



Jaarstukken 2016

Inhoudsopgave	pagina
Bestuursverslag	
1. Voorwoord	5
2. Managementsamenvatting	6
3. Organisatie	7
4. Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen	15
5. Ontwikkelingen woningbezit	23
6. Kwaliteit van het woningbezit	32
7. Betrekken van belanghouders bij beheer en beleid	34
8. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen	38
9. Leefbaarheid	39
10. Wonen, zorg en welzijn	41
11. Financiën	43
12. Werkterrein	51
Jaarrekening	
1. Balans per 31 december 2016	54
2. Winst- en verliesrekening over 2016	56
3. Kasstroomoverzicht	57
4. Algemene toelichting	59
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	63
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	74
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	78
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	79
9. Kasstroomoverzicht	80

Inhoudsopgave	pagina
Toelichting op de balans	81
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	97
Toelichting op de winst- en verliesrekening	98
Gebeurtenissen na balansdatum	108
Vaststelling van de jaarrekening	109
Overige informatie	
Statutaire bepalingen inzake resultaat	110
Controleverklaring onafhankelijke accountant	110
Bijlagen: 1 – Kengetallen	111
2 – Overzicht woningbezit	112

Voorwoord

In dit jaarverslag over 2016 legt de toegelaten instelling Woningstichting Ressort Wonen verantwoording af over het presteren in het afgelopen jaar. Voor de eerste maal neem ik daar als bestuurder - benoemd per 14 april 2016 - verantwoordelijkheid voor. De prestaties in 2016 zijn geleverd door vele betrokken collega's. Een belangrijk fundament onder die prestaties is gelegd door mijn voorganger Jan Schrijver, die tot aan 14 april 2016 de bestuurder was.

De komst van een nieuwe directeur-bestuurder is in 2016 benut om de koers van de organisatie opnieuw vast te gaan stellen. Op veel terreinen is daarbij sprake van een geactualiseerde strategie – gevormd met behoud van het karakter van Ressort Wonen en met respect voor de in het verleden bereikte resultaten. Op een onderdeel zal sprake gaan zijn van een wezenlijk nieuwe koers. Ressort Wonen is zodanig in staat de maatschappelijke taak te vervullen, dat 'er meer kan dan Rozenburg nodig heeft'; ook op langere termijn. Ressort Wonen stelt zich ten doel de komende jaren op vol vermogen volkshuisvestelijk te presteren, zo mogelijk ook buiten Rozenburg. Naar verwachting zal dit de komende jaren leiden tot meer investeringen, het aantrekken van nieuw en meer vreemd vermogen, en andere balansverhoudingen. Echter nog steeds ruim binnen de kader stellende ratio's van de externe toezichthouders. De verwachte toename in omzet zal gepaard gaan met een in omvang op hoofdlijnen gelijke organisatie en een gecontroleerde stijging van organisatiekosten. De rentabiliteit zal naar verwachting ruim boven de voor een toegelaten instelling als Ressort Wonen geldende minimale vereisten blijven.

Na gebleken draagvlak bij interne en externe belanghouders en een positief advies van de Huurders Vereniging Rozenburg is op 24 januari 2017 het besluit genomen *Duurzaam Betrokken, strategisch meerjarenplan vanaf 2017* vast te stellen. In de vergadering van 30 januari 2017 heeft de Raad van Commissarissen aan dat bestuursbesluit goedkeuring verleend.

In dit jaarverslag over 2016 wordt echter de verantwoording nog gebaseerd op het geheel 2016 vigerende *Strategisch Meerjarenplan 2014-2018 Duurzaam samenleven, samenwerken en wonen in Rozenburg*.

In goede samenwerking met gemeente Rotterdam en Huurdersvereniging Rozenburg zijn in de tweede helft van het verslagjaar de prestatieafspraken 2017 tot stand gekomen. In een feestelijke bijeenkomst op 19 december 2016 in het stadhuis zijn deze prestatieafspraken getekend. In de prestaties te leveren door Ressort Wonen is een deel van de zich toen al ontwikkelende nieuwe strategie verwerkt.

In 2016 heeft een belangrijk deel van de implementatie van de veranderingen als gevolg van de nieuwe Woningwet plaatsgevonden. Zo zijn statuten en reglementen in lijn gebracht met de nieuwste regelgeving. Woningstichting Ressort Wonen kent geen verbonden ondernemingen. Er hebben zich in 2016 geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan waarmee in de jaarrekening geen rekening behoeft te worden gehouden, maar die wel van invloed zouden kunnen zijn op de verwachtingen.

Frans Desloover
Directeur-bestuurder

2. Managementsamenvatting 2016

In het Strategisch Meerjarenplan 2014-2018 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

Het aantal huurders dat moeite heeft om aan alle financiële verplichtingen te kunnen voldoen stijgt. Geleidelijk aan was hierdoor een stijging waarneembaar van de hoogte van en het aantal huurders met betalingsachterstand bij Ressor Wonen. 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. Mede door deze inspanningen is de stijging in 2016 tot stand gebracht en omgebogen in een bescheiden daling. In 2016 zijn alle verhuringen passend geweest. Huurverhoging is in 2016 gedifferentieerd tussen 0,4% en 4,6%. 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 2016 alleen uit binnen Rozenburg. Het beleid is mede gericht op het minimaal in stand houden van het sociaaleconomisch draagvlak in het dorp. De oplevering door Ressor Wonen van een voorziening met 28 woningen en vier gemeenschappelijke ruimten voor zware zorg verleend door onze partner Careyn, draagt daaraan concreet bij. De zwakste groep bewoners kan door de voorziening Hart van Rozenburg aan de Elzenlaan 'tot het einde' op het eiland blijven wonen. Ressor Wonen is nadrukkelijk verbonden met Rozenburg; 'ons' dorp. Daarbij past dat met belanghouders en diverse maatschappelijke organisaties zeer regelmatig contact is en overlegd wordt. Zeker in de situatie dat de strategie heroverwogen en opnieuw vastgesteld wordt maakt Ressor Wonen waar dat zij gelooft in: 'alleen ga je sneller, maar samen kom je verder'.

Energiebesparing en duurzaamheid

"Ressor Wonen gaat op groen" is een reeds jarenlang uitgedragen ambitie. Energiebesparende maatregelen zijn inmiddels een vanzelfsprekende afweging bij plannen. Een toenemend aantal huurders ervaart dat investeringen in duurzaamheid daadwerkelijk leiden tot lagere woonlasten, ondanks een geringe 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 uit te rollen. Vooruitlopend op de nieuwe strategie is in prestatieafspraken met gemeente Rotterdam en HVR afgesproken duurzaamheidsinvesteringen waar mogelijk te versnellen, te verbreden en te verdiepen. De ambitie om binnen enkele jaren op gemiddeld Energie Index 1,36 of beter uit te komen is realistisch.

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. 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.

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. Ressort Wonen doet alleen zulke uitgaven. We combineren dat met een brede taakopvatting op het gebied van leefbaarheid en hebben ook in 2016 twee huismeesters en een participatiemedewerker binnen Rozenburg ingezet. Veilig Wonen is versterkt door met gemeente Rotterdam te investeren in het op het hoogste niveau Politie Keurmerk Veilig Wonen gaan brengen van de sociale huurvoorraad.

Verevenen of investeren

Van een financieel gezonde toegelaten instelling als Ressort Wonen mag verwacht worden dat ze presteert naar vermogen. Door betrokken bij de sector wordt dan soms gesproken over verevening en het ondersteunen van minder draagkrachtige collega corporaties. Ressort Wonen heeft daar ervaring mee. De participatie in het Wooninvesteringsfonds heeft uiteindelijk geleid tot een totaal verlies van € 6,0 miljoen bij Ressort Wonen. Voor de gehele sector is ten gevolge van de opheffing van deze toegelaten instelling een flink bedrag aan maatschappelijk kapitaal verloren gegaan. Afwaarderingen zijn ten laste van voorgaande boekjaren gebracht, in de jaarrekening 2016 wordt een kleine 'meevaller' op een fors verlies gepresenteerd. Ressort Wonen kiest er de komende jaren niet voor om middelen te matchen met collega corporaties; wel om eigen middelen te matchen met eigen prestaties voor volkshuisvestelijke opgaven elders.

Kwaliteit service- en dienstverlening

Het kwaliteitslabel (KWH) is in 2016 behouden. Landelijk scoort Ressort Wonen opnieuw goed, maar het kan altijd beter. Analyse laat zien dat we op veel onderdelen bovengemiddeld goed scoren en dat op enkele onderdelen in het huurdersoordeel over onderhoud we verder kunnen verbeteren. Dat heeft met name betrekking op het in één keer uitvoeren van een reparatie. Ook informatievoorziening via de website is een te verbeteren aspect van de dienstverlening.

Financiële uitkomsten en prognoses.

Het resultaat na belastingen 2016 bedraagt € 26,0 miljoen, voor circa € 22,6 miljoen verklaard uit waardeveranderingen. Hiermee is direct zichtbaar welke impact waarderen op marktwaarde kan hebben zonder dat dit leidt tot extra inkomsten. Relevantier is wellicht, dat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille bijna € 6,0 miljoen bedraagt (2015: € 5,8 miljoen positief).

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	: 9 december 2016
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 : tot 14-04-2016: J. Schrijver, per die datum: F.P. Desloover

3.2. Doelstelling

Stichting Ressort Wonen is een toegelaten instelling die zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting en de middelen uitsluitend te besteden in het belang van de volkshuisvesting. In 2016 hanteerde Ressort Wonen de volgende missie en visie:

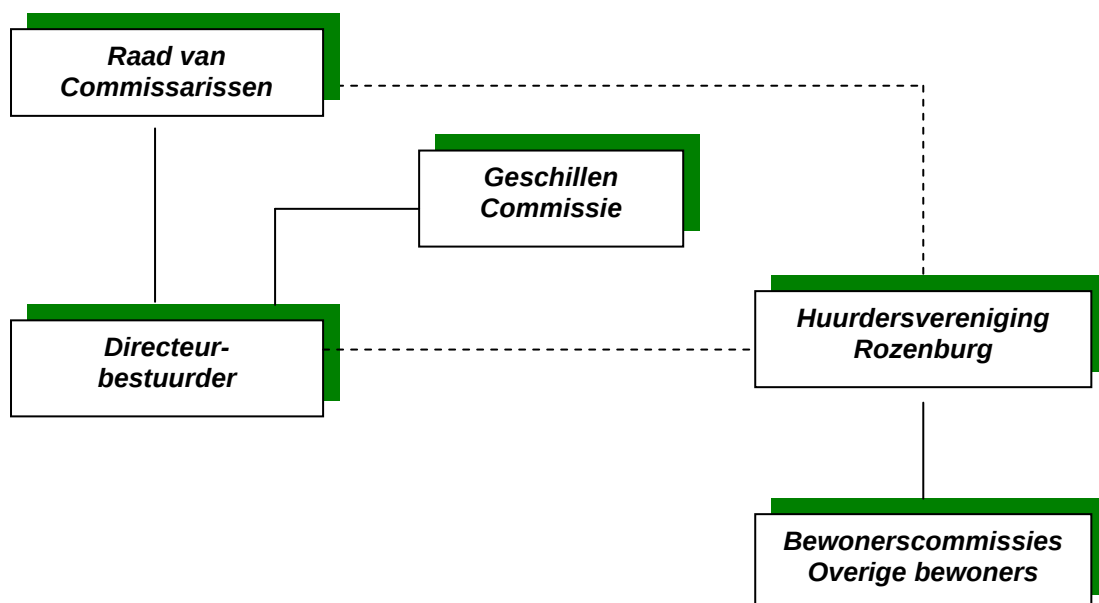
Ressort Wonen is dé woningcorporatie van en voor Rozenburg. Als maatschappelijke organisatie zorgen we voor verschillende doelgroepen en met bijzondere aandacht voor mensen met lagere inkomens en in een kwetsbare positie voor een goed en gedifferentieerd woningaanbod.

Betaalbare woonlasten en duurzaamheid staan bij ons voorop. Wij werken intensief samen met alle maatschappelijke partners om betaalbaar, prettig en duurzaam wonen in Rozenburg te bevorderen. Ressort Wonen is klant- en maatschappijgericht en wil ene bijdrage leveren aan de ontwikkeling van Rozenburg, op het terrein van leefbaarheid, veiligheid en de voorzieningen binnen de gemeente. Ons motto is: 'Goed wonen... onze zorg'.

Woonplezier is essentieel voor het levensgeluk van mensen. De visie van Ressort Wonen is dat daar niet alleen kwalitatief goede woningen voor nodig zijn, maar ook een prettige woonomgeving met goede voorzieningen. Daarom dragen wij bij aan de ontwikkeling van leefbare en vitale Rozenburgse buurten en wijken.

3.3. Bestuurlijke organisatie

Organigram Bestuurlijke Organisatie



Het verslag en de verklaring van de Raad van Commissarissen over 2016 zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

Permanente Educatie

In 2016 rondde F.P. Desloover de opleiding Executive Master of Business Administration van Business Universiteit Nyenrode af. Daarnaast nam hij deel aan een congres georganiseerd door Aedes, VTW en NVBW en 3 themabijeenkomsten georganiseerd door Aedes en VTW op het gebied van leiderschap en cultuur, en strategie, beleid en communicatie. In totaal werden hiermee 2.768,5 zogenaamde PE-punten behaald. Congres en een themabijeenkomst werden bezocht samen met de voorzitter RvC.

3.4. 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.

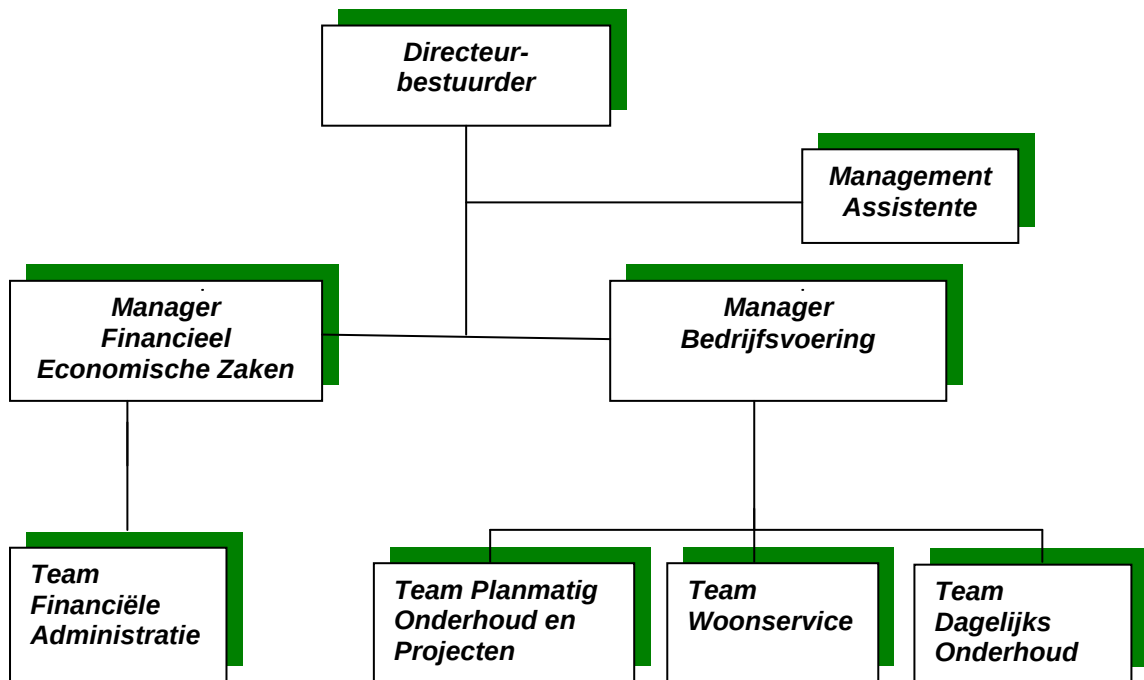
De hoofdlijnen van de governancestructuur zijn verwoord in de statuten, welke meest recent per 9 december 2016 notarieel zijn vastgelegd conform de voor woningcorporaties geldende regelgeving. Doorvoeren van wijzigingen is alleen mogelijk bij notariële akte. De statuten bevatten de doelstellingen van 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. In aansluiting op het vrijwillige vertrek van directeur-bestuurder Jan Schrijver heeft de Raad van Commissarissen Frans Desloover per 14 april 2016 benoemd als directeur-bestuurder.

De governancestructuur is vanuit de statuten in een aantal documenten opgenomen en verder uitgewerkt. Deze zijn waar nodig aangepast aan de eisen in de nieuwe statuten en openbaar toegankelijk via (i.c. te downloaden van) de website van Ressort Wonen. Op verzoek zullen bedoelde documenten ook toegestuurd worden.

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.

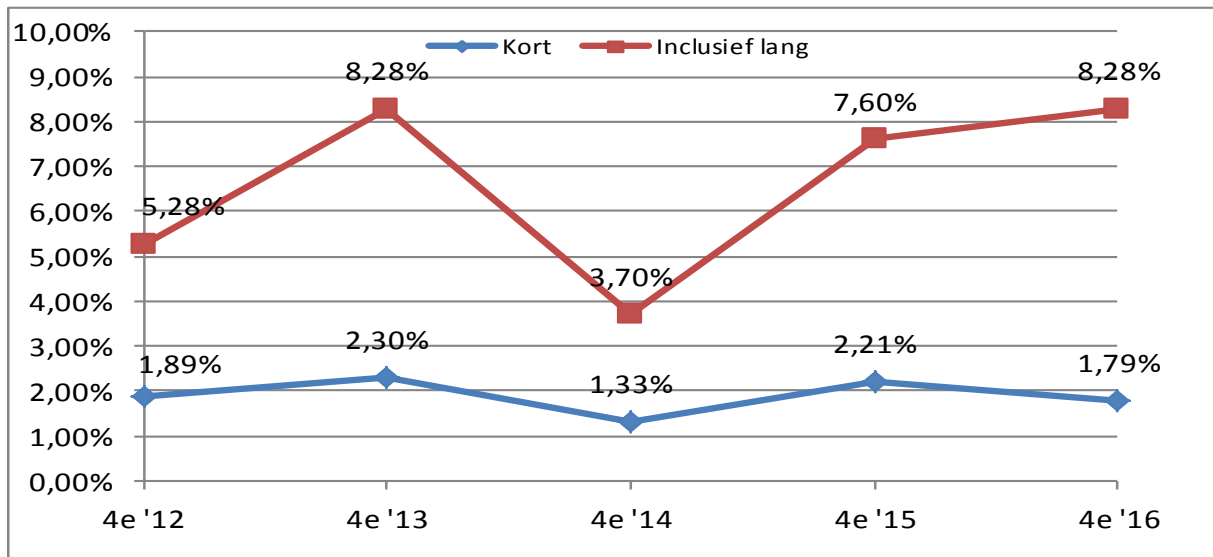
3.5. Organigram

Werkorganisatie



3.6. Ziekteverzuim

Het kortdurend ziekteverzuim is gedaald naar 1,79% (in 2015 2,21%). Ultimo 2016 is bij 1 medewerkster nog sprake van volledige arbeidsongeschiktheid. Ziekteverzuim is niet werkgerelateerd. Het aantal meldingen (kort) bedroeg 22 (2015: 31), de gemiddelde verzuimduur 5,0 werkdagen (2015: 3,9 werkdagen). Het overzicht, zowel kort- als langdurend:



3.7. Medezeggenschap

Binnen Ressort Wonen is geen ondernemingsraad actief. Uit een -op initiatief van een medewerker- in 2016 onder de medewerkers gehouden peiling bleek geen behoefte aan het oprichten van een ondernemingsraad. Via medewerker bijeenkomsten wordt de medezeggenschap geregeld. In 2016 hebben deze bijeenkomsten meer het karakter gekregen van uitwisseling en dialoog, met een actievere rol voor medewerkers. De vorming van de geactualiseerde strategie was één van de belangrijke terugkerende onderwerpen. Naast de medewerker bijeenkomsten zijn in dat kader ook gesprekken gevoerd met de coördinatoren in het zogenaamde MT+, in de team overleggen en in 4 zogenaamde 'bakje-met-een-plakje' bijeenkomsten met belangstellende collega's.

3.8. Maatschappelijk presteren

3.8.1 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. De overeenkomst bevat onder andere afspraken over de samenstelling van de woningvoorraad, woonruimteverdeling, voorkomen van woonoverlast, wonen en zorg, borgen van betaalbaar wonen. Ter voorbereiding op het vaststellen en overeenkomen van de prestatieafspraken 2017 is – met Huurders Vereniging Rozenburg - geëvalueerd of de samenwerkingsafspraken 2015-2016 uitgevoerd zijn. Conclusie was dat Ressort Wonen alle afspraken is nagekomen. De detailverantwoording is per onderwerp in het vervolg van dit jaarverslag opgenomen.

In december 2016 bereikten Ressort Wonen, de gemeente Rotterdam en de Huurdersvereniging Rozenburg een akkoord over de prestatieafspraken voor 2017. Er is overeengekomen meer aandacht te besteden aan doorstroming ouderen om meer beweging te creëren op de woningmarkt. Ressort Wonen zal bijdragen aan de opzet en reikwijdte van een kleine kernen aanpak. Ook zal Ressort Wonen bijdragen aan de betaalbaarheid door middel van gematigde huurverhoging en zal er zorg zijn voor het passend toewijzen van onze sociale huurvoorraad. Ressort Wonen investeert in 2017 € 550.000 aan renovatie/sloop/nieuwbouw ten behoeve van locatie Welgelegen. Aan planmatig onderhoud besteedt Ressort Wonen in 2017 € 953.000 aan het binnenpakket van 148 woningen en € 615.000 aan labelverbeteringen bij 28 woningen. In 2017 wordt een businesscase gestart om 650 woningen aan te sluiten op een restwarmteaansluiting. Aan overige duurzaamheidsmaatregelen wordt in 2017 € 974.320 besteed.

3.8.2 Kwaliteit service- en dienstverlening.

Ressort Wonen wil tevreden huurders en dienstverlening bieden die aansluit bij hun wensen en verwachtingen. Daarvoor is inzicht nodig in hoe huurders Ressort Wonen waarderen en waar mogelijk verbeteringen doorgevoerd kunnen worden. Dit inzicht ontstaat uit het jaarlijkse huurdersonderzoek van het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector).

Ook in 2016 hebben veel huurders deelgenomen aan het huurdersonderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat huurders van Ressort Wonen de kwaliteit van de dienstverlening gemiddeld met een 8,1 waarderen. In 2015 was dit nog 7,7. De cijfers voor dienstverlening op de verschillende onderdelen:

- | | |
|-----------------|-----|
| • Contact | 8,1 |
| • Woning zoeken | 7,9 |
| • Nieuwe woning | 8,0 |
| • Huur opzeggen | 8,7 |
| • Reparaties | 7,7 |
| • Onderhoud | 8,1 |

De resultaten uit het huurdersonderzoek betekenen dat Ressort Wonen voldoet aan de kwaliteitseisen van het KWH huurlabel, het keurmerk voor goede dienstverlening. Maar, belangrijker nog zijn de aanknopingspunten die het onderzoek biedt voor verdere verbetering van de dienstverlening aan huurders in 2017.

Aedes Benchmark

De Aedes-benchmark maakt de prestaties van corporaties steeds beter inzichtelijk en onderling vergelijkbaar. De zich ontwikkelende benchmark gaf in 2016 inzicht op de onderdelen bedrijfslasten en het huurdersoordeel. De resultaten van alle corporaties zijn ingedeeld in drie klassen: A bovengemiddeld, B gemiddeld en C onder gemiddeld. De indeling in klassen zegt iets over de prestaties van de corporatie ten opzichte van de andere corporaties. Met de benchmarkcijfers kunnen corporaties vervolgens de eigen prestaties gericht verbeteren.

Bedrijfslasten Klasse A

Ressort Wonen scoort op het onderdeel bedrijfslasten met € 695/vhe in de klasse A; die van de groep corporaties met de laagste beïnvloedbare bedrijfslasten.

Er zijn drie opvallende verklaringen voor de huidige score vergeleken met 'Nederland'.

1. Personeelslasten liggen iets hoger dan de benchmark
Ressort Wonen heeft een relatief ouder personeelsbestand met lange dienstverbanden, dat voor 75% aan het einde van hun salarisschaal beloond wordt;
2. Overige bedrijfslasten liggen flink lager dan de benchmark
Ressort Wonen maakt geen kosten voor reorganisatie en overige personeelskosten inclusief opleidingskosten en huisvestingskosten zijn relatief laag;
3. Leefbaarheidsuitgave liggen flink lager.
Dit is opvallend, in aanmerking genomen dat Ressort Wonen met 2 fulltime wijkbeheerders in een klein dorp als Rozenburg juist veel fte op leefbaarheid inzet. Desondanks is er voldoende ruimte om meer te besteden aan deze taak.

De recent geactualiseerde strategie en daarin opgenomen doelstellingen en streefwaarden brengen hogere (beïnvloedbare) kosten met zich mee op terreinen als leefbaarheid, opleidingskosten, inhuur/inleen personeel, ICT en huisvestingskosten. Met name het eerste (leefbaarheid) is een weloverwogen strategische keuze, gegeven de opgave op lange termijn waar Rozenburg voor staat, die bovendien op veel draagvlak kan rekenen bij belanghouders. Aan de andere kant brengt de strategie – mits gerealiseerd – een groei van het aantal verhuureenheden met zich mee. Uitgangspunt is dat dit met de huidige organisatieomvang beheerd wordt.

Huurdersoordeel Klasse B

Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. De basis voor de hier gehanteerde score is in geval van Ressort Wonen afkomstig uit het KWH onderzoek 2016. Het oordeel is opgebouwd uit drie deelscores: de dienstverlening bij het verlaten van een woning, het betrekken van een woning en het uitvoeren van reparaties. Ten opzichte van het gemiddelde oordeel scoort Ressort Wonen op alle deelscores positief. In vergelijking met de scores uit 2015 zijn zowel vertrokken als nieuwe huurders positiever gaan oordelen over de dienstverlening van Ressort Wonen. Daarentegen is het oordeel van huurders met een reparatieverzoek licht gedaald (van 7,6 naar 7,4).

Verbeteren van de huurderswaardering voor het proces reparatieverzoeken kan door te streven naar het zoveel mogelijk in één keer uitvoeren van reparaties. In overleg met betrokken medewerkers en aannemers zijn inmiddels aanpassingen doorgevoerd gericht op het in één keer uitvoeren van minimaal 80% van de reparatieverzoeken.

Een van de aanvullende indicatoren die (indirect) van invloed zijn op de waardering voor de dienstverlening betreft het contact met de corporatie. Op dat onderdeel scoort Ressort Wonen bovengemiddeld. Daarentegen blijft de waardering voor de online dienstverlening achter. Zo worden lay-out, gebruiksvriendelijkheid en inhoud van de informatie op de website laag gewaardeerd. Ook hier geldt dat al eerder, op basis van signalen uit de KWH meting, het initiatief is genomen om in lijn met de nog nader te bepalen communicatiestrategie een nieuwe website te (laten) bouwen.

3.9. Risicoanalyse en risicomanagement

De risicobereidheid (riskappetite) geeft aan in welke mate Ressort Wonen accepteert dat interne en externe normstellingen en kaders niet worden gehaald. Ressort Wonen is een semipublieke instelling met als primaire taak het langjarig verzorgen van sociale huisvesting. De doelstellingen van het financiële beleid van Ressort Wonen zijn daarbij ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en gericht op het waarborgen van de lange termijn financiële continuïteit. Het voldoen aan de interne en externe normen is voor Ressort Wonen een randvoorwaarde. Door de aard van de werkzaamheden wordt de risicobereidheid van Ressort Wonen derhalve als laag geclassificeerd. Dit betekent dat Ressort Wonen risico's waar mogelijk reduceert/ mitigeert, of voldoende marges aanhoudt om risico's uit de vastgoedactiviteiten op te kunnen vangen.

Periodiek wordt 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 en financiële meerjarenplanning opgenomen. Hiermee is de basis gelegd voor de plan do check act-cyclus met betrekking tot de geïdentificeerde risico's. Middels de kwartaalrapportage wordt de voortgang van de realisatie van de doelstellingen bewaakt. De directie en het management leggen in de kwartaalrapportage verantwoording af over het gevoerde beleid, in relatie tot het jaarplan. Bij afwijkingen wordt een analyse toegevoegd, hierin worden onder andere de risico's in kaart gebracht en worden maatregelen om deze risico's te beheersen benoemd. De kwartaalrapportage wordt ter bespreking aangeboden aan de Raad van Commissarissen.

Rapportage met betrekking tot risicomanagement vindt ieder kwartaal plaats in de reguliere rapportage. Hiermee wordt periodiek beoordeeld of aanvullende beheermaatregelen noodzakelijk geacht worden. Begin 2017 heeft op basis van ons nieuwe strategische meerjarenplan een actualisatie plaatsgevonden van de risico's en daarbij benodigde beheermaatregelen.

Als belangrijkste risico's zijn geïdentificeerd en uitgewerkt:

3.9.1 Strategische risico's	Norm/ meeteenheid	Beheersmaatregelen
Marktpositie	- Marktleegstand gemiddeld 4 dagen - <u>Acceptatiegraad</u>	- Marktanalyse 2x per jaar - Investerings duurzaamheid gericht op <u>daling energielasten</u> ;
Eenzijdige bevolkingsopbouw	Percentage beleidsvrijheid 10%	- Bevorderen doorstroming door actieve benadering; - Gedifferentieerd aanbod door toevoeging woningen midden-inkomens
Verlies investeringscapaciteit in Rozenburg	Inzet middelen in Rozenburg 100%	- Planning investeringen op langere termijn; - Duurzaamheids-investeringen <u>inventariseren/ labelverbetering</u>
Betaalbaarheid woonlasten	- Gemiddelde % maximaal redelijk; - huidige huurprijs maximaal gelijk aan regionaal gemiddelde; - gemiddelde huurachterstand (1,00% norm); - <u>Ontruimingen norm 8 per jaar</u> ;	- Streefhuurpercentages aangepast bij wijziging systematiek WWS; - Inzet fonds voor dure scheefhuur; - Matiging streefhuurbeleid; - Duurzaamheidsinvesteringen.
Borgingsruimte WSW	WSW ratio's	Afstemming investeringsprogramma op beschikbaar vermogen en liquiditeit.
Vennootschapsbelasting	Voorkomen verliesverdamping	- Fiscale planning actualiseren 2x per jaar; - Optimaliseren fiscale mogelijkheden
Wet- en regelgeving	Wettelijke bepalingen. Uitvoer implementatie Woningwet binnen termijn	- Monitoren passend toewijzen en voorraad woningen; - <u>Monitoren gevolgen wijziging EPC.</u>
3.9.2 Tactische risico's	Norm/ meeteenheid	Beheersmaatregelen
Flexibiliteit van de organisatie	- Faciliteren opleidingen, uitgaven € 20.000,--; - Loopbaanontwikkelingsbudget beschikbaar, € 900,-- per jaar per <u>medewerker</u>	- Sturen op competenties; - Kwaliteit, taak- en verantwoordelijkheidsbewustheid realiseren.
Integriteit	- Aantal integriteitsschendingen nihil.	- Periodieke aandacht binnen organisatie. - Passende beheersmaatregelen (<u>functiescheiding en controle</u>):
3.9.3 Operationele risico's	Norm/ meeteenheid	Beheersmaatregelen
Wanbetalingen	- Percentage wanbetalingen actieve huurders maximaal 1,00% van maandhuur.	- Stringente incassoprocedure; - Persoonlijke benadering, acties via sms/ belrondes/ huisbezoeken; - Betalingregeling aanbieden; - <u>Melden maatschappelijk werk</u>
Interne communicatie	Correcte en tijdige aanlevering gegevens t.b.v. besluitvorming	- Multidisciplinair overleg; - <u>Delen team- en MT-verslagen</u>
Interne bezetting	- Realisatie minimale bezetting en doorloop werkzaamheden	- Interne vervanging bij dreigende onderbezetting

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

Bericht van de voorzitter

Ressort Wonen heeft in 2016 weer een goed jaar achter de rug. Allereerst met het bieden van goede, betaalbare en duurzame huisvesting in Rozenburg. Na de Parlementaire Enquête en de nieuwe Woningwet hebben de woningcorporaties te maken gehad met vele wijzigingen in wet- en regelgeving, met als voornaamste doel: terug naar de kerntaken. Voor de organisatie Ressort Wonen is er ook het een en ander veranderd. Per 1 mei 2016 hebben wij afscheid genomen van Jan Schrijver, directeur-bestuurder en jarenlang het gezicht van Ressort Wonen. Met een druk bezochte afscheidsreceptie, een etentje met de collega's en een etentje met de Raad van Commissarissen is Jan de lof toegekomen die hij met zijn jarenlange prestaties voor de huurders en woningzoekenden in Rozenburg verdiend heeft. De Raad van Commissarissen hecht er aan hem hiervoor nogmaals hartelijk te bedanken.

Het woningbezit is kwalitatief goed op orde, de dienstverlening van een goed niveau en Ressort Wonen heeft een gezonde financiële positie met lage organisatiekosten. Met deze goede startpositie is Frans Desloover gestart op 14 april 2016 als nieuwe directeur-bestuurder. De raad heeft hem geworven met behulp van een extern bureau. De raad heeft hem als voornaamste opdracht meegegeven: het goed implementeren van alle veranderingen door wet- en regelgeving en de benodigde actualisering en natuurlijk het goed meenemen van de interne organisatie hierbij. Hiernaast hebben wij hem gevraagd om het kleine-kernen-beleid met de gemeente Rotterdam goed op de kaart te zetten voor Rozenburg.

Eind september is een open dag gehouden voor de oplevering van het project Elzenlaan met 28, zorgappartementen en 4 huiskamers in samenwerking met Zorginstelling Careyn. Ressort Wonen zorgt met dit pand dat bewoners met een zware zorgbehoefte ook in Rozenburg kunnen blijven wonen. Ressort Wonen investeerde opnieuw in onderhoud en heeft al langer veel geïnvesteerd in duurzaamheid: goed voor het milieu, maar zeker van belang is dat hiermee ook lagere woonlasten bereikt worden. De tevredenheid van huurders over de dienstverlening is positief, dit blijkt uit het cijfer 8,1 op basis van het onderzoek van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Dit sluit ook aan bij de goede samenwerking met de huurdersvereniging Rozenburg.

Ressort Wonen blijft zoeken naar verbeteringen. In 2016 is samen met belanghouders, huurdersvereniging Rozenburg (HVR) en medewerkers aandacht geschonken aan het vernieuwen van de huisstijl en de uitstraling van Ressort Wonen. Hiermee worden plannen voor nieuw communicatiebeleid en de onderhoudsplannen van het kantoor verder vormgegeven. Aan het eind van dit jaar zijn we als raad zeer tevreden met de stappen die zijn gezet om Ressort Wonen verder klaar te maken voor de toekomst. Met dit verslag leggen wij verantwoording af over de wijze waarop we als raad in 2016 invulling hebben gegeven aan onze taak als toezichthouder en aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Besturen en toezichthouden

Hoe ziet ons toezicht en toetsing eruit?

Omdat woningcorporaties werken met maatschappelijk kapitaal zonder aandeelhouders of democratisch gekozen hoogste orgaan zijn corporaties van niemand en toch van iedereen. De raad van commissarissen van Ressort Wonen houdt toezicht op het maatschappelijk presteren van de organisatie en het bestuur en de algemene gang van zaken van Ressort Wonen. Belangrijk is de randvoorwaarde van financiële continuïteit, dus het maatschappelijk kapitaal moet zo efficiënt en effectief mogelijk worden ingezet voor zowel huidige en toekomstige huurders.

De raad maakt gebruik van externe onderzoeken en benchmarks, toetst kwartaal- en jaarrapportages, externe metingen, zoals visitatie en KWH, oordelen van derden (zoals de managementletter van de accountant en de oordeelsbrieven van externe toezichthouders). In goede samenwerking laat de raad zich informeren en discussieert met de bestuurder en het MT over het beleid, actuele thema's en ontwikkelingen. De raad adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast in lijn van de wetgeving daarvoor (Wet Normering Topinkomens). De raad heeft dus meerdere rollen: is toezichthouder, werkgever van de bestuurder en treedt op als klankbord en adviseur. De raad is verder opdrachtgever voor de accountant voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Ressor Wonen iedere 4 jaar laat uitvoeren.

Legitimatie

In de statuten is omschreven op basis van welke bevoegdheden de raad van commissarissen handelt. De werkwijze van de raad staat in het reglement. In de opgestelde toezichtsvisie is uitgewerkt waarom de raad bestaat en wat wij onder goed toezicht verstaan. Hierin is de taakopvatting, doel en functie uitgewerkt. De raad en de 4 leden zijn actief als toezichthouder vanuit een maatschappelijke betrokkenheid en willen actief en structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden. Behouden en ontwikkelen van de geschiktheid van de RvC wordt ingevuld door bij iedere nieuwe werving te kijken naar het functieprofiel, door een jaarlijkse zelfevaluatie en met het voldoen aan de in 2015 in werking getreden verplichting voor permanente educatie. De raad en de leden zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De periodieke nieuwsberichten van VTW en andere vakliteratuur en informatie van AEDES zorgen voor een update van actuele kennis over ontwikkelingen in de corporatiesector en op het gebied van toezicht. Ook themabijeenkomsten en cursussen van VTW, en andere aanbieders, zorgen voor de raad voor ontwikkeling.

In 2016 woonden de leden van de raad verschillende bijeenkomsten, workshops en themabijeenkomsten bij. Deelgenomen werd aan: VTW-Inspiratiegroepen, cursus Financiën voor niet-financiële toezichthouders, masterclass zorgvastgoed, ronde-tafelbijeenkomst werking risicoraamwerk WSW, regiobijeenkomst corporaties en zorg, symposium Maatschappelijk rendement in de praktijk, workshop De impact van de omgeving op vastgoedexploitatie, Strategisch sturen met het driekamermodel en Transitie Zorg en Wonen. Ieder van de commissarissen behaalde in 2016 ruim het jaarlijks vereiste minimumaantal van 5 PE-punten. De behaalde PE-punten worden in het VTW-register opgevoerd.

Permanente Educatie en Bestede tijd door RvC in 2016:

Lid	Norm	PE-punten behaald	Uren besteed
Ellen Bal (vz)	5	15	571
Lucas de Boer (vvz)	5	15	157
Walter Reurink	5	9	103
Marlies Mulder	5	9	115,5

Binnen de raad zijn 2 van de 4 leden als huurderscommissaris vertegenwoordigd. Van de huurdersvereniging wordt jaarlijks tweemaal een vergadering bijgewoond. Bij de wervingsprocedures van nieuwe bestuurders en commissarissen wordt inbreng van de huurdersvereniging gevraagd en gekregen. In het toezichtskader is verder uitgewerkt hoe dit in de praktijk werkt. Op hoofdlijnen is hierin omschreven de taken en het speelveld van Ressor Wonen en het geheel van spelregels die de raad volgt bij het uitoefenen van onze taken. De raad werkt niet met aparte commissies. Omdat wij

met 4 leden werken en Ressort Wonen een kleinere woningcorporatie is, is het werken met commissies niet wettelijk verplicht. Hiernaast vinden wij het belangrijk om gezamenlijk verantwoordelijk te zijn voor alles wat er speelt. Wel heeft ieder lid zijn eigen expertise en portefeuille. Alle stukken behorend tot dit intern toezichtskader zijn terug te vinden op de website van Ressort Wonen op de bladzijde van de raad van commissarissen.

<https://www.ressortwonen.nl/ressort-wonen/raad-van-commissarissen.html>

Contacten met medewerkers en andere belanghouders

Met enkele medewerkers heeft de raad jaarlijks een informeel gesprek. Een keer per jaar stapt de raad samen met het MT en bestuurder op de fiets om een rondje Rozenburg te maken en de wijken met het woningbezit en de projecten te bezoeken. Binnen de raad heeft het lid Walter Reurink een lokale verankering binnen Rozenburg. Ook heeft de raad in het begin van het jaar een tweetal belanghoudersbijeenkomsten bijgewoond met de thema's Betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid en Ouderenhuisvesting/langer zelfstandig wonen, wonen met zorg en huisvesting urgente doelgroepen. Interessant om hierbij de medewerkers en de belanghouders te spreken en te horen over hun gedachten en visie op deze onderwerpen en wat zij van Ressort Wonen verwachten.

Jaarlijks hebben wij een tweedaagse RvC-conferentie, waarbij op dag 1 het gehele 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 en begeleiden door een extern deskundige. Dit keer was dit de 1e keer met de nieuwe bestuurder die ook zijn 92-dagen analyse met de raad heeft gedeeld. In de ochtend hebben we het stakeholderspel onder leiding van Hanneke Schreuders van Platform 31 gespeeld. In de middag is de Transparantietool en in de avond is de woonvisie gemeente Rotterdam behandeld, beide onderdelen waren goed voorbereid door leden van het managementteam. Interessante discussies over strategische vraagstukken voor Ressort Wonen met RvC, bestuurder en MT! Hiermee zijn de ook eerste stappen gezet voor de totstandkoming van het strategisch meerjarenplan vanaf 2017, waarin voor het eerst is opgenomen dat Ressort Wonen als woningcorporatie van en voor Rozenburg om optimaal te presteren ervoor gaat kiezen om ook samen te werken met collega-corporaties en indien mogelijk ook buiten Rozenburg maatschappelijk zal kunnen investeren in Voorne Putten en/of Rotterdam.

De zelfevaluatie houden we op de tweede dag, in 2016 zonder externe begeleiding. De huidige raad is sinds de komst van het lid Marlies Mulder in de huidige samenstelling sinds vier jaar actief. Dit jaar hebben wij ons bij onze zelfevaluatie met name bezig gehouden met teamdynamiek, samenwerking en vertrouwen en met de ontwikkelingen van de organisatie en de samenwerking met de nieuwe bestuurder. Dit heeft geleid tot duidelijkere afspraken over de taakverdeling en samenwerking binnen de raad en van de voorzitter met de bestuurder in relatie tot de raad. Ook is aan de orde gekomen de opvolging van RvC. Afspraken zijn gemaakt om de werving van een opvolger van het lid Lucas de Boer (aftredend en niet herbenoembaar eind 2017) al in het voorjaar van 2017 te laten plaatsvinden om de continuïteit van de kleine raad te waarborgen. Deze RvC-conferentie geeft ons de gelegenheid om bij bepaalde onderwerpen wat langer stil te kunnen staan, samen met de bestuurder en met het MT discussie te hebben over strategische vraagstukken en elkaar ook informeel te spreken.

Governancecode 2015 en implementatie

Het afleggen van maatschappelijke verantwoording aan de belanghebbenden is een wezenlijk onderdeel van good governance. Het interne toezicht heeft hierbij een sleutelrol; de RvC houdt toezicht op de verantwoording die het bestuur aflegt en legt zelf verantwoording af over het gehouden toezicht. De verantwoording van de RvC moet betrouwbaar, relevant en navolgbaar zijn. Goede verslaggeving is hierbij van groot belang en geeft politiek en samenleving bovendien

vertrouwen in het interne toezicht. Bij Ressort Wonen zorgt de RvC voor jaarlijks actualiseren van de verschillende stukken van het intern toezichtskader. Bij de Autoriteit Wonen (de Aw) is een reglement financieel beleid en beheer ter goedkeuring voorgelegd.

Als raad dienen wij onafhankelijk te zijn en belangenverstrengeling te voorkomen. Gemeld kan worden dat ook in 2016 geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling bij besluiten. Ook is geen sprake geweest van onverenigbare nevenfuncties.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

In 2016 heeft de organisatie een druk jaar gehad: implementatie van nieuwe wet- en regelgeving, zoals de scheiding DAEB en niet-DAEB, een nieuwe bestuurder, verschillende ontwikkelingen zijn in gang gezet om te komen tot een toekomstbestendige organisatie. Zoals gezegd is het woningbezit kwalitatief goed op orde, maar er zijn altijd verschillende projecten onderhanden, van renovatie tot nieuwbouw en investeringen in duurzaamheid zoals bijv de zonnepanelen die leiden tot lagere woonlasten. Voor een relatief kleine organisatie is dat best een uitdaging. Ressort Wonen wil een duurzaam betrokken woningcorporatie zijn, waarbij betaalbare woonlasten, duurzaamheid en betrokken dienstverlening voorop staan. Samenwerking is daarbij belangrijk.

Het in de woningen en vastgoed belegde vermogen moet maatschappelijk renderen. Als raad houden we hierop toezicht. De informatievoorziening vanuit de organisatie is goed, al merkt de raad dat er steeds meer op hen af komt. De zoektocht blijft om voldoende afstand te houden tot de operationele bedrijfsvoering en voldoende aandacht voor strategische ontwikkelingen te hebben.

De raad is opdrachtgever van de accountant. Bij de bespreking van de jaarrekening heeft de raad overleg met de accountant waarbij de bestuurder niet aanwezig is. Bij dit overleg bespreken we ook hoe de samenwerking met de financiële afdeling is geweest en hoe het proces in zijn geheel is verlopen. Geconstateerd is dat de accountantskosten de laatste jaren flink zijn gestegen, met name door allerlei nieuwe regels en eisen. Dit levert ook extra druk op voor de eigen organisatie en op de samenwerking. Bij wisseling van accountantskantoor lijkt het soms niet eenvoudig om tegen een redelijke prijs een accountantsopdracht te kunnen afspreken. Deze signalen zijn ook landelijk door AEDES geïnventariseerd. Bij Ressort Wonen zal voor de controleopdracht 2017 of uiterlijk die van 2018 een nieuw accountantskantoor worden gezocht; mogelijk krijgen wij hier dan mee te maken.

De raad heeft in 2016 6 gewone vergaderingen gehouden en 1 tweedaagse RvC-conferentie. De vergaderingen worden steeds gestart zonder de bestuurder met een vooroverleg voor afstemming en prioritering.

In 2016 heeft de raad de volgende besluiten genomen en de volgende werkzaamheden verricht:

Datum	Besluit Raad van Commissarissen
14-11-2016	Bestuursbesluit tot vaststelling van het bestuursreglement
14-11-2016	Bestuursbesluit tot ondertekening prestatieafspraken
14-11-2016	Initiatieffasedocument Nieuw Welgelegen
14-11-2016	Besluit tot achteraf goedkeuren van het bestuursbesluit tot vaststelling van de begroting 2017/meerjarenbegroting
2-11-2016	Besluit tot vaststellen van aanvullende werkzaamheden Planmatig onderhoud, uitvoeringsjaar 2016
7-9-2016	Besluitvorming scheiding DAEB/niet-DAEB per email
7-9-2016	Besluit tot vaststelling fiscaal reglement
7-9-2016	Besluit tot vaststellen van het reglement financieel beheer en beleid
7-9-2016	Besluit tot wijzigen van de statuten overeenkomstig bijlage 2 d.d. 7 september 2016
26-7-2016	Budgetoverschrijding ivm toepassen PKVW bij 252 woningen
28-6-2016	Bod op de Woonvisie
28-6-2016	Onkostenvergoeding leden RvC
15-6-2016	Overweging effecten audit-commissie
15-6-2016	Kwartaalrapportage 1 - 2016
15-6-2016	Bod op de Woonvisie
15-6-2016	Declaraties RvC indienen met cc aan de voorzitter
13-4-2016	Herbenoeming de heer Reurink
13-4-2016	Huurbeleid 1-7-2016/30-6-2017
13-4-2016	Kwartaalrapportage 4 2015
13-4-2016	Managementletter 2015
13-4-2016	Besluit tot toekenning van een uitkering ter hoogte van een maandsalaris, exclusief vakantiegeld en vergoedingen
13-4-2016	Besluit tot vaststelling van de jaarrekening 2015 en decharge bestuur voor het gevoerde besluit
3-2-2016	Herbenoeming mevrouw Bal
3-2-2016	Benoeming de heer F. Desloover tot directeur-bestuurder
3-2-2016	Herijking SVB

De raad heeft geen aanleiding gezien bestuursbesluiten te schorsen.

Naast de gewone vergaderingen was dit een druk jaar door verschillende extra afspraken in verband met de werving van en kennismaking met een nieuwe directeur-bestuurder en met de in het najaar gestarte werving van een nieuw lid van de RvC met het functieprofiel gericht op volkshuisvesting en sturing op vastgoed. Voor dit laatste is gebruik gemaakt van een extern bureau en wervingsadviseur, na een selectie van 3 door de raad aangevraagde offertes. Verder zijn er enkele afspraken geweest voor themabijeenkomsten met de belanghouders, de open-huismiddag van Project Elzenlaan. De voorzitter van de raad heeft periodiek afspraken met de bestuurder gehad, tussen de RvC-vergaderingen in. Er is geen aparte remuneratiecommissie, wel hebben 2 leden van de raad deze taak op zich genomen. Het jaarlijkse RvC-overleg zonder bestuurder is in 2016 in verband met alle andere werkzaamheden en in verband met zijn recente aantreden niet gehouden. Wij zagen geen noodzaak dat dit jaar te doen.

Verslag vanuit de werkgeversrol

De raad heeft tot taak om ervoor te zorgen dat de organisatie over een goede bestuurder beschikt en is verantwoordelijk voor het benoemen, schorsen en ontslaan. Door het tijdig (in 2015) aangekondigde vertrek van de vorige bestuurder konden wij al snel beginnen met de inventarisatie van het gewenste functieprofiel voor een nieuwe bestuurder. Wij hebben hierbij ook de medewerkers en de huurdersvereniging van Ressort Wonen betrokken, vanaf het opstellen van het functieprofiel tot en met een bindend advies voor het personeel bij het laatste selectiegesprek. Door een geselecteerd extern bureau (na een offerteronde en een persoonlijk gesprek) is de raad begeleid bij deze werving. Na het besluit dat wij graag met Frans Desloover als bestuurder bij Ressort Wonen verder wilden moest er nog een fit en propertoets worden gedaan bij de ILT/Aw waarmee de geschiktheid en betrouwbaarheid wordt getest. Na dit gesprek heeft Frans een positieve zienswijze ontvangen. De 2 leden van de raad die de werkgeversrol op zich hebben genomen hebben de arbeidsvoorwaarden met de nieuwe bestuurder afgesproken in lijn met de Wet Normering Topinkomens. Ook zijn er prestatieafspraken gemaakt en een cyclus van 3 afspraken gemaakt om de voortgang aan de orde te stellen en de beoordeling van de realisatie. Bij toepassing van klasse D van Ressort Wonen geldt de maximale bezoldiging van € 113.000.

De nieuwe bestuurder groeit in een aantal jaar toe naar het maximum bij goed functioneren. Er zijn goede afspraken gemaakt dat het bezoldigingsmaximum niet zal worden overschreden. In 2016 is het eerste voortgangsgesprek en begin 2017 is het eerste beoordelingsgesprek gehouden, waarbij de raad zich positief heeft uitgesproken over het functioneren van de nieuwe bestuurder in deze periode.

Verslag vanuit de klankbordfunctie

De raad kan gevraagd en ongevraagd als signaal- en klankbordfunctie optreden voor de bestuurder. Dit kan zowel door de raad als collectief maar ook door de individuele leden. Met de nieuw aangetreden bestuurder is een nieuwe dynamiek ontstaan waarbij iets meer wordt uitgegaan van samenwerking. De raad heeft gemerkt dat het openstaan van de bestuurder voor deze klankbordfunctie een positieve bijdrage heeft kunnen leveren bij een aantal zaken, zoals onder andere bij de splitsing DAEB/niet-DAEB en bij organisatorische en personele zaken.

Samenstelling van de raad van commissarissen en functioneren

De raad telt statutair minimaal 3 en maximaal 5 leden. Sinds 2014 bestaat de raad uit 4 leden. In de profielschets staat de volgende aandachtsgebieden: volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening (sturing op vastgoed), personeel en organisatie, financieel-economisch, (maatschappelijk) ondernemen, projectontwikkeling en marketing & communicatie. De eerste 4 aandachtsgebieden zijn ingevuld. De laatste 2 niet specifiek toebedeelde aandachtsgebieden 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 Rozenburg, Ellen Bal en Walter 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 verschillende leden als voldoende divers en complementair en goed aansluitend bij de profielschets.

Eind 2016 was de eerste termijn van Marlies Mulder afgelopen. Zij heeft zich beschikbaar gesteld voor herbenoeming en de raad heeft haar benoemd voor een tweede periode onder voorwaarde van een positieve zienswijze bij een fit en propertoets voor deze herbenoeming. Dit proces is eind 2016 in gang gezet en heeft begin 2017 geleid tot een positieve zienswijze en dus tot herbenoeming. Om

de continuïteit van de raad te borgen is er in 2016 voor gekozen om iets versneld een opvolger voor Lucas de Boer te zoeken, zodat met enige overlap in 2017 de raad tijdelijk uit 5 leden zal bestaan. De procedure is op dit moment ver afgerond, de raad is in afwachting van de uitkomst van de fit en propertoets van de geselecteerde kandidaat.

Gezien de data van aftreden van zowel Ellen Bal en Walter Reurink eind 2019 en het jaar daarna ook van Marlies Mulder heeft de raad ervoor gekozen niet te wachten tot die datum en dan twee nieuwe leden en het jaar daarna weer een nieuw lid te zoeken. Werving zal ook hier iets eerder plaatsvinden om de overgang geleidelijk te laten plaatsvinden. Werving zal openbaar en door een extern bureau of externe adviseur worden uitgevoerd.

Door de veranderde wetgeving is de raad van Ressort Wonen verplicht om 2 personen te benoemen ingeval van ontstentenis en belet. Deze situatie dat alle leden van de raad tegelijk uitvallen zal zich niet snel voordoen. De raad meldt alvast dat zij in 2017 deze “achtervang” zal gaan regelen door het benoemen van 2 personen die zich beschikbaar zullen stellen ingeval dat nodig zou zijn.

naam	functie	benoeming	aftredend
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 (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 niet mogelijk)	lid	2013	2020
			

De heer W.L. Reurink, 1973
Bestuurskundige, Hoofd Centrum Industriële
Veiligheid Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
Nevenfuncties:
– Voorzitter Watersportvereniging Rozenburg,
– Voorzitter VV Rozenburg
Deskundigheidsgebied personeel en organisatie
(herbenoeming niet mogelijk)

lid

2012

2019



Bezoldiging van de raad van commissarissen

De Algemene Ledenvergadering van de VTW heeft in 2015 een bindende beroepsregel vastgesteld voor toezichthouders in de corporatiesector. De beroepsregel houdt rekening met de intentie van de WNT2 om toezichthouders beter te kunnen belonen omdat toezichthouden steeds professioneler wordt en steeds meer tijd vergt, de risico's groter zijn geworden en de eisen veel strenger zijn geworden. De beroepsregel gaat toch uit van een substantieel lager bezoldigingsniveau dan de WNT2, naar 10% van de maximale bezoldiging van de bestuurder voor leden en 15% voor de voorzitter van de raad. Uitgaande van de maximale bezoldiging in klasse D van de bestuurder van € 112.400 zou de bezoldiging voor leden maximaal 10% hiervan mogen bedragen, dus € 11.300 en de voorzitter € 16.950.

Bij Ressor Wonen is de vergoeding voor commissarissen sinds 2012 niet meer gestegen. De raad heeft besloten om de bezoldiging in 2016 alleen aan te passen voor de voorzitter, om deze meer in lijn van de WNT te brengen. Dit betekent dat de bezoldiging voor de voorzitter vanaf 2016 50% meer bedraagt dan de gewone leden (dit was voorheen 33% meer dan de bezoldiging van de leden). In 2016 is de vergoeding voor leden € 6.000 en voor de voorzitter € 9.000 geweest (ter vergelijking in 2015 resp. € 6.000 en € 8.000). In redelijkheid gemaakte kosten worden op declaratiebasis vergoed. Reiskosten worden tegen € 0,19 per km vergoed. Dit is op jaarbasis een zeer gering bedrag.

Tot slot

Het jaar 2016 is afgesloten met een ogenschijnlijk zeer groot positief financieel resultaat na belastingen van € 26,0 miljoen. Dit is voor het overgrote deel echter de resultante van administratieve en boekhoudkundige wijzigingen als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving. Voor de raad is wezenlijker dat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille met bijna € 6,0 miljoen ook positief is (2015: € 5,8 miljoen positief), bij goede volkshuisvestelijke prestaties ten dienste van de huidige en toekomstige huurders van Ressor Wonen.

Ressor Wonen is een financieel gezonde woningcorporatie, die voldoet aan de vereiste ratio's. De dienstverlening scoort volgens het KWH opnieuw prima. De kosten per verhuureenheid zijn relatief laag volgens de AEDES benchmark. De relatie met de huurdersvereniging en met de gemeente is goed. Met deze uitgangspunten kan Ressor Wonen met vertrouwen verder werken aan de speerpunten uit het strategisch meerjarenplan vanaf 2017: betaalbare en duurzame huurwoningen bieden, betrokken en moderne dienstverlening in een sterk dorp leveren en op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren.

Namens de raad wil ik nadrukkelijk de medewerkers bedanken voor hun inzet en het uitgevoerde werk! Alleen met en dankzij hun betrokkenheid kan Ressor Wonen de lokale verankering in Rozenburg en de maatschappelijke rol als volkshuisvestingsorganisatie verder goed blijven vervullen.

E.L. Bal
Voorzitter Raad van Commissarissen

5. Ontwikkelingen woningbezit

5.1. Woningvoorraad

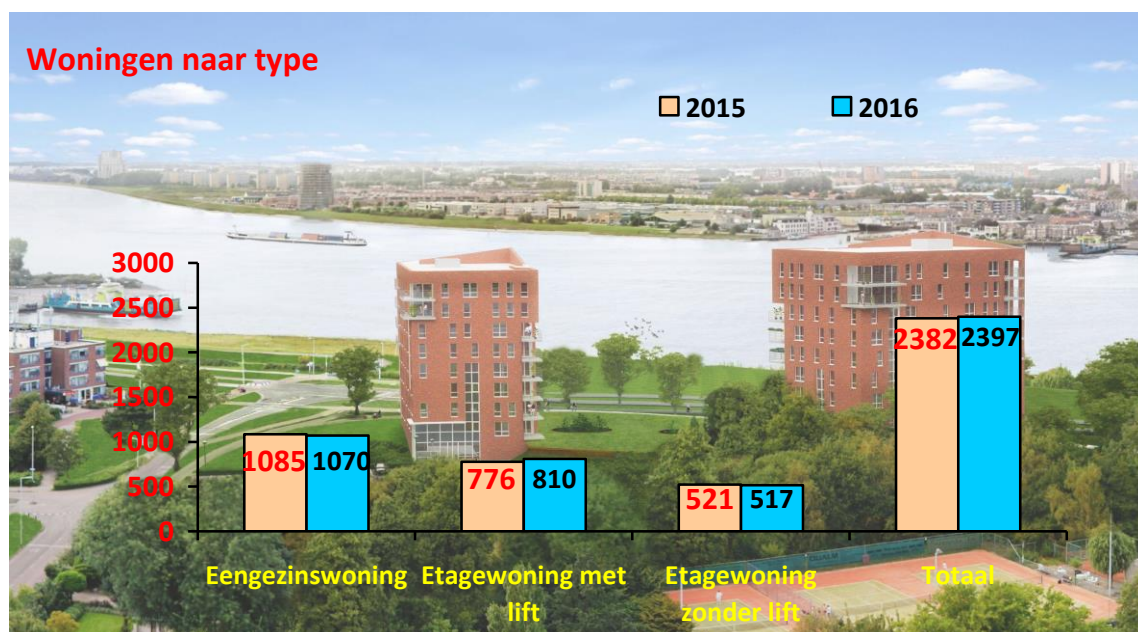
Het aantal woningen in exploitatie bedraagt per 31 december 2016: 2.397. De toename van het aantal verhuureenheden (ultimo 2015: 2.382) is ontstaan door nieuwbouw en verhuur van 32 zorgwoningen en verkoop van 17 woningen. In vooraf benoemde complexen met verkoop kunnen zittende huurders hun interesse in aankoop aangeven. Woningen met MGE-bepaling worden aangeboden en teruggekocht (totaal 4 woningen in 2016). Deze woningen worden opnieuw op de markt gebracht met vrije verkoop of met Kopen naar Wens. In 2016 werden meer woningen verkocht (totaal 21; in 2015: 9 woningen). Dit resultaat is toe te schrijven aan de aantrekkende economie en verbeterde koopmarkt.

Aantal woningen naar huurklassen

	Aantal woningen 2015	%	Aantal woningen 2016	%
Goedkoop < € 409,92	467	19,6	464	19,4
Betaalbaar > € 409,92 - < € 586,68	1.330	55,8	1.328	55,4
Duur > € 586,68 - < € 710,68	469	19,7	491	20,5
Overig > € 710,68	116	4,9	114	4,7
	2.382	100	2.397	100

De wijziging in de woningvoorraad wordt veroorzaakt door aanpassing huurgrenzen. Bij mutatie wordt bij de vrijkomende woningen de huurprijzen aangepast aan de streefhuur. De streefhuur is een percentage afgeleid van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS). Deze percentages zijn vastgelegd in het Strategisch Voorraad Beleid (SVB). Door deze aanpassing vindt eveneens een verschuiving plaats naar een nadere huurklasse.

De nieuwe zorgwoningen zijn qua huur ingedeeld in de klasse 'duur'.



5.2. Huurbeleid

Het kabinetsbeleid heeft als speerpunt de betaalbaarheid voor huurders, doorstroming bevorderen en de woningmarkt stimuleren. Het is daarom toegestaan om de huurstijging te koppelen aan het inkomen van huurders. Door bepaalde inkomensgrenzen te hanteren kan voor hogere inkomensgroepen een verhoging boven inflatie worden toegepast. Deze inkomensgegevens worden op aanvraag door de Belastingdienst verstrekt. Uitwisseling van gegevens wordt aan huurder bekend gemaakt.

In 2016 is besloten de toegestane inkomensafhankelijke huurverhoging gedifferentieerd en beperkt toe te passen. De wettelijke toegestane verhoging voor inkomens lager dan € 34.678 was vastgesteld op 2,1%. Voor inkomens tussen € 34.678 en € 44.360 was dit 2,6% en de verhoging voor inkomens hoger dan € 44.360 bedroeg 4,6%. De huurstijging voor de laagste inkomensgroep werd echter beperkt tot 0,4% - 0,6%, afhankelijk of de huidige huur lager of hoger dan de streefhuur was.

Onderstaande tabel geeft het huurbedrag, inkomensgrens en huuraanpassingspercentage weer.

Inkomen	<409,92	>streef huur	409,92 586,68	>streef huur	586,68 628,76	>streef huur	628,67 710,68	>streef huur	> 710,68	>streef huur
<€ 34.678	0,6%	0,4%	0,6%	0,4%	0,6%	0,4%	0,6%	0,4%	0,6%	0,4%
€ 34.678 - € 44.360	2,6%		2,6%		2,6%		0,6%		0,6%	
>€ 44.360	4,6%		4,6%		4,6%		2,6%		0,6%	
Inkomen onbekend	1%		1%		1%		1%		1%	

De huurverhoging voor garages is niet gebonden aan een voorgeschreven huurstijging. De huurverhoging is vastgesteld op 2,6%. Bij mutatie wordt de huur aangepast naar een commerciële verhuurprijs. Bij mutatie van woningen wordt de huur aangepast volgens het vastgestelde streefhuurpercentage. Dit is vastgesteld in het Strategisch Voorraad Beleid (SVB).

Betaalbaarheid

Door stijging van de energielasten, de gemeentelijke heffingen en huurverhogingen van de afgelopen jaren, komt de betaalbaarheid voor huurders steeds meer onder druk te staan. Ook de gevolgen van de economische crisis zijn in bepaalde gevallen debet aan een inkomensachteruitgang. Door volop in te zetten op duurzaamheid, waaronder het aanbrengen van zonnepanelen in verschillende complexen, creëren we een verruiming van het besteedbaar inkomen van huishouden. De te verwachte besparing op energielasten is aanzienlijk hoger dan de berekende aanpassing van de huur. Ook het passend toewijzen van woningen, het bespreken van het totale woonlastenpakket tijdens intakegesprekken werken mee dat woningzoekende bewuster hun keuze voor een woning maken welke geschikt is bij het inkomen. Sommigen ervaren het passend toewijzen als een soort 'staatsbemoediging'. Het is daarom belangrijk om de juiste uitleg te geven.

Energielabels

Het energielabel van een woning maakt onderdeel uit van het woningwaarderingssysteem. Het plaatsen van zonnepanelen en andere energetische maatregelen hebben effect op het label. Het aantal punten in de woningwaardering neemt toe, waardoor ook de maximale huurprijs wordt aangepast. Bij afronding van duurzaamheidsprojecten wordt het label aangepast in onze systemen.

Woonlastenwaarborg

Het beleid is om de woonlasten van huurders te verminderen, een bijdrage te leveren aan een beter en duurzamer milieu en vermindering van CO₂ uitstoot. Daarom wordt bij onderhoudsprojecten gebruik gemaakt van het woonlastenwaarborg. De investering van energetische maatregelen wordt voor een gedeelte doorberekend in de huurprijs, terwijl de hogere energiebesparing in het voordeel van de huurder komt. Ressort Wonen garandeert dat wanneer de besparing niet wordt gerealiseerd de huurverhoging met terugwerkende kracht wordt teruggedraaid. Tot nu toe is hier geen gebruik van gemaakt hetgeen betekent dat de besparing in ruime mate is verwezenlijkt.

Huurharmonisatie

Bij elke woningmutatie vindt een controle plaats op de huurprijs. Waar nodig wordt het puntenaantal in de woningwaardering aangepast. Aan de hand van het vastgestelde percentage in het kader van het SVB vindt daarna een wijziging plaats in het huurbedrag. Dit kan leiden tot een forse huursprong en in sommige gevallen tot overschrijving van de huurgrens. Door aanpassing en bijstelling c.q. verlaging van streefhuurpercentages wordt dit laatste voorkomen.

5.3. Toewijzing en verhuringen

Woonruimteverdeling

Het aanbieden van vrijkomende woningen kan op verschillende wijzen: via inschrijfmodel, loting, Direct Kans of directe bemiddeling. Van loting wordt geen gebruik gemaakt. De meeste woningen werden verdeeld via het inschrijfmodel. Daarbij worden kandidaten op basis van de langste inschrijfduur uitgenodigd. Bij akkoord van gevraagde gegevens wordt de woning aangeboden. Bij het ontbreken van geschikte kandidaten na de eerste advertentieronde wordt de woning opnieuw geadverteerd. De keuze Direct Kans kan dan worden gebruikt. In dat geval is de inschrijfduur niet van toepassing. De eerste kandidaat die heeft gereageerd krijgt, bij geschiktheid, de woning aangeboden. Directe bemiddeling vindt plaats bij moeilijk verhuurbare woningen, veelal in geliberaliseerde sector. Ook de woningen Welgelegen en de zorgwoningen aan de Blankenburg worden via directe bemiddeling verhuurd.

Naast gebruikelijke eisen aan verhuring van woningen, zoals huishoudgrootte, leeftijd en inkomen kunnen ook aanvullende eisen worden gesteld aan woningzoekenden. Zo kunnen kandidaten gescreend worden bij de politie. Hierover zijn opnieuw afspraken gemaakt met gemeente en politie voor aangewezen gebieden/straten in Rozenburg. Tevens kunnen aanvullende eisen worden gesteld zoals een maatschappelijke of economische binding met Rozenburg.

Passend toewijzen

Conform wet- en regelgeving wordt sinds 1 januari 2016 passend toegewezen. Hierbij worden grenzen gehanteerd voor wat betreft inkomen, leeftijd, huishoudgrootte en huurprijs. Deze grenzen zijn in het woningzoekendensysteem geïmplementeerd. Bij het reageren op het aanbod ziet de woningzoekende of er kans wordt gemaakt op de woning. Alle woningen zijn in 2016 in de categorie huurprijs < € 710,68 passend toegewezen.

Europese Regelgeving

Naast passend toewijzen vindt verhuur van woningen plaats onder de Europese Regelgeving. Woningzoekenden kunnen het inkomen aantonen door een IBRI-formulier van de belastingdienst in te leveren. De toewijzingsgrenzen zijn voor huurwoningen in de sociale voorraad:

- 80% toewijzen aan huishouden met een gezamenlijk huishoudinkomen tot € 35.739
- 10% met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874
- 10% met een inkomen > € 39.874

In deze laatste categorie zijn in 2016 van de vrijgekomen woningen 3 (2,03%) huurovereenkomsten afgesloten. Het aantal verhuurde woningen in de geliberaliseerde sector bedraagt 5. Het totaal aantal opnieuw verhuurde woningen is 153.

Woonnet-Rijnmond

Elke woning die vrij komt wordt opnieuw aangeboden via Woonnet-Rijnmond. Daarvoor is het noodzakelijk dat woningzoekenden ingeschreven staan zodat zij op het dagelijks aanbod kunnen reageren. Woningzoekenden kunnen zelf hun voorkeur opgeven voor woonplaats en soort woning zodat uitsluitend deze gewenste woningen zichtbaar worden. Via de website kunnen de woningzoekenden, na inloggen, zelf hun reactie, acceptatievolgorde of afwijzing volgen.

Regelmatig worden zaken als wet- en regelgeving aangepast en geïmplementeerd zodat woningzoekenden up-to-date worden gehouden in hun zoektocht naar een woning. Zo werd per 1 januari 2016 het passend toewijzen geïmplementeerd. De gehouden key-users bijeenkomsten worden bezocht. Hier worden nieuwe ontwikkelingen gepresenteerd, besproken en geëvalueerd. Ook de bijeenkomsten voor gemandateerden worden bijgewoond. Hier worden nieuwe beslissingen genomen en uitbreidingen besproken. Op de planning staat het implementeren van Regionaal Vangnet. Dit is een registratie van gerechtelijke vonnissen en ontruiming, waarna een koppeling plaats vindt met de eventuele inschrijving van ontruimde.

In het geval dat woningzoekende geen beschikking heeft over internet, worden zij bijgestaan door de medewerkers van team Woonservice. Dit geldt zowel voor het reageren op woningen als verlenging van de inschrijving.

Verhuringen naar huishoudensamenstelling en inkomen:

Verhuringen aan éénpersoonshuishoudens					Verhuringen aan meerpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomensgrens	*1	*2	*3	Leeftijd	Inkomensgrens	*1	*2	*3
< 65 jaar	≤ € 22.100,--	25	31	1	< 65 jaar	≤ € 30.000,--	7	36	4
	> € 22.100,--	2	3	5		> € 30.000,--	1	4	18
> 65 jaar	≤ € 22.100,--		4		> 65 jaar	≤ € 30.050,--		4	
	> € 22.100,--		2	3		> € 30.050,--		2	1

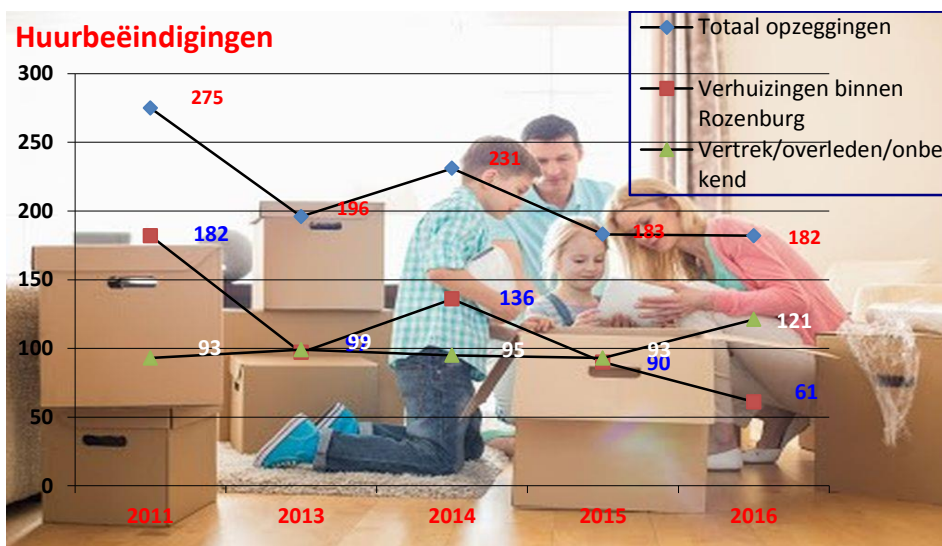
1) *huurgrens onder kwaliteitskortingsgrens (€ 409,92)*

2) *huurgrens tussen kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens (€ 586,68)*

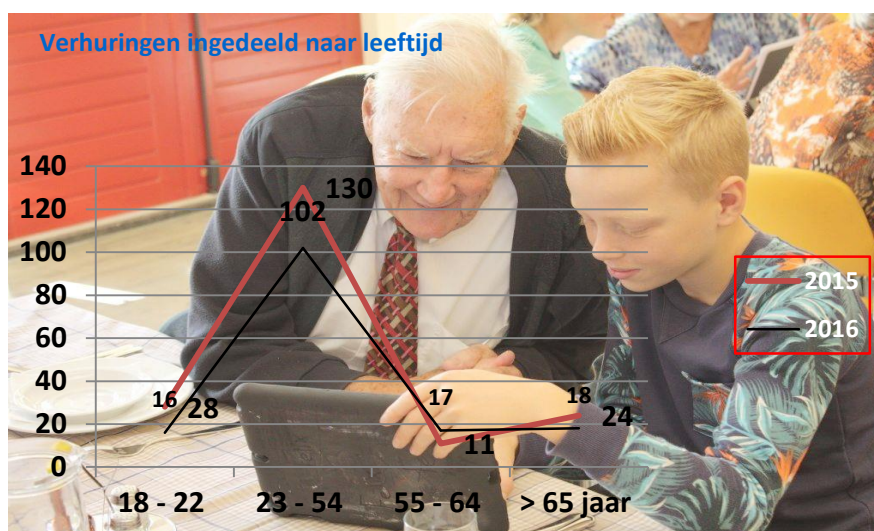
3) *huurprijs boven de laagste aftoppingsgrens (> € 586,68)*

Opzeggingen en verhuringen

Het aantal huuropzeggingen is in 2016 gestabiliseerd op 182 (2015: 183). De mutatiegraad - 7,6% - ligt nog wel hoger dan de landelijke 6,2%, maar is de laatste jaren wel aanzienlijk afgenomen. De economische crisis heeft er toe bijgedragen dat de verhuigeneidheid afnam. Door diverse redenen is de huur beëindigd: verhuizing naar elders of intern in Rozenburg, samenwonen, koop en overlijden.



Van de vrijgekomen woningen werden na mutatieonderhoud 153 woningen opnieuw verhuurd. Het adverteren en toewijzen vindt plaats volgens Europese regelgeving en passend toewijzen. Van de nieuwe verhuringen waren 55 huishoudens afkomstig uit Rozenburg. De overige instroom kwam uit Rotterdam, regio en elders. Het aantal reacties op het aanbod van woningen in de duurdere sector, boven de tweede aftoppingsgrens neemt af. In het 2^e halfjaar 2015 reageerden gemiddeld 60 woningzoekenden op dit aanbod, in 2016 is dit gedaald naar gemiddeld 27 reacties. Regelmatig komt het voor dat voor deze woningen opnieuw worden geadverteerd. In het 1^e halfjaar 2016 zien we een afname van het aantal reagerende woningzoekenden voor woningen in Rozenburg: 1984 (2^e halfjaar 2015: 2.340), terwijl het 2^e halfjaar een forse toename vertoont: 2.442. Een exacte reden is hiervoor niet aan te wijzen, wel is in 2016 gericht geadverteerd met meer informatie over de woning, de aantrekkelijkheid van Rozenburg met daarbij een promotiefilm. Ook de kortere inschrijfduur om in aanmerking te komen voor een woning ten opzichte van omliggende woonplaatsen is een reden voor het stijgende aantal reacties.



5.4. Huurincasso

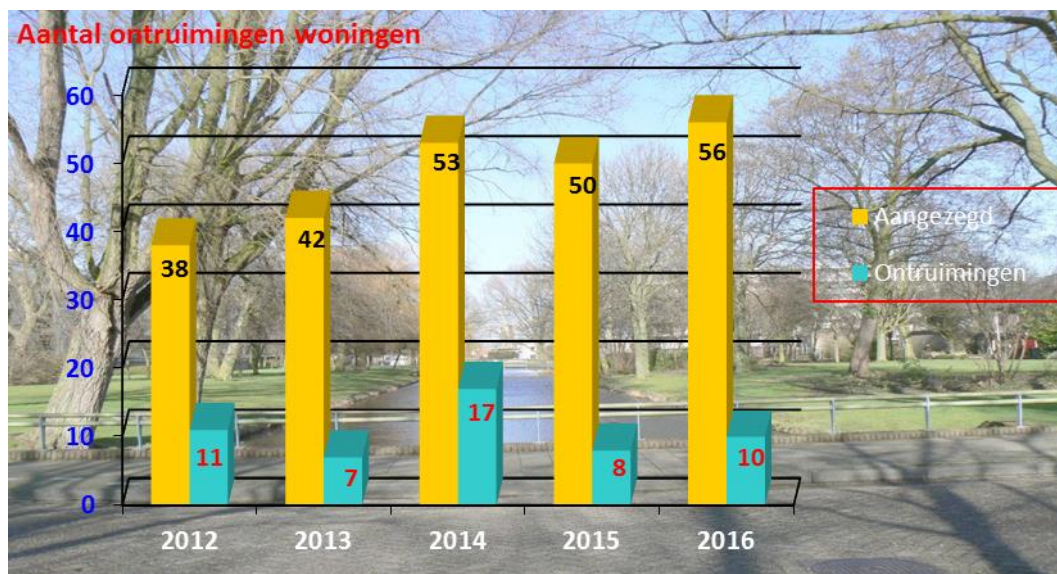
Voor het eerst sinds ultimo 2013 zien we een afname van de achterstand op actieve huurcontracten. Daling kan worden toegeschreven aan én het aantrekken van de economie én de extra inzet op huurincasso. Huurachterstand komt het meest voor in de leeftijdscategorie 23-55 jaar, met een

huurprijsklasse van € 409,92 - € 586,68 en wonend in eengezinswoningen. Het totaal van de achterstand in huurbetalingen van de woningen en garages op actieve contracten was op 31 december 2016 gedaald tot € 144.724 (2015: € 163.732). In percentages van de te incasseren jaarhuur betekent dit een daling tot 0,86% (2015: 1,05%).

Ons incassobeleid wordt regelmatig geëvalueerd. Waar nodig worden aanscherping of wijziging doorgevoerd. Doel blijft het terugdringen van de vorderingen en concrete, haalbare betaalafspraken te maken. Dit wordt bereikt door de inzet van een persoonlijke benadering. Naast de standaard herinneringen, aanmaningen en invordering wordt gebruik gemaakt van SMS-diensten en is huisbezoek ingezet. Bij 13 huishoudens is een persoonlijk bezoek gebracht. Huurders geven aan het prettig te vinden om in vertrouwelijke omgeving hun problemen te bespreken.

Bij een vermoeden van multiproblemen wordt melding gedaan bij het wijkteam. Zij kunnen extra zorg en hulp bieden. In 2016 zijn 12 meldingen gedaan voor multiproblemen, zoals drank, drugs of psychische problemen, vaak in combinatie met huurachterstand en overlast. Voor het aanvragen of wijzigen van toeslagen kan in ons kantoor hulp worden geboden. Actief worden scheefwoners –hoge huur versus laag inkomen– bezocht met het aanbod te verhuizen naar een goedkopere, passende woning (in 2016: 20 huishoudens) . Dit aanbod is ter voorkoming van toekomstige huurachterstanden en terugdringing totale woonlasten. Een tegemoetkoming in de kosten van verhuizing wordt bekostigd uit het 'Woonlastenfonds', een fonds met gereserveerde gelden uit de opbrengst inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2016 maakten 3 huishoudens gebruik van dit aanbod.

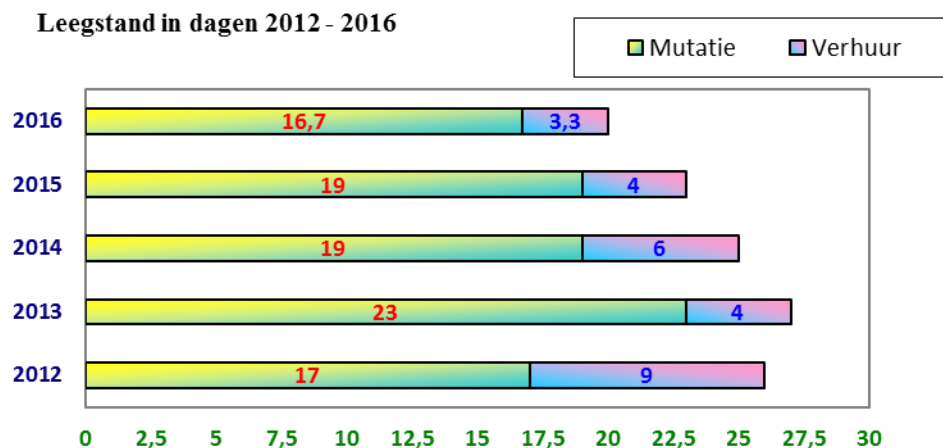
5.5. Ontruimingen



Opnieuw zijn er in 2016 helaas 10 woningen ontruimd, een geringe stijging. Van dit aantal zijn er 6 h.h. die de woning kort hebben gehuurd (5-9 maanden). In enkele gevallen waren de huurders met achterlating van sleutels al vertrokken en was de woning leeg achtergelaten. 'Elke ontruiming is er één teveel' en 'Elke ontruiming kent alleen maar verliezers'. Met inzet van het laatste kansbeleid, iets langere betaaltermijnen, Meldpunt Preventie Huisuitzettingen, wijkteam en Maatschappelijk Werk zijn er van de 56 aanzeggingen 46 huurders in de woning gebleven. Elke aanzegging tot ontruiming wordt gemeld bij het wijkteam. Het aantal ontruimde garages bedraagt 2. In 3 gevallen werd moratorium, een uitstel van executie van het vonnis, aangevraagd en ondanks ons verweer door de rechtbank aan de debiteur toegewezen.

5.6. Leegstand

De mutatie- en verhuurleegstand is teruggedrongen. Door gericht adverteren en snelle afhandeling van de reacties is de verhuurleegstand afgenomen. Wel blijft de verhuur van woningen met een huur boven de 2^e aftoppingsgrens en boven de huurtoeslaggrens de aandacht vragen. Door te adverteren via Direkt Kans of directe bemiddeling is verhuur in alle gevallen gerealiseerd. Mutatieleegstand is door inzet van team dagelijks onderhoud eveneens teruggedrongen, met name doordat opdrachten voor mutatieonderhoud reeds in een vroeg stadium worden uitgezet.



5.7. Huisvesting specifieke doelgroepen

Huisvesting statushouders

De taakstelling huisvesting statushouders wordt jaarlijks vastgesteld Intakeloket Opvang Statushouders van de gemeente. In voorgaande jaren werd het aantal te leveren woningen vermeld, voor 2016 was de taakstelling gesteld op het huisvesten van personen. Het gevraagde aantal van 22 personen is geplaatst (in 2015: 16 personen). Een woning werd door de statushouder geweigerd. Dit heeft gevolgen voor de statushouder. Bij het opnieuw aanbieden is deze woning wel geaccepteerd. Het aanbod van een eengezinswoning aan de COA is bij gebrek aan kandidaten niet geaccepteerd. Met de gemeente en het COA is overlegd over intensieve woonbegeleiding. Zowel Vluchtelingenwerk Nederland als het wijkteam begeleiden de statushouders op het gebied inburgering.

Jongeren

Voor jongeren onder 23 jaar zijn 464 woningen onder kwaliteitskortingsgrens in de huurtoeslagwet van € 409,92 beschikbaar. Bij mutatie worden deze woningen gelabeld en aangeboden voor deze doelgroep. Dit aanbod is ruim voldoende om de jonge woningzoekenden te kunnen huisvesten. In 2016 werd 10,5% (16) van de beschikbaar gekomen woningen verhuurd aan jongeren. In 2015 was dit 14,5% (28), in percentage minder maar voldoende in aanbod.

Mindervaliden

In totaal beschikken we over 8 aangepaste woningen die geschikt zijn voor mensen met een lichamelijke beperking. Deze woningen zijn gelegen op de begane grond van de appartementengebouwen in de Vogelbuurt en Blankenburg. Daarnaast zijn levensloopbestendige woningen beschikbaar waarin aanpassingen zijn of worden aangebracht. Bij mutatie worden de woningen aangemeld bij Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR). Op voordracht worden de woningen dan opnieuw verhuurd aan een passende kandidaat. Meestal beschikken deze kandidaten al over een urgentie op medische grond.

Wonen en zorg

Met de scheiding van wonen en zorg in het vooruitzicht moeten zorginstellingen, gemeenten en woningcorporaties elkaar meer dan ooit vinden in de klantbediening en in de optimale besteding van publieke en private middelen. Ressort Wonen neemt daarin haar verantwoordelijkheid. De 40 appartementen in het Zorgcomplex Blankenburg zullen bij mutatie verhuurd worden door Ressort Wonen. De zorg kan door huurder ingekocht worden bij een zorgaanbieder.

Ouderen

Ondanks een verwachte toename van ouderen in de komende jaren is de verwachting dat er ruim voldoende aanbod in woningen voor deze doelgroep (55+) is. Ouderen (34) werden bezocht om te informeren naar hun verhuisgeneigdheid en het aanbod voor hulp bij verhuizing. De gesprekken leiden in de meeste gevallen slechts tot inschrijving als woningzoekenden om zodoende inschrijfduur op te bouwen, 4 ouderenhuishoudens wachten op een passende woning. We verwachten deze in 2017 te kunnen herhuisvesten. Het aanbod om te verhuizen bestaat uit 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'. Gelden in deze reservering zijn afkomstig uit (extra) opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2016 is van het aanbod geen gebruik gemaakt.

Urgenten

De Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) geeft urgentieverklaringen af voor wat betreft woningtype, huurprijs, aantal kamers en zoekgebied. Urgenties worden bij corporaties in de woonplaats aangevraagd. Aanvrager kan wel keuze van toekomstige woonplaats aangeven. Het totaal aantal woningzoekenden in de regio met een urgentie is wel inzichtelijk via Woonnet-Rijnmond (per 31-12-2016: 469). Er zijn totaal 12 urgenten (in 2015: 14) geplaatst waarvan 3 urgenten gehuisvest op hoge woonlasten, 2 medische gronden, 2 stadsvernieuwing, 4 opvang uit instellingen en 1 resocialisatie. De verklaring is bedoeld om een woningzoekende bij een persoonlijke noodsituatie snel aan een passende woning te helpen, niet om een wooncarrière te maken.

5.8. Verkoop

Verkoop bestaande woningen

De woningmarkt profiteerde in 2016 van een forse opleving, de verkoop trok mede door de lage rente aan en de prijzen zijn weer terug op het niveau van voor de crisis. Ook de woningmarkt in Rozenburg liftte mee, zij het in mindere mate dan de landelijke cijfers vertonen. De verkoopprijs van woningen wordt bepaald aan de hand van gevalideerde taxatierapporten. Aanbieding vindt plaats onder Kopen naar Wens, koopvorm met uitgestelde betaling tot maximaal 20% afhankelijk van huishoudinkomen, vrije verkoop of met korting van maximaal 5%. Na terugkoop van MGE-woningen worden deze woningen niet meer onder deze conditie in de markt gezet. In 2016 werden 4 MGE-woningen teruggekocht en opnieuw in verkoop gebracht. Het verkoopprogramma is uitgebreid. In de Vogelbuurt en in De Dalen worden appartementen te koop aangeboden, zowel aan zittende huurders of bij mutatie in vrije verkoop. In totaal wisselden 21 (17 huur-/ 4 MGE-terugkoop-) woningen van eigenaar: 8 zittende huurders (in 2015: 2) kochten hun woning aan en 13 woningen (in 2015: 7) werden op de vrije markt verkocht.

5.9. Verhuisservice

Bij huurbeëindiging komen veel zaken aan de orde. In een handige brochure worden vertrekkende huurders geïnformeerd over allerlei uiteenlopende zaken waaraan gedacht moet worden bij een verhuizing. Ook de verhuisprocedure wordt uitgelegd. Informatie over postaanbieders wordt niet meer verstrekt omdat er verschillende aanbieders zijn met hun eigen systemen. Vertrekkende huurders worden geënquêteerd om zo een inzicht te krijgen over de reden van vertrek.

In overleg met Gemeente Rotterdam is opnieuw toegang aangevraagd in de Basis Registratie Personen (BRP), voorheen Gemeentelijke Basis Administratie (GBA). Door technische problemen is dit nog steeds niet gerealiseerd. Beide partijen hebben belang bij correcte adresgegevens. Wel wordt bij verhuur een ingevulde en ondertekende verhuurdersverklaring afgegeven waarop het aantal verhuizenden staat vermeld. Als extra verhuisservice bieden wij het gebruik van de aanhangwagen aan. Onder bepaalde voorwaarden maken nieuwe huurders gebruik van deze dienstverlening. Wel wordt een waarborgsom gevraagd die na correct gebruik wordt terugbetaald. De 'verhuishwagen' is uitsluitend beschikbaar voor vervoer van schoon en droog materiaal.

5.10. Communicatie

Onze dienstverlening voor onze huurders is van hoog niveau. De grote opgave is om persoonlijker en met betrokkenheid met huurders samen te werken. Dit vraagt op het gebied van communicatie ook om inspanningen en duidelijkheid. Begrijpelijk en helder communiceren naar huurders, woningzoekenden en derden is dan ook van uiterst belang, het voorkomt verschillen in mening en verstoringen in verhoudingen. Regelmatig worden onze uitingen in brieven, informatiemateriaal, website en brochures gecontroleerd en bijgesteld.

Voor de verhuur van woningen zijn wij sterk afhankelijk van Woonnet-Rijnmond. Ook deze presentatie is opnieuw sterk verbeterd. Zowel het duidelijke aanbod van woningen als de duidelijkheid van wet- en regelgeving over het aanbod. Het aanbod van woningen, zowel verhuur als verkoop, wordt op een professionele wijze in onze etalage tentoongesteld. 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. Vooraf worden klantenpanels samengesteld waarmee we uitvoering overleggen over keuzes, communicatie naar huurders en te houden informatieavonden. Plannen, projecten en leefbaarheidsactiviteiten werden via persberichten gepubliceerd. Ook het Relatiemagazine is een bron van informatie naar huurders en belanghebbenden en bevat een keur van onderwerpen op het gebied van uitvoering werkzaamheden, wettelijke zaken, huurdersvereniging en huurders die aan het woord komen. Het tekstbureau zorgt voor eenvoudige teksten in een aansprekende vormgeving.

5.11. Geschillencommissie

Ressort Wonen kent een klachtenprocedure. Voordat bewoners van woningen een klacht voorleggen bij een onafhankelijke geschillencommissie, dient eerst de interne klachtenprocedure te zijn doorlopen. Wordt dit niet naar tevredenheid opgelost dan kan de huurder het geschil aanhangig maken bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland-Zuid.

Ressort Wonen is al gedurende een aantal jaren aangesloten bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland, Postbus 610, 3300 AP DORDRECHT, Telefoon: 085 - 210 02 44, info@gcwzh.nl; www.gcwzh.nl. Foldermateriaal en klachtenformulier zijn beschikbaar in kantoor van Ressort Wonen.

Bij de geschillencommissie is in 2016 een klacht ingediend. Voor behandeling tijdens een hoorzitting werd op verzoek van indiener de klacht ingetrokken en de zitting geannuleerd. 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. Door 1 huurder werd een klacht ingediend bij de Geschillencommissie Warmtelevering. Bij deze commissie is Ressort Wonen niet aangesloten. Door de commissie zijn wij in het gelijk gesteld.

5.12. Reglement verhuiskostenvergoeding

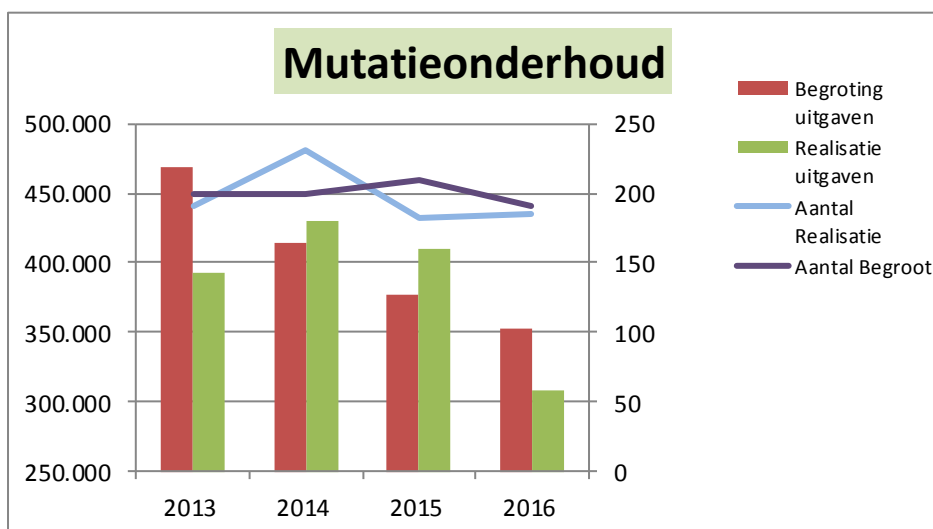
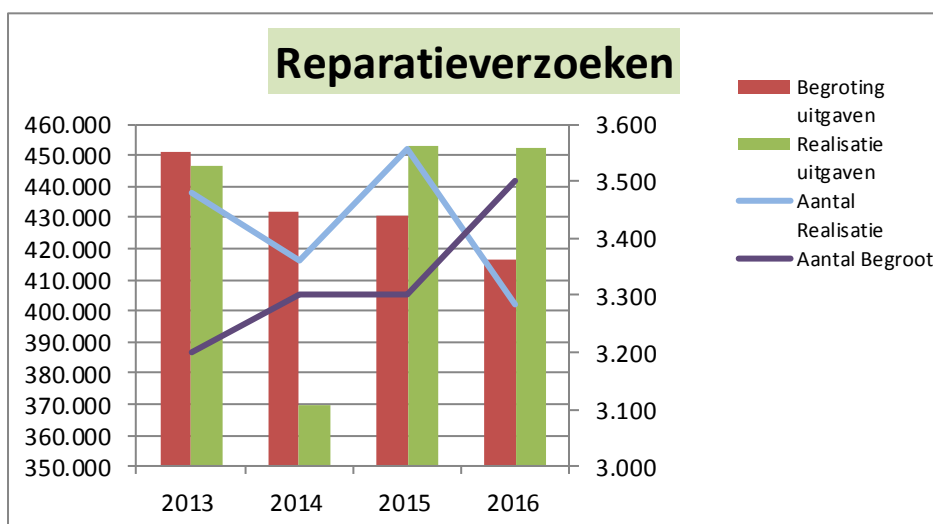
Bij herstructureringsplannen of herhuisvestingsprojecten wordt een Sociaal Plan in overleg en instemming van de Huurdersvereniging vastgesteld. Daarin wordt ook de wettelijke verhuiskostenvergoeding vermeld. Per 1 maart 2016 is dit bedrag vastgesteld op € 5.892,-. De verhuurder kan in plaats van de vergoeding aanbieden de verhuizing voor huurder te regelen waaronder de nieuwe woning van binnen laten schilderen en stofferen. De verhuurder mag dit aanbod doen maar huurder hoeft dit niet te accepteren. Op grond van de verhuiskostenregeling is de verhuurder dan verplicht de minimumvergoeding in geld aan de huurder te betalen.

6. Kwaliteit van het woningbezit

6.1. Onderhoud

6.1.1. Dagelijks onderhoud

Dagelijks onderhoud houdt zich hoofdzakelijk bezig met het uitvoeren van reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Het aantal uitgevoerde reparatieverzoeken is lager dan begroot, de uitgaven 9% boven de begroting. Dit heeft te maken met een meer dan gemiddeld aantal opdrachten met hoge kosten, die het gemiddelde ruimschoots hebben beïnvloed. Het aantal mutaties en de uitgaven bij mutatieonderhoud liggen binnen de begroting.



Bij verschillende complexen wordt de plattegrond gewijzigd en meer kwaliteit toegevoegd. Dit gebeurt bij mutatie en volgens het kwaliteitslabel zoals in het SVB staat omschreven.

	Aantal begroot	Begroting	Aantal realisatie	Uitgaven realisatie
Kwaliteitsinvesteringen	26	€ 602.500	22	€ 392.899
Cv-installaties	10	€ 25.000	13	€ 30.801

Deze uitgaven hebben over het algemeen een huurstijging tot gevolg. Om die reden, en omdat de verbetering toevoegingen zijn aan bestaande inventaris, worden uitgaven volledig geactiveerd. Investerings in Cv-installaties daarentegen worden voor 1/3 deel (€ 10.267) geactiveerd, het overige deel wordt aangemerkt als vervanging en om die reden als onderhoudslasten verwerkt.

6.1.2. Planmatig onderhoud en projecten

Planmatig onderhoud

De verschillen tussen begroting en realisatie worden op onderdelen veroorzaakt door onder andere behaalde positieve aanbestedingsvoordelen. In samenwerking met de gemeente Rotterdam is een initiatief genomen om een extra impuls te geven aan het weer op Politie Keurmerk Veilige Woning-niveau brengen van het woningbezit. De gemeente heeft aangegeven voor 50% van de uitgaven een subsidie te verstrekken. Na goedkeuring van de RvC voor deze niet-begrote uitgaven is besloten voor dit initiatief geld vrij te maken. Voor 2016 betreft het 304 woningen voor een bedrag van € 89.583. Van dit bedrag is 50% gesubsidieerd door de gemeente Rotterdam. Voor de overige woningen worden deze verbeteringen tot en met 2020 uitgevoerd voor een bedrag van € 1.135.000 na (onder voorbehoud van) te ontvangen subsidie (eveneens 50%).

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. Door Ressor Wonen is dit jaar voor een bedrag van € 277.457 aan contractonderhoud besteed.

Binnenaanpak

De binnenaanpak betreft onder andere keuken-, douche- en toilet- en meterkastrenovaties. Dit geldt voor 129 woningen in de vogelbuurt. De werkzaamheden zijn afgerond. Ze zijn binnen beschikbare tijd en budget opgeleverd met een kwalitatief goed resultaat. Daarnaast zijn 26 woningen in de Ruyterstraat, Trompstraat en B. van Heldenstraat opgeleverd binnen beschikbare tijd en budget en met een goed resultaat. Alle bewoners zijn na afloop geëvalueerd over de uitvoering, planning en oplevering. De resultaten zijn zeer positief.

Nieuwbouw

De bouwwerkzaamheden voor 28 appartementen en vier huiskamers zijn september 2016 opgeleverd en het geheel is per 1 oktober verhuurd aan Careyn. Deze zorgpartner biedt sinds januari 2017 huisvesting aan mensen die van zware zorgverlening afhankelijk zijn. Voor deze investering was een bedrag van € 4,8 miljoen begroot. Het project is binnen begroting gerealiseerd. Omdat het project financieel afgesloten wordt in 2017, wordt deze in die jaarrekening gedetailleerd verantwoord. Er is een juridisch verschil van inzicht met gemeente Rotterdam over de (hoogte van de) legesheffing. Voorzichtigheidshalve is het maximale opgelegde en betaalde bedrag opgenomen in de kosten. Een eventueel gunstige uitspraak voor Ressor Wonen zal dan een financiële meevaller gaan betekenen.

MJOB

De meerjarenonderhoudsbegroting is in 2016 geactualiseerd. Begroot tot en met 2026:

Soort onderhoud	Uitgaven (* € 1.000) 2017-2026	Uitgaven (* € 1.000) 2016-2025
Contracten	3.850	3.741
Planmatig onderhoud	25.173	24.380
Warmtewet	1.042	1.073
Verbeteringen en investeringen	2.259	449
Binneninrichting (projecten)	7.039	9.183
Duurzaamheid (projecten, 50% te activeren)	2.565	2.145
Totaal	41.928	40.972

Duurzaamheid

Dakisolatie aan vier portiekflats in de vogelbuurt (complex 106) is uitgevoerd. Bij complex 66 en 106 zijn de thermostaatkranen vervangen. Deze duurzaamheidsmaatregelen zijn in de MJOB opgenomen en hebben een positief effect op de energie index van circa 0,05. Ook zijn bij circa 100 eengezinswoningen (diverse complexen) zonnepanelen geplaatst. Dit levert een forse bijdrage aan energiebesparing op hetgeen grotendeels in het voordeel van onze huurders komt.

6.1.3. Herijking Strategisch Voorraad Beleid

Actualisatie van het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) levert inzicht op in de vraag in hoeverre onze voorraad voldoende kwaliteit heeft en passend is om ook in de toekomst te voorzien in de vraag vanuit de markt. Het SVB omvat investerings- en exploitatiekeuzes aan de hand van aspecten als doelgroep, woningtype, kwaliteit, de sociale problematiek in en om het complex en het marktperspectief. Ook wijzigingen in wet- en regelgeving en eisen op gebied van energieprestatie van woningen hebben waar nodig geleid tot aanpassing van het SVB. Herijking heeft geleid tot bijstelling van het percentage markthuur in de complexen 103 (Ln van Nw Blankenburg) en 106 (Vogelbuurt). Daarnaast vergt de bevolkingsontwikkeling, met name in de leeftijdsgroep > 75 jaar, een nadere oriëntatie op de vraag naar specifieke woonvormen voor ouderen en zorgbehoevenden. Ook is labeling van de woningen Lekstraat gewijzigd van 55+ naar 45+ zonder kinderen. Na verwerking van alle actuele thema's beschikt Ressor Wonen weer over een up-to-date Strategisch Voorraad Beleid voor de periode 2016-2018.

7. Betrekken van belanghouders bij beheer en beleid

Ressor Wonen beschouwt Huurders Vereniging Rozenburg (HVR) en Gemeente Rotterdam als de primaire belanghouders. Daarnaast onderhoudt Ressor Wonen structureel contact met politie, zorg- en welzijnspartners.

Ressor Wonen stelt zich ten doel een responsieve organisatie te zijn, die belanghouders vroegtijdig betreft bij ontwikkeling van beleid. Wij vragen hetzelfde overigens ook van onze partners. Contacten met belanghouders zijn primair de verantwoordelijkheid van de bestuurder, en hij stimuleert en faciliteert dat de RvC-leden voor belanghouders aanspreekbare commissarissen zijn. RvC-leden waren in 2016 deelnemer aan een bijeenkomst met de gebiedscommissie Rozenburg, vergaderingen van HVR en evenementen waar meerdere belanghouders ontmoet zijn.

Ressor Wonen heeft in 2016 als pilot corporatie de Trias Legitimatie Check van Aedes uitgevoerd onder de leden van het digitale klantenpanel en interne en externe belanghouders. Doel was enerzijds om de sector te helpen een instrument in handen te geven waarmee inzicht in de

legitimatie ontstaat. Anderzijds hielp het Ressort Wonen om dat inzicht zelf te verdiepen als bouwsteen voor het actualiseren van de strategie. Voor Ressort Wonen leverde het inzicht op dat de goede legitimatie nog verder versterkt zou kunnen worden als de corporatie wat meer náást de huurders en belanghouders gaat staan.

7.1 Overleg

Met HVR is sinds jaar en dag een zeer nauwe afstemming. De lijnen zijn erg kort en het overleg is altijd positief-kritisch. Met gemeente Rotterdam zijn stappen gezet om meer in partnerschap te komen tot prestatieafspraken en is afgesproken én geëffectueerd dat Ressort Wonen vroegtijdig betrokken is bij voor ons relevante beleidsontwikkeling. In 2016 heeft dat een effect gehad op uiteenlopende Rozenburgse dossiers als 'verkeersoverlast Volgerweg', 'Kleine kernenbeleid' en 'Horecagebiedsplan'.

In 2016 is weer structureel deelgenomen aan de tactische en strategische veiligheid overleggen met gemeente, politie, brandweer en openbaar vervoerder Connexxion. De bestuurder van Ressort Wonen is een actief deelnemer aan bijeenkomsten van de Klankbordgroep Rozenburg en hij is lid van de werkgroep Leefbaarheid, Economie en Milieu vanuit Rijkswaterstaat in verband met de aanleg van de Blankenburgverbinding.

Ressort Wonen participeert in en initieert de volgende overlegvormen:

Bewonerscommissies

Deelnemers aan de bewonerscommissies behartigen de belangen van de huurders. In 9 complexen zijn zij actief. In 2016 zijn opnieuw 2 commissies opgestart: in de Platen en de Promenade. Voor het opstarten van een commissie in het complex Dr. J.M. den Uylboulevard was bij bewoners geen belangstelling. De leden worden gevraagd mee te denken en te adviseren over 'schoon, heel en veilig' rondom hun woongebouw. Onze participatiemedewerker begeleidt de diverse commissies en werkt samen aan verdere verdieping.

Klantenpanels

Drie keer per jaar wordt in een wisselende samenstelling een klantenpanel gehouden. Onderwerpen over onze dienstverlening, woningtoewijzing en leefbaarheidsactiviteiten komen aan de orde. Aan de deelnemers wordt niet alleen feedback gevraagd maar ook input voor onze dienstverlening. Het klantenpanel willen we een andere inhoud geven door te luisteren naar onze huurders, het zogenaamde 'luisterpanel'. Aan de hand van stellingen wordt in groepen gesproken en naar nieuwe mogelijkheden gezocht voor ons beleid en dienstverlening. Ook het digitale klantenpanel is in 2016 uitgezet. Enquêtes worden uitgezet over actuele onderwerpen, zoals de regelgeving rondom passend toewijzen en het beleid rondom plaatsen statushouders en verwarde personen. Het aantal deelnemers ligt rond de 200, het respons is echter vrij laag: 16 deelnemers (8%). Gezien het geringe aantal deelnemers is de respons laag.

Huurdersvereniging Rozenburg

De Huurdersvereniging Rozenburg beschikt over een actief bestuur. In een goede sfeer wordt bestuurlijk verlegd. Onderwerpen als huurbeleid, nieuwbouw, renovatie, financiële zaken en groot onderhoud worden geagendeerd. Over diverse zaken heeft de Huurdersvereniging instemmingsrecht. Leden vinden bij het bestuur gehoor over uiteenlopende zaken welke besproken worden met Ressort Wonen. De eigen website (www.facebook.com/HVRZH) wordt door de HVR bijgehouden. Over de gehouden activiteiten en besproken zaken worden de leden geïnformeerd in de vorm van een eigen informatieboekje. In het Relatiemagazine is een pagina gereserveerd waarin het bestuur aan het woord komt. Om leden te werven ontvangen nieuwe huurders een informatie- en aanmeldingsformulier. In 2017 zal een ledenwerfactie onze huidige huurders worden

gehouden. Op de jaarlijks te houden algemene bewonersvergadering is ook een afvaardiging vanuit Ressort Wonen aanwezig. Ook was de wethouder aanwezig. Op deze avond werden de aanwezigen geïnformeerd over diverse actuele zaken, zoals de Woonvisie, Kleine Kernenbeleid en het Huurprijsbeleid. Bezoekers kunnen dan alle uiteenlopende vragen stellen. Voor deze avond is meestal voldoende belangstelling.

Belanghoudersbijeenkomsten

Onze belanghouders zijn van groot belang. In kleine settings zijn begin 2016 bijeenkomsten georganiseerd met huurders, maatschappelijke instellingen, gemeente en politie. Naast verantwoording over het gevoerde beleid, werkzaamheden en de gemaakte prestatieafspraken hechten we ook groot belang aan de inbrengt van onze belanghouders. Uitkomsten worden gebruikt voor toekomstig beleid en ingekaderd in het Strategisch Voorraad Beleid.

Klankbordgroepen

Bij renovatie- en onderhoudsprojecten stellen we vooraf een klankbordgroep samen als vertegenwoordiging van de bewoners. De uitvoering van werkzaamheden worden besproken, materiaalkeuzes worden bepaald en wensen vanuit de klankbordgroep geïnventariseerd en waar mogelijk opgenomen in de planvorming. In overleg wordt een informatieavond georganiseerd waar alle bewoners voor worden uitgenodigd. Ook tijdens de uitvoering wordt contact gehouden met de leden van de klankbordgroep. Tevens zijn het onze ambassadeurs in het complex naar onze huurders toe.

Wijkoverleg

Bij onze opdracht als sociale verhuurder hoort meer dan het verhuren van 'stenen'. Ook de zorg over woonomgeving en leefbaarheid zijn belangrijk voor het welbevinden van onze huurders. Intensief contact wordt onderhouden met maatschappelijke instellingen, gemeente, jongerenwerk en politie waarbij deze onderwerpen hoog op de agenda staan.

De sociale huismeester worden geïnformeerd over zaken die in hun complexen spelen zodat ook zij adequaat kunnen reageren op eventuele incidenten. Controle op de schoonmaak, reageren op overlast in woning en woonomgeving vragen voortdurend de aandacht. Bij initiatieven van 'Opzoomer Mee' wordt aangesloten of aanvullend gefaciliteerd.

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. Eind 2016 is opnieuw weinig schade rond de feestdagen gemeld.

7.2. Informatie

Communiceren is het overbrengen en ontvangen van een boodschap, het uitwisselen van informatie tussen mensen. Het is een doorlopend proces van informatie uitwisselen: de een reageert steeds op de ander. Daarom is een heldere communicatie van uiterst belang. De ander begrijpt dit en geeft wellicht een boodschap terug. Het is voor mensen een belangrijke behoefte in het leven. Ressort Wonen wil hierin transparant zijn op verschillende communicatie uitingen: telefonisch, schriftelijk, persoonlijk aan de balie of bij huurders thuis, in informatiebrochures, op de website en in ons Relatiemagazine. Dit laatste verschijnt vier maal per jaar met een keur aan artikelen, opgemaakt met fris beeldmateriaal en duidelijke, korte teksten. Uit steekproeven blijkt dat dit zeer door de lezers wordt gewaardeerd.

Het plaatselijk verschijnend weekblad, de Schakel, is een uitstekend medium voor het plaatsen van persberichten over uiteenlopende onderwerpen. Inwoners worden geïnformeerd over investeringen

in duurzaamheid, renovatieplannen, afsluiten convenant woonoverlast, resultaat KWH en begroting/jaarverslag. Ook worden persberichten verzonden naar regionale bladen, het AD en het Aedesmagazine.

De website van Ressor Wonen is een bron van informatie. Voor het up-to-date houden van de geboden informatie wordt zorggedragen. Plannen worden ontwikkeld om de website te voorzien van een frisse feel-and-look. Voorafgaand wordt een communicatiestrategie opgesteld en een nieuwe huisstijl ontwikkeld.

Bij grote onderhoudsprojecten worden informatiebijeenkomsten gehouden. Dit vindt onder meer plaats in de proefwoning zodat huurders de mogelijkheden zien en een keuze kunnen maken. Ook zijn er informatieavonden gehouden waarbij alle bewoners gebruik van konden maken. Bewoners worden tijdens uitvoering van het project regelmatig op de hoogte gehouden van de uitvoering van de werkzaamheden.

Verslaglegging en verantwoording van alle werkzaamheden en activiteiten wordt uitgebreid gedaan in het volkshuisvestelijk en financieel verslag. Van dit verslag wordt een populaire uitgave vervaardigd welke beschikbaar is voor een brede kring.

Informatie is ruim beschikbaar. In duidelijk geschreven brochures wordt uitgebreid geïnformeerd over uiteenlopende onderwerpen. De informatiemap wordt aan alle nieuwe huurders standaard verstrekt. Ook in de kantoren van de huismeesters is voldoende informatiemateriaal voorhanden en downloaden vanaf de website behoort tot de mogelijkheden.

Huur- en woonkostenkrant

Bij de jaarlijkse huuraanpassing worden de huurders uitgebreid geïnformeerd. In de begeleidende brief wordt uitleg gegeven over de verhoging. De punten uit het woningwaarderingssysteem wordt op de aanzegging vermeld. Als bijlage wordt de huurkrant meegezonden met allerlei wetenswaardigheden over bezwaar, huurtoeslag en opbouw puntenaantal. Ook wordt gerefereerd naar de mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen. De medewerkers in ons kantoor 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.

7.3. Openingstijden kantoor

In de openingstijden van het kantoor heeft geen wijziging plaatsgevonden. Ons kantoor Juliana van Stolberglaan is vijf dagen per week geopend en bereikbaar van 8.30 tot 16.30 uur. Uit KWH onderzoek blijkt dat zowel huurders als woningzoekenden zeer tevreden zijn met onze openingstijden en de persoonlijke benadering. Na sluitingstijd is de storingsdienst van kracht waar spoedeisende zaken gemeld kunnen worden. De beide huismeesterkantoren zijn gevestigd aan de Meerpaal en de Laan van Nieuw Blankenburg. Elke werkdag zijn deze kantoren 's middags van 13.30 tot 14.00 uur geopend voor inloop. De huismeester ontvangen ook op afspraak huurders en bezoeken bewoners ook aan huis. Daarnaast zijn zij tijdens en na kantooruren telefonisch bereikbaar.

8. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen

Leer- en werkervaringsplaatsen

Elk jaar worden leerlingen van het voortgezet onderwijs een meerdaagse (snuffel)stage aangeboden. Leerlingen nemen zelf contact op door middel van een korte sollicitatie. Zij worden begeleid door medewerkers van alle afdelingen. Een viertal leerlingen is in 2016 begeleid. Jongeren en mensen met een (verstandelijke) beperking behoren tot een kwetsbare groep in de samenleving. Ressort Wonen wil graag iets betekenen voor deze doelgroep en biedt al geruime aantal jaren een werkervaringsplek binnen ons bedrijf aan. Dit is in 2016 tot tevredenheid van beide partijen gecontinueerd. Bij aanbesteding van alle projectmatige onderhoudswerkzaamheden is de verplichting opgenomen dat aannemers bij gunning van het werk een leer- en werkervaringsplek moeten instellen, minimaal voor de duur van het project. Dit is al sinds een groot aantal jaren ingebed in ons beleid.

Milieu en energiebesparing

Ressort Wonen draagt een steentje bij aan het terugdringen van milieuvervuiling en uitstoot CO₂. Ons 'groenbeleid' heeft als doel om te investeren in energiebesparende maatregelen. Gelijktijdig levert dit in de meeste gevallen een vermindering van de totale woonlasten op voor de huurder.

In de galerijflats en portiekflats aan de Platen is LED-verlichting aangebracht. De daken van de appartementen aan de Platen zijn voorzien van zonnepanelen, evenals de eengezinswoningen Platen en Juliana van Stolberglaan en omgeving. In verschillende wijken met al geplaatste zonnepanelen is alsnog een herhaalde aanbieding gedaan voor het plaatsen van de zonnepanelen waarvan door 15 huishoudens alsnog gebruik werd gemaakt. De opbrengst van het verminderde energiegebruik komt geheel ten goede van de huurder. Wel wordt voor het aanbrengen van zonnepanelen een huurverhoging gevraagd. Het plan is om in 2017 opnieuw een complex van 135 woningen geheel te voorzien van panelen. FSC-hout, drukwerk, briefpapier en brochures: uitsluitend materiaal met het FSC-keurmerk wordt standaard voorgeschreven en gebruikt. Naast alle andere maatregelen op milieu- en energiegebruik geven we vorm aan de opgave om een besparing van 20% uitstoot voor 2018 te realiseren.

Energieprestatie.

Sinds 1 januari 2015 is er een vernieuwd energielabel en bepaalt de Energie-Index (EI) de energieprestatie. Bestaande energielabels, niet ouder dan 10 jaar, blijven geldig. Voor Ressort Wonen verloopt de geldigheid van labels vanaf 2018. Eind 2016 is een aanvang gemaakt met omzetting van alle labels naar EI zodat scenario's om de doelstelling uit het energieakkoord te bereiken realistisch en vergelijkingen in kader van benchmark eenduidig zijn. De uitkomst van een opname volgens EI is niet evenredig aan het energielabel en zal naar verwachting voor (een deel van woningen) van Ressort Wonen anders, zeer waarschijnlijk lager uitvallen. Dit kan betekenen dat het realiseren van de doelstelling uit het energieakkoord een ander scenario en hoger tempo van investeringen vergt dan tot nu het geval was.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

Het aantal ouderen groeit en meer mensen krijgen de zorg die ze thuis nodig hebben, blijven langer zelfstandig wonen. Dat geldt voor ouderen, maar ook voor mensen met een beperking. Met het programma Langer Thuis, geïnitieerd door de gemeente Rotterdam, nemen we de komende drie jaar maatregelen om ervoor te zorgen dat ouderen en mensen met een beperking zelfstandig kunnen wonen. We sporen mensen aan om zich hierop zo goed mogelijk voor te bereiden. De maatregelen richten zich op een geschikte woning en maken de wijken en hun voorzieningen toegankelijk. Ressort Wonen brengt voor haar rekening kleine woonvoorzieningen aan welke niet langer door de WMO vergoed worden. Daarvoor is het wel nodig dat er een service abonnement is of wordt afgesloten. Tussen medewerkers verhuur en onderhoud is regelmatig contact en overleg met de medewerkers van de gemeente, belast met de uitvoering van de WMO.

9. Leefbaarheid

9.1. Ressort Wonen en samenwerkende partners.

Huurders en bewoners voelen zich in een veilige, schone en rustige leefomgeving prettig. Het woongeluk bestaat dus niet uitsluitend uit de 'stenen'. Aan dit welzijnsbelang hechten we grote prioriteit. Om dit doel te bereiken wordt regelmatig overlegd met de gebiedscommissie Rozenburg, politie en maatschappelijke instellingen. Als gevolg van wet- en regelgeving behoort leefbaarheid niet meer tot onze kerntaken. Toch besteden we nog wel aandacht aan leefbaarheidsactiviteiten door deze te organiseren in samenwerking met bewonerscommissies of het faciliteren daarvan. Uiteraard ligt er altijd een link naar 'het wonen' met als doelstelling de sociale cohesie tussen bewoners onderling te bevorderen of te versterken. Ook in overleg met Opzoomer Mee worden gezamenlijke initiatieven ontwikkeld en gefaciliteerd.

9.2. Huismeesters

Behalve het complex Dr. J.M. den Uylboulevard is aan al onze appartementengebouwen een huismeester verbonden. Tot uitvoering van zijn taken 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. Door hun sociale contacten met bewoners zijn zij de ogen en oren van de wijk. Ook plannen zij hun werkzaamheden in het weekend en in de avonduren. Op deze manier kunnen zij bewoners op allerlei gewenste tijden bereiken. Bij overlast worden zij ingezet om alvast een verkennend gesprek te houden en waar mogelijk partijen bij elkaar te brengen. Soms is een eerste gesprek al voldoende om de onmin en kleine irritaties tussen bewoners weg te nemen. Elke dag houden de huismeesters spreekuur. Hun kantoorruimte is gelegen aan de Meerpaal 57a en Laan van Nieuw Blankenburg 354a. Huurders maken hiervan gebruik om uiteenlopende zaken te bespreken.

9.3. Laatste Kansbeleid

'Elke ontruiming is er één teveel' en 'Elke ontruiming kent alleen maar verliezers'. Dat is bepalend voor ons huurincassobeleid. Het is daarom gericht op het voorkomen van ontruiming. Bij elk vonnis tot ontruiming wordt de huurder door Ressort Wonen uitgenodigd in het kader van Laatste Kansbeleid, een gezamenlijke aanpak met corporaties uit de regio en de Gemeente om ontruiming en verder afglijden te voorkomen.

9.4. Veiligheid

Veiligheid is zowel gevoel als beleving. Ondanks het feit dat Rozenburg goed scoort op de Veiligheidsindex, is het gevoel bij huurders in sommige complexen anders. Regelmatig is er overleg met de politie en samen trekken we op om het veiligheidsgevoel terug te brengen. Zo zijn maatregelen genomen in het 55+ complex Meerpaal over hangjongeren. Met bewoners en overlastgevers wordt onderling contact gezocht en gesprekken gevoerd om de zorgen met elkaar te delen. Waar nodig worden fysieke maatregelen getroffen.

Bij nieuwe instroming in woningen in delen van ons bezit worden de kandidaten vooraf gescreend door de politie. Hierover zijn met Gemeente, politie en Ressort Wonen strakke regels afgesproken. De kandidaat-huurder wordt geïnformeerd en in onze advertenties wordt naar de screening verwezen. Op basis van het ontvangen advies wordt een beslissing genomen of de woning verhuurt wordt aan de kandidaat.

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 is besloten ons totale woningbestand opnieuw te voorzien van aanvullende maatregelen zodat bij afloop van het huidige certificaat een nieuw certificaat wordt afgegeven. In 2016 zijn bij 350 woningen de werkzaamheden uitgevoerd. In 2017 zal hieraan een vervolg worden gegeven. Het vernieuwde project is in samenwerking met de gemeente Rotterdam.

9.5. Sociaal beheer

Leden van de bewonerscommissie zijn onze ambassadeurs van de wijk. Regelmatig wordt overleg waarbij diverse gespreksonderwerpen aan de orde komen. De bewonerscommissies worden betrokken bij het organiseren van activiteiten, contactmiddagen en informatiebijeenkomsten. Wij willen de betrokkenheid van de bewonerscommissie vergroten door hen een zekere mate van zelfstandigheid te geven met eigen inbreng en verantwoordelijkheid.

Handhaving van de leefregels is van uiterst belang. In complexen met portiekwoningen zijn leefregels opgehangen en bewoners worden bij afwijkend gedrag hierop geattendeerd. In de zomermaanden worden tuinacties uitgezet. Tijdens het overleg met politie en sociaal maatschappelijke organisaties komen handhaving, goed leefklimaat en maatschappelijk ongepast gedrag aan de orde.

Straatportiers

Het werven van jongeren voor Straatportier wordt jaarlijks uitgevoerd. Leerlingen uit groep 7 en 8 van de basisschool worden door onze huismeesters geïnformeerd over het hoe en wat. De jongeren worden bekend gemaakt met werkzaamheden van politie en brandweer. Schoonmaakwerkzaamheden worden gecontroleerd, graffiti verwijderd en zwerfafval opgeruimd. Interviews worden gehouden met ouderen over woonbeleving en veiligheidsgevoel. Op speelse wijze krijgen zij een indruk wat er in de maatschappij op het gebied van wonen en leefbaarheid gebeurt. Na afronding wordt op feestelijke wijze een diploma uitgereikt.

Contactbijeenkomsten

Regelmatig organiseert Ressort Wonen bijeenkomsten voor huurders. Vaak aan de hand van concrete voor huurders relevante thema's als groot onderhoud of leefbaarheidsactiviteiten. Daarnaast vind er regelmatig en intensief overleg plaats met de verschillende bewonerscommissie over uiteenlopende, complexgebonden zaken en faciliteert Ressort Wonen sociale activiteiten en stelt ruimte beschikbaar om onderling contact te stimuleren, de koffiekamer.

Buurt Bestuurt

Onze huismeesters nemen deel aan Buurt Bestuurt. Doel is het werken aan een betere buurt. Dit is een initiatief van de gemeente. Het is goed om andere bewoners te leren kennen en om met elkaar te bespreken wat er kan veranderen op het gebied van veiligheid en leefbaarheid. Iedereen, van groot tot klein, moet namelijk prettig kunnen wonen. Samen met de politie, gemeente, woningcorporatie en Stadsbeheer gaat men aan het werk. Gevaarlijke situatie wordt geïnventariseerd, groenvoorziening en tuinonderhoud bekeken en actie ondernomen. Evaluatie vindt regelmatig plaats. In 2016 is een nieuwe opzet geïmplementeerd om bewoners uit de buurt er meer bij te betrekken en de sociale cohesie te bevorderen.

Sociale cohesie

Sociale cohesie is de term die wordt gebruikt om de samenhang in een samenleving aan te duiden. Met sociale cohesie kan men aangeven op welke manier mensen uit verschillende groepen uit de samenleving met elkaar omgaan. Om dit te bevorderen worden bijeenkomsten georganiseerd of gefaciliteerd waarbij bewoners elkaar kunnen ontmoeten, kennis kunnen maken en gezamenlijk de

handen uit de mouwen steken. Voorbeelden overleg bewonerscommissies, buurtcontactmiddagen Meerpaal en Boulevard complex, opfleuren portieken Vogelbuurt, persoonlijke en gezamenlijke benadering info over actie Politie Keurmerk Veilig Wonen en Open Huis zorgcomplex Elzenlaan waarbij de bewoners uit de omgeving werden uitgenodigd. Al die activiteiten worden op prijs gesteld door de bewoners en de meerwaarde wordt ervan ingezien.

Tuinenproject

Al gedurende een aantal jaren wordt het tuinenproject ingezet en gecontinueerd. Met nieuwe bewoners wordt (contractueel) overeengekomen dat het onderhoud aan tuinen en erfafscheidingen zodanig dient te worden uitgevoerd dat het een verzorgde indruk maakt. Als daar aanleiding voor is wordt bewoner verzocht de tuin te onderhouden en gewezen op de mogelijkheid gebruik te maken van gratis deskundig tuinadvies en door Ressor Wonen beschikbaar gesteld materiaal.

Wel ondersteunen van leefbaarheidsactiviteiten, geen sponsoring

Sponsoring door een corporatie is op grond van wet- en regelgeving niet toegestaan. In het verleden is daar anders tegenaan gekeken en gehandeld. Abusievelijk is er een na-ijlende en kleine sponsorbijdrage van € 250,- verstrekt in 2016. Hiervan is bij constatering direct melding gedaan bij ILT/Aw en onze accountant. Wij ondersteunen wel leefbaarheidsinitiatieven van huurders die bijdragen aan prettig woongenot, zoals het opfleuren en aankleden van de entrees in appartementengebouwen en een nieuwe scootmobielplaats.

10. Wonen, zorg en welzijn

10.1. Zorgappartementen

Het nieuwbouwproject Elzenlaan betreft een levensloopbestendige woonvoorziening voor zware zorg. Het bouwplan telt 28 appartementen met vier woonkamers voor cliënten met een zware zorgbehoefte werd eind 2016 opgeleverd. Verhuur vindt plaats aan Zorgverlener Careyn die ook de zorg aanbiedt. De wet 'Scheiden van wonen en zorg' heeft tot gevolg dat de 40 woningen van Zorgcentrum Blankenburg bij mutatie door Ressor Wonen te huur worden aangeboden. Bewoners kunnen zelf de benodigde zorg inkopen bij een zorgaanbieder.

10.2. Voorzieningen in bestaande woningen / complexen

Toegankelijkheid

Urgente woningzoekenden komen in Rozenburg snel in aanmerking voor een passende woning. In andere delen van Rotterdam zijn wachtlijsten voor woningzoekenden met urgentie door een beperkt aanbod van benodigde woningen. De oplopende wachtlijsten zorgen in Rozenburg niet voor problemen.

Het huidige aanbod ouderenwoningen en specifieke rolstoeltoegankelijke (MIVA en Woonkeur) woningen voldoen ruimschoots aan de vraag. Veel ouderen geven aan om voorlopig in hun huidige woning te verblijven. Het aantal reacties op advertenties van 55+ woningen loopt dan ook terug. Ressor Wonen beschikt over 756 nultredenwoningen waarvan 500 woningen gelabeld zijn voor de doelgroep 55+. Bij mutatie worden deze woningen voor de daarvoor bestemde doelgroep geadverteerd en toegewezen. Belangrijk is de toegankelijkheid van woning en complex. Waar mogelijk worden opstelplaatsen voor scootmobielen geplaatst. Op verzoek van bewoners in de Lekstraat is een garage omgebouwd tot een opstelplaats voor scootmobielen. Bewoners hebben zelf bijgedragen aan de verfraaiing van de ruimte.

Er zijn acht MIVA-woningen beschikbaar, waarvan zes met een garage. Op voordracht van de SUWR worden de vrijkomende woningen verhuurd aan kandidaten met een medische noodzaak. Bij het niet beschikbaar zijn van kandidaten wordt de woning in de reguliere verhuur gebracht. Waar nodig faciliteert Ressor Wonen het langer thuis wonen door het aanbieden van (kleine) aanpassingen als verhoogd toilet, beugels, éénhendel mengkranen en/of complex gebonden aanbod. Deze aanpassingen, welke onder het WMO-beleid vallen, neemt Ressor Wonen voor haar rekening. Wel worden zittende huurders begeleiding en een financiële bijdrage geboden bij verhuizing naar een passende, gelijkvloerse woning.

Serviceabonnement voor kleine werkzaamheden

Volgens wettelijke regeling valt klein onderhoud onder verantwoording en voor rekening van de huurder. Dit is vastgelegd in het 'Besluit kleine herstellingen'. Tijdens het intakegesprek worden kandidaat-huurders geïnformeerd over de mogelijkheid over de mogelijkheid dit af te kopen door het afsluiten van een service-abonnement.

Besluiten zittende huurders alsnog dit abonnement af te sluiten dan geldt een entreegeld van € 25,- en een wachtduur van één maand. Huurders met achterstand in huurbetalingen zijn (tijdelijk) uitgesloten van dit abonnement. Voor huurders ouder dan 70 jaar geldt geen entreegeld en is een gereduceerd tarief van toepassing. Eind 2016 hadden 1296 (54,0%) huurders (eind 2015: 52,1%) dit serviceabonnement afgesloten, waarvan 460 (35,5%) abonnementen in de leeftijdscategorie 70+.

11. Financiën

11.1. Resultaat 2016 versus 2015 (alle bedragen x € 1.000)

Het resultaat na belastingen in 2016 bedraagt € 25.953 positief, vergeleken met voorgaand jaar 2015 € 24.713 hoger (resultaat 2015 € 1.240 positief). De verschillen ten opzichte van 2015 zijn:

Exploitatie vastgoedportefeuille	Verschil
Hogere huuropbrengst en servicecontracten	379
Hogere verhuur- en beheeractiviteiten	-94
Hogere onderhoudsactiviteiten	-47
Hogere overige operationele lasten	-130
Verschil exploitatie vastgoedportefeuille	108
 Resultaten overige werkzaamheden	
Hogere verkoopopbrengsten	21
Hogere waardeveranderingen vastgoed	23.255
Lagere overige activiteiten	-123
Lagere uitgaven leefbaarheid	20
Hogere waardeveranderingen FVA	720
Lagere rentebaten- en lasten	122
Totaal overige werkzaamheden	24.015
 Belastingen	
Hogere Vpb resultaten	590
 Verschil 2016 versus 2015	24.713

Toelichting:

- **Hogere huuropbrengsten en servicecontracten:** De totale stijging ten opzichte van 2015 bedraagt 3,10%. De stijging wordt grotendeels veroorzaakt door de reguliere huurverhoging op 1 juli. In 2016 is gekozen voor een gedifferentieerde huurstijging tussen inflatieniveau (0,6%) en 4,6% (bij 'scheef'huurders). Met ingang van 1 oktober 2016 is het complex aan de Elzenlaan in exploitatie gegaan. De totale derving is € 25 lager dan in 2015.
- **Hogere verhuur- en beheeractiviteiten:** De toename ontstaat bij betaalde bijdragen VvE (onder andere door eenmalige bijdrage in verband met opstart van een VvE) en personeelslasten extern (in verband met langdurige ziekte).
- **Hogere onderhoudsactiviteiten:** Uitgaven mutatieonderhoud zijn € 155 lager, planmatig onderhoud € 170 hoger. Doorberekende interne lasten zijn toegenomen met € 35.
- **Hogere overige operationele lasten:** De verhuurderheffing is toegenomen met € 115.
- **Hogere verkoopopbrengsten:** Het aantal verkochte woningen is hoger.
- **Hogere waardeveranderingen vastgoed:** de waarde van het vastgoed is berekend conform de uitgangspunten in het handboek modelmatig waarderen 2015 respectievelijk 2016. De basis voor de berekeningen wordt gevormd door de VHE-gegevens ultimo boekjaar. Verschillen

ontstaan met name door de rekenregels, zoals deze zijn vastgesteld in beide jaren. Nadere toelichting is opgenomen in de jaarrekening bij de toelichting op de stelselwijziging.

- **Lagere overige activiteiten:** In 2016 zijn geen activiteiten meer verricht voor VvE-beheer. Daarnaast zijn de personeelslasten die zijn doorbelast naar beheer- en onderhoudsactiviteiten lager.
- **Hogere 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. Uiteindelijk bleek de restwaarde hoger dan verwacht, om die reden heeft een hogere uitkering plaats gevonden.
- **Hogere VpB-resultaten:** De latentie ultimo 2016 is opnieuw vastgesteld. Bij het vaststellen van de jaarrekening 2016 zijn inmiddels de fiscale resultaten 2014 en 2015 bekend en verwerkt in de latentie (onder Financieel vaste activa). Tevens heeft een correctie plaatsgevonden voor verschillen tussen commercieel en fiscaal resultaat op te verkopen woningen, tot en met 2015 werd met deze verschillen geen rekening gehouden. De latentie is ultimo 2016 volledig berekend op contante waarden.

11.2 Resultaat 2016 ten opzichte van begroting (alle bedragen x € 1.000)

Het begrote resultaat bedroeg € 1.842 positief, ten opzichte van de realisatie een verschil van € 24.111. De begroting is categoriaal opgesteld en wijkt hierdoor op onderdelen fors af van de functionele opstelling. De verschillen met de realisatie zijn gebaseerd op de categoriale indeling.

Exploitatie	Vershil
Lagere huuropbrengst en servicecontracten	-19
Lagere overige bedrijfsopbrengsten	-10
Lagere afschrijvingen	2.278
Lagere onderhoudslasten	180
Lagere loonkosten en premies SV	50
Lagere overige bedrijfslasten	-110
Lagere rentelasten en –baten	5
Totaal	2.375
Eenmalige inkomsten en uitgaven	
Lagere verkoopopbrengsten	-1.183
Hogere waardeveranderingen FVA	171
Hogere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	22.738
Lagere waardeveranderingen	-438
Totaal	21.289
Belastingen	
Hogere Vpb resultaten	448
	24.111

Toelichting verschillen:

- **Lagere overige bedrijfsopbrengsten:** In de realisatie zijn doorberekende personeelslasten aan leefbaarheid niet opgenomen, deze zijn rechtstreeks toegerekend vanuit de personeelslasten.
- **Lagere afschrijvingen:** De begroting is opgesteld met als uitgangspunt waardering vastgoed op historische kostprijs. Bij waarden op marktwaaarde is geen sprake van afschrijvingen.
- **Lagere onderhoudslasten**
Belangrijkste verschil ontstaat door lager dan begrote uitgaven voor projectmatige onderhoudswerkzaamheden (binnenaanpakken), vooral ten gevolge van aanbestedingsvoordelen
- **Lagere verkoopopbrengsten:** De boekwaarde op basis van marktwaaarde is aanmerkelijk hoger dan die tegen historische kostprijs (uitgangspunt begroting). Hierdoor is het resultaat uiteraard ook lager.
- **Hogere waardeveranderingen FVA**
De in de jaarrekening 2014 opgenomen verwachte restwaarde is uiteindelijk hoger gebleken dan verwacht ultimo 2015. In de begroting is geen bedrag opgenomen.
- **Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen**
Bij het opstellen van de begroting is geen rekening gehouden met niet-gerealiseerde waardeveranderingen, aangezien op dat moment onvoldoende uitgangspunten aanwezig waren om een betrouwbare waarde te kunnen berekenen in de opvolgende jaren.
- **Lagere overige waardeveranderingen MVA**
In de begroting is niet uitgegaan van verschillen tussen de verwachte waarde bij start exploitatie Elzenlaan en de berekende waarde bij ontwikkeling. Uiteindelijk blijkt een verschil van € 327 ten opzichte van de eerder verwerkte afwaardering te bestaan. Tevens ontstaan een aantal correcties op grond van marktwaaardeberekeningen.
- **Hogere VpB resultaten**
De realisatie van de definitieve aangiften 2014 en 2015 (zonder rekening te houden met afwaarderingen en voorziening onderhoud) wijkt af van de prognose ten behoeve van de begroting 2017. In de begroting is geen rekening gehouden met een te vormen latentie voor fiscale en commerciële verschillen bij te verkopen vastgoed en is de latentie nog niet gebaseerd op contante waarden. De mutaties ten gevolge hiervan leidt tot een verschil met de begroting.

11.3 Bedrijfswaarde

De waarde van het vastgoed dient jaarlijks in de rapportage toegelicht te worden. De richtlijnen waaronder dit dient te gebeuren is omschreven in de RJ 645. De Aw geeft daarnaast voorschriften met betrekking tot jaarlijkse indexatiecijfers. De Woningwet schrijft voor dat waardering in de jaarrekening plaats vindt op basis van marktwaaarde. Een aantal belangrijke kengetallen die het WSW gebruikt bij het vaststellen van het faciliteringsvolume is gebaseerd op de bedrijfswaarde. Om die reden vormt de bedrijfswaarde een onderdeel van onze financiële sturing.

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

- DAEB vastgoed betreft huurwoningen met een contracthuurprijs lager dan de liberalisatiegrens op het moment van start (laatste) verhuur. De bedrijfswaarde 2015 was gebaseerd op de actuele huurprijs onder de liberalisatiegrens;
- Parameters intern en van de Aw zijn gewijzigd:
De indexatie van huur, bedrijfslasten en onderhoud volgt de percentages die zijn opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2016, deze zijn lager dan in 2015, vanaf jaar 6 (2022) zijn voor loon- en prijsinflatie lagere percentages voorgeschreven door de Aw;

Tevens ontstaan verschillen ten gevolge van actualisatie:

- Uitgevoerde verbeteringen en gerealiseerde verkopen leiden tot een wijziging in inkomsten en uitgaven. Uitgaven onderhoud en overige exploitatie zijn aangepast conform meerjarenbegroting 2017-2022;
- Actualisatie verkoopprogramma en -prognose.

De ontwikkeling van de bedrijfswaarde sociaal vastgoed verloopt als volgt:

Bedragen x € 1.000	
Contante waarde van de kasstromen begin boekjaar	86.565
Autonome ontwikkelingen	-1.325
Voorraadmutaties	4.483
Parameterwijzigingen	-367
Beleidswijzigingen	1.071
Bedrijfswaarde ultimo boekjaar	90.427
Bedrijfswaarde niet-DAEB	22.027
Marktwaarde DAEB	274.058
Verschil marktwaarde -bedrijfswaarde	161.603

De parameters en een toelichting op de verschillen die ontstaan bij de berekening van de bedrijfswaarde per 31 december 2016 is opgenomen in de financiële rapportage.

Niet-DAEB vastgoed bestaat uit woningen met een contracthuurprijs hoger dan de liberalisatiegrens (€ 710,68 op 31 december 2016), het gezondheidscentrum en garages die verhuurd worden inclusief btw. Totaal betreft dit 99 woningen (2015: 116) en 110 garages (2015: 101). Het verschil komt tot stand door verkoop van een aantal woningen (3), nieuwe verhuur van garages, door huurstijgingen na mutatie bij woningen en doordat de contracthuur uitgangspunt is voor de positionering van woningen (vorig jaar vond splitsing plaats op grond van de huur per 31 december 2015, woningen met een huur hoger dan de liberalisatiegrens zijn ultimo jaar 2015 volledig opgenomen bij niet-DAEB).

11.4 “Het verhaal bij het vermogen”

11.4.1 Algemeen

De overgang naar de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat resulteert in een aanzienlijke toename van het door Ressort Wonen in haar balans per ultimo 2016

gepresenteerde eigen vermogen. Deze vermogensstijging kan de indruk wekken dat onze financiële armslag is toegenomen, wat natuurlijk niet vanzelfsprekend is. Onze financiële armslag wordt immers bepaald door de verdien capaciteit van het vastgoed. De wijze waarop dit vastgoed in de jaarrekening wordt vertaald in een waarde, heeft daar geen directe invloed op. Een verandering in de waarderingswijze maakt Ressor Wonen dan ook niet rijker.

Per 31 december 2016 is in totaal € 174,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves opgenomen (2015: € 154,7 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Ressor Wonen. De mogelijkheden voor een corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Ressor Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Dit impliceert dat circa 74,6% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

11.4.2 Het verhaal bij de marktwaarde

De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdien capaciteit van onze corporatie, maar het vereist wel een nadere analyse om de betekenis van deze extra informatie beleidsmatig te kunnen duiden. De marktwaarde toont namelijk een andere invalshoek op de bestaande verdien capaciteit van ons vastgoed. Het beleidsmatige uitgangspunt, dat het vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen, zoals vastgelegd in onze meerjarenstrategie wordt geëxploiteerd, laten wij namelijk niet los. Ondanks de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, kiezen we derhalve niet voor een marktconforme exploitatie. Er ontstaat door waardering op marktwaarde ook geen extra financiële ruimte om aanvullende investeringen te doen, bovenop de in de strategie voorgenomen investeringen.

11.4.3 Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid

Door de marktwaarde als uitgangspunt te nemen voor de waardering van het vastgoed, wordt een marktconforme exploitatie van het vastgoed het referentiekader waartegen het door Ressor Wonen gevoerde beleid kan worden afgezet. Iedere beleidskeuze die als gevolg heeft dat de gepresenteerde marktwaarde niet zal worden gerealiseerd, dient inhoudelijke dan wel volkshuisvestelijk gerechtvaardigd te zijn.

Onderstaande specificatie van het per ultimo 2016 gepresenteerde eigen vermogen geeft inzicht in de effectiviteit en efficiency van het door Ressor Wonen gevoerde beleid (bedragen * € 1,0 miljoen).

1.	Gepresenteerd eigen vermogen		234,4
Af:	Volkshuisvestelijke (vermogens) bestemming		
	· Uitgangspunt doorexploitatie bij mutatie (beschikbaarheid)	13,5	
	· Niet marktconforme streefhuur (betaalbaarheid)	79,7	
2.	Eigen vermogen minus volkshuisvestelijke bestemming		141,2
Af:	Bedrijfsmatige (vermogens) bestemming		
	· Niet marktconforme vastgoed gerelateerde beheerkosten	53,1	
	· Niet marktconforme organisatiekosten	20,4	
	· Extra verhuurderheffing door aftopping huurprijzen	9,2	
	· Niet marktconforme vermogenskosten	-14,3	
3.	Verwachte eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde		72,8
Af:	Risicoprofiel benodigde vermogensbuffer	29,8	
4.	Vrij eigen vermogen als indicator voor investeringscapaciteit		43,0
Af:	Beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit bestaand bezit	0,0	
5.	Additionele investeringscapaciteit		43,0

De afslagen op het gepresenteerde eigen vermogen kennen de volgende beleidsmatige oorzaken:

- de **volkshuisvestelijke bestemming** is gebaseerd op onze strategie en gericht op doorexploitatie en de streefhuren welke passen bij de verwachte ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep, de wensportefeuille en de prestatieafspraken die in dit kader met de gemeente Rotterdam en Huurdersvereniging Rozenburg zijn gemaakt;
- de **bedrijfsmatige bestemming** wordt veroorzaakt door extra kosten die onvermijdelijk dan wel aantoonbaar nodig zijn, zoals de extra administratieve lasten als gevolg van de bijzondere eisen die aan corporaties worden gesteld op het terrein van verslaglegging en verantwoording (compliance), extra kosten voor woonruimteverdeling, sociale beheer en onderhoudskosten. Sectorspecifieke benchmarks dragen bij aan de beoordeling van ons kostenniveau in relatie tot de geleverde kwaliteit;
- het beoordelingskader voor de risicobeoordeling door het WSW en de continuïteitsbeoordeling door de Autoriteit woningcorporaties vormen de basis voor onze financiële sturing. Ressort Wonen kent een laag risicoprofiel als het gaat om de eigen bedrijfsvoering. De woningmarkt waarin wij actief zijn is echter als kwetsbaar te typeren vanwege de demografische ontwikkeling en specifieke ligging. Hierdoor hanteren we een **risicobuffer** bij de sturing op de solvabiliteit;
- het onrendabel deel van de **beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit**, is gebaseerd op onze strategie en de daarover gemaakte afspraken met huurdersvereniging en gemeente. De hoogte van de voorgenomen investeringen staan in een juiste verhouding tot de volkshuisvestelijke prestaties die ermee worden geleverd.

Met onze portefeuillesturing en een efficiënte bedrijfsvoering trachten wij de afslagen te beheersen. Passend leiderschap, informatiemanagement en adequaat risicomanagement zijn hierbij van groot belang.

11.5. Beleggingen Wooninvesteringsfonds (WIF)

In 2016 is de Toegelaten Instelling WIF geliquideerd. In de rapportage 2015 is reeds aangegeven dat 90% van de berekende en verwachte waarde van de certificaten was ontvangen. De waarde van de inleg van € 8,0 miljoen was ultimo 2014 gedaald tot € 2,4 miljoen, afwaarderingen van de waarde (totaal € 5,6 miljoen) en te ontvangen rente-ontvangsten (€ 550.000) zijn verwerkt in de jaarrekeningen 2013 tot en met 2015. Rente-uitkeringen en –bijschrijvingen zijn verwerkt in de jaren waarop deze betrekking hadden. In december 2016 is de resterende waarde ontvangen. Dat bleek - € 171.000 meer te zijn dan verwacht ultimo 2015, dit bedrag is in 2016 als positief resultaat op beleggingen geboekt.

Totaaloverzicht resultaat beleggingen WIF (bedragen * € 1,0 miljoen):

Jaar		Belegging
Inleg belegging en renteontvangsten		
2005	Belegging (inleg)	8.000
2006-2010	Ontvangen rente	1.148
2007-2014	Rente bijgeschreven op belegging	2.432
Totaal belegging voor liquidatie WIF		11.581
Ontvangsten op belegging		
2006-2010	Ontvangen rente	-1.148
2013	Afwaardering belegging	
2014	Afwaardering belegging	
2015	Afwaardering belegging	
2015	Ontvangen 90% verwachte waarde belegging	-3.855
2016	Ontvangen restwaarde na liquidatie	-600
Totaal ontvangen op belegging WIF		-5.603
Totaal resultaat (verlies)		5.978

11.6. Treasury

11.6.1 Liquide middelen

Het banksaldo ultimo 2016 is niet veel afwijkend in vergelijking met 2015. De operationele kasstromen zijn positief, totaal 15 woningen zijn verkocht, beide zaken leiden tot een flinke toename van liquide middelen. De huidige lening overeenkomsten voorzien niet of nauwelijks in aanvullende (economisch verantwoorde) aflossingsmogelijkheden. Om die reden is de keuze gemaakt om overtollige liquide middelen te boeken op een spaarrekening met hoogst mogelijke rentevergoeding. Hierdoor zijn de nieuwbouwwoningen Elzenlaan (ten behoeve van Careyn) vanuit de liquide middelen gefinancierd. Voor de begrote investeringen in de eerstvolgende jaren geldt eveneens dat financiering vanuit positieve operationele kasstromen en huidige liquide middelen mogelijk is. Op grond hiervan is aanvullende financiering op korte termijn niet noodzakelijk.

11.6.2 Financieringsstrategie

Het geactualiseerde Strategisch Meerjarenplan voorziet in mogelijke uitbreiding buiten Rozenburg. Bij realisatie daarvan ontstaat een forse financieringsbehoefte. Om duidelijke kaders hiervoor te scheppen is noodzakelijk de kaders vast te leggen in een (financierings)strategie. In 2017 zal deze strategie worden uitgewerkt.

11.6.3 Reglement financieel beleid en beheer

De woningwet schrijft voor dat een corporatie dient te beschikken over een reglement financieel beleid en beheer. Dit reglement is in 2016 opgesteld en ter beoordeling verzonden naar de Aw. Het reglement is inmiddels goedgekeurd. De belangrijkste wijziging ten opzichte van de eerdere versie is dat het gebruik van derivaten is uitgesloten. Ultimo 2016 maakt Ressort Wonen geen gebruik van rente-instrumenten.

11.6.4 Leningportefeuille

De huidige samenstelling van de leningportefeuille past binnen de uitgangspunten van het Reglement financieel beleid en beheer. De gemiddelde rentevoet van de lening portefeuille ultimo 2016 is 4,36% (2015: 4,35%). De loan to value bedraagt 43,83% (norm WSW bedraagt maximaal 75%)

11.7. Financiële ontwikkelingen

11.7.1 Algemene ontwikkelingen

In 2016 zijn alle werkzaamheden en procedures waar nodig zodanig aangepast dat deze voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Woningwet. De meest belangrijke op financieel vlak betreft de waardering vastgoed, met ingang van de verslaglegging over 2016 op marktwaarde in verhuurde staat. Om een betrouwbare waarde vast te kunnen stellen is zorg gedragen voor actualisatie van de basisgegevens van vastgoed. De verhuurderheffing blijft vooralsnog van kracht. Op dit gebied zijn wel ontwikkelingen, onder andere door vermindering bij op te leveren nieuwbouw sociaal vastgoed. Het totaal bedrag aan begrote inkomsten blijft echter in stand voorlopig. Saneringsheffing is in 2016 niet opgelegd, voor de komende 4 jaar is een heffing wel berekend (op grond van voorschrift WSW). In 2016 is het Strategisch Meerjaren Plan geactualiseerd. Hierin is opgenomen dat, indien onvoldoende mogelijkheden zijn om de investeringscapaciteit binnen Rozenburg in te zetten, mogelijkheden worden gezocht in omliggende gemeenten te investeren. Duurzaamheid blijft prominent in het beleid toegepast, mede omdat hiermee betere betaalbaarheid van woonlasten wordt gerealiseerd. Faciliteren van huurders die 'duur scheef' wonen naar een meer bij het inkomen passende woning blijft eveneens onderdeel van het beleid. Zowel het WSW als de Aw heeft ook in 2016 een positieve beoordeling verstrekt over de financiële solvabiliteit en continuïteit. Hiermee blijft voldoende garantie aanwezig is om geplande investeringen in de toekomst uit te kunnen voeren.

11.7.2 Belastingen

Vennootschapsbelasting

De aangifte vennootschapsbelasting 2014 en 2015 zijn begin 2016 ingediend. In de aangifte 2014 is een afwaardering van vastgoed naar lagere waarde opgenomen en een onderhoudsreserve gevormd. Dit is mogelijk op grond van de geldende VSO-2 met de Belastingdienst. De aangifte vennootschapsbelasting 2014 sluit hierdoor met een negatief resultaat ter grootte van € 24,3 miljoen. Dit resultaat leidt tot de mogelijkheid om tot 2023 de huidige verliezen volledig te compenseren met positieve fiscale resultaten. Om op korte termijn zekerheid te verkrijgen dat de Belastingdienst akkoord gaat met de gehanteerde uitgangspunten zijn deze vooraf voorgelegd. De Belastingdienst heeft hierop gereageerd. Uit de reactie blijkt dat zij niet zondermeer akkoord gaan met de ingenomen standpunten. Ressort Wonen dient te beargumenteren op grond waarvan zij meent beide bedragen te verwerken in de aangiften. De verwachting is dat medio 2017 omtrent deze aangiften uitsluitsel ontstaat. Op grond daarvan is voorzichtigheidshalve in de jaarrekening 2016 geen rekening gehouden met een latentie te verrekenen verliezen inclusief deze posten. De latentie kan, bij instemming van de Belastingdienst met de op te stellen argumenten, toenemen met € 6,0 miljoen.

Voor verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaardering zijn latenties gevormd. Voor het commerciële-fiscale waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie dat niet gerealiseerd zal worden door toekomstige verkopen is de contante waarde van dit verschil gewaardeerd op nihil. De aangiften Vennootschapsbelasting worden verzorgd door Deloitte Management Support B.V.

Omzetbelasting

In 2016 zijn alle aangiften conform voorschrift tijdig en volledig ingediend. Eventuele suppletieaangiften zijn niet van toepassing. Het op de balans aangegeven te betalen bedrag aan omzetbelasting betreft de aangifte december 2016.

11.8. Verbindingen

Ressort Wonen heeft een aantal woningen in bezit die deel uitmaken van een Vereniging van Eigenaren. Met ingang van 1 januari 2016 is het beheer van deze VvE's 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 2016 bedraagt € 264.200.

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

	Belang Ressort Wonen
. Boulevard 1-43	59.0%
. Langeplaat 69-167	52.5%
. Bosseplaat 69-167	52.5%
. Ruygeplaat 69-167	52.5%
. Langeplaat 169-267	52.5%
. Bosseplaat 169-267	52.5%
. Ruygeplaat 169-267	52.5%
. Laan van Nieuw Blankenburg 320-354	81.0%
. Rozenburg Boulevard gebouw A	58,8%

12. Werkterrein

Werkgebied 2016

Het werkgebied van Ressort Wonen is onder de nieuwste wet- en regelgeving beperkt tot de woningmarktregio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam De activiteiten tot en met dit verslagjaar 2016 zijn allemaal uitgevoerd binnen Rozenburg, één van de gebieden van de gemeente Rotterdam.

Opgesteld,

F. Desloover
Directeur-bestuurder
29 juni 2017

Financieel Jaarverslag

1 Balans per 31 december (x € 1.000)

(Na voorstel resultaatbestemming)

Activa	Ref.		2016	2015
A. VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa	10			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.1	€	251.745 €	226.943
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.1	€	22.313 €	22.814
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2	€	25 €	14
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	€	23.397 €	23.355
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	10.4	€	1.415 €	1.448
		€	298.893 €	274.574
Financiële vaste activa	11			
Latente belastingvordering(en)	11.1	€	810 €	1.174
Leningen u/g	11.2	€	264 €	273
Totaal financiële vaste activa		€	1.074 €	1.447
<i>Som der vaste activa</i>		€	299.967 €	276.021
B. Vlottende activa				
Voorraden	12			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	12.1	€	662 €	593
Overige voorraden	12.2	€	27 €	43
		€	689 €	636
Vorderingen	13			
Huurdebiteuren	13.1	€	203 €	211
Overige vorderingen	13.2	€	372 €	560
Overlopende activa	13.3	€	955 €	164
		€	1.531 €	936
Liquide middelen	14	€	8.161 €	8.014
<i>Som der vlottende activa</i>		€	10.381 €	9.586
Totaal activa		€	310.348 €	285.607

<i>Passiva</i>	<i>Ref.</i>		2016	2015
C. Eigen vermogen	15			
Overige reserves	15.1	€	59.444 €	53.697
Herwaarderingsreserves	15.2	€	174.946 €	154.741
		€	234.390 €	208.438
 D. Voorzieningen	16			
Overige voorzieningen	16.1	€	59 €	60
		€	59 €	60
 E. Langlopende schulden	17			
Schulden/leningen kredietinstellingen	17.1	€	47.799 €	49.288
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.2	€	23.316 €	23.389
Overige schulden	17.3	€	482 €	481
		€	71.597 €	73.159
 F. Kortlopende schulden	18			
Schulden aan kredietinstellingen	18.1	€	1.489 €	1.433
Schulden aan leveranciers	18.2	€	1.171 €	842
Belastingen en premies sociale verzekeringen	18.3	€	169 €	172
Schulden ter zake van pensioenen	18.4	€	2 €	26
Overige schulden	18.5	€	4 €	39
Overlopende passiva	18.6	€	1.467 €	1.437
		€	4.302 €	3.949
 Totaal passiva		€	310.348 €	285.607

2 Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening over 2016 (x € 1.000)- functioneel

	Ref.	2016	2015
Huuropbrengsten	19	€ 14.885 €	14.451
Opbrengsten servicecontracten	20	€ 1.244 €	1.212
Lasten servicecontracten	21	€ -1.260 €	-1.173
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	22	€ -769 €	-676
Lasten onderhoudsactiviteiten	23	€ -5.704 €	-5.657
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	24	€ -2.438 €	-2.308
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 5.958 €	5.848
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	25	€ 3.044 €	1.678
Toegerekende organisatiekosten	26	€ -43	-49
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	27	€ -2.810	-1.460
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		€ 191 €	169
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28	€ -372 €	-1.673
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29	€ 22.452 €	575
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	30	€ 287 €	209
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ 22.366 €	-889
Opbrengst overige activiteiten	31	€ 34 €	156
Kosten overige activiteiten	32	€ 0 €	0
Netto resultaat overige activiteiten		€ 34 €	156
Overige organisatiekosten	33	-40 €	-39
Leefbaarheid	34	€ -232 €	-252
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	35	€ 171 €	-549
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	36	€ 55 €	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	37	€ -2.188 €	-2.255
Saldo financiële baten en lasten		€ -1.961 €	-2.798
Resultaat voor belastingen		€ 26.317 €	2.195
Belastingen	38	€ -364 €	-954
Resultaat na belastingen		€ 25.953 €	1.240

3 Kasstroomoverzicht (in € x 1.000) - directe methode

(A) Operationele activiteiten	2016	2015
Ontvangsten:		
Huur	14.834	14.471
Vergoedingen	1.262	1.202
Rente	0	0
Overige baten	17	87
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	16.113	15.761
Uitgaven		
Lonen en salarissen	1.076	1.075
Pensioenen	233	256
Sociale lasten	180	157
Beheerkosten	803	679
Onderhoud	4.282	4.075
Vergoedingen	689	837
Overige bedrijfslasten	1.419	1.217
Rente	2.684	2.271
Sectorspecifieke heffing	14	7
Verhuurdersheffing	1.370	1.250
Leefbaarheid	24	3
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	12.773	11.829
Kasstroom uit overige activiteiten	3.340	3.932

B. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
A. Verkoop huurwoningen	3.257	1.107
B. Verkoop huurwoningen		
B. Verkoop MGE	1	230
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>3.257</i>	<i>1.337</i>
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
A. Nieuwbouw huur	3.744	665
A. Investerings huur	727	660
B. Investerings huur		
B. Aankoop woonegelegenheden VOV voor doorverkoop	734	297
Investerings overig	17	23
Externe kosten bij verkoop		
<i>Tussen telling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>5.223</i>	<i>1.645</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-1.966</i>	<i>-308</i>
C. Financieringsactiviteiten		
FVA		
Ontvangsten	600	3.863
Uitgaven		
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>600</i>	<i>3.863</i>
Leningen		
Nieuwe leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	1.828	1.397
Aflossing ongeborgde leningen		0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.229	2.466
Mutatie liquide middelen	146	6.090
Liquide middelen per 1-1	8.014	1.925
Liquide middelen per 31-12	8.161	8.014

4 Algemene toelichting

4.1 Activiteiten

Ressort Wonen is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Zij heeft specifieke toelating in de stadsregio Rotterdam en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Rozenburg, de feitelijke vestigingsplaats Rotterdam (gebied Rozenburg). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken, waarbij in het bijzonder aandacht wordt besteed aan mensen in kwetsbare groepen, waaronder huishoudens in de lagere inkomensgroep.

4.2 Stelselwijziging

Met ingang van verslagjaar 2016 zijn de vernieuwde Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). De wijzigingen die hieruit voortkomen zijn gebaseerd op de verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de Woningwet, de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het totaal aan wijzigingen op grond van de nieuwe RJ 645 zal in totaliteit als een stelselwijziging worden behandeld. Voor Ressort Wonen zijn de volgende wijzigingen van toepassing:

- Tot en met 2015 werd het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen vervaardigings- of verkrijgingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen, dan wel lagere realiseerbare waarde / bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering tegen actuele waarde plaats. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed betreft dit actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt en de vereisten in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals deze is voorgeschreven in het RTIV artikel 14;
- De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed) is met ingang van dit jaar gepresenteerd als afzonderlijke post binnen het eigen vermogen. Tot en met 2015 werd afzonderlijke opname binnen het eigen vermogen vanuit wet- en regelgeving niet toegestaan;
- Tot en met 2015 werden de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, die kwalificeerden als financieringstransacties, welke op basis van de terugkoopverplichting weer teruggekocht werden door Ressort Wonen gepresenteerd onder de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Met ingang van het boekjaar 2016 is deze classificatie van teruggekochte woningen gewijzigd. De verantwoording is nu afhankelijk van het beleidsvoornemen met betrekking tot de teruggekochte woning. Wanneer de organisatie de intentie heeft om deze teruggekochte woning weer in de verhuur op te nemen dan vindt verantwoording plaats onder de Onroerende zaken in exploitatie. Wanneer de organisatie de intentie heeft om de woning te verkopen vindt verantwoording plaats als voorraad. Bij een gelijkblijvend beleid zal presentatie onder de verkoop onder voorwaarden plaatsvinden;
- De latente belastingen die voortkomen vanuit het commerciële en fiscale verschil in de waardering van het vastgoed in exploitatie is in lijn met RJ 272 bepaald door rekening te houden met de verkoopverwachtingen volgens de portefeuillestrategie met een looptijd van 5 jaar. Dit in tegenstelling tot voorgaand jaar waar in relatie tot de verkopen geen latentie is opgenomen;
- In de jaarrekening 2015 vond classificatie van DAEB en niet-DAEB vastgoed plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberaliseringsgrens per balansdatum. Classificatie van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in de jaarrekening 2016 vindt plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberaliseringsgrens op contractdatum;
- De latente belastingvordering voor verliescompensatie wordt gewaardeerd tegen contante waarde. Tot 2015 werd de nominale waarde gehanteerd;

- Tot en met 2015 werd er gebruik gemaakt van een indeling van de vastgoedportefeuille aan de hand van Kasstroom Genererende Eenheden. In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde verhuurde staat wordt vanaf het boekjaar 2016 gebruikt gemaakt van een indeling volgens waarderingscomplexen zoals deze in het Handboek zijn gedefinieerd.

Impact op vermogen en resultaat

De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen 1-1-2015 bedraagt € 189.683.933 (positief) en het effect op het resultaat 2015 bedraagt € 470.503 (positief) en is als volgt weer te geven:

Toelichting Stelselwijziging

Balans per 1-1-2015	Jaarrekening 2014	Na stelselwijziging	Effect Stelselwijziging
Activa:			
Materiele vaste activa: Daeb vastgoed in exploitatie	44.860	227.232	182.372
Materiele vaste activa: Daeb vastgoed in ontwikkeling	6	6	-
Vastgoedbelegging: Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	15.642	23.204	7.562
Financieel vaste activa: Latentie belastingvorderingen	2.377	2.128	-249
			189.684
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	17.514	51.742	34.227
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	155.457	155.457
Voorziening: Onrendabele investeringen	40	40	-
			189.684

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect Stelselwijziging
Activa:			
Materiele vaste activa: Daeb vastgoed in exploitatie	44.418	226.943	182.525
Materiele vaste activa: Daeb vastgoed in ontwikkeling	14	14	-
Materiele vaste activa: Onroerende zaken in ontwikkeling			-
Vastgoedbelegging: Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	15.129	22.814	7.685
Financieel vaste activa: Latentie belastingvorderingen	1.312	1.174	-138
			<u>190.072</u>
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	18.367	53.698	35.331
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	154.741	154.741
Voorziening: Onrendabele investeringen			-
			<u>190.072</u>

Resulatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect Stelselwijziging
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-646	-199	-448
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa*	2.389	66	2.322
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	-200	-575	375
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	-217	1.673	-1.890
Vennootschapsbelasting last/bate	1.065	954	<u>111</u>
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015			471

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten. De wijziging in classificatie van DAEB en niet-DAEB vastgoed heeft met de overgang van waardering naar marktwaarde in verhuurde staat voor de volledige portefeuille geen impact op het vermogen en/of het resultaat. Bij de herwaardering van vastgoed in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is waar nodig rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat.

Impact op volgende jaren

De impact op volgende jaren van de stelselwijziging is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed de komende jaren.

Functionele indeling winst-en-verliesrekening

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst-en-verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

4.3 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening van 2016 is sprake van de volgende presentatiewijzigingen.

Op grond van RJ 645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. De belangrijkste verschillen zijn:

- Presentatie van het vastgoed vindt volledig plaats onder Materiele Vaste Activa;
- De winst- en verliesrekening wordt opgesteld op basis van het functionele model;
- Aflossingsverplichtingen op de leningen o/g binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar worden opgenomen onder de kortlopende schulden.

Met bovenstaande presentatiewijzigingen sluit Ressort Wonen aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe RJ 645 en de vereisten vanuit de Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2015 zijn als gevolg van deze presentatiewijzigingen dienovereenkomstig aangepast.

4.4 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Ressort Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 9 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 4.2.

5.3 Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Zie verder voorzieningen.

5.4 Materiële vaste activa

5.4.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Ressort Wonen verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.4.2 DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Marktwaarde

Ressort Wonen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2016').

Ressort Wonen past nagenoeg voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Ressort Wonen een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Voor een aantal objecten blijkt toepassing van de full versie vereist.

Uitgangspunten

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van het DAEB vastgoed.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Ressort Wonen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen), zoals grootonderhoud en woningverbetering, die leiden tot een waardeverhoging van de kasstroomgenererende eenheid, worden aangemerkt als activeerbare kosten en verantwoord als investering. Bij uitgaven na eerste

verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waarderingsverlies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post “Overige waardeveranderingen materiele vaste activa”.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Waarderingsgrondslag

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’. Ressort Wonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waarderingsmethode

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijken verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario’s; door-exploiteren en uitponen. Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt bij mutatie. Bij uitponen is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij scenario uitponen wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Ressort Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de basisversie is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden zoals deze zijn opgenomen in het Handboek.

Voor een aantal objecten is de full-versie van het handboek toegepast. Dit geldt voor:

- Bedrijfsmatig vastgoed (commerciële ruimtes in de plint van het Woonzorgcentrum), omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak;
- Intramuraal vastgoed (woningen Elzenlaan en Blankenburg), omdat dit specifiek vastgoed betreft; Tevens is in verband met oplevering van de woningen aan de Elzenlaan sprake van een eventuele waardevermindering. Door de marktwaarde voor deze woningen vast te stellen op basis van de full versie wordt de marktwaarde zo zuiver mogelijk weergegeven.

Deze objecten zijn getaxeerd door een externe taxateur. De variabelen in de berekeningen zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		Intramuraal Zorgvastgoed	
	Waarderings-complex	Veronderstelling	Waarderings-complex	Veronderstelling
Markthuur (stijging)	Alle waarderings-complexen.	De markthuur is gebaseerd op referentie-transacties. De markthuurstijging is in de eerste 4 jaar lager ingeschat dan inflatie.	Alle waarderings-complexen.	De markthuur is gebaseerd op referentie-transacties. De markthuurstijging is in de eerste 5 jaar iets hoger ingeschat dan inflatie.
Exit yield	Alle waarderings-complexen.	De exit yield bedraagt 7,00% en is gebaseerd op een resterende waarde per m ² b.v.o. / grondwaarde op basis van de vigerende bestemming in relatie tot de nog resterende looptijd van het contract.	Alle waarderings-complexen.	De exit yield bedraagt 5,25% en is gebaseerd op een resterende waarde per m ² b.v.o. / grondwaarde op basis van de vigerende bestemming in relatie tot de nog resterende looptijd van het contract.
Disconteringsvoet	Alle waarderings-complexen.	Disconteringsvoet bedraagt 6,25%, op grond van referentietransacties in relatie tot de risico's op de kasstroom die voortkomen uit de verhuursituatie, objecteigenschappen, bestemming en alternatieve aanwendbaarheid.	Alle waarderings-complexen.	Disconteringsvoet bedraagt 6,25% op grond van referentietransacties in relatie tot de risico's op de kasstroom die voortkomen uit de verhuursituatie, objecteigenschappen, bestemming en alternatieve aanwendbaarheid.
Onderhoud	Alle waarderings-complexen.	€ 6,66 per m2 bvo	Alle waarderings-complexen.	€ 5,22 - € 6,45 per m2 bvo
Mutatie- en verkoopkans	Alle waarderings-complexen.	De mutatiekans is gebaseerd op de verhuursituatie in verhouding tot marktconforme huurcondities. Conform het handboek is de mutatiekans altijd ofwel 0% ofwel 100%.	Alle waarderings-complexen.	De mutatiekans is gebaseerd op de verhuursituatie in verhouding tot marktconforme huurcondities. Conform het handboek is de mutatiekans altijd ofwel 0% ofwel 100%.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de actuele waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2016 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit woningcorporaties zijn voorgeschreven.

1.4.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

5.4.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Ressort Wonen verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Ressort Wonen onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Ressort Wonen het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Ressort Wonen een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Ressort Wonen een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

5.4.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde. 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.

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 Latente belastingvordering

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor

verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Het percentage waartegen contant gemaakt is bedraagt 3,26% (2015: 3,26%).

5.5.2 Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

5.5.3 Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Deze vorderingen betreffen vorderingen met een looptijd langer dan 1 jaar. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.5.4 Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Ressor Wonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Ressor Wonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.6 Voorraden

5.6.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de toegerekende rente. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

5.6.2 Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke incourantheid.

5.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Deze vorderingen betreffen vorderingen met een looptijd van maximaal 1 jaar. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering (beoordeling van de vorderingen) een voorziening gevormd.

5.8 Overlopende activa

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

5.9 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Liquide middelen staan ter vrije beschikking, tenzij anders vermeld.

5.10 Herwaarderingsreserve

Indien herwaarderingsreserves in de herwaarderingsreserve onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen zijn verwerkt, worden de gerealiseerde herwaarderingsreserves bruto ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. De corresponderende vrijval van de (latente) belastingverplichtingen wordt onder de post belastingen ten laste van het resultaat gebracht.

5.11 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld. Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.11.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. 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 aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

5.11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Het percentage waartegen contant gemaakt is bedraagt 3,26% (2015: 3,26%).

5.11.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- Toekomstige uitgaven met betrekking tot het loopbaanbudget van de ultimo 2016 in dienst zijnde personeelsleden. De regeling van het loopbaanbudget is opgenomen in de cao Woondiensten.

5.12 Langlopende schulden

5.12.1 Leningen kredietinstellingen

Leningen kredietinstellingen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.12.2 Terugkoopverplichtingen Verkoop onder Voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

5.12.3 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 2016 bedraagt 1,0%.

5.13 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden betreffen betalingsverplichtingen met een looptijd van maximaal 1 jaar.

5.13.1 Schulden aan leveranciers

De schulden aan leveranciers worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.13.2 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.

5.13.3 Overige schulden

Overige schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.13.4 Overlopende passiva

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

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Ressort Wonen naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verrichten op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Ressort Wonen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage 2,1% voor huishoudens met een gezinsinkomen t/m € 34.678, 2,6% voor inkomens boven € 34.678 t/m € 44.360 en 4,6% voor inkomens boven € 44.360. In 2015 bedroegen deze respectievelijk 2,5%, 3,00% en 5,00% (bij inkomensgrenzen van € 34.229 en € 43.786).

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten doe toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Ressort Wonen hanteert de volgende

verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

	FTE	Verhuur	Onderhoud	Verkoop	Leefbaarheid	Overig
Direct	14,55	4,93	8,14	0,15	1,34	0,00
Indirect	5,90	2,00	3,30	0,06	0,54	0,00
Totaal	20,45	6,92	11,44	0,21	1,88	0,00
Verdeelsleutel		33,85%	55,95%	1,03%	9,18%	

		Verhuur	Onderhoud	Verkoop	Waardeverandering	Overige activiteiten	Overige organisatiekosten	Leefbaarheid	Financiële baten en lasten
Bedrijfsopbrengsten									
Huren	D	100,00%							
Vergoedingen	D	100,00%							
Opbrengst verkopen	D			100,00%					
Boekwaarde verkopen	D			100,00%					
Direct toerekenbare verkoopkosten	D			100,00%					
Geactiveerde productie eigen bedrijf	D	100,00%							
Doorberekende personeelskosten	D	100,00%							
Overige bedrijfsopbrengsten	D					100,00%			
Bedrijfslasten									
Afschrijvingen materiële vaste activa	IN	33,85%	55,95%	1,03%				9,18%	
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	D				100,00%				
Lonen en salarissen									
Management	IN	32,16%	53,15%	5,98%				8,72%	
Financiën	IN	33,85%	55,95%	1,03%				9,18%	
Woonservice	IN	75,08%	3,81%	0,76%				20,35%	
Onderhoud	D		100,00%						
Sociale lasten									
Management	IN	32,16%	53,15%	5,98%				8,72%	
Financiën	IN	33,85%	55,95%	1,03%				9,18%	
Woonservice	IN	75,08%	3,81%	0,76%				20,35%	
Onderhoud	D		100,00%						
Pensioenlasten									
Management	IN	32,16%	53,15%	5,98%				8,72%	
Financiën	IN	33,85%	55,95%	1,03%				9,18%	
Woonservice	IN	75,08%	3,81%	0,76%				20,35%	
Onderhoud	D		100,00%						
Lasten onderhoud									
Algemene beheer- en administratiekosten	IN	33,85%	55,95%	1,03%				9,18%	
Advieskosten PO	D		100,00%						
Advieskosten WS	IN	75,08%	3,81%	0,76%				20,35%	
Advieskosten FA	IN	33,85%	55,95%	1,03%				9,18%	
Advieskosten DO	D		100,00%						
Automatiseringskosten	IN	33,85%	55,95%	1,03%				9,18%	
Kosten RvC	D						100,00%		
Belastingen	D	100,00%							
Verzekeringen	D	100,00%							
Contributie	IN	33,85%	55,95%	1,03%				9,18%	
Sectorheffingen	D	100,00%							
Servicekosten	D	100,00%							
Leefbaarheid	D							100,00%	
Diverse bedrijfslasten	IN	33,85%	55,95%	1,03%				9,18%	
Mutatie onroerende zaken VOV									
Mutatie vastgoedbeleggingen in exploitatie	D				100,00%				
Waardeveranderingen financieel vaste activa									
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	D								100,00%
Rentelasten en soortgelijke kosten	D								100,00%

6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover deze verschuldigd zijn aan werknemers.

6.3.5 Pensioenlasten

Ressort Wonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. 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 getroffen. Hiervan is ultimo 2016 geen sprake.

6.3.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Ressort Wonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.3.7 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

6.3.8 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Ressort Wonen het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

6.3.9 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.5 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Ressort Wonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een sector brede vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Naast afspraken over de waardering van de openingsbalans bevat de VSO2 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Ressort Wonen opgezegd vóór 1 december 2015 en is derhalve van toepassing op het jaar 2016.

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.

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut, waarin opgenomen het financieel beleid, vastgesteld door bestuur en raad van commissarissen. In het treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten geheel uitgesloten.

Prijrisico

Ressort Wonen heeft geen beleggingen waarbij een prijsrisico wordt gelopen. Mede vanuit de wet- en regelgeving zullen dergelijke beleggingen door Ressort Wonen nimmer worden aangegaan.

Valutarisico

Ressort Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Ressort Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Ressort Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (*rating*). Dit is opgenomen in het Treasurystatuut.

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.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Ressort Wonen loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

	<u>31-dec-16</u>
	€
Bankschuld	0
Kredietlimiet	0
Lopende investeringsverplichtingen	0
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2016/2018)	6.476

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Ressort Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Ressort Wonen gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (inmiddels Autoriteit Wonen) leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. Ressort Wonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Ressort Wonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Ressort Wonen minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Ressort Wonen doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Vooruitlopend op het tot stand komen van de nieuwe woningwet hanteert Ressort Wonen het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Ressort Wonen heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2016 en 2015 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Ressort Wonen ook in 2017 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

8.1 Waardering vaste activa

8.1.1 Materiële vaste activa, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 5.4.2. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie gerekend met gemiddelde mutatiegraden per complex conform de methodiek zoals voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2016'.

Verhuurdersheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Ressort Wonen heeft hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd en aansluiting gezocht bij het beleidsvoornemen van de Aw: Voor 2017 is uitgegaan van een percentage van 0,543%, 2018: 0,591%, waarna deze weer daalt tot 0,567% van de WOZ-waarde.

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en

toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Ressort Wonen een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening kunnen afwijken. Ressort Wonen hanteert hierbij een voorzichtige benadering.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde.

Ressort Wonen volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

9. Kasstroomoverzicht

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

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

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

Toelichting op de balans (x € 1.000)

Activa

10. Materiele vaste activa

	2016	2015
DAEB vastgoed in exploitatie	251.745	226.943
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.313	22.814
Onroerende zaken in ontwikkeling	25	14
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.397	23.355
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.415	1.448
Saldo einde boekjaar	298.893	274.574

10.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht (x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie	226.943	44.860	22.814	15.642	249.757	60.502
Invloed stelselwijziging		182.372		7.562	-	189.934
Herrekende boekwaarde	226.943	227.232	22.814	23.204	249.757	250.436
Mutaties						
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	3.688				3.688	-
Investerings na eerste waardering	661	848	38	4	699	852
Buitengebruikstelling en afstotingen	-1.794	-674	-371	-581	-2.165	-1.255
Mutatie door herwaardering:					-	-
- Overige waardeveranderingen	-334	-848	-38	-4	-372	-852
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	22.581	385	-130	191	22.452	575
Totaal mutaties	24.802	-289	-501	-390	24.301	-679
Boekwaarde 31/12	251.745	226.943	22.313	22.814	274.058	249.757

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. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

De activa zijn tegen uitgebreide voorwaarden verzekerd. Onderverzekering is hierbij uitgesloten. Ressort Wonen heeft een verkoopplan opgesteld waarin ultimo 2016 nog 117 onroerende zaken in 10 complexen voor verkoop zijn geoormerkt. De WOZ-waarde van deze onroerende zaken bedraagt € 16.551.000. De totale WOZ waarde (peildatum 1 januari 2016) van het gehele bezit bedraagt € 320.768.000.

Bedrijfswaarde materiële vaste activa

De bedrijfswaarde (exclusief rentabiliteitswaardecorrectie) van het sociaal vastgoed (woningen met een contracthuur onder de liberalisatiegrens) is in 2016 toegenomen met € 3,86 miljoen ten opzichte van 2015.

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

Periode	Gemiddelde huurstijging in %	Stijging ov. variabele lasten %	Stijging loonkosten in %	Stijging kosten onderhoud
2017	1,05%	1,60%	1,60%	1,60%
2018	1,17%	1,70%	1,70%	1,70%
2019	1,62%	1,57%	1,57%	1,57%
2020	2,05%	2,03%	2,03%	2,03%
2021	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Vanaf 2022	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%

De percentages gemiddelde huurstijging 2017-2022 zijn inclusief harmonisatie weergegeven.

Overige parameters:

Parameter	Percentage/ bedrag
Disconteringspercentage	5,00%
Huurderving	1,25%
Mutatiegraad	8,45%
Norm mutatieonderhoud per opdracht	2.200
Norm reparatieverzoeken per opdracht	125

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 2017 tot 0,22% in 2022. 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 2017 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 2008-2016; Op totaalniveau zijn de uitgaven aangesloten op de meerjarenbegroting;
- Uitgaven planmatig onderhoud zijn conform de geactualiseerde meerjarenbegroting tot en met het jaar 2026 per complex geregistreerd. De uitgaven zijn inclusief contractonderhoud en uitgaven voor duurzaamheid (50%) en binnenaanpak. Vanaf 2026 is uitgegaan van een

gemiddelde per woning van € 1.400,-- per jaar (prijspeil 2016) 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 en 2016 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 zijn voor een periode van 5 jaar ingerekend in de bedrijfswaarde;
- Te betalen vennootschapsbelasting is 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	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal verkopen	9	9	8	8	7
Sociaal	4	5	3	4	4
Commercieel	5	4	5	4	3

Het totaal aantal te verkopen woningen (41) is vrijwel 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 van het sociaal vastgoed ten opzichte van 2015 is als volgt:

Toelichting: waarde mutatie onroerende zaken in exploitatie

Verloop bedrijfswaarde verslagjaar	2016	2015
Bedrijfswaarde per 1 januari	86.566	83.873
Autonome ontwikkeling		
Vrijval kasstromen	-5.986	-4.859
Effect een jaar opschuiven	4.661	4.096
Subtotaal autonome ontwikkeling	-1.325	-763
Voorraad- en niveaumutaties		
Verbetering	414	382
Verkochte verhuureenheden	-344	-68
Nieuwbouw/ aankoop	4.391	0
Niveaumutaties	21	-1.292
Subtotaal voorraadmutaties	4.483	-978
Parameterwijzigingen		
Huuraanpassing	-2.824	-8.394
Overige parameters conform WSW	2.457	5.311
Subtotaal parameterwijzigingen	-367	-3.083
Beleidswijzigingen		
Onderhoudsuitgaven	-225	3.572
Overige exploitatieuitgaven	-2.099	3.810
Restwaarde	625	-265
Verkopen	2.763	391
Levensduur	7	8
Subtotaal beleidswijzigingen	1.071	7.517
Bedrijfswaarde ultimo boekjaar	90.428	86.565

Het verschil tussen beide jaren bedraagt € 3,86 miljoen (positief).

De bedrijfswaarde van het commercieel bezit bedraagt € 22.027 miljoen (2015: € 21.954). Met name de definiëring van commercieel bezit (op basis van contractuur) veroorzaakt deze geringere toename. Een aantal woningen is namelijk overgeheveld naar sociaal vastgoed.

10.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2016	2015
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1	14	6
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		
Herrekende boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1	14	6
Investeringsen	3.698	841
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde		
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-3.688	0
Overige mutaties	0	-832
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12	25	14

10.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	2016	2015
1 januari		
Vervaardigingsprijzen/Reële waarde moment	24.844	24.483
Herwaarderingen	-1.489	-2.262
Boekwaarde per 1 januari	<u>23.355</u>	<u>22.221</u>
<i>Mutaties</i>		
Bij: Verkopen leegstaande woningen 1/1	0	204
Bij: huurwoningen verkocht	0	582
Af: naar te verkopen onroerende zaken	-686	-426
Herwaarderingen	727	774
Totaal mutaties	<u>41</u>	<u>1.135</u>
31 december		
Vervaardigingsprijzen/Reële waarde moment	24.158	24.844
Herwaarderingen	-761	-1.489
Boekwaarde per 31 december	<u>23.397</u>	<u>23.355</u>

Totaal overzicht Verkopen onder Voorwaarden

Aard van de regeling	MGE
Verkocht per 31 december 2015	131
Verkopen 2016	0
Terugkopen 2016	4
Verkocht per 31 december 2016	127

10.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2016	2015
1 januari		
Verkrijgingsprijzen	2.373	2.350
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-926</u>	<u>-859</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.448</u>	<u>1.490</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	43	23
(Des)investerings	-25	
Afschrijvingen	-61	-66
Afschrijvingen desinvesteringen	<u>10</u>	<u>0</u>
Mutaties boekjaar	-33	-43
31 december		
Verkrijgingsprijzen	2.391	2.373
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-976</u>	<u>-926</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.415</u>	<u>1.448</u>

Bij vervoermiddelen voor personenvervoer wordt als restwaarde 30% van de aanschafwaarde gehanteerd, de overige vervoermiddelen worden afgeschreven tot nihil.

11. Financiële vaste activa

	2016	2015
Belastinglatenties	810	1.174
Overige financiële vaste activa	264	273
	<u></u>	<u></u>
Saldo einde boekjaar	<u>1.074</u>	<u>1.447</u>

11.1 Latente belastingvordering(en)

Latente belastingenvorderingen ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft betrekking op verliescompensatie, tijdelijke verschillen als gevolg van de waardering van leningen en waarderingsverschillen van vastgoed dat gelabeld is voor verkoop. Voor het waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie dat niet gerealiseerd zal worden door toekomstige verkopen is de contante waarde van dit verschil gewaardeerd op nihil. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Stelselwijziging

Voor Ressort Wonen zijn in 2016 de volgende wijzigingen van toepassing, welke als stelselwijziging zijn verwerkt:

- Voor het waarderingsverschil voor vastgoed in exploitatie wat bestemd is voor verkoop is een latentie opgenomen, welke is gebaseerd op de verkoopverwachtingen volgens de portefeuillestrategie met een looptijd van 5 jaar;
- De latente belastingvordering voor verliescompensatie wordt gewaardeerd tegen contante waarde. Tot 2015 werd de nominale waarde gehanteerd.

Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	1.174	2.377
Effect stelselwijziging	111	-249
Stand per 1 januari	1.285	2.128
Mutaties in het boekjaar		
Dotatie ten gunste van resultaat	0	0
Vrijval ten laste van resultaat	-476	-954
Stand per 31 december	810	1.174

De post Latente belastingvorderingen betreft onder andere de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie ad. € 852.296 (2015: € 966.312). Een actieve latentie ter zake van het ultimo 2016 resterende compensabele verlies dat op basis van de huidige wetgeving negen jaar voorwaarts verrekenbaar is, mits voldoende fiscale winst wordt gerealiseerd in deze periode. De huidige fiscale meerjarenbegroting toont dat het ultimo 2016 resterende compensabele verlies naar verwachting in beginsel niet binnen de wettelijke termijn van negen jaren kan worden verrekend met fiscale winsten over de jaren 2017 en verder. Op basis van de huidige fiscale meerjarenbegroting zal een bedrag ad € 1.652.127 aan fiscaal verlies verdampen. Om die reden is niet voor het volledige ultimo 2016 resterende fiscale verlies ad € 5.188.150 een actieve latentie gevormd maar voor een bedrag aan verlies dat naar verwachting wel verrekend zal gaan worden ad € 3.536.023 (2015: € 4.057.720).

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille is gebaseerd op de berekeningssystematiek van de openingsbalans per 1 januari 2008. Dit tijdelijke verschil is opgenomen als een actieve latentie van € 262.982 (2015: € 272.292);
- Het tijdelijke verschil inzake vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende 5 jaar wordt verkocht is opgenomen als een latente belastingsschuld van € 305.707 (2015: € 64.681) daar de fiscale waarde van dit vastgoed lager is dan de marktwaarde;
- Voor het waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd is de contante waarde van dit verschil gewaardeerd op nihil. De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet is afgewikkeld. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 246,5 miljoen (2015: € 243,9 miljoen). De marktwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 274,1 miljoen (2015: € 249,7 miljoen).

11.2 Leningen u/g

	2016	2015
1 januari		
Verstrekte lening	371	371
Af: cumulatieve aflossingen	-98	-90
Saldo 1 januari	<u>273</u>	<u>281</u>
Af: aflossingen boekjaar	-8	-8
31 december		
Verstrekte lening	371	371
Cumulatieve aflossingen	-107	-98
Saldo 31 december	<u>264</u>	<u>273</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 € 8.737 (2015: € 8.487).

12. Voorraden

	2016	2015
12.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	662	593
12.2 Voorraad onderhoudsmaterialen	27	43
Saldo einde boekjaar	<u>689</u>	<u>636</u>

12.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2016	2015
1 januari		
Boekwaarde aankopen per 1 januari	<u>593</u>	<u>205</u>
<i>Mutaties</i>		
Taxatiewaarde verkopen	-385	-205
Resultaat verkopen	0	0
Aankopen	454	593
Naar Vastgoedbeleggingen in exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	69	388
Boekwaarde per 31 december	<u>662</u>	<u>593</u>

12.2 Overige voorraden

Jaarlijks wordt de waarde van de aanwezige voorraad onderhoudsmaterialen bepaald door na telling de aantallen te vermenigvuldigen met de actuele waarde. Een eventueel incurante voorraad wordt direct verwerkt in het resultaat.

13. Vorderingen

13.1 (Huur)debiteuren

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

	2016	2015
Te vorderen huur van huidige huurders	145	196
Te vorderen huur van vertrokken huurders	160	104
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-101	-89
Totaal Huurdebiteuren	203	211

13.2 Overige vorderingen

	2016	2015
Te ontvangen uitkering WIF	0	428
Te ontvangen koopsom Kopen naar Wens	82	31
Doorberekende kosten nieuwbouw	173	0
Overige vorderingen	220	172
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-103	-70
Totaal overige vorderingen	372	560

In verband met mogelijke oninbaarheid is zowel voor huurdebiteuren als voor overige vorderingen op (voormalig) huurders één voorziening gevormd. De mutatie van de voorziening verloopt als volgt:

	2016	2015
Voorziening ultimo voorgaand boekjaar	159	103
Af: oninbare vorderingen huur	-24	-17
Af: oninbare vorderingen overig	-27	-23
Bij: dotatie voorziening huur	36	70
Bij: dotatie voorziening overig	59	27
Voorziening ultimo boekjaar	203	159

13.3 Overlopende activa

	2016	2015
Te ontvangen verkoopopbrengsten	0	121
Vooruitbetaalde rente en aflossing	867	0
Overige vooruitbetalingen	88	43
Totaal overlopende activa	955	164

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

14. Liquide middelen

	2016	2015
Bank	1.567	8.002
Spaar- en depositorekening	6.594	12
Totaal liquide middelen per 31 december	8.161	8.014

Alle bedragen staan ter vrije beschikking. In verband met structurele kasoverschotten is geen rekening-courantfaciliteit aanwezig. Desgewenst kan dit altijd aangepast worden bij de BNG-bank.

Passiva

15. Eigen vermogen

	2016	2015
15.1 Overige reserves	59.444	53.697
15.2 Herwaarderingsreserve	174.946	154.741
Totaal eigen vermogen	234.390	208.438

15.1 Overige reserves

	2016	2015
Eigen vermogen voorgaand boekjaar	53.697	17.514
Invloed stelselwijziging	0	34.226
Herrekende overige reserves 1/1	53.697	51.740
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging	25.953	770
Resultaat boekjaar effect stelselwijziging	0	473
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	25.953	1.242
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-20.204	715
Overige reserves 31/12	59.444	53.697

15.2 Herwaarderingsreserve

	2016	2015
Herwaarderingsreserve 1/1	154.741	0
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	0	155.456
Herrekende herwaarderingsreserve 1/1	154.741	155.456
Realisatie verkoop	-1.282	-370
Realisatie sloop	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	21.486	-345
Herwaarderingsreserve 31/12	174.946	154.741

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Ressort Wonen dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woningwet en afgeleide richtlijnen te worden besteed.

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt de Raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 25.953.233 positief toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

16. Voorzieningen

	2016	2015
16.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw	0	0
16.2 Overige voorzieningen	59	60
Boekwaarde per 31 december	59	60

16.1 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). Ultimo 2016 zijn geen projecten in ontwikkeling.

16.2 Overige voorzieningen

Naar aanleiding van de CAO, geldend per 1 januari 2010, kunnen medewerkers aanspraak maken op een persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget. 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 jaarlijks een aanvullend recht ter grootte van € 900,-- (of tot een saldo van € 4.500,-- indien minder is besteed).

17. Langlopende schulden

17.1 Leningen van kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen:

	2016	2015
1 januari		
Nominale waarde leningen	59.728	59.774
Cumulatieve aflossingen	-9.007	-7.628
Boekwaarde per 1 januari	50.721	52.146
Af: aflossingen lopende leningen	-1.433	-1.379
Af: aflossing lening beëindigd	0	-46
Saldo mutaties boekjaar	-1.433	-1.425
31 december		
Nominale waarde leningen	59.728	59.728
Kortlopende aflossingen komend jaar	-1.489	-1.433
Cumulatieve aflossingen	-10.440	-9.007
Boekwaarde per 31 december	47.799	49.288

Van het saldo leningen kredietinstellingen ad. € 47.799 is voor een bedrag van € 46.638 borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. Tevens is voor een bedrag van € 2.650 garantie verstrekt door gemeente Rotterdam (bedragen x € 1.000). De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt per 31 december 2016 € 69.816 (per 31 december 2015 € 69.797).

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet ultimo 2016 bedraagt 4,36% (2014: 4,35%). De gemiddelde looptijd bedraagt 18,83 jaar (2015: 19,83). De gewogen gemiddelde looptijd is 21,67 jaar (2014: 22,63).

De aangetrokken leningen worden vrijwel volledig afgelost op basis van annuïteiten, 1 lening met restwaarde ultimo 2016 van € 770.000 wordt lineair afgelost. Ultimo 2016 is geen sprake van financiële instrumenten. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.489.200 (2015: € 1.433.072) staan opgenomen onder de kortlopende schulden.

Rente- en kasstroomrisico

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

Rentepercentages	Bedrag
1-2%	3.172
3-4%	11.391
4-5%	33.236
Totaal	47.799
Renteherzieningsperiode	Bedrag
1-5 jaar	3.172
> 10 jaar	44.627
Totaal	47.799
Resterende looptijd	Bedrag
6-19 jaar	3.172
> 19 jaar	44.627
Totaal	47.799
Aflossingsverplichting	Bedrag
1-5 jaar	6.556
> 6 jaar	41.243
Totaal	47.799

Zekerheden

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

17.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende goederen verkocht onder voorwaarden (VoV)

1 januari		
Terugkoopverplichting bij overdracht	24.838	24.481
Cumulatief aandeel in waardeveranderingen	-1.449	-2.138
Boekwaarde per 1 januari	<u>23.389</u>	<u>22.343</u>
<i>Mutaties</i>		
Toename in verband met verkopen	0	787
Afname ivm aangekochte woningen	-682	-429
Aandeel in waardeveranderingen boekjaar	608	689
Saldo mutaties	<u>-74</u>	<u>1.046</u>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	24.156	24.838
Cumulatief aandeel in waardeveranderingen	-841	-1.449
Boekwaarde per 31 december	<u>23.316</u>	<u>23.389</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.

17.3 Overige schulden

De post overige schulden bestaat uitsluitend uit waarborgsommen.

	2016	2015
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	398	387
Rente waarborgsommen	83	81
Boekwaarde per 1 januari	<u>481</u>	<u>468</u>
<i>Mutaties</i>		
Mutatie waarborgsommen	5	11
Rente uitgekeerd	-4	-4
Rente bijschrijving	0	6
Totaal mutaties	<u>1</u>	<u>13</u>
Saldo per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	403	398
Rente waarborgsommen	79	83
Boekwaarde per 31 december	<u>482</u>	<u>481</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 2016 0,25% samengestelde rente toegevoegd.

18. Kortlopende schulden

	2016	2015
18.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.489	1.433
18.2 Schulden aan leveranciers	1.171	842
18.3 Belastingen en premies sociale verzekering	169	172
18.4 Schulden ter zake van pensioenen	2	26
18.5 Overige schulden	4	39
18.6 Overlopende passiva	1.467	1.437
Totaal kortlopende schulden	4.302	3.949

18.1 Schulden aan kredietinstellingen

Dit betreft de aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar op de leningen bij kredietinstellingen.

18.2 Schulden aan leveranciers

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

18.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	2016	2015
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	52	47
Omzetbelasting	117	124
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	169	172

18.4 Schulden ter zake van pensioenen

Dit betreft de schuld aan het bedrijfstakpensioenfonds ten behoeve van de pensioenen voor de werknemers.

18.5 Overige schulden

Dit betreft een aantal eenmalig te betalen bedragen.

18.6 Overlopende passiva

	2016	2015
Niet vervallen rente langlopende schulden	811	836
Te verrekenen leveringen en diensten	340	271
Vooruitontvangen huren	124	127
Opgebouwd saldo Glasfonds	45	53
Stimuleringsfonds	83	27
Opgebouwd vakantierecht medewerkers	31	19
Opgebouwd saldo serviceabonnement	30	16
Te betalen onderhoudswerkzaamheden	4	0
Overige overlopende passiva	0	89
Totaal overlopende passiva	1.467	1.437

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 Ressor 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;
- Glasfonds heeft betrekking op verschillen tussen ontvangen bedragen van huurders voor glasverzekering en de cumulatieve schadebedragen;
- Stimuleringsfonds 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 2017.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Er is ultimo 2016 geen sprake van niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrage heffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit voor de jaren 2017 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties circa € 15 miljoen zullen bedragen en dat dit voor de toegelaten instellingen betekent een tarief van circa € 3,30 per woongelegenheid en circa € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2016 is op nihil gesteld en aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2017 tot en met 2020 van circa € 60 per zelfstandige woongelegenheid en een heffing van circa € 30 per onzelfstandige woongelegenheid. Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn: 2017 € 153.000, 2018 € 155.000, 2019 € 156.000, 2020 € 158.000 en 2021 € 161.000.

WSW obligoverplichting

Ultimo 2016 bedragen de obligo's (3,85% over schuldrestant geborgde leningen ultimo boekjaar) aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) totaal € 1.795.552. 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. Vooralsnog 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.

Bankgaranties

Ultimo 2016 zijn evenals ultimo 2015 geen bankgaranties verstrekt in verband met mogelijke planschadeclaims van nog te ontwikkelen woningbouw in een gemeente.

Claims

Er zijn geen claims ingediend tegen Ressort Wonen.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening (x € 1.000)**Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille****19. Huuropbrengsten**

	2016	2015
Woningen en woongebouwen	14.601	14.214
Onroerende zaken niet-zijnde woningen	533	510
	<u>15.134</u>	<u>14.724</u>
Af: Huurderving wegens leegstand	-156	-177
Huurderving wegens oninbaarheid	-94	-97
Totaal huuropbrengsten	<u><u>14.885</u></u>	<u><u>14.451</u></u>

Inkomsten uit verhuur zijn totaal gestegen met 2,78%. Per 1 juli is bij de verhoging van de huren een inkomensafhankelijke stijging toegepast. De totale huuropbrengsten zijn 3,00% hoger dan 2015 als gevolg van algemene huurverhoging en huurstijging vanwege woningverbetering (€ 286.920) en het in exploitatie nemen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen (€ 56.698). Hiertegenover staat een vermindering van huuropbrengsten door verkoop van woningen (€ 63.316).

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2016	2015
Gemeente Rotterdam	14.885	14.451
	<u>14.885</u>	<u>14.451</u>

20. Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Overige goederen, levering en diensten	1.275	1.221
	<u>1.275</u>	<u>1.221</u>
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	31	9
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	0	0
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>1.244</u></u>	<u><u>1.212</u></u>

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van verhoging van de vergoedingen (€ 52.000) en uitbreiding van de activiteiten op het gebied van de exploitatie van de overige goederen, leveringen en diensten (€ 2.000).

21. Lasten servicecontracten

	2016	2015
Gas	554	512
Water	25	29
Electra	86	149
Overige exploitatie lasten	258	328
	<u>924</u>	<u>1.017</u>
Te verrekenen servicekosten	336	156
Totaal lasten servicecontracten	<u><u>1.260</u></u>	<u><u>1.173</u></u>

22. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2016	2015
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>769</u>	<u>676</u>
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u><u>769</u></u>	<u><u>676</u></u>

23. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)	3.488	3.311
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	782	939
Toegerekende lasten onderhoud	<u>1.433</u>	<u>1.408</u>
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u><u>5.704</u></u>	<u><u>5.657</u></u>

Specificatie cyclische en niet-cyclische onderhoudsuitgaven

	2016	2015
Planmatig onderhoud	3.488	3.311
Mutatie-onderhoud	329	486
Reparatieverzoeken	<u>453</u>	<u>453</u>
Totaal	<u><u>4.270</u></u>	<u><u>4.250</u></u>

24. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Gemeentelijke heffingen	1.010	1.004
Verzekeringskosten	47	47
Verhuurdersheffing	1.370	1.257
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	12	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.438	2.308

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**25. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

	2016	2015
Voormalige huurwoningen	2.400	1.474
Voormalige koopwoningen	828	204
Af: gerealiseerde waardeveranderingen koop	-184	
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.044	1.678

26. Toegerekende organisatiekosten

	2016	2015
Toegerekend aan- en verkopen	29	29
Verkoopkosten	14	19
Totaal toegerekende organisatiekosten	43	49

27. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2016	2015
Boekwaarde huurwoningen	2.165	1.255
Boekwaarde koopwoningen	645	205
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.810	1.460

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

28. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Af: onrendabele top/afboeking grond	372	1.684
Bij: Vrijval voorziening afgerond project WZC	0	-11
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>372</u>	<u>1.673</u>

29. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	22.452	575
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>22.452</u>	<u>575</u>

30. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2016	2015
Ongerealiseerd op basis van herwaardering	0	0
Waardesprong verkoop onder voorwaarden	119	122
Gerealiseerd bij terugkoop	168	87
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>287</u>	<u>209</u>

Nettoresultaat overige activiteiten

31. Opbrengst overige activiteiten

	2016	2015
Doorberekende personeelskosten	9	42
Opbrengsten overige activiteiten	0	69
Opbrengsten overige administratiekosten	13	26
Opbrengsten overige verhuur	6	9
Overige baten	5	10
Totaal opbrengsten overige activiteiten	<u>34</u>	<u>156</u>

32. Kosten overige activiteiten

	2016	2015
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal kosten overige activiteiten	<u>0</u>	<u>0</u>

33. Overige organisatiekosten

	2016	2015
Toegerekende organisatiekosten	40	39
	<u>40</u>	<u>39</u>

34. Leefbaarheid

	2016	2015
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	101	163
Mens gerelateerde leefbaarheid	131	89
	<u>232</u>	<u>252</u>

Saldo financiële baten en lasten**35. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten**

	2016	2015
Waardeverandering financiële vaste activa (WIF)	171	-549
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	<u>171</u>	<u>-549</u>

36. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Rente op liquide middelen	50	0
Overige vorderingen	5	5
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>55</u>	<u>5</u>

37. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
Rente langlopende schulden:		
- Leningen kredietinstellingen*	2.187	2.248
- Waarborgsommen	0	6
- Overige schulden	0	1
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	2.188	2.255

* De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden van leningen kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
- rentelasten van leningen met een vaste rente	2.187	2.248
- rentelasten van leningen met een variabele rente	0	0
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinst	2.187	2.248

38. Belastingen

	2016	2015
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen	0	0
Mutatie latente belastingen	-364	-954
	-364	-954
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
Resultaat voor belastingen Jaarrekening	26.317	2.195
Correcties fiscaal		
Verkoopopbrengsten	-253	-135
Waardeveranderingen	-22.366	784
Afschrijvingen	-600	-1.119
Onderhoud		145
Overige bedrijfslasten	1	13
(dis)Agio leningen	-72	-70
Geactiveerde rente	21	3
Investeringsaftrek	-11	-1
Belastbaar bedrag	3.037	1.815
Fiscale verliescompensatie	-3.037	-1.815
Fiscaal resultaat	0	0
Verschuldigde actuele winstbelasting (25%)	0	0

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25 %. De lagere effectieve belastingdruk (belastingen / resultaat voor belastingen) ad. 1,38 % (in 2015 hoger: 43,05%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie, fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen (ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest) en commerciële waardeveranderingen vastgoed, die fiscaal niet worden gevolgd.

Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door de hogere niet fiscaal verwerkte waardeveranderingen. Het toegepaste belastingtarief is overeenkomstig vorig jaar.

39. Overige informatie

39.1. Lonen en salarissen

	2016	2015
Salarissen	1.103	1.115
Sociale lasten	164	160
Pensioenlasten	171	191
Totaal lonen en salarissen	1.439	1.466
Waarvan toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-481	-477
Lasten onderhoudsactiviteiten	-810	-834
Overige organisatiekosten	-18	-20
Leefbaarheid	-130	-135
	0	0

Personeelsbestand

Gedurende het jaar 2016 had Ressort Wonen gemiddeld 20,45 werknemers in dienst (2015: 21,11). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2015: 0).

Pensioenverplichtingen

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is Ressort 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 is 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.

Om bovenstaande redenen zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. Per 31 december 2016 bedroeg de dekkingsgraad van het SPW 109,5% (2015: 109%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage

van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse bank N.V. (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

39.2 Afschrijvingen (im)materiële vast activa

	2016	2015
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	62	66
	<u>62</u>	<u>66</u>

39.3. Honoraria van de accountant

	BDO Accountants	Deloitte Adviseurs	Totaal
Jaar 2016			
Controle van de jaarrekening	33	0	33
Andere controleopdrachten	21	0	21
Fiscale adviesdiensten	0	18	18
Totaal Honorarium	54	18	72
	BDO Accountants	Deloitte Adviseurs	Totaal
Jaar 2015			
Controle van de jaarrekening	29	0	29
Andere controleopdrachten	0	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	21	21
Totaal Honorarium	29	21	50

40. Wet Normering Topinkomens

Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Ressort Wonen van toepassing zijnde regelgeving: Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Ressort Wonen is € 113.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief. Voor Leden van de Raad van Commissarissen geldt een bezoldigingsmaximum van 10% (leden) en 15% (voorzitter) van het hierboven genoemde bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking

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 vermeld:

Bedragen * € 1	J. Schrijver	
	Directeur -bestuurder	
	2016	2015
Beloning van topfunctionaris met dienstbetrekking	51.580	126.121
Vaste en variabele onkostenvergoedingen	454	1.361
Gratificatie in verband met dienstjubileum	0	10.166
Beloningen betaalbaar op termijn	6.564	22.371
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	58.598	160.019

Duur van het dienstverband in het boekjaar	1/1 - 30/04	1/1 - 31/12
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	4	12
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in dagen)	121	365
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	Fulltime	Fulltime
Motivering indien overschrijving:	Overgangsregeling	

De directeur-bestuurder, J. Schrijver, viel in de overgangsregeling van de WNT, daar de met hem gemaakte bezoldigingsafpraak (ruim) voor 1 januari 2013 was overeengekomen. Per 30 april 2016 is de directeur-bestuur met pensioen gegaan.

Bedragen * € 1	F.P. Desloover	
	Directeur -bestuurder	
	2016	2015
Beloning van topfunctionaris met dienstbetrekking	65.121	
Vaste en variabele onkostenvergoedingen	0	
Beloningen betaalbaar op termijn	12.174	
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	77.295	0

Duur van het dienstverband in het boekjaar	1/4 - 31/12	
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	9	
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in dagen)	275	
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	Fulltime	
Motivering indien overschrijving:	n.v.t.	

Per 1 april 2016 is de directeur-bestuurder, F.P. Desloover, in dienst getreden. Hierdoor is voor hem de overgangsregeling niet van toepassing.

b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

Niet van toepassing.

c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De WNT geeft ten aanzien van de vergoedingen van commissarissen aan de 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 ingesteld. Voor de bezoldigingsklasse D, geldend voor Ressort Wonen, geldt als maximum voor een voorzitter € 13.050,- en voor een RvC-lid € 8.705,-. De huidige vergoedingen van commissarissen blijven onder de VTW-beroepsregels.

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.

Bedragen * € 1	E.L. Bal	L.A. de Boer	M.E.N Mulder	W.L. Reurink
Functie	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

Bezoldiging				
Beloning (excl. BTW)	9.000	6.000	6.000	6.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2016	9.000	6.000	6.000	6.000
Toepasselijk WNT-maximum	16.950	11.300	11.300	11.300

Bedragen * € 1	E.L. Bal	L.A. de Boer	M.E.N Mulder	W.L. Reurink
Functie	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

Bezoldiging				
Beloning (excl. BTW)	8.000	6.000	6.000	6.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2015	8.000	6.000	6.000	6.000
Toepasselijk WNT-maximum	16.860	11.240	11.240	11.240

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2016 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2016 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden vermeld.

41. Gebeurtenissen na balansdatum

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

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Directie,

F.P. Desloover

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

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

Rozenburg, 29 juni 2017

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

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

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De verklaring van de accountant is toegevoegd achter dit verslag.

Kengetallen

		* *				
Boekjaar		2016	2015	2014	2013	2012
Aantal verhuureenheden						
1 Woningen en woongebouwen						
in exploitatie		2.397	2.382	2.391	2.375	2.396
in aanbouw		0	32	0	20	20
2 Garages		255	256	257	257	257
3 Bedrijfsruimten / kantoor		7	7	7	7	7
Totaal		2.659	2.677	2.655	2.666	2.601
Verhuur van woningen						
1 Mutatiegraad		7,59	7,67	9,54	8,24	8,42
2 Gemiddelde netto-maandhuur per december	31	515,70	506,36	494,50	470,57	447,47
3 Huurachterstand in % van de jaarhuur		0,86	1,05	1,15	1,03	0,77
4 Huurderving in % van jaarhuur		1,65	1,86	1,28	1,72	1,81
Kwaliteit						
Aantal reparatieverzoeken per woning		1,58	1,49	1,41	1,47	1,41
Kosten niet-planm. onderhoud per woning		326	394	367	361	357
Kosten planmatig onderhoud per woning		1053	1147	671	763	475
Balans en winst- en verliesrekening						
(x € 1.000)						
1 Overige reserve		59.444	53.697	17.512	15.418	19.450
2 Herwaarderingsreserve		174.946	154.741	0	0	0
3 Voorzieningen		59	60	87	233	602
4 Huren woningen / woongebouwen		14.885	14.451	14.213	13.379	12.946
5 Vergoedingen		1.244	1.221	1.134	1.057	973
6 Jaarresultaat		25.953	1.240	2.095	-4.033	1.149
Financiële continuïteit						
1 Solvabiliteit						
Eigen vermogen als % van totaal vermogen		75,52	72,98	18,56	16,49	19,22
Eigen vermogen + voorzieningen als % van het totaal vermogen		75,54	73,00	18,65	16,74	19,52
2 Liquiditeit		2,41	3,81	2,38	0,47	2,23
3 Rentabiliteit eigen vermogen		11,42	4,19	11,96	-26,16	5,91
4 Rentabiliteit vreemd vermogen		35,24	1,00	2,72	-5,17	1,41
5 Rentabiliteit totaal vermogen		8,62	0,81	2,22	-4,31	1,14
Algemeen						
1 Eigen vermogen per vhe		97.785	87.505	7.324	6.492	8.118
2 Personeelsbezetting (voltijdsformatie- plaatsen per 1.000 woningen)		8,81	8,86	8,92	8,93	9,04
a) directie / algemeen beheer		0,84	0,84	0,84	0,84	0,83
b) woonservice		2,23	2,24	2,32	2,42	2,50
c) techniek		4,08	4,11	4,09	4,05	4,09
d) financiën		1,67	1,68	1,67	1,67	1,70
3 Werkelijk aantal personeelsleden 31/12		22,00	22,00	22,00	22,00	22,00

* Door stelselwijziging laten de jaren 2016 en 2015 afwijkende kengetallen zien. Deze kunnen derhalve niet één op één vergeleken worden met 2014 en eerdere jaren.

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	180			180		
107	Vogelbuurt 3	135	135				
108	Mevr. J.A. Stiermanlaan e.o.	112	112				
109	Druivenhoek e.o.	66	66				
110	Zanddijk	7	7				
112	Zuidhoek e.o.	122	122				
113	Promenade	77		77			
115	Meerpaal	58		58			
116	Den Uylboulevard	84		84			
118	Boulevard	17		17			
130	Laan v. Nw. Blankenburg	14			14		
200	Eikenlaan e.o.	8	8				
220	Blankenburg	34		34			
221	Blankenburg (zorgwoningen)	40		40			
225	Elzenlaan	32		32			
300	Koninginnelaan	20		20			
222	Blankenburg (Plint)	6					6
211	Garages en overig	255				255	
		2.658	1.074	807	516	255	6

Totaal woningen **2.397**

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Ressort Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woningstichting Ressort Wonen te Rozenburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Ressort Wonen op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2016;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2016; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag:

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 65 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting Ressort Wonen een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Ressort Wonen zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in

overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Apeldoorn, 30 juni 2017

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J.J. Herst RA