Notarieel is vastgelegd dat het WSW volmacht heeft om in bepaalde gevallen rechten van hypotheek en pandrecht te vestigen.

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

Ressort Wonen heeft een verkoopplan opgesteld waarin ultimo 2015 nog 133 onroerende zaken in 11 complexen voor verkoop zijn geoormerkt. De WOZ-waarde van deze onroerende zaken bedraagt € 18.688.000,--. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 3.574.100,--.

De totale WOZ waarde (peildatum 1 januari 2015) van het gehele bezit bedraagt € 312.503.000,--.

Herclassificatie

	2015	2014
Aanschafwaarde	-234	-513
Afschrijvingen	81	203
Saldo Herclassificatie	152	311

Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van sociaal vastgoed in exploitatie naar commercieel vastgoed in exploitatie

Woningen boven de huurtoeslaggrens worden opgenomen onder de post vastgoedbeleggingen. Gedurende het kalenderjaar zijn een aantal woningen ten gevolge van mutatie of reguliere huurstijging met de huurprijs boven de huurtoeslaggrens gekomen, waardoor deze woningen ultimo 2015 kwalificeren als vastgoedbelegging. De totale waarde van betreffende woningen wordt in bovenstaand overzicht vermeld.

Mutatie actuele waarde (bedrijfswaarde) materiële vaste activa sociaal vastgoed

De bedrijfswaarde (exclusief rentabiliteitswaardecorrectie) van het sociaal vastgoed is in 2015 toegenomen met € 2,69 miljoen ten opzichte van 2014. Als actuele waarde sociaal vastgoed (geclassificeerd als bedrijfsmiddel en gewaardeerd op historische kostprijs) geldt de bedrijfswaarde. Dit is vastgelegd in RJ 645.212.

Bij de berekening van de bedrijfswaardes zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Periode	Gemiddelde huurstij- ging in %	Stijging ov. varia-bele- lasten %	Stijging loonkos- ten in %	Stijging kosten onder- houd
2016	1,85%	2,00%	2,00%	3,00%
2017-2020	2,04%	2,00%	2,00%	3,00%
vanaf 2021	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%

De percentages gemiddelde huurstijging 2016-2020 zijn inclusief harmonisatie weergegeven.

Overige parameters:

Parameter	Percenta- ge/ bedrag
Disconteringspercentage	5,00%
Huurderving	1,25%
Mutatiegraad	8,90%
Norm mutatieonderhoud per opdracht	2.154
Norm klachtenonderhoud per opdracht	119

Toelichtingen en overige informatie:

- Bij mutatie van een woning wordt de huur verhoogd naar streefhuur, een bij ieder complex apart vastgesteld percentage van de maximaal redelijke huur. De verwachting is dat de komende jaren hierdoor een extra huurstijging wordt bereikt van 0,35 in 2016 tot 0,22% in 2021. Conform voorschriften AW wordt huurharmonisatie gedurende 5 jaar in de berekening van de bedrijfswaarde meegenomen;
- De variabele lasten zijn gebaseerd op de bedragen zoals opgenomen in de begroting 2016 en verder, geactualiseerd indien afwijkingen hierop bekend zijn op het moment van opstellen van de jaarrekening;
- Uitgaven voor klachten- en mutatieonderhoud en mutatiekansen zijn opgenomen op basis van de gemiddelde kosten en mutatiegraad per complex over de jaren 2008-2015; Op totaalniveau zijn de uitgaven aangesloten op de meerjarenbegroting;
- Uitgaven planmatig onderhoud zijn conform de geactualiseerde meerjarenbegroting tot en met het jaar 2025 per complex geregistreerd. De uitgaven zijn inclusief contractonderhoud en uitgaven voor duurzaamheid en binnenaanpak. Vanaf 2026 is uitgegaan van een gemiddelde per woning van € 1.400,- per jaar (prijspeil 2015) tot en met einde exploitatie. De uitgaven planmatig onderhoud gedurende de laatste vier jaar van de exploitatie nemen lineair af met 25% per jaar ten opzichte van de uitgaven in het vijfde jaar voor einde exploitatie;
- De minimale levensduur van een complex is 15 jaar, uitgezonderd complexen waar sprake is van renovatie of sloop/ nieuwbouw op korte termijn en deze intentie in het strategisch voorraadbeleid is opgenomen; In 2014 zijn alle resterende exploitatieduren geactualiseerd, in 2015 zijn geen ingrepen uitgevoerd en hebben zich geen omstandigheden voorgedaan op grond waarvan aanpassing noodzakelijk zijn; de gemiddelde levensduur is hierdoor ongeveer 1 jaar afgenomen;
- Saneringsheffingen en te betalen vennootschapsbelasting zijn niet ingerekend in de bedrijfswaarde;

- De verhuurderheffing wordt tot einde exploitatie ingerekend in de bedrijfswaarde; Vanaf het jaar 2018 is alleen een prijsindex toegepast, aangezien de percentages in het regeerakkoord tot en met 2017 zijn opgenomen;
- De kasstromen worden contant gemaakt, uitgangspunt voor ontvangst en uitgaven halverwege het jaar (medionumerando).
- Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt geen rekening gehouden met een rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningportefeuille.
- De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Als basis voor verkoopprijs wordt de meest recente WOZ-waarde gehanteerd en jaarlijks geïndexeerd met 1%.
- De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. In de meerjarenbegroting 2016-2021 zijn de volgende aantallen als prognose opgenomen:

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal verkopen	14	9	8	7	7
Sociaal	12	8	7	5	6
Commercieel	2	1	1	2	1

Het totaal aantal te verkopen woningen (45) is gelijk aan voorgaand jaar.

- De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de na indexatie contant gemaakte opbrengstwaarde aan het einde van de exploitatieduur, gebaseerd op de grondprijs die de gemeente Rotterdam hanteert.

Het verloop van de bedrijfswaarde ten opzichte van 2014 is als volgt:

Toelichting: waarde mutatie onroerende zaken		
in exploitatie	2015	2014
Verloop bedrijfswaarde verslagjaar: 2015 (en 2014)		
Bedrijfswaarde per 1 januari	83.873	80.308
Autonome ontwikkeling		
Vrijval kasstromen	-4.859	-4.622
Effect een jaar opschuiven	4.096	4.447
Subtotaal autonome ontwikkeling	-763	-175
Voorraad- en niveaumutaties		
Verbetering	382	553
Verkochte verhuureenheden	-68	128
Nieuwbouw/ aankoop	0	58
Niveaumutaties	-1.292	-1.291
Subtotaal voorraadmutaties	-978	-551
Parameterwijzigingen		
Huuraanpassing	-8.394	-8.295
Overige parameters conform WSW	5.311	0
Subtotaal parameterwijzigingen	-3.083	-8.295
Beleidswijzigingen		
Onderhoudsuitgaven	3.572	-1.458
Overige exploitatieuitgaven	3.810	5.982
Restwaarde	-265	-183
Verkopen	391	1.621
Levensduur	8	6.626
Subtotaal beleidswijzigingen	7.517	12.587
Bedrijfswaarde ultimo boekjaar	86.566	83.873

Het verschil tussen beide jaren bedraagt € 2,69 miljoen (positief), dit verschil wordt hieronder toegelicht.

De bedrijfswaarde van het commercieel bezit bedraagt € 21.954 miljoen (2014: € 21.520). Met name de lagere organisatiekosten en planmatig onderhoud veroorzaken dit verschil. In de RJ645 is voorgeschreven dat voor actuele waarde van commercieel bezit de marktwaarde geldt. Om die reden wordt het verloop bedrijfswaarde van deze woningen niet weergegeven.

Corpodata hanteert in een aantal gevallen afwijkende uitgangspunten voor het vaststellen van de bedrijfswaarde. Hierdoor wijkt de bedrijfswaarde, zoals deze in de dVi zal worden opgenomen, af van de bedrijfswaarde in de jaarrekening. Onderdelen waardoor verschillen optreden (x € 1.000):

- Leefbaarheid: generieke, niet aan complex toegewezen uitgaven voor leefbaarheid (stijging met € 1.687);
- verkopen Niet-DAEB mogen niet worden berekend in de dVi: verschil hierdoor stijgt de bedrijfswaarde licht met € 34.

De totale bedrijfswaarde DAEB conform voorschrift dVi wordt hierdoor € 88.288.

Bij Niet-DAEB woningen neemt de bedrijfswaarde toe met € 529 tot € 22.483.

Autonome waardeontwikkeling

De autonome waardeontwikkeling is het verschil tussen de bedrijfswaarde ultimo 2014 en 2015 op basis van dezelfde uitgangspunten, zoals gehanteerd voor de berekening van de bedrijfswaarde 2014.

De vrijval van kasstroom heeft betrekking op de kasstroom uit 2015. De bedrijfswaarde ultimo 2015 maakt gebruik van de kasstromen vanaf 2016, terwijl ultimo 2014 tevens de kasstromen 2015 in de bedrijfswaarde werden opgenomen. De kasstroom uit 2015 valt dus vrij in de bedrijfswaarde.

Het effect van een jaar opschuiven heeft betrekking op de kasstromen van 2016 en verder. Deze kasstromen worden in de bedrijfswaarde per 31 december 2015 één jaar minder contant gemaakt dan in de bedrijfswaarde eind 2014, waardoor de totale bedrijfswaarde toeneemt.

Voorraad en niveaumutaties

In de berekening van de bedrijfswaarde 2014 is een aanname gedaan voor de ontwikkeling van de huurprijzen, het aantal te verkopen woningen en nieuwbouw/ sloop. De stijging ten gevolge van verbeteringen wordt veroorzaakt door forse huurstijgingen bij plattgrondwijzigingen en (in iets mindere mate) luxe voorzieningen (keuken/ badkamer), CV-uitbreiding of verbetering en investeringen in duurzaamheid (zonnepanelen/ LED-verlichting).

Het verschil tussen de werkelijke huurprijzen ultimo 2015 en begroot in de bedrijfswaardeberekening 2014 wordt als niveaumutatie verwerkt. De afname van de bedrijfswaarde ontstaat vooral door lagere huren ultimo 2015 ten opzichte van begroot. Met name de lagere inflatie is hiervan de reden.

Gevolgen parameteraanpassingen

Huuraanpassing

In de berekening van de bedrijfswaarde 2014 is rekening gehouden met een jaarlijkse inflatie van 2%. De laatste jaren is dit percentage lager, de verwachting voor de inflatie 2015 is eveneens laag (minder dan 1%). In de begroting is voor de komende vijf jaar om die reden uitgegaan van een jaarlijkse stijging van 1,5% en vanaf jaar 6 (conform Aw) met een jaarlijkse index van 2%. Door de lagere stijging in de eerste jaren daalt de bedrijfswaarde met € 4,66 mln. Naast de lagere index is het beleid inzake toekomstige verhogingen eveneens aangepast. In de overeenkomst Aedes-Woonbond is de maximale gemiddelde stijging voor de komende drie jaar gemaximeerd op 1% (inclusief harmonisatie). Dat percentage is dan ook als basis genomen voor de bepaling van de bedrijfswaarde, waardoor een extra afname van € 3,74 mln. ontstaat.

Parameters AW

De eerste vijf jaar blijft het beleid van corporaties met betrekking tot bedrijfslasten bepalend. Vanaf jaar zes schrijft de AW de toe te passen indexaties toe. De indexaties voor bedrijfslasten en onderhoud vanaf 2021 zijn gewijzigd, namelijk gedaald van 3,0% (2014) naar 2,5% in 2015. Ressor Wonen heeft eerder bepaald dat de uitgangspunten van het CFV (voorloper AW) worden gevolgd. Dat geldt dus ook voor deze aanpassing, die een verdere toename van € 3,25 mln. tot gevolg heeft.

Het algemene disconteringspercentage is eveneens gewijzigd naar 5% (2014: 5,25%). De daling leidt eveneens tot een stijging van de bedrijfswaarde (€ 2,06 mln.).

Gevolgen beleidswijzigingen

Onderhoudsuitgaven

Jaarlijks vindt een actualisatie plaats van de meerjarenbegroting voor onderhoud. Verwachte uitgaven voor klachten- en mutatieonderhoud worden hierbij gesteld op het gemiddelde bedrag dat is uitgegeven per complex over de afgelopen jaren (vanaf 2008) en bij mutatiekosten de gemiddelde mutatiegraad. Hierdoor ontstaat per complex een begroting op basis van werkelijke kosten en

mutatiegraad.

Voor planmatig onderhoud is de geactualiseerde meerjarenonderhoudbegroting tot en met 2025 uitgangspunt. Vanaf jaar 11 wordt gerekend met een vast bedrag aan uitgaven per woning van € 1.400,--. Voor de laatste jaren van de exploitatie wordt rekening gehouden met een lineaire daling van de planmatige onderhoudslasten (25% per jaar daling gedurende de laatste vier jaar). De actualisatie leidt dit jaar tot een toename bedrijfswaarde met € 3,57 mln.

Overige exploitatieuitgaven

De stijging bedrijfswaarde wordt zo goed als volledig veroorzaakt door lagere kosten voor lonen en sociale lasten/ pensioenen. De verwachting is dat de komende jaren door vermindering van het aantal benodigde fte's een afname plaats vindt van de uitgaven voor deze post. De bedrijfswaarde stijgt hierdoor met € 3,84 mln.

Restwaarde

De grondprijs voor sociale huurwoningen 2014 inclusief een index van 2% is als basis genomen voor de berekening 2015. De restwaarde wordt geïndexeerd naar einde exploitatie en verdisconteerd naar het huidige jaar. Verschillen blijven hierdoor bij ongewijzigd beleid beperkt.

Verkopen

De in deze stap ingerekende actuele verkoopprognose wijkt nauwelijks af van de prognose in 2014, waardoor de aanpassing van de bedrijfswaarde beperkt is. De verkoopprijzen zijn gebaseerd op de gemiddelde WOZ-waardes per complex.

Levensduur

De minimale levensduur van complexen is vastgesteld op 15 jaar. Indien in het Strategisch Voorraadbeleid sprake is van ingrijpende werkzaamheden in de nabije toekomst (sloop/ renovatie) kan sprake zijn van een kortere levensduur.

In 2014 zijn alle complexen beoordeeld op mogelijke verlenging van de op dat moment geldende resterende levensduur. Bij een groot aantal complexen is vervolgens een extra aantal jaren levensduur toegevoegd (stijging bedrijfswaarde € 6,6 mln.). In 2015 is bij twee complexen een aanpassing verwerkt van 1 jaar, omdat de exploitatieduur afnam tot onder het minimum van 15 jaar. Hierdoor is de correctie minimaal.

Materiele vaste activa in ontwikkeling

	2015	2014
In ontwikkeling 1 januari	€ <u>6</u>	€ <u>0</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings in nieuwbouw huurwoningen	€ 841	€ 6
Investerings in bestaande bouw	€ <u>0</u>	€ <u>0</u>
Totaal investeringen 2014	€ 841	€ 6
<i>Verwerking mutaties :</i>		
Activering gereed gekomen werken	€	€ 0
Ten laste van voorziening onrendabele investeringen	€ <u>-832</u>	€ <u>0</u>
Totaal verwerkt in boekjaar	€ -832	€ 0
Boekwaarde per 31 december	<u>€ 14</u>	<u>€ 6</u>

Bovengenoemde uitgaven hebben betrekking op de nieuw te bouwen woningen in samenwerking met de gemeente Rotterdam en Careyn. De onrendabele investering a.d. € 832.259,--- is in het resultaat verwerkt onder overige waardeveranderingen materiële vaste activa.

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	2015	2014
1 januari		
Verkrijgingsprijzen	2.350	2.305
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-859</u>	<u>-793</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.490</u>	<u>1.512</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	23	45
(Des)investeringen		
Afschrijvingen	-66	-66
Afschrijvingen desinvesteringen	<u>0</u>	<u>0</u>
Mutaties boekjaar	-43	-21
31 december		
Verkrijgingsprijzen	2.373	2.350
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-926</u>	<u>-859</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.448</u>	<u>1.490</u>

De investeringen in 2015 hebben met name betrekking op het vervangen van de server. Bij vervoermiddelen voor personenvervoer wordt als restwaarde 30% van de aanschafwaarde gehanteerd, de overige vervoermiddelen worden afgeschreven tot nihil.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

	2015	2014
Saldo begin boekjaar		
Aanschafwaarde	19.132	14.413
Cumulatieve afwaarderingen	-1.178	-965
Cumulatieve afschrijvingen	-2.311	-1.875
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde begin boekjaar	<u>15.643</u>	<u>11.573</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	4	4.625
Desinvesteringen	-610	-420
Herclassificatie van sociaal vastgoed	234	513
Herclassificatie afschrijving sociaal vastgoed	-81	-203
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	200	-213
Afschrijvingen	-362	-322
Afschrijving desinvesteringen	103	88
	<hr/>	<hr/>
Totaal mutaties boekjaar	-514	4.070
Saldo ultimo boekjaar		
Aanschafwaarde	18.759	19.132
Cumulatieve afwaarderingen	-978	-1.178
Cumulatieve afschrijvingen	-2.651	-2.311
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde ultimo boekjaar	<u>15.129</u>	<u>15.643</u>

De boekwaarde van het commercieel vastgoed wordt getoetst aan de actuele waarde op balansdatum. Deze waarde is de marktwaarde in verhuurde staat bij woningen waar geen verkoopbeleid op is vastgesteld en bij woningen waarbij hiervan wel sprake is op basis van marktwaarde bij uitponden. Bij de waardebepaling is gebruik gemaakt van een onafhankelijke, ter zake kundige taxateur. Indien de actuele waarde lager is dan de boekwaarde wordt dit verschil in het resultaat verwerkt onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Een in een later jaar optredend positief verschil wordt in dat betreffende jaar weer gecorrigeerd.

De actuele waarde van het commercieel vastgoed bedraagt € 23,985 mln, ten opzichte van de historische kostprijs dus een positief verschil van afgerond € 8,8 mln.

2.2 Commercieel Vastgoed in ontwikkeling

	2015	2014
In ontwikkeling 1 januari	<u>0</u>	<u>4.081</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings in nieuwbouw huurwoningen	0	364
Investerings in bestaande bouw	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal investeringen	0	364
<i>Verwerking mutaties :</i>		
Activering gereed gekomen werken	0	-4.445
Ten laste van voorziening onrendabele	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal verwerkt in boekjaar	0	-4.445
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Ultimo 2015 is geen sprake van commercieel vastgoed in ontwikkeling. De bedragen in 2014 hebben betrekking op de 20 aangekochte woningen aan de Boulevard, die met ingang van januari 2014 zijn opgeleverd en verhuurd.

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het navolgende schema samengevat.

	2015	2014
1 januari		
Vervaardigingsprijzen/Reële waarde moment	24.483	23.366
Herwaarderings	<u>-2.262</u>	<u>-2.997</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>22.221</u>	<u>20.369</u>
<i>Mutaties</i>		
Bij: Verkopen leegstaande woningen 1 januari	204	698
Bij: huurwoningen verkocht	582	602
Af: naar te verkopen onroerende zaken	-426	-183
Herwaarderings	<u>774</u>	<u>734</u>
Totaal mutaties	1.135	1.851
31 december		
Vervaardigingsprijzen/Reële waarde moment	24.844	24.483
Herwaarderings	-1.489	-2.262
Boekwaarde per 31 december	<u>23.355</u>	<u>22.221</u>

Totaal overzicht Verkopen onder Voorwaarden

Aard van de regeling	MGE
Verkocht per 31 december 2014	130
Verkopen 2015	4
Terugkopen 2015	3
Verkocht per 31 december 2015	131

3. Financiële vaste activa	2015	2014
Beleggingen	0	3.160
Belastinglatenties	1.312	2.377
Overige financiële vaste activa	273	281
	<hr/>	<hr/>
Saldo einde boekjaar	1.585	5.818
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

3.1 Beleggingen

	2015	2014
Wooninvesteringsfonds		
Nominale waarde participaties 1 januari	8.000	8.000
Bij: niet uitgekeerde renteopbrengsten	760	760
Cumulatieve afwaardering	-5.600	-3.000
Waarde participaties 1 januari	3.160	5.760
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Bij: niet uit te keren rente boekjaar		447
Af: uitkering waarde 90%	-2.182	
Af: te ontvangen waarde 10%	-428	0
Af: Rentevorderingen	0	-447
Af: afwaardering	-549	-2.600
Totaal mutatie participaties	-3.160	-2.600
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
31 december		
Nominale waarde participaties	5.818	8.000
Bijgeschreven rente	760	760
Cumulatieve afwaardering	-6.150	-5.600
Naar vordering	-428	
Totaal beleggingen wooninvesteringsfonds	0	3.160
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

In 2015 is het gehele bezit van het WIF verkocht, waardoor tevens de onderneming de werkzaamheden officieel heeft beëindigd. De overgebleven gelden zijn voor 90% uitgekeerd aan de participanten, na volledige afwikkeling van alle benodigde formaliteiten wordt de slotuitkering vastgesteld. De resterende vordering is opgenomen onder overige vorderingen. Een aanvullende afwaardering van € 549.000,- bleek noodzakelijk, waardoor het totale verlies uiteindelijk € 6,15 mln. bedraagt.

3.2 Belastinglatenties

Het saldo belastinglatenties heeft betrekking op latente belastingvorderingen die ontstaan ten gevolge van in de toekomst verrekenbare fiscale verliezen en latenties uit hoofde van verschillen tussen de fiscale en commerciële waarde van de leningen.

3.2.1 Belastinglatentie verrekenbare verliezen

Het verloop van in de toekomst te verrekenen verliezen is als volgt:

	2015	2014
Latentie te verrekenen verliezen:		
Saldo vorig boekjaar	<u>2.098</u>	<u>0</u>
Mutaties boekjaar		
Te verrekenen verliezen tem 2013		2.471
Bij: te verrekenen 2013	103	0
Af: Latentie niet te verrekenen verliezen	-758	0
Af: verrekening resultaat 2014	0	-372
Af: verrekening resultaat 2015	<u>-403</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo boekjaar	-1.058	2.098
Latentie te verrekenen verliezen		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	2.098	0
Mutatie latentie boekjaar	<u>-1.058</u>	<u>2.098</u>
Totaal latentie ultimo boekjaar	<u>1.040</u>	<u>2.098</u>

De toevoeging met betrekking tot 2013 in het jaar 2015 heeft te maken met het verschil tussen de berekening ten behoeve van de fiscale positie 2013 en de uiteindelijke aangifte. Het totaal te verrekenen verlies ultimo 2015 bedraagt € 7,1 miljoen. De verwachting is dat € 3,7 miljoen kan worden verrekend tot en met 2017 en € 0,5 in de jaren daarna. De latentie is op dit te verrekenen verlies gebaseerd en om die reden gecorrigeerd met mogelijk niet verrekenbare verliezen ultimo 2017 (€ 3,0 miljoen). Om verdampen van verliezen tegen te gaan wordt met betrekking tot de aangiftes tot en met 2017 onderzocht in hoeverre optimalisatie mogelijk is. Vooralsnog is de verwachting dat voldoende mogelijkheden aanwezig zijn.

3.2.2. Belastinglatentie leningen

	2015	2014
Latentie leningen:		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	279	280
Mutatie latentie boekjaar	<u>-7</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo boekjaar	<u>272</u>	<u>279</u>

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de berekening van de belastinglatenties met betrekking tot de leningen:

	2015	2014
Leningen		
Disconteringsvoet	4,350%	4,430%
Nominale waarde leningen	50.721	52.146
Latentie 31-12 (25% over CW verschillen)	272	280
Nominale waarde latentie	380	422
Contante waarde verschillen	1.089	1.083
Vrijval volgend boekjaar	9	8

3.3 Overige financiële vaste activa

Leningen u/g:

	2015	2014
1 januari		
Verstreckte lening	371	371
Af: cumulatieve aflossingen	-90	-82
Saldo 1 januari	<u>281</u>	<u>289</u>
Af: aflossingen boekjaar	-8	-8
31 december		
Verstreckte lening	371	371
Cumulatieve aflossingen	-98	-90
saldo 31 december	<u>273</u>	<u>281</u>

Het betreft 1 lening (renteloos) aan VvE Laan van Nieuw-Blankenburg 320-354 met een looptijd van 30 jaar (resterende looptijd bedraagt 25 jaar). Jaarlijks wordt het af te lossen bedrag verhoogd met € 250,--.

Het kortlopend deel van de langlopende lening u.g. bedraagt € 8.487,-- (2014: € 8.237,--).

4. Voorraden

	2015	2014
Voorraad onroerende zaken te verkopen	593	205
Voorraad onderhoudsmaterialen	43	27
Saldo einde boekjaar	<u>636</u>	<u>232</u>

4.1 Voorraad onroerende zaken te verkopen

	2015	2014
1 januari		
Boekwaarde aankopen per 1 januari	<u>205</u>	<u>919</u>
<i>Mutaties</i>		
Taxatiewaarde verkopen	-205	-698
Resultaat verkopen	0	-45
Aankopen	593	205
Naar Vastgoedbeleggingen in exploitatie	<u>0</u>	<u>-176</u>
Totaal mutaties	388	-714
Boekwaarde per 31 december	<u>593</u>	<u>205</u>

4.2 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.

5. Vorderingen

	2015	2014
Huurdebiteuren	211	272
Overige debiteuren	95	49
Overige vorderingen	465	1.675
Overlopende activa	<u>163</u>	<u>191</u>
Totaal vorderingen	<u>934</u>	<u>2.187</u>

5.1/5.2 (Huur)debiteuren

De mutatie van het saldo (huur)debiteuren verloopt als volgt:

(Huur)debiteuren	2015	2014
Te vorderen huur van huidige huurders	196	205
Te vorderen huur van vertrokken huurders	104	104
Af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-89</u>	<u>-36</u>
Totaal Huurdebiteuren	<u>211</u>	<u>272</u>
Overige debiteuren	165	115
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-70</u>	<u>-67</u>
Totaal overige debiteuren	<u>95</u>	<u>49</u>

De mutatie van de totale voorziening verloopt als volgt:

	2015	2014
Voorziening ultimo voorgaand boekjaar	103	118
Af: oninbare vorderingen huur	-17	-31
Af: oninbare vorderingen overig	-23	-26
Bij: dotatie voorziening 2015 huur	70	10
Bij: dotatie voorziening 2015 overig	27	32
Voorziening ultimo boekjaar	159	103

5.3 Overige vorderingen

	2015	2014
Te ontvangen uitkering WIF	428	1.673
Te ontvangen koopsom Kopen naar Wens	31	
Af te handelen schades verzekering	0	1
Overige vorderingen	6	1
Totaal overige vorderingen per 31 december	465	1.675

In december is 90% van de resterende vordering bij het WIF ontvangen. Het laatste deel wordt na afwikkeling van alle noodzakelijke werkzaamheden om de instelling te liquideren in 2016 uitgekeerd. In 2015 is 1 woning verkocht met een gedeelte uitgestelde betaling op grond van de regeling Kopen naar Wens.

Overige vorderingen betreft met name een te ontvangen bedrag voor beheervergoeding VvE.

5.4 Overlopende activa

	2015	2014
Te ontvangen verkoopopbrengsten	121	0
Vooruitbetaalde bedragen	42	41
Te ontvangen schade-uitkering	0	150
Totaal overlopende activa per 31 december	163	191

Het te ontvangen bedrag verkoopopbrengsten betreft een op 31 december 2015 overgedragen woning, waarvan de gelden op 2 januari 2016 zijn bijgeschreven.

Vooruitbetaalde bedragen bestaan uit betalingen voor kosten die betrekking hebben op volgend boekjaar, waaronder verzekeringen en vergoedingen servicekosten

6. Liquide middelen	2015	2014
Bank	8.002	1.925
Spaar- en depositorekening	12	0
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>8.014</u>	<u>1.925</u>

Alle bedragen staan ter vrije beschikking. Met de BNG is per 1 januari 2015 een rekening-courantfaciliteit afgesproken ter grootte van € 0,5 miljoen. Begin 2016 is dit verlaagd naar nihil.

Passiva

7. Eigen vermogen

	2015	2014
Overige reserves	18.366	17.512
Totaal eigen vermogen	18.366	17.512

7.1 Verloop eigen vermogen

Eigen vermogen voorgaand boekjaar	17.512	15.418
Bij: resultaat VOV	83	0
Bij: resultaat boekjaar	770	2.095
Eigen vermogen	18.366	17.512

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Verkopen onder Voorwaarden hebben de volgende mutaties in de overige reserves tot gevolg gehad vanaf 2009:

	2015	2014
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen begin boekjaar cumulatief	-109	-246
Bij: resultaat boekjaar	209	137
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	100	-109

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen nieuwbouw	0	40
Overige voorzieningen	60	47
Boekwaarde per 31 december	60	87

8.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw

Voorzieningen hebben betrekking op verliezen die naar verwachting ontstaan uit hoofde van beleggingen, investeringen in de bouw van nieuwe woningen voor eigen portefeuille of voor derden en investeringen in bestaand bezit (herstructurering).

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw is als volgt (bedragen x € 1.000,--):

Complex	Saldo 31-12-2014	Dotatie	Vrijval tgv ov schulden	Uitgaven	Vrijval tgv resultaat 2015	Saldo 31-12-2015
Woonzorgcentrum Elzenlaan	40		-29		-11	0
	0	832		-832		0
Totaal	40	832	-29	-832	-11	0

Op 31 december 2014 bestond de voorziening Woonzorgcentrum uit nog mogelijk uit te betalen planschades. De gemeente heeft in een aantal gevallen reeds een toezegging gedaan. De uiterste termijn van indienen vervalt in 2015, om die reden is het gehele bedrag aan toezeggingen opgenomen onder kortlopende schulden, aangezien de verwachting is dat dit bedrag binnen een jaar wordt gerealiseerd. Het resterende bedrag is ten gunste van het resultaat geboekt. De onrendabele investering Elzenlaan is berekend op € 832.259,--. De eerste uitgaven van dit project zijn in 2015 volledig verrekend met de tot dit bedrag gevormde voorziening.

8.2 Overige voorzieningen

Voorziening persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget

	2015	2014
Boekwaarde per 1 januari	47	59
Dotaties	15	
Uitgaven/ vrijval uit dienst	-2	-12
Boekwaarde per 31 december	<u>60</u>	<u>47</u>

Naar aanleiding van de CAO, geldend per 1 januari 2010, kunnen medewerkers aanspraak maken op dit budget. Per personeelslid is een bedrag van € 4.500,-- beschikbaar (indien korter dan 5 jaar in dienst of part-time werkzaam is dit budget naar rato). Deze voorziening is langlopend van aard. Indien bedragen zijn uitgegeven ontstaat op grond van de voortgezette cao 2015-2016 jaarlijks een aanvullend recht ter grootte van € 900,-- (of tot een saldo van € 4.500,-- indien minder is besteed).

9. Langlopende schulden

	2015	2014
Leningen kredietinstellingen	50.721	52.146
Terugkoopverplichting woningen Verkopen onder Voorwaarden	23.389	22.343
Waarborgsommen	481	468
Totaal langlopende schulden	<u>74.592</u>	<u>74.958</u>

9.1 Leningen van kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen:

	2015	2014
1 januari		
Nominale waarde leningen	59.774	59.774
Cumulatieve aflossingen	-7.628	-6.257
Boekwaarde per 1 januari	<u>52.146</u>	<u>53.517</u>
Af: aflossingen lopende leningen	-1.379	-1.371
Af: aflossing lening beëindigd	-46	0
Saldo mutaties boekjaar	<u>-1.425</u>	<u>-1.371</u>
31 december		
Nominale waarde leningen	59.728	59.774
Cumulatieve aflossingen	-9.007	-7.628
Boekwaarde per 31 december	<u>50.721</u>	<u>52.146</u>

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet ultimo 2015 bedraagt 4,35% (2014: 4,43%). De gemiddelde looptijd bedraagt 19,83 jaar (2014: 18,00). De toename ontstaat door volledige aflossing van 1 lening in 2015. De gewogen gemiddelde looptijd is 22,63 jaar (2014: 23,57).

De aangetrokken leningen worden vrijwel volledig afgelost op basis van annuïteiten, 1 lening met restwaarde ultimo 2015 van € 880.000,- wordt lineair afgelost. Ultimo 2015 is geen sprake van financiële instrumenten.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.433.072,- zijn begrepen in de hierboven genoemde bedragen.

Rente- en kasstroomrisico

Uitsplitsing leningportefeuille naar rentepercentage en resterende looptijd (bedragen x € 1.000,--):

Rentepercentages	Bedrag		
1-2%	3.667		
3-4%	12.168		
4-5%	35.655		
Totaal	51.490		
Renteherzieningsperiode	Bedrag		
1-5 jaar	3.667		
> 10 jaar	47.823		
	51.490		
Resterende looptijd	Bedrag	Aflossingsverplichting	Bedrag
		< 1 jaar	1.433
6-19 jaar	880	1-5 jaar	6.658
> 19 jaar	50.610	> 6 jaar	42.631
	51.490		50.721

Zekerheden

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn zekerheden gesteld door Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het totaal schuldrestant van de geborgde leningen bedraagt (x € 1.000) € 47.934. De gemeente Rotterdam staat als enige garant voor het overige bedrag (betreft 1 lening). Aan het WSW is verzocht eveneens deze lening te borgen. Na definitieve bevestiging van het borgingsplafond zal dit worden geconcretiseerd.

In 2013 is een volmacht ondertekend (zie Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen), waarbij WSW het recht heeft onder voorwaarden pand- en hypotheekrecht te vestigen op het bezit.

9.2 Terugkoopverplichting woningen Verkoop onder Voorwaarden (VoV)

	2015	2014
1 januari		
Terugkoopverplichting bij overdracht	24.481	23.354
Cumulatief aandeel in waardeveranderingen	-2.138	-2.735
Boekwaarde per 1 januari	<u>22.343</u>	<u>20.619</u>
<i>Mutaties</i>		
Toename in verband met verkopen	787	1.300
Afname ivm aangekochte woningen	-429	-173
Aandeel in waardeveranderingen boekjaar	689	597
Saldo mutaties	<u>1.046</u>	<u>1.724</u>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	24.838	24.481
Cumulatief aandeel in waardeveranderingen	-1.449	-2.138
Boekwaarde per 31 december	<u>23.389</u>	<u>22.343</u>

De terugkoopverplichting woningen heeft betrekking op onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

9.3 Waarborgsommen

	2015	2014
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	387	364
Rente waarborgsommen	81	85
Boekwaarde per 1 januari	<u>468</u>	<u>449</u>
<i>Mutaties</i>		
Mutatie waarborgsommen	11	24
Rente uitgekeerd	-4	-9
Rente bijschrijving	6	5
Totaal mutaties	<u>13</u>	<u>20</u>
Saldo per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	398	387
Rente waarborgsommen	83	81
Boekwaarde per 31 december	<u>481</u>	<u>468</u>

Waarborgsommen worden bij aangaan van een huurovereenkomsten van huurders ontvangen en worden als eerste zekerheid voor de voldoening van eventuele verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten gereserveerd. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst uitgekeerd of verrekend met openstaande bedragen. Aan de waarborgsommen is in 2015 1,00% samengestelde rente toegevoegd.

10. Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2015	2014
Schulden aan leveranciers	842	427
Belastingen en premies sociale verzekering	198	95
Overige schulden	39	9
Overlopende passiva	<u>1.437</u>	<u>1.294</u>
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>2.516</u>	<u>1.824</u>

10.1 Schulden aan leveranciers

Onder deze post zijn te betalen bedragen voor algemene kosten en onderhoud opgenomen op grond van overeengekomen betaaltermijnen.

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen bestaat uit de volgende posten:

	2015	2014
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	47	44
Omzetbelasting	124	47
Pensioenpremie	26	4
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	198	95

10.3 Overige schulden

Dit betreft een aantal eenmalig te betalen bedragen, waaronder nog te factureren garantietermijnen onderhoud.

10.4 Overlopende passiva

	2015	2014
Niet vervallen rente langlopende schulden	836	859
Te verrekenen leveringen en diensten	271	220
Vooruitontvangen huren	127	140
Opgebouwd saldo Glasfonds	53	50
Stimuleringsfonds	27	0
Opgebouwd vakantierecht medewerkers	19	18
Opgebouwd saldo serviceabonnement	16	6
Overige overlopende passiva	89	0
Totaal overlopende passiva	1.437	1.294

Toelichting op de onderscheiden posten:

- Niet vervallen rente betreft het te betalen rentebedrag voor de langlopende schulden over de periode tussen betaaldatum en einde boekjaar. Dit bedrag ontstaat doordat rente achteraf verschuldigd is;
- Te verrekenen leveringen en diensten zijn terug te betalen bedragen aan huurders met betrekking tot service- en stookkosten. Servicekosten worden terugbetaald in geval sprake is van een hoger bedrag aan betaalde voorschotbedragen ten opzichte van het in rekening gebrachte bedrag door leveranciers, stookkosten worden verrekend indien de door huurders betaalde voorschotten hoger zijn dan de te betalen bedragen op grond van de vooraf door Ressorst Wonen bepaalde tarieven (onderverdeeld in vaste en variabele kosten); De tarieven voor stookkosten zijn vooraf bepaald, hiermee is voldaan aan de eisen, zoals deze gelden in de Warmtewet per 1 januari 2014. Het verschil tussen het door de huurders betaalde bedrag aan voorschotten en de aan leveranciers betaalde bedragen, ten gevolge van afwijkende (of ontoereikende) tarieven is eveneens onder deze post opgenomen. Dit betreft een totaalbedrag ter grootte van ongeveer € 22.000,- over 2014 en 2015. Uitgangspunt in deze jaarrekening is verrekening in de toekomst door lagere tarieven vast te stellen of compensatie bij eventuele tekorten. In de Warmtewet wordt niet specifiek vermeld hoe dient omgegaan te worden met overschotten of tekorten;
- Glasfonds heeft betrekking op verschillen tussen ontvangen bedragen van huurders voor glasverzekering en de cumulatieve schadebedragen. In 2015 is glas extern verzekerd en ten gevolge daarvan de maandelijkse premie voor huurders verlaagd;

- Stimuleringsfonds is in 2015 gecreëerd. Het fonds is opgebouwd door een gedeelte van de extra huuropbrengsten bij hogere inkomens te reserveren. Door middel van dit fonds kunnen huurders gefaciliteerd worden bij verhuizing naar een beter bij het inkomen passende woning, indien daar door diverse omstandigheden geen sprake (meer) van is.
- Vakantierecht medewerkers betreft de omgerekende waarde van de resterende vakantie-uren ultimo boekjaar;
- Saldo service-abonnement: dit saldo is opgebouwd uit de door de huurders betaalde bijdragen voor service-abonnement minus de (over het algemeen) door de allround-medewerker bestede uren en materialen.
- Overige overlopende activa betreft te betalen gefactureerde bedragen met betrekking tot boekjaar 2016.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Investerings- en onderhoudsverplichtingen

In 2015 is gestart met de ontwikkeling van 28 woningen en 4 algemene ruimtes ten behoeve van door Careyn te leveren zware zorg. De ten behoeve van dit project aangegane verplichtingen bedragen maximaal € 4,7 miljoen. Totaal € 846.000,-- is besteed ultimo 2015, waardoor per saldo een verplichting ter grootte van € 3,85 miljoen resteert.

Tevens wordt naar aanleiding van renovatiewerkzaamheden een garantietermijn van € 29.300,-- in rekening gebracht in 2016. Naast deze verplichtingen zijn voor eventuele nieuwe projecten ultimo 2015 geen verplichtingen aangegaan.

WSW obligoverplichting

Ultimo 2015 bedragen de obligo's (3,85% over schuldrestant geborgde leningen ultimo boekjaar) aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) totaal € 1.844.959,--. Deze obligo's 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 wordt niet verwacht dat de komende jaren van een dergelijke situatie sprake zal worden.

Volmacht WSW

In een notariële overeenkomst is vastgelegd dat tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen het WSW volmacht heeft om recht van hypotheek en pandrecht op de woningen te vestigen. Het WSW is gemachtigd het recht uit te oefenen bij onder andere (dreigende) niet-kredietwaardigheid, bij sanering, bij borging onder categorie 6 (tijdelijke liquiditeitstekorten), bij situaties van cross-default, bij (dreigende) overtreding van convenanten en bij aanstelling van een externe toezichthouder. Het volledige woningbezit is onder deze volmacht opgenomen.

Voorziening aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een zogenaamde salaris-diensttijdregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is Ressor Wonen slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Het SPW heeft het volgende met betrekking tot de aangesloten corporaties:

- Er is geen sprake van reglementaire of statutaire verplichtingen om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren;
- Er bestaat geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers;
- Er is geen sprake van financiële onzekerheden doordat er geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren.

Het dekkingspercentage bevindt zich al enige tijd onder het vastgestelde percentage van ongeveer 125%. De afgelopen jaren is dit percentage gestegen van 96% (2008) naar 109% in 2015 (in 2014 bedroeg het percentage 114%). Het SPW heeft in verband met het bestaande te lage dekkingspercentage eind juni 2015 bij de toezichthouder een geactualiseerd herstelplan bekendgemaakt (op 29 maart 2009 is een eerste herstelplan opgesteld). Dit plan toont aan dat SPW in 2020 de vereiste dekkingsgraad van 125,7% verwacht te bereiken en dus binnen de geldende termijn kan voldoen aan de gestelde minimale eisen.

De verdeling van de door werkgevers en werknemers te betalen premie is afhankelijk van de CAO onderhandelingen tussen werkgevers en werknemers. In 2015 is na overleg besloten de premie te verlagen naar 25% in verband met aanpassing pensioenleeftijd en jaarlijkse opbouw.

Eventuele extra lasten die voor rekening komen van de werkgever zijn voornamelijk niet bekend. Hoofdpunten van het herstelplan:

1. Hersteltermijn (maximaal) 12 jaar;
2. Ruim binnen herstelperiode van twaalf jaar herstel dekkingsgraad (uitgangspunt 108,4%), verwachting behalen minimale eis in 2020;

3. Geen of beperkte indexatie/toeslag gedurende eerste jaren herstel
4. Premie naar reglementair maximum
5. Pensioenregeling ongewijzigd
6. Beleggingsbeleid ongewijzigd.

Valutarisico

Ressort Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Ressort Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Ressort Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn indien noodzakelijk kasgeld- en rekening-courant faciliteiten beschikbaar. Ressort Wonen maakt voor het afdekken van toekomstige uitgaven geen gebruik van financiële instrumenten zoals derivaten.

De rekening-courantfaciliteit is op verzoek van Ressort Wonen per 1 januari 2016 verlaagd naar nihil.

Wooninvesteringsfonds

In 2016 vindt volledige afwikkeling plaats van het WIF. De hiermee gepaard zijnde uitgaven zijn buiten de te verdelen restwaarde gehouden. Het WIF heeft aangegeven € 420.000,-- nodig te hebben voor afwickelen van de kosten en rekening te houden met onvoorziene uitgaven ter grootte van maximaal € 200.000,--. Indien sprake is van minder onvoorziene uitgaven dan gereserveerd wordt het verschil naar rato uitgekeerd aan de participanten. Voor Ressort Wonen kan dat betekenen dat een restuitkering ter grootte van € 12.100,-- kan worden ontvangen in 2016 (6,12% van het totaal).

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening (x € 1.000):

11. Huuropbrengsten	2015	2014
Woningen en woongebouwen	14.214	13.900
Onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>510</u>	<u>497</u>
	14.724	14.397
Af: huurderiving wegens leegstand	-177	-163
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	<u>-97</u>	<u>-21</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>14.451</u>	<u>14.213</u>

Inkomsten uit verhuur zijn totaal gestegen met 2,28%. Per 1 juli is bij de verhoging van de huren een inkomensafhankelijke stijging toegepast. De percentages huurstijging zijn om die reden gesteld tussen 1% (alleen inflatie) en 5% (inclusief 4% bij huishoudens met hogere inkomens in sociale huurwoningen). De totale huuropbrengsten zijn 1,67% hoger dan 2014 ten gevolge van aanmerkelijk hogere derving, voornamelijk ten gevolge van verhoging van de voorziening oninbare huren.

12. Vergoedingen

	2015	2014
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>1.221</u>	<u>1.134</u>
Totaal vergoedingen	<u>1.221</u>	<u>1.134</u>

Onder deze post zijn de van huurders ontvangen voorschotbedragen voor stook- en servicekosten opgenomen. Derving en te verrekenen bedragen zijn opgenomen onder de overige bedrijfslasten (servicekosten).

13. Verkoop onroerende goederen

	2015	2014
Verkoopresultaat bestaand bezit sociaal	644	366
Verkoopresultaat bestaand bezit commercieel	2	-6
Totaal verkoopopbrengsten	<u>646</u>	<u>360</u>

13.1 Verkoopresultaat bestaand bezit sociaal

	2015	2014
Opbrengst verkopen	877	401
Af: Direct toerekenbare verkoopkosten	-17	-15
Af: Boekwaarde verkopen	-216	-25
Totaal verkoopopbrengsten	644	360

In 2015 zijn totaal 6 sociale huurwoningen verkocht, begroot was een verkoop van 10 woningen. Bij een tweetal complexen is de verkoop uitgesteld naar 2016. De benodigde voorbereidingen voor de ten gevolge van de verkoop van woningen binnen betreffende complexen ontstane VvE's zijn begin 2016 afgerond.

13.2 Verkoopresultaat bestaand bezit commercieel

De opbrengst van de 3 verkochte commerciële huurwoningen groot € 96.300,-- is op grond van de regelgeving direct toegevoegd aan de overige reserves. Het overige resultaat bestaat uit:

Uitbetaling overbruggingsgaranties notaris	9	
Resultaat verkoop vanuit huur (garage)	12	
Af: Verkoop- en taxatiekosten	-19	
Totaal verkoopopbrengsten	2	

14. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

	2015	2014
Geactiveerde productie m.b.t. projecten nieuwbouw	30	0
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	59	27
Totaal geactiveerde productie	89	27

Interne worden medewerkers ingezet ten behoeve van voorbereiding, toezicht en begeleiding bij diverse projecten. De werkelijk bestede uren worden geregistreerd en toegevoegd aan de totale ontwikkelings- of renovatiekosten.

15. Overige bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
Doorberekende personeelskosten	131	127
VvE-beheer	69	67
Vergoeding geleverde diensten	26	36
Verhuur antenneplaatsen	9	19
Overige bedrijfsopbrengsten	10	6
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	245	255

15.1 Doorberekende personeelskosten

De kosten van beide huismeesters en van de medewerker participatie worden ten laste gebracht aan leefbaarheid en servicekosten via deze post. Daarnaast verricht een huismeester een aantal diensten ten behoeve van VvE's.

Verantwoording van de totale kosten blijft onder de lonen, salarissen en sociale-/ pensioenlasten.

15.2 VvE-beheer

Opbrengsten hebben betrekking op bestuursvergoedingen en technisch beheer voor VvE's. Met ingang van 2016 is het beheer van VvE overgedragen aan een externe partij.

15.3 Vergoeding geleverde diensten

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

15.4 Verhuur antennepaatsen

Twee gebouwen zijn voorzien van antennepaatsen. In 2014 is sprake geweest van een nabetaling over eerdere jaren, hierdoor ontstaat het verschil ten opzichte van huidig jaar.

16. Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2015	2014
Materiële vaste activa in exploitatie	2.283	2.372
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	66	66
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>2.349</u>	<u>2.438</u>

Afschrijvingen vinden plaats op lineaire basis, rekening houdend met de actuele exploitatietermijn en eventuele restwaarde. Op grond wordt niet afgeschreven.

17. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa:

	2015	2014
Onrendabele investeringen	832	0
Vrijval voorziening afgerond project WZC	-11	-134
Terugname afwaarderingen	-1.038	-1.240
Afwaarderingen	0	508
Totaal waardeveranderingen materiele vaste activa	<u>-217</u>	<u>-867</u>

17.1 Onrendabele investeringen

De onrendabele investering heeft betrekking op de nieuwbouw aan de Elzenlaan van 28 woningen en 4 algemene ruimtes ten behoeve van Careyn.

17.2 Vrijval voorziening WZC

Ultimo 2015 is voor € 29.300,-- toezeggingen planschade Woonzorgcentrum gedaan door de gemeente Rotterdam. Ultimo 2014 was daar een bedrag van € 40.000,-- voor gereserveerd. Omdat de termijn voor indienen inmiddels is bereikt is het toegezegde bedrag als kortlopende schuld op de balans opgenomen en het verschil via deze post in het resultaat gecorrigeerd.

17.3 Afwaarderingen / terugnames afwaardering

Op grond van duurzame verschillen tussen boek- en bedrijfswaarden ultimo 2015 vinden correcties op eerdere afwaarderingen plaats in de volgende complexen:

Afwaarderingen	
Totaal afwaarderingen	0
Terugname afwaarderingen	
Complex 61	-44
Complex 66	-791
Complex 110	-105
Complex 115	-62
Complex 130	-35
Totaal terugnames	-1.038
Totaal waardeveranderingen	-1.038

Uitgangspunten afwaarderingen en terugnames afwaarderingen:

Afwaarderingen worden in het resultaat verwerkt indien ultimo boekjaar de boekwaarde van een complex duurzaam hoger is dan de bedrijfswaarde. Van duurzaam is sprake wanneer binnen een termijn van 10 jaar sprake is van een jaarlijks lagere bedrijfswaarde. Wanneer sprake is van een dergelijk verschil, is binnen het complex onvoldoende investeringsruimte aanwezig. Afwaardering vindt in dat geval plaats tot een zodanig bedrag dat beide waardes gelijk zijn of, wanneer sprake is van een negatieve bedrijfswaarde, tot de boekwaarde nihil.

Deze vergelijking wordt jaarlijks uitgevoerd. Indien in enig jaar de bedrijfswaarde weer hoger is dan de boekwaarde wordt de afwaardering teruggenomen (maximaal tot boek- en bedrijfswaarde gelijk zijn).

	2015	2014
18. Lonen en salarissen		
Lonen en salarissen	<u>1.115</u>	<u>1.057</u>
19. Sociale lasten		
Sociale lasten	<u>160</u>	<u>166</u>
20. Pensioenlasten		
Pensioenlasten	<u>190</u>	<u>204</u>

Onder de lonen en salarissen worden verantwoord de bruto salarissen, de gratificaties en de overige bruto vergoedingen zoals representatie- en reiskosten. Indien sprake is van ontvangsten wegens uitkeringen uit ziektewetregelingen worden deze bedragen in mindering gebracht op de lonen en salarissen. Het aantal werknemers ultimo 2015 bedraagt 22, gelijk aan 2014. Omgerekend naar FTE's bedraagt het aantal werknemers 21,11 in 2015 (2014: 21,33). Dit verschil ontstaat doordat 1 medewerkster ultimo 2015 gebruik maakt van de mogelijkheid van ouderschapsverlof.

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt in dat kader aangemerkt als topfunctionaris en valt hiermee als enige werknemer onder deze regeling. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld:

	Directeur-bestuurder	
	2015	2014
Beloning van topfunctionaris met dienstbetrekking	126.121	126.823
Vaste en variabele onkostenvergoedingen	1.361	1.361
Gratificatie in verband met dienstjubileum	10.166	0
Beloningen betaalbaar op termijn	22.371	28.449
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	160.019	156.632

Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12	12
Duur van het dienstverband in boekjaar (in dagen)	365	365
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	full-time	full-time

De directeur-bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafspraken (ruim) voor 1 januari 2013 is overeengekomen. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling in zeven jaar zal worden aangepast.

21. Lasten onderhoud

De onderhoudskosten bedragen onderverdeeld naar soort onderhoud:

	2015	2014
Planmatig- en contractonderhoud	2.732	1.605
Planmatig onderhoud projectmatig	579	1.138
Dagelijks onderhoud	939	877
Totaal onderhoudslasten	4.250	3.619
Uitgaven dagelijks onderhoud		
Klachtenonderhoud	453	370
Mutatieonderhoud	409	430
Mutatieonderhoud bij investeringen	77	78
Totaal lasten dagelijks onderhoud	939	877

Materiaalverbruik is in de kosten opgenomen. Werkzaamheden die in eigen beheer zijn uitgevoerd zijn opgenomen onder de personeelskosten.

22. Overige bedrijfskosten

	2015	2014
Algemene beheer- en administratiekosten	524	528
Automatiseringskosten	159	146
Kosten Raad van commissarissen	39	46
Subtotaal beheerskosten	722	720
Heffingen:		
Belastingen	1.004	975
Verzekeringen	47	44
Contributie	21	20
Sectorheffingen	1.257	1.567
Subtotaal heffingen	2.329	2.607
Overige bedrijfslasten:		
Servicekosten	1.221	1.147
Leefbaarheid	124	115
Diverse bedrijfslasten	184	295
Subtotaal overige bedrijfslasten	1.529	1.558
Totaal overige bedrijfskosten	4.580	4.885

In 2015 is geen saneringsheffing opgelegd. Het bedrag onder deze post is hierdoor afgenomen ten opzichte van 2014, ondanks de met € 170.000,- toegenomen verhuurderheffing.

Uitgaven ten behoeve van leefbaarheid betreft plaatselijke activiteiten in Rozenburg. In dit bedrag is onder andere inzet van huismeesters en medewerker participatie (€ 89.000,-) opgenomen.

22.1 Vergoedingen Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de vergoedingen van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2014 wettelijk maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. Daarnaast heeft de VTW op grond van beroepsregels eveneens (lagere) maxima gesteld. Voor de bezoldigingsklasse D, geldend voor Ressort Wonen, geldt als maximum voor een voorzitter € 12.982,- en voor een RvC-lid € 8.655,-. De huidige vergoedingen van commissarissen blijven onder de VTW-beroepsregel.

Een commissaris die voor 1 januari 2013 is benoemd en wiens vergoeding hoger is dan de WNT aangeeft, kan deze hogere vergoeding blijven ontvangen tot het moment van herbenoeming op basis van overgangsrecht.

Bezoldiging commissarissen 2015 (bedragen exclusief BTW)

Naam	Functie	Vergoeding
Mevrouw E.L. Bal	Voorzitter	8.000
De heer L.A. de Boer	Vice-voorzitter	6.000
Mevrouw M.E.N. Mulder	Lid	6.000
De heer W.L. Reurink	Lid	6.000

De overige kosten raad van commissarissen (€ 13.000) bestaan uit een aantal abonnementen - waaronder lidmaatschap VTW-, opleidings- en vergaderkosten. Sedert een jaar is de raad van commissarissen samengesteld uit 4 leden, tot en met 2013 uit 5 leden. De huidige samenstelling wordt voldoende geacht om te kunnen voldoen aan de toezichtvereisten.

22.2 Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie (x € 1.000)

Het betaald honorarium voor accountantswerkzaamheden (fiscale) adviseurs, opgenomen onder de overige bedrijfslasten, bedraagt als volgt:

	<u>BDO Accountants</u>	<u>Deloitte Adviseurs</u>	<u>Totaal</u>
Jaar 2015			
Controle van de jaarrekening	29	0	29
Andere controleopdrachten	0	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	21	21
Totaal Honorarium	29	21	50
	<u>BDO Accountants</u>	<u>Deloitte Adviseurs</u>	<u>Totaal</u>
Jaar 2014			
Controle van de jaarrekening	29	0	29
Andere controleopdrachten	7		0
Fiscale adviesdiensten	0	41	41
Totaal Honorarium	36	41	70

In 2015 zijn naast de reguliere controles geen aanvullende opdrachten uitgevoerd door de accountant. Fiscale werkzaamheden hebben betrekking op aangifte vennootschapsbelastingen, met name advisering en bespreking met betrekking tot toe te passen optimalisatiemogelijkheden, in het bijzonder in het kader van de fiscale aangifte 2013.

23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

	2015	2014
Mutatie Verkopen onder Voorwaarden	209	137
Mutatie Vastgoedbeleggingen in exploitatie	200	-213
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen	409	-76

23.1 Mutatie Verkopen onder Voorwaarden

De onder MGE-voorwaarden verkochte woningen ultimo 2015 zijn getaxeerd naar peildatum 31 december 2015. Uit taxatie blijkt een toename van de waarde van de betreffende woningen. Door het positieve verschil ten opzichte van de vastgestelde waarde ultimo 2014 ontstaat een positieve waardeverandering van de terugkoopverplichting ultimo 2015 ter grootte van € 195.900,--.

23.2 Mutatie Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Woningen en bedrijfsonroerend goed, kwalificerend als vastgoedbelegging zijn eveneens getaxeerd op peildatum 31 december 2015. De taxaties zijn uitgevoerd conform voorschrift door een ter zake kundig taxateur. Niet-gerealiseerde afwaarderingen ontstaan in het geval dat de boekwaarde hoger

is dan de getaxeerde (=markt)waarde ultimo boekjaar. Hierdoor is in voorgaande jaren een cumulatieve waardeverandering ontstaan bij twee complexen. Taxaties ultimo december hebben geleid tot toename van waarden bij alle woningen. Hierdoor ontstaat bij beide eerder afgewaardeerde complexen een terugname. Overzicht van de cumulatieve niet-gerealiseerde waardeveranderingen ultimo 2015:

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
Complex	Ultimo 2014	Waardeverandering 2015	Cumulatief 2015
222 (Woonzorgcentrum)	872	-181	690
300 (Koninginnelaan)	306	-18	288
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering	1.178	-200	978

Negatieve waardeverandering betekent een positieve correctie in het resultaat.

24. Financiële baten en lasten

24.1 Waardeveranderingen Financiële Vaste Activa

	2015	2014
Waardeveranderingen FVA	549	2.600
Totaal Waardeveranderingen FVA	<u>549</u>	<u>2.600</u>

In verband met verkoop van de gehele vastgoedportefeuille WIF is het resterend ten behoeve van de certificaathouders uit te keren bedrag berekend op grond van het percentage van de inleg en niet-uitgekeerde rentebedragen. In december is 90% van dit bedrag ontvangen. Mede op grond van een afwijkende berekening van de uitkering van de niet uitbetaalde rentebedragen vanuit het verleden ontstaat een extra verlies op de deelneming ter grootte van bovenvermeld bedrag.

Bij de berekening van de slotuitkering is rekening gehouden met maximaal € 620.000,- aan resterende verplichtingen, waaronder € 200.000,- als onvoorzien. Afwijkingen van dit bedrag zullen voor het aandeel van Ressort Wonen groot 6,12% tot positieve correcties op het totale verlies leiden in 2016.

24.2 Rentebaten

	2015	2014
Rente rekening-courant en deposito's	0	41
Overige rentebaten	5	11
Totaal rentebaten	5	52

Opbrengsten financiële vaste activa

Rentevergoeding WIF	0	446
Totaal opbrengsten financiële vaste activa	0	446
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	498

In 2015 is geen rente berekend over de uitstaande vordering WIF ultimo 2014, aangezien op dat moment reeds een grote mate van zekerheid bestond van liquidatie.

24.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2015	2014
Leningen kredietinstellingen	2.247	2.304
Rente waarborgsommen	6	6
Overige rentelasten	1	3
Totaal rentelasten	2.255	2.312

25. Belastingen

Actieve vennootschapsbelasting	0	0
Latente vennootschapsbelasting	-1.065	2.098
Totaal vennootschapsbelasting	-1.065	2.098

Latente vennootschapsbelasting

Mutatie latentie leningen o/g	-7	-0
Te verrekenen verliezen	-300	2.098
Correctie niet te verrekenen verliezen	-758	0
Vennootschapsbelasting	-1.065	2.098

25.1 Actieve vennootschapsbelasting

In verband met verrekenbare verliezen uit voorgaande jaren is geen sprake van actieve vennootschapsbelastingverplichtingen in 2015.

25.2 Latente vennootschapsbelasting

Ultimo 2015 is sprake van twee soorten latenties voor belastingvorderingen:

25.2.1 Latentie leningen o/g

Deze latente vordering vennootschapsbelasting wordt veroorzaakt door een verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarden van leningen. De mutatie ontstaat door het verschil tussen de agio en disagio ultimo boekjaar 2014 en 2015 te vergelijken. Deze vergelijking leidt tot een positieve correctie van € 8.390,-- in 2015.

Het toepasbare tarief van de acute vennootschapsbelasting is 25,0 %.

25.2.1 Latente te verrekenen verliezen

Het verwachte verrekenbare verlies na correctie van het verwachte fiscale resultaat 2015 groot € 1.611.000,-- ultimo 2015 bedraagt € 7,1 miljoen. Op grond van de geactualiseerde fiscale meerjarenbegroting resteert mogelijk totaal € 3,0 miljoen aan niet verrekenbare verliezen ultimo 2017. De te vorderen Vennootschapsbelasting hierover is voorzichtigheidshalve gecorrigeerd via het resultaat. De op basis hiervan in de toekomst te verrekenen vennootschapsbelasting wordt hierdoor € 1,038 miljoen. Het verschil tussen de latente belastingvordering op grond van te verrekenen verliezen ultimo 2015 vergeleken met de totale vordering ultimo 2014 wordt als resultaat verwerkt onder deze post. De mutatie, toegelicht onder Financiële Vaste activa (paragraaf 3.2.1) bedraagt € 1.058.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

(x € 1.000)		
Commercieel resultaat voor belastingen		1.828
Bij:		
Commerciele afschrijving op activa	2.349	
Fiscaal geen waardeverandering v.o.v.-woningen	82	
Fiscaal geen voorziening loopbaanbudget	13	
Mutatie actieve VpB	7	
Beperkt aftrekbare kosten	5	
		2.456
		4.284
Af:		
Correctie resultaat verkopen bestaand bezit	-371	
Dotatie aan HIR	-375	
Correctie ov.waardeveranderingen MVA	-217	
Fiscale afschrijving op kantoorpand	-26	
Fiscale afschrijving op mva incl t.d.e.	-1.131	
Niet gerealiseerde waardeverandering VOV	-396	
Saldo afschrijving en vrijval (dis)agio leningen o/g	-70	
Fiscaal aanvullende onderhoudslasten	-79	
(Energie)investeringsaftrek	-7	
		-2.672
Fiscale winst 2015		1.611
Af: verrekenbaar verlies		-1.611
Belastbaar bedrag 2015		0

Overige informatie**Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

De verklaring van de accountant is toegevoegd achter dit verslag.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Ressort Wonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de jaarlijkse bestemming van het resultaat.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

Het bestuur stelt de Raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2015 ten bedrage van € 770.000,-- positief toe te voegen aan de overige reserves.

Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Bijzondere gebeurtenissen hebben zich in de periode tussen einde balansdatum en vaststellen jaarrekening niet voorgedaan.

Vaststelling van de jaarrekening Raad van Commissarissen

Rozenburg, 13 april 2016

Was getekend,
E.L. Bal, voorzitter

Was getekend,
L.A. de Boer, vice-voorzitter

Was getekend,
M.E.N. Mulder, lid

Was getekend,
W.L. Reurink, lid

Kengetallen

Boekjaar

Aantal verhuureenheden

1 Woningen en woongebouwen

in exploitatie

in aanbouw

2 Garages

3 Bedrijfsruimten / kantoor

Totaal

	2015	2014	2013	2012	2011
in exploitatie	2.382	2.391	2.375	2.396	2.398
in aanbouw	32	0	20	20	0
2 Garages	256	257	257	257	257
3 Bedrijfsruimten / kantoor	7	7	7	7	7
Totaal	2.677	2.655	2.659	2.666	2.601

Verhuur van woningen

1 Mutatiegraad

2 Gemiddelde netto-maandhuur per 31 december

3 Huurachterstand in % van de jaarhuur

4 Huurderving in % van jaarhuur

Kwaliteit

Aantal reparatieverzoeken per woning

Kosten niet-planm. onderhoud per woning

Kosten planmatig onderhoud per woning

7,67	9,54	8,24	8,42	12,00
506,36	494,50	470,57	447,47	435,00
1,05	1,15	1,03	0,77	0,77
1,86	1,28	1,72	1,81	1,36
1,49	1,41	1,47	1,41	1,48
394	367	361	357	579
1147	671	763	475	560

Balans en winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

1 Overige reserve

2 Voorzieningen

3 Huren woningen / woongebouwen

4 Vergoedingen

5 Jaarresultaat

18.366	17.512	15.418	19.450	18.301
60	87	233	602	2.528
14.451	14.213	13.379	12.946	12.178
1.221	1.134	1.057	973	1.007
770	2.095	-4.033	1.149	-538

Financiële continuïteit

1 Solvabiliteit

Overige reserve als % van totaal vermogen

Eigen vermogen + voorzieningen als % van het

totaal vermogen

2 Liquiditeit

3 Rentabiliteit eigen vermogen

4 Rentabiliteit vreemd vermogen

5 Rentabiliteit totaal vermogen

19,22	18,56	16,49	19,22	17,65
19,29	18,65	16,74	19,52	20,09
3,81	2,38	0,47	2,23	3,30
4,19	11,96	-26,16	5,91	-2,94
1,00	2,72	-5,17	1,41	4,68
0,81	2,22	-4,31	1,14	-0,52

Algemeen

1 Overige reserve per vhe

2 Personeelsbezetting (voltijdsformatie- plaatsen per 1.000 woningen)

a) directie / algemeen beheer

b) woonservice

c) techniek

d) financiën

3 Werkelijk aantal personeelsleden 31/12

7.710	7.324	6.492	8.118	7.632
8,86	8,92	8,93	9,04	9,53
0,84	0,84	0,84	0,83	0,83
2,24	2,32	2,42	2,50	2,50
4,11	4,09	4,05	4,09	4,50
1,68	1,67	1,67	1,70	1,70
22,00	22,00	22,00	22,00	23,00

Complex	Adres	Aantal totaal	Aantal per soort					
			EW	ETWL	ETW	Gar.	Overig	
011	Druivenhoek	1	1					
012	Wilhelminastraat/Oranjelaan	16	16					
013	Julianastraat	6	6					
014	Julianastraat	3	3					
015	Julianastraat	13	13					
016	Marijkeplein	5	5					
017	Margriet-/Julianastraat	27	27					
051	Ruyterstraat e.o.	26	26					
052	Weth. V. Heldenstraat	22	22					
053	Weth. V. Heldenstraat e.o.	11	11					
061	Beatrix-/Bernhardstraat	16	8			8		
062	Vincent v. Goghstraat e.o.	57	57					
063	Abelenlaan e.o.	41	41					
064	Esdoornlaan	60				60		
066	Bosse//Lange-/Ruygeplaatplaat	144		144				
067	Bosse-/Lange-/Ruygeplaat	53	53					
068	Essen-/Meiendaal	108				108		
069	Essendaal	33		33				
071	Frans Halsstraat e.o.	108	108					
072	Bosse-/Lange-/Ruygeplaat	126				126		
073	Jul. v. Stolberglaan e.o.	82	82					
081	Welgelegen	36	16			20		
101	Rivierenbuurt	160		160				
103	Laan v. Nw. Blankenburg	108		108				
105	Vogelbuurt 1	129	129					
106	Vogelbuurt 2	184				184		
107	Vogelbuurt 3	135	135					
108	Mevr. J.A. Stiermanlaan e.o.	121	121					
109	Druivenhoek e.o.	66	66					
110	Zanddijk	7	7					
111	Zanddijk	0	0					
112	Zuidhoek e.o.	124	124					
113	Promenade	77		77				
115	Meerpaal	58		58				
116	Den Uylboulevard	84		84				
118	Boulevard	18		18				
130	Laan v. Nw. Blankenburg	14				14		
200	Eikenlaan e.o.	9	9					
220	Blankenburg	34		34				
221	Blankenburg (zorgwoningen)	40		40				
300	Koninginnelaan	20		20				
222	Blankenburg (Plint)	6						6
211	Garages en overig	256					256	
		2.644	1.086	776	520	256		6

Totaal woningen **2.382**

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Ressort Wonen

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van Woningstichting Ressort Wonen te Rozenburg gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestigingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet van normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot

uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Ressort Wonen per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Rijswijk, 13 april 2016

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

(w.g) J.J. Herst RA