



*Jaarstukken 2017*



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>Bestuursverslag</b>	
1. Voorwoord	5
2. Managementsamenvatting	6
3. Organisatie	8
4. Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen	17
5. Ontwikkelingen woningbezit	25
6. Kwaliteit van het woningbezit	35
7. Betrekken van belanghouders bij beheer en beleid	37
8. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen	40
9. Leefbaarheid	41
10. Wonen, zorg en welzijn	43
11. Financiën	45
12. Werkterrein	52
<b>Jaarrekening</b>	
1. Balans per 31 december 2017	54
2. Winst- en verliesrekening over 2017	56
3. Kasstroomoverzicht	57
4. Algemene toelichting	60
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	61
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	72
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	75
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	76
9. Kasstroomoverzicht	77

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
Toelichting op de balans	79
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	94
Toelichting op de winst- en verliesrekening	95
Gebeurtenissen na balansdatum	104
Vaststelling van de jaarrekening	105
<b>Overige informatie</b>	
Statutaire bepalingen inzake resultaat	106
Controleverklaring onafhankelijke accountant	106
Segmentatie naar DEAB en niet DAEB	107
Bijlagen: 1 – Kengetallen	111
2 – Overzicht woningbezit	112

## Voorwoord

In dit jaarverslag over 2017 legt de toegelaten instelling Woningstichting Ressorst Wonen verantwoording af over het presteren in het afgelopen jaar. Een jaar met vele hoogtepunten, maar helaas ook enkele dieptepunten.

In 2017 vond tot onze grote schrik een geweldsincident plaats tussen twee huurders, waarbij één huurder het leven liet. Begrijpelijk heeft dit ook een flinke impact gehad op de veiligheidsgevoelens van de huurders in het betreffende woongebouw. Naast schrik bij de collega's van Ressorst Wonen, heeft het incident ook tot zeer intensief en gewaardeerd contact geleid met bewoners, politie en andere instanties. Een ander dieptepunt was de melding over een jonge huurder die kennelijk pas geruime tijd na zijn overlijden gevonden werd in de woning. Ook in een relatief klein dorp als Rozenburg, met een goede sociale cohesie, doen zich dit soort gebeurtenissen heel soms voor. Het betekent voor Ressorst Wonen dat we met nog meer toewijding en betrokken dienstverlening onze bijdrage willen leveren aan een sterk dorp.

Begin 2017 is de koers van de organisatie opnieuw vastgesteld en gedurende het jaar hebben we uitvoering gegeven aan de realisatie van onze strategische speerpunten:

- Betaalbaar huren in duurzame woningen
- Betrokken en moderne dienstverlening in een sterk dorp
- Op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren

Dit jaarverslag is het eerste waarin we verantwoording af leggen gebaseerd op *Duurzaam Betrokken, strategisch meerjarenplan vanaf 2017*. Zoals verderop in detail te lezen valt, leidt deze strategie tot een versnelling en verdieping van het volkshuisvestelijk presteren, allereerst in Rozenburg, maar op termijn ook elders. Zichtbaar is dat dit in 2017 al leidde tot meer investeringen, en op termijn tot het aantrekken van nieuw en meer vreemd vermogen en andere balansverhoudingen. Dat zal echter steeds ruim binnen de kader stellende ratio's van de externe toezichthouders gebeuren, mede omdat Ressorst Wonen haar eigen financiële ratio's in 2017 wat defensiever heeft vastgesteld. De verwachte toename in omzet zal gepaard gaan met een in omvang op hoofdlijnen gelijke organisatie en een gecontroleerde stijging van organisatiekosten. Ook dat tekent zich al af in de jaarstukken 2017. De loan to value voldoet met 49% ruim aan de voor een toegelaten instelling als Ressorst Wonen geldende minimale vereisten gebleven. De statuten en reglementen zijn in lijn met de vigerende regelgeving. Woningstichting Ressorst Wonen kent geen verbonden ondernemingen. Er hebben zich in 2017 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.

De werkelijkheid in de financiële stukken van dit jaarverslag is positief en krijgt terecht ruim aandacht. Voor ons als volkshuisvesters is minstens zo belangrijk wat de werkelijkheid is van ons presteren in Rozenburg, met en voor huurders en partners. In heel veel 'lijstjes' staat Ressorst Wonen er gewoon erg goed op. Samenwerken is een sleutelwoord bij het behalen van zulke prestaties. En samen werken gebeurt door mensen. Volkshuisvestelijke prestaties staan of vallen bij de kwaliteit en betrokkenheid van de mensen, bij Ressorst Wonen of bij onze partners.

Ik ben blij en trots dat ik in 2017 leiding heb mogen geven aan zo'n goede club mensen. De prestaties in 2017 beschouw ik als de nieuwe norm, waarop we die van 2018 verder zullen uitbouwen.

Frans Desloover  
Directeur-bestuurder

## **2. Managementsamenvatting 2017**

### **Betaalbaar huren in duurzame woningen**

Na goed overleg met de Huurdersvereniging Rozenburg verhoogden we in 2017 de huren voor alle huishoudens zeer gematigd met 0,65%. Minstens zo belangrijk is persoonlijke en betrokken aandacht voor huishoudens die het moeilijk hebben de huur te betalen. We zijn blij dat de huurachterstand als percentage van de te incasseren huur verder gedaald is tot 0,82%. Het aantal aanzeggingen tot ontruiming is gedaald tot 20, waarvan -helaas- 9 tot daadwerkelijke ontruiming leidde.

We maakten grote stappen in het verder verduurzamen van de woningvoorraad, bijvoorbeeld met het plaatsen van zonnepanelen op alle 135 woningen in één complex. Ruim 80 huishoudens uit dat complex kozen bovendien voor zonneboilers. We hanteren bij zulke ingrepen een woonlastengarantie. Hierdoor gaan huurders er per saldo in woonlasten op vooruit, terwijl de woningen energetisch duurzamer worden. Ressor Wonen heeft in de loop der jaren aan honderden huishoudens zo'n woonlastengarantie afgegeven, en nog nooit is die ingeroepen.

### **Betrokken en moderne dienstverlening in een sterk dorp**

De kwaliteit van dienstverlening is traditioneel al van hoog niveau bij Ressor Wonen. In 2017 behaalden we op alle vier openbare onderdelen van de Aedes Benchmark een A, als slechts één van de twee corporaties in Nederland. Afgelopen jaar zetten we stappen om huurders eerder en met meer zeggenschap te betrekken bij onze plannen. Dit werkte bijvoorbeeld heel goed bij het via Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) selecteren en contracteren van een onderhoudspartij voor gevelonderhoud. Bewoners waarderen hun invloed bij de planmatige onderhoudsprojecten hogelijk. 100% deelname aan plaatsing van zonnepanelen in eerder genoemde voorbeeld is daarvan niet los te zien. Tegelijkertijd merken we dat het niet vanzelfsprekend is dat bewonerscommissies waarderen minder als klant en meer als burger benaderd te worden. Soms lukt het uitstekend, bijvoorbeeld als bewoners en Ressor Wonen samen een opstelplaats voor scootmobielen realiseren.

Afgelopen jaar kwam een nieuwe woonvoorziening voor cliënten van Pameijer tot stand. De wijze waarop is een voorbeeld van de grote betrokkenheid om deze bijzondere mensen een plek geven in Rozenburg. Zelfs als daarvoor de herhuisvesting van twaalf andere huurders nodig was.

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. Ressor Wonen doet alleen zulke uitgaven. We combineren dat met een brede taakopvatting op het gebied van leefbaarheid en hebben ook in 2017 twee huismeesters en een participatiemedewerker binnen Rozenburg ingezet. In 2017 kon Ressor Wonen weer een groep hele jonge nieuwe 'medewerkers' verwelkomen: de jeugdige Straatportiers. Zij zijn oren en ogen in een schone en veilige wijk en verbinden laagdrempelig ouders en andere buurtbewoners. Veilig Wonen is ook in 2017 versterkt door met gemeente Rotterdam te investeren in het op het hoogste niveau Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) gaan brengen van de sociale huurvoorraad. Wethouder Eerdman reikte in 2017 de eerste nieuwe PKVW-certificaten uit aan bewoners.

De modernisering van de dienstverlening heeft in het afgelopen jaar zichtbaar vorm gekregen in een nieuwe schrijfstijl, huisstijl en kantoorinrichting. In 2018 trekken we deze lijn door naar de digitale dienstverlening.

### **Op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren**

Ressort Wonen voerde haar werkzaamheden in 2017 alleen uit binnen Rozenburg. We zijn versneld en met hogere ambities uitvoering gaan geven aan planmatig onderhoud en woningverbeteringen, zowel aan het interieur als aan het energetisch presteren. Nieuwbouwmogelijkheden zijn beperkt in Rozenburg en ook de marktvaart is relatief gering. In 2017 werkten we 'in het dorp' alleen aan planvorming voor de woningen op de locatie Welgelegen. Woonplattegrond en energetisch presteren maken dat we met gemeente Rotterdam plannen ontwikkelen voor toekomstige sloop en vervangende nieuwbouw. De planvorming voor het aansluiten van een aanzienlijk deel van onze huurwoningen op het Restwarmtenet van de industrie kreeg veel aandacht. We verwachten in 2018 zicht te krijgen op een haalbare businesscase die voor onze huurders samen te vatten is als "betaalbaar en duurzaam".

Ressort Wonen kan meer dan Rozenburg nu en op lange termijn nodig heeft. In 2017 hebben we gewerkt aan overeenstemming met gemeente Brielle om daar via nieuwbouw van sociale huurwoningen een deel van de volkshuisvestelijke opgave op te pakken. Begin 2018 krijgt dit concreet verder vorm.

Ons beleid is mede gericht op het minimaal in stand houden van het sociaaleconomisch draagvlak in het dorp. Er zijn voor Rozenburg twee belangrijke trends die beleidsmakers moeten hanteren: de relatief sterke vergrijzing en de verandering in het Haven Industrieel Complex waarmee Rozenburg zo verbonden is. We zijn blij met de bijdrage die we hebben kunnen leveren aan de zogenaamde Kleine Kernen-aanpak van gemeente Rotterdam. Hierin klinkt de visie van Ressort Wonen door dat er een mooie toekomst is voor Rozenburg als meest duurzame dorp in de Rotterdamse haven.

De prestaties die wij leveren krijgen onder andere hun plek in prestatieafspraken tussen Gemeente Rotterdam, Huurdersvereniging Rozenburg en Ressort Wonen. 4 december 2017 tekenden we die voor het komend jaar. Samenwerking met deze partners is van groot belang en kan verder aan kracht winnen. Als relatief kleine organisatie kiezen wij er ook voor om via samenwerking met collega corporaties de uitdagingen op te pakken. In 2017 werkte Ressort Wonen samen met 5 collega corporaties bij de inkoop van onderhoud. De eerste resultaten voldoen aan de ambities om dit samen Beter, Boeiend en Betaalbaar te doen. We gaan daar mee door in 2018. Met Woningbouwvereniging Hoek van Holland en Wonen MiddenDelfland pakten we de totstandkoming van de jaarstukken op. De doelstelling om tijdig kwalitatief goede jaarstukken op te leveren is behaald.

### **Financiële uitkomsten en prognoses**

Het resultaat na belastingen 2017 bedraagt € 11,2 miljoen, voor circa € 8,0 miljoen verklaard uit waardeveranderingen. Hiermee is zichtbaar welke impact waarden op marktwaarde kan hebben zonder dat dit leidt tot extra inkomsten. Relevanter is wellicht, dat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille bijna € 4,2 miljoen bedraagt (2016: € 6,0 miljoen positief). Belangrijkste verklaring voor de daling van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is gelegen in hogere uitgaven aan planmatig onderhoud in 2017. Dat past binnen het strategisch speerpunt "Op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren".

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
Algemeen e-mailadres	: <a href="mailto:info@ressortwonen.nl">info@ressortwonen.nl</a>
Website	: <a href="http://www.ressortwonen.nl">www.ressortwonen.nl</a>
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	: F.P. (Frans) Desloover

#### 3.2. Doelstelling

Ressort Wonen is een toegelaten instelling die zich ten doel stelt uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting en de middelen uitsluitend te besteden in het belang van de volkshuisvesting. In 2017 hanteerde Ressort Wonen de volgende missie en visie:

*Ressort Wonen is dé woningcorporatie van en voor Rozenburg. We zijn er voor Rozenburgers met een smalle beurs. Bij ons staan betaalbare woonlasten, duurzaamheid en betrokken dienstverlening voorop.*

*Rozenburgers en maatschappelijk partners kunnen rekenen op onze bijdragen aan een duurzaam leefbaar dorp. Onze taakopvatting is breed, passend bij een woningcorporatie. Wij zijn betrokken en gericht op samenwerking.*

*Onze organisatie is kapitaalintensief. Er is een groot vermogen belegd in woningen en ander vastgoed. Dit vermogen moet maatschappelijk renderen ('iets opleveren'). Proactief en transparant handelen zijn karaktertrekken die daarbij passen.*

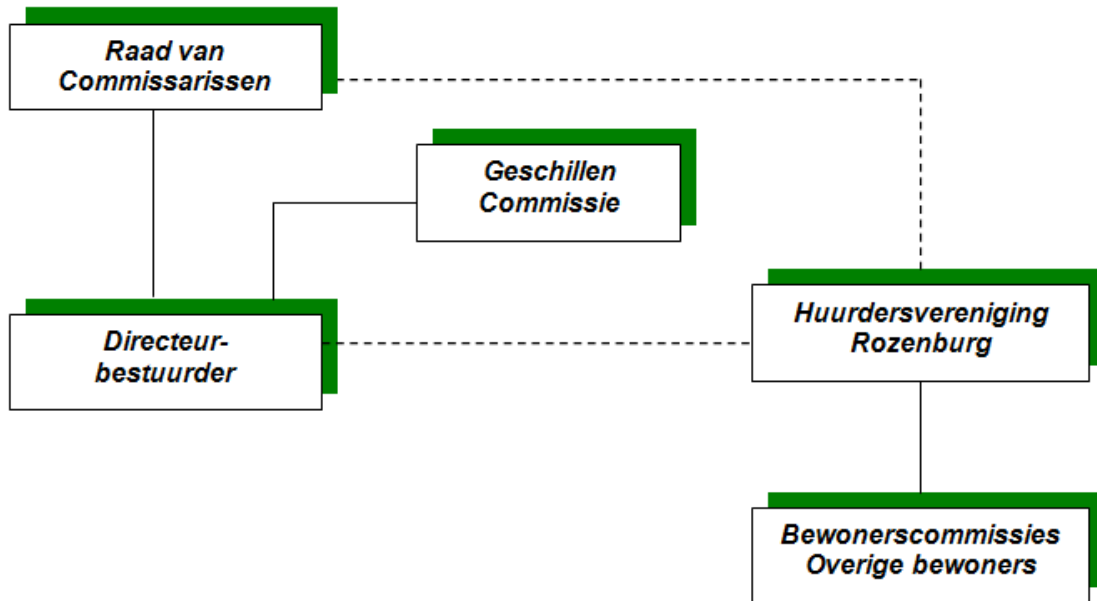
*We kiezen voor verbondenheid met Rozenburgse en lokale partners. Om lokaal optimaal te presteren, kiezen we bovendien voor samenwerking met collega-corporaties. Uitdagingen buiten Rozenburg gaan we aan als we meer kunnen presteren dan Rozenburg nodig heeft.*

*Ons motto is: 'Duurzaam betrokken'.*



### 3.3. Bestuurlijke organisatie

#### Organigram Bestuurlijke Organisatie



#### **Permanente Educatie**

In 2017 nam Frans Desloover deel aan congressen, themabijeenkomsten en seminars op het gebied van leiderschap en cultuur, bestuur, vastgoed en financiën, verandkunde en innovatie, governance en riskmanagement, strategie, beleid en communicatie. In de afgelopen drie jaar behaalde hij 2.799 zogenaamde PE-punten. De verklaring voor dit grote aantal punten is dat hij in 2016 de opleiding Executive Master of Business Administration van Business Universiteit Nyenrode afrondde. In 2017 behaalde hij 30,5 PE-punten van de minimaal vereiste 108 in drie jaar. Het VTW congres over governance en riskmanagement bezocht hij samen met de voorzitter RvC.

### 3.4. Hoofdpijnen 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 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 hoofdpijnen van de governancestructuur zijn verwoord in de statuten welke notarieel zijn vastgelegd volgens de voor woningcorporaties geldende regelgeving. Doorvoeren van wijzigingen is alleen mogelijk bij notariële akte. In 2017 is hiervan geen sprake geweest. De statuten bevatten de doelstellingen van de stichting en op hoofdpijnen de wijze waarop de bestuurlijke organisatie is geregeld. Er 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

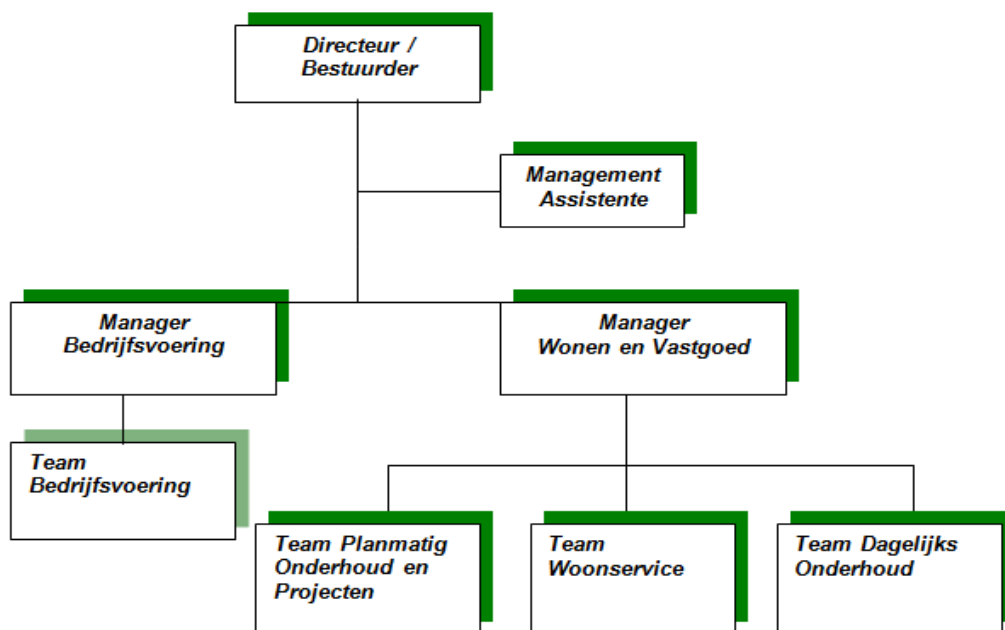
over de stichting neemt. Bij Ressort Wonen is de functie van directeur en bestuurder gecombineerd zoals blijkt uit het organigram van de bestuurlijke organisatie en is daarmee gebaseerd op de bij woningcorporaties gebruikelijke tweelagenstructuur en de stichtingsvorm. Bij de raad van commissarissen ligt 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. Het gehele jaar 2017 vervulde Frans Desloover de functie directeur-bestuurder.

De governancestructuur is vanuit de statuten in een aantal documenten opgenomen en verder uitgewerkt, allen in overeenstemming met de geldende regelgeving. In 2017 zijn diverse governance documenten opgesteld of geactualiseerd zoals de Visie op Toezicht en Bestuur, het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het Treasurystatuut en het Investeringsstatuut. Ressort Wonen kent een Planning & Controlcyclus waarbij jaarlijks beoordeeld wordt of zulke documenten geactualiseerd moeten te worden. Alle governancedocumenten zijn 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. Het verslag en de verklaring van de raad van commissarissen over 2017 zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

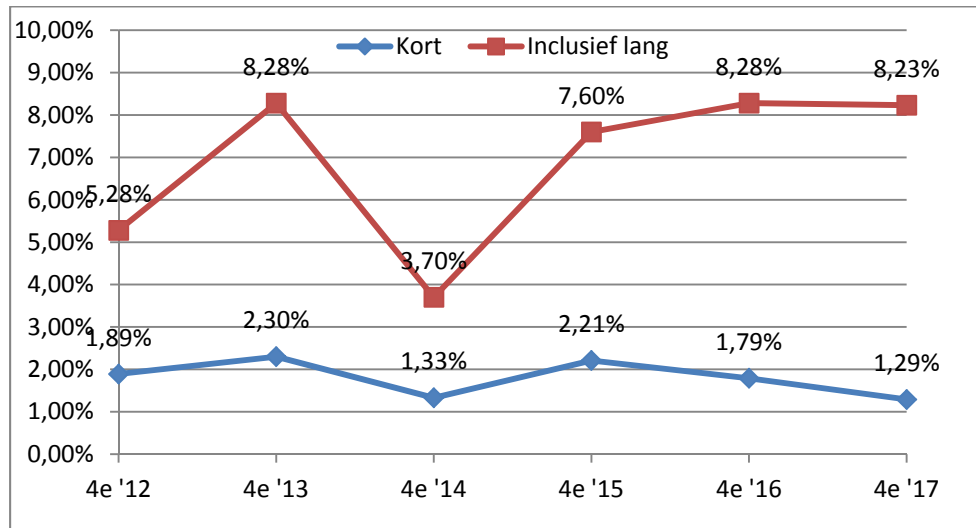
### 3.5. Organigram

*Werkorganisatie*



### 3.6. Ziekteverzuim

Het kortdurend ziekteverzuim is gedaald naar 1,29% (in 2016 1,79%). Het middellange verzuim is 0,58%. Dit betreft een medewerker die door een blessure langer arbeidsongeschikt is geweest. Ultimo 2017 is de langdurig zieke medewerkster volledig hersteld. Ziekteverzuim was in beide gevallen niet werk-gerelateerd. Het aantal meldingen (kort) bedroeg 32 (2016: 22), middellang 1 en langdurig 1. De gemiddelde verzuimduur kort 2,7 werkdagen (2016 5,0 werkdagen). Het overzicht, zowel kort- als langdurend ziekteverzuim:



### 3.7. Medezeggenschap

Binnen Ressort Wonen is geen ondernemingsraad actief. Medewerkers hebben in het verleden meerdere malen aangegeven daaraan geen behoefte te hebben, meest recent in 2016. Via medewerker bijeenkomsten wordt de medezeggenschap geregeld. In 2017 hadden deze bijeenkomsten het karakter van uitwisseling en dialoog, met een actievere rol voor medewerkers. Waar nodig vanuit regelgeving ten aanzien van medezeggenschap worden besluiten van de werkgever voor advies of instemming aan dit overleg voorgelegd. De medewerkers van Ressort Wonen adviseerden in 2017 over (of stemden in met) de werktijdenregeling, de klokkenluiderregeling, de benoeming van Adri van der Born, huisarts te Rozenburg, tot vertrouwenspersoon, het Periodiek Medisch Onderzoek en de keuze voor verplichte vrije dagen.

### 3.8. Maatschappelijk presteren

#### 3.8.1 Samenwerking

##### *Prestatieafspraken*

Gemeente Rotterdam, Ressort Wonen en Huurdersvereniging Rozenburg hebben prestatieafspraken gemaakt voor 2018. Deze afspraken zijn gebaseerd op de door het college vastgestelde Woonvisie 2030. Prestatieafspraken zijn geen doel op zich, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid, maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen en draagvlak te creëren. De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen met volwaardige betrokkenheid van Huurdersvereniging Rozenburg (HVR).

In de prestatieafspraken komen steeds dezelfde thema's / opgaven terug, waaronder omvang en ontwikkeling van de woningvoorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen, verduurzaming van de woningvoorraad, wonen met zorg / ouderenhuisvesting en

leefbaarheid. Zo zijn er concrete afspraken gemaakt over de door Ressor Wonen te realiseren investeringen in nieuwbouw en renovatie van woningen, het huurbeleid, omvang van het verkoop programma, investeringen in duurzaamheid en inspanningen van de gemeente op gebied van de buitenruimte en afronding van onderzoek naar de markt voor vrije sector huurwoningen in Rozenburg. Verder is opgenomen dat de gemeente begin 2018 een visie en uitvoeringsagenda Kleine Kernen opstelt. Partijen monitoren gedurende de looptijd de uitvoering van de inspanningen / afspraken.

#### *Warmtenet*

Ressor Wonen, gemeente Rotterdam en Warmtebedrijf BV tekenden in 2017 een intentieovereenkomst over de aansluiting van 650 woningen op het restwarmtenet. Het doel is om uiteindelijk heel Rozenburg aardgasvrij te maken. Er wordt nu onderzocht wat dit betekent in termen van energiemix, vastgoed, kosten, tarieven en fasering. De verwachting is dat hier eind 1<sup>e</sup> kwartaal 2018 meer duidelijkheid over is.

#### *Samenwerking gemeente Brielle.*

Ressor Wonen en de gemeente Brielle spreken de intentie uit om gezamenlijk de investeringsmogelijkheden voor sociale woningbouw in Brielle te verkennen. Daarbij gaat het om nieuwbouw van circa 50 huurwoningen per jaar met een totaal van 250 woningen. Dit wordt vastgelegd in een Intentieovereenkomst.

### **3.8.2 Kwaliteit service- en dienstverlening.**

Het is belangrijk te weten of onze dienstverlening aansluit bij de wensen en beleving van onze huurders. Zowel klantenpanels als bewonerscommissies geven inzicht in waardering en verwachtingen en dragen mogelijke verbeteringen aan. In een breder kader wordt het jaarlijks huurdersonderzoek van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) uitgevoerd. Daarmee krijgt Ressor Wonen inzicht in hoe huurders kwaliteit en dienstverlening waarderen. In 2017 werd door KWH de mogelijkheid geboden om zelf specifieke vragen aan de enquêtelist toe te voegen. Hier is op diverse onderdelen gebruik van gemaakt. Werd voorheen de meting één keer per jaar uitgevoerd, in 2017 is ervoor gekozen om deze meting per kwartaal uit te voeren. Voordeel is dat de vraagstelling over verschillende onderwerpen meer aansluit bij de herinnering en beleving van de huurder.

Het aantal deelnemers is ten opzichte van 2016 afgenomen. Toch geeft het voldoende inzicht hoe onze huurders de kwaliteit van de dienstverlening en de bereikbaarheid waarderen. Het persoonlijke karakter en de snelheid van reageren wordt hoog gewaardeerd. Huurders waardeerden in 2017 de kwaliteit gemiddeld met een 8. In 2016 was dit 8,1.

De cijfers voor dienstverlening op de verschillende onderdelen:

- Contact 7,9
- Woning zoeken 7,8
- Nieuwe woning 7,7
- Huur opzeggen 7,9
- Reparaties 8,3
- Onderhoud 8,2

De uitslag van het huurdersonderzoek resulteert in verlenging van ons KWH huurlabel, het keurmerk voor goede dienstverlening. Het geeft ook aanknopingspunten voor verdere verbetering van de dienstverlening. De resultaten en analyses worden besproken tijdens het teamoverleg en waar nodig wordt actie ondernomen voor een betere klanttevredenheid.

## **Aedes Benchmark**

Aedes, de brancheorganisatie voor woningcorporaties, presenteert voor de vierde keer de benchmark. Deze benchmark vergelijkt de prestaties van (300) corporaties op het gebied van bedrijfslasten, huurderstevredenheid, duurzaamheid en woningonderhoud. De resultaten van alle corporaties zijn ingedeeld in drie klassen: A boven gemiddeld, B gemiddeld en C onder gemiddeld. Ressor Wonen heeft in 2017 op bijna alle onderdelen de hoogst haalbare score behaald. Met de benchmarkcijfers kunnen corporaties vervolgens de eigen prestaties gericht verbeteren.

### *Bedrijfslasten Klasse A*

Ressor Wonen scoort op het onderdeel bedrijfslasten met € 672/vhe in de klasse A; die van de groep corporaties met de laagste beïnvloedbare bedrijfslasten.

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 A*

Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. De basis voor de hier gehanteerde score is in geval van Ressor Wonen afkomstig uit het KWH onderzoek 2017. 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 Ressor Wonen op alle deelscores A of B. In vergelijking met de scores uit 2016 zijn zowel vertrokken als nieuwe huurders iets minder positief gaan oordelen over de dienstverlening. Daarentegen is het oordeel van huurders met een reparatieverzoek gestegen (van 7,5 naar 8,1).

Een van de aanvullende indicatoren die (indirect) van invloed is op de waardering voor de dienstverlening betreft het contact met de corporatie. Op dat onderdeel scoort Ressor 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. Vanuit de nieuwe ICT-strategie is een start gemaakt met het vormgeven van een nieuwe website.

### *Duurzaamheid en Onderhoud & Verbeteringen Klasse A*

Zowel op duurzaamheid als op het onderdeel Onderhoud en Verbeteringen scoort Ressor Wonen een A. De kosten voor onderhoud liggen boven gemiddeld ten opzichte van andere corporaties. Maar door de lage energie-indexen scoort Ressor Wonen heel goed in de benchmark.

### *Beschikbaarheid en Betaalbaarheid Klasse B*

Op het onderdeel betaalbaarheid haalt Ressor Wonen een A door de gemiddeld lage huurprijzen. Op het onderdeel beschikbaarheid wordt een C gescoord. Dit komt door de afname van de betaalbare voorraad in 2016 door verkopen.

### **3.9. Risicoanalyse en risicomanagement**

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

Ressor Wonen accepteert dat de door haar uitgevoerde werkzaamheden op onderdelen risico's met zich meebrengen. Deze risico's worden in enige mate geaccepteerd. De grenzen en normen worden betrokken bij de risicoanalyses. Jaarlijks wordt door ieder team een jaarplan opgesteld, dat wordt afgeleid van het Strategisch MeerjarenPlan. De vastgestelde jaarplannen worden in de begroting en financiële meerjarenplanning opgenomen. De risico's die op kunnen treden bij de uitvoering van de jaarplannen zijn hier aan gekoppeld en uitgewerkt in strategische, tactische en operationele risico's. Deze risico's worden geclassificeerd naar grootte en impact. Bij alle geïdentificeerde risico's wordt aangegeven welke beheermaatregelen worden ingezet. Gedurende het jaar vindt vervolgens ieder kwartaal een actualisatie plaats, waarbij beoordeeld wordt in hoeverre de beheermaatregelen afdoende zijn dan wel aanpassing behoeven. Hiermee is de basis gelegd voor de plan do check act-cyclus met betrekking tot de geïdentificeerde risico's. De kwartaalrapportage wordt ter bespreking aangeboden aan de Raad van Commissarissen.

Naast deze wijze van vaststellen risico's vindt jaarlijks eenmalig bedrijfsbreed een inventarisatie plaats van alle mogelijke risico's, die op kunnen treden in de bedrijfsvoering.

Als belangrijkste risico's zijn geïdentificeerd en uitgewerkt:

<b>3.9.1 Strategische risico's</b>	<b>Risico</b>	<b>Beheersmaatregelen</b>
Afname marktpositie	Geringe uitbreidingsmogelijkheden, onevenwichtige prijs-kwaliteitverhouding, onvoldoende inzicht in actuele vraag en verslechtering imago Rozenburg, waardoor kans op waardedalingen en leegstand vastgoed.	Aandacht voor duurzaamheid irt woonlasten, periodiek bijstellen van (huur)beleid en Strategisch Voorraadbeleid o.b.v. marktanalyse; Structureel volgen vraagontwikkeling; Huurbeleid afstemmen op regionale ontwikkeling (Benchmark).
Eenzijdige bevolkingsopbouw	De vitaliteit van Rozenburg neemt af, waardoor ook de aantrekkelijkheid van Rozenburg afneemt voor haar huidige en nieuwe bewoners; Dure scheefheid (bewoner in te dure woning); Gedifferentieerde bewonersopbouw komt niet tot stand (midden-inkomens onvoldoende bediend).	Bevorderen doorstroming: actieve benadering oudere huurders in eengezinswoningen; Gedifferentieerd aanbod: toevoeging woningen midden-inkomens: Intake-gesprekken nieuwe bewoners; Actief acteren bij onvoldoende investeren door commerciële ontwikkelaars
Onvoldoende (maatschappelijk) rendement op VHV-vermogen (zie ook tactisch)	Door goede financiële positie druk door belanghouders op verevening met armlastige corporaties elders en/of investeringen die niet direct in het belang zijn van Ressort Wonen en Rozenburg.	Huidige strategie 'Op vol vermogen VHV-presteren' door waar mogelijk sneller, beter, breder investeren in Rozenburg en door investeringen in DAEB activiteiten in Voorne-Putten en Rotterdam na te streven.
Bijdrage woon- en werkklimaat	Calamiteit; Afname aantrekkelijkheid, gevoel van veiligheid en niveau voorzieningen; Afname nieuwe instroom.	Met onze prestaties actief bijdragen aan het beeld in en buiten Rozenburg; Actieve inzet voor behoud en vernieuwen voorzieningen (o.a. PG-woningen en reeds gerealiseerd Woonzorgcentrum); Bijdragen aan voorkomen verdere belastingen van het woon- en leefklimaat (veiligheid, geluid etc.).
Betaalbaarheid	De primaire doelgroep komt in de betalingsproblemen door een stijging van de woonlasten	Passend aanbieden (100%); Woonlasten-advies gesprek bij intake; Minimaal 70% vrijkomend < 2e aftopping; Uitvoering duurzaamheidsmaatregelen icm woonlastenwaarborg; Aandacht voor energiezuinig gedrag; Gematigd huurbeleid; Actief incassobeleid.
Wet- en regelgeving; Strengere eisen en toezicht	Niet tijdig voldoen aan gewijzigde regelgeving; Aanpassen salderingsregeling belemmert duurzaamheids-ambitie	Zorg dragen voor actuele kennis op dit gebied (eventueel extern borgen); Planning/ begroting inclusief paragraaf actuele verwachtingen en mogelijke fiscale consequenties.
Draagvlak strategie	Geen draagvlak voor investeren buiten Rozenburg	Prestatieafspraken met Gemeente in samenwerking met HVR; Structureel betrekken in overleg belanghouders; Mogelijkheden extern onderzoeken/ bespreken.

<b>3.9.2 Tactische risico's</b>	<b>Risico</b>	<b>Beheersmaatregelen</b>
Onvoldoende inbreng belanghouders	Door onvoldoende inzet of onjuiste kanalen worden niet alle wensen van belanghouders opgehaald	Periodiek overleg met Gemeente en afvaardiging Gebiedscommissie. Jaarlijkse themabijeenkomsten met belanghouders. Organiseren inspraak/meedenken bij klantenpanels of bewonersgroepen bij groot onderhoud en/of renovatie. Periodiek (uitvoerings-)overleg met Huudersvereniging Rozenburg.
Automatisering en veiligheid	Kwetsbaarheid door onjuist of onbevoegd gebruiken gegevens	ICT-strategie opstellen; Functie- en bevoegdheidscheiding intern; Coördinator benoemen intern.
Flexibiliteit en cultuur organisatie	Onvoldoende flexibiliteit om in te spelen op omgeving; Onvoldoende professionaliteit medewerkers; Klanten worden onjuist of onvolledig geïnformeerd.	Cultuurscan; Bijscholingscursussen (in jaarplannen); Werkoverleg afstemming.
Afname klanttevredenheid	Niet voldoen aan verwachtingen klanten	Bewonersbrochures, informatiebrieven en enquêtes; Modelwoningen; Klantenpanels (ook digitaal); Overleg HVR en bewonerscommissies; Jaarlijkse toetsing klanttevredenheid (KWH).
Financiële randvoorwaarden 'loslaten': Ruimere investeringsmogelijkheden dan haalbaar geacht binnen de kaders	We naderen (of overstijgen) de maximaal gestelde financiële normen; Hierdoor kans op strikter toezicht en meer kritische vragen; Op langere termijn mogelijk nadelen.	Betrouwbare uitgangspunten en planning; Duidelijke kaders afspreken (investeringsstatuut); Overleg voeren omtrent mogelijkheden (transparantietool/ IBW).
Samenstelling personeel (leeftijd)	Binnen korte termijn pensionering groot percentage personeelsleden, kennis en ervaring neemt af. Klanten missen vertrouwd aanspreekpunt; Kennis moet extern worden ingehuurd; Meer inzet benodigd om kennis op peil te brengen	Inventariseren huidige kennisbehoefte, zowel intern als extern; Organiseren overdracht kennis; Opleiding faciliteren voor jongere collega's.
<b>3.9.3 Operationele risico's</b>	<b>Risico</b>	<b>Beheersmaatregelen</b>
Wanbetalingen	Hoge instroom lagere inkomens leidt tot huurachterstanden	Stringent toepassen incassoprocedure; Aanvullende sancties: aanmanen, belondes, actief aanbieden betalingsregeling; Controleren en aanvragen toeslagen; Melding maatschappelijk werk; Passend toewijzen (wettelijk).

Overige geïdentificeerde risico's, zonder noodzaak voor acute beheersmaatregelen zijn:

- Onvoldoende vernieuwing woningbezit;
- Groot aanbod terug te kopen (MGE)-woningen in korte periode;
- Onvoldoende beoordeling ILT;
- Integriteit medewerkers;



- Aannemer levert onvoldoende prestatie of faillieert;
- Onvoldoende aansluiting bij relevante netwerken.

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

##### **Bericht van de voorzitter**

Ressort Wonen heeft 2017 kunnen afsluiten als een bijzonder geslaagd jaar. Met als motto Duurzaam Betrokken blijft de kern voor Ressort Wonen het bieden van goede, betaalbare en duurzame huisvesting in Rozenburg. Duurzaamheid is voor Ressort Wonen al jaren belangrijk. Allereerst is dit natuurlijk belangrijk voor lagere woonlasten van de huurders, maar ook voor het milieu .

In 2017 is het strategisch meerjarenplan geactualiseerd met inbreng van de Huurdersvereniging Rozenburg (HVR) en de gemeente Rotterdam. Hierin zijn de 3 strategische speerpunten voor de komende jaren benoemd: betaalbare en duurzame huurwoningen bieden, betrokken en moderne dienstverlening in een sterk dorp Rozenburg leveren en op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren. Nieuw hierin is de constatering dat Ressort Wonen een zodanig positief vermogen heeft dat er komende jaren versneld geïnvesteerd kan worden in verbetering en verduurzaming in het woningbezit in Rozenburg. Plus dat er meer volkshuisvestelijk gepresteerd kan worden dan alleen in Rozenburg voor huidige en toekomstige huurders nodig is. Dit heeft in 2017 geleid tot overleg met de gemeente Brielle om te komen tot een intentieovereenkomst voor de nieuwbouw van 250 sociale huurwoningen in Brielle.

In lijn met het in 2016 ingezette plan om te komen tot een nieuwe huisstijl en dienstverlening is in 2017 ook het eigen kantoorpand intern mooi verbouwd (en voor een redelijk bedrag!). Het plan is tot stand gekomen na goed overleg met de huurdersvereniging en met grote betrokkenheid van de medewerkers van Ressort Wonen. De medewerkers hebben er tijdens de gehele verbouwing voor gezorgd dat de huurders gewoon geholpen konden worden. Tijdens de verbouwing van het kantoor is er nog een ongeval geweest, door een ingestorte trap waarop 2 eigen medewerkers liepen. Gelukkig viel het letsel mee, en is de melding bij de Arbeidsinspectie telefonisch afgewikkeld. De veiligheidscoördinator van het betrokken bouwbedrijf heeft heel snel en adequaat actie ondernomen. Veiligheid is en blijft belangrijk bij verbouwing van het kantoorpand en bij bouw en renovatie bij de huurwoningen!

De directeur-bestuurder Frans Desloover is in 2017 goed verder gegaan met de opdracht van de RvC om de organisatie meer toekomstbestendig te maken en met het Kleine Kernenbeleid. Nieuwe wet- en regelgeving zijn geïmplementeerd. De interne organisatie verandert mee om te komen tot nog betere dienstverlening en tot samenwerking, waarbij eigen ontwikkeling en verantwoordelijkheid voorop staan.

Ressort Wonen en Woningbouwvereniging Hoek van Holland zijn werkzaam in de kleine kernen van de gemeente Rotterdam. Daarom hebben zowel de directeur-bestuurders als ook de RvC's van beide woningcorporaties in 2017 overleg gevoerd over het gezamenlijk belang voor de kleine kernen en de mogelijkheden tot samenwerking. De beide bestuurders zijn actief in een groep van 8 kleinere woningcorporaties in Zuid Holland-zuid. Hierin wordt in verschillende samenstellingen samengewerkt, bijvoorbeeld op het gebied van inkoop en financiële administratie. De raad is blij met deze innovatieve wijze om te zoeken naar nieuwe oplossingen.

De tevredenheid van huurders over de dienstverlening wordt gemeten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). In 2017 is overgegaan op een continue meting. De huurderstevredenheid is positief, dit blijkt uit het cijfer 8 voor het onderzoek van het KWH (in 2016 8,1). Verbeterpunten zijn nog de online dienstverlening en de "first time fix" voor

reparatieverzoeken. Deze positieve huurderstevredenheid sluit ook aan bij het beeld van en de goede samenwerking met de Huurdersvereniging Rozenburg.

Door de koepelorganisatie Aedes is al een paar jaar een benchmark in ontwikkeling om het huurdersoordeel, de bedrijfslasten, duurzaamheid, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid bij verschillende woningcorporaties te kunnen vergelijken en hiervan te leren. In de benchmark in 2017 ging het over de cijfers van 2015. Voor de beïnvloedbare bedrijfslasten scoorde Ressor Wonen goed in de hoogste klasse A met € 672/VHE.

Binnen de raad van commissarissen is er ook een aantal ontwikkelingen geweest. Marlies Mulder is per 1 januari 2017 herbenoemd voor 4 jaar na voorafgaande toetsing op geschiktheid en betrouwbaarheid door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) die een positieve zienswijze heeft gegeven. Lucas de Boer heeft eind 2017 na 8 jaar afscheid genomen als lid van de RvC. Om de continuïteit van de raad te waarborgen is al in de loop van 2017 via openbare werving een vervanger aangetrokken. Reinier van der Kuij is 1 juli 2017 benoemd als lid van de raad met de portefeuille vastgoedsturing. Vastgoedsturing zal komende jaren steeds belangrijker worden. Ook voor Reinier van der Kuij is na zijn toetsing op geschiktheid en betrouwbaarheid een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen.

Met dit verslag leggen wij verantwoording af over de wijze waarop we als raad in 2017 invulling hebben gegeven aan onze taak als toezichthouder en aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

### **Besturen en toezichthouden**

Hoe ziet ons toezicht en toetsing eruit?

De raad van commissarissen van Ressor Wonen houdt toezicht op het presteren van het bestuur en de organisatie en de algemene gang van zaken van Ressor Wonen. Om volkshuisvestelijk goed te kunnen presteren is financiële continuïteit een belangrijke randvoorwaarde. Ressor Wonen heeft in 2017 het Strategisch Meerjarenplan aangepast. De raad gebruikt een extern en een intern toezichtskader en maakt gebruik van externe oordelen en benchmarks van derden, zoals visitatie en KWH, de managementletter van de accountant en de oordeelsbrieven van externe toezichthouders.

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 opdrachtgever voor de accountant voor de controle van de jaarstukken. De raad heeft in 2017 een nieuwe accountant aangezocht voor de periode ná 2017. Verder heeft de raad opdracht gegeven voor een offertetraject voor de visitatie die Ressor Wonen in 2018 zal laten uitvoeren.

Extern toezichtskader en externe bronnen:

Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Governancecode Woningcorporaties

Beleid en kaders van de Autoriteit woningcorporaties

Beleid en kaders van het WSW

Beleid en kaders van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties

Aedes benchmark

KWH-Huurlabel

Visitatie (eens per 4 jaar, weer in 2018)

Managementletter van de accountant

Intern toezichtskader:  
 Statuten  
 Reglement voor de RvC  
 Bestuursreglement  
 Profielschets RvC  
 Visie op Toezicht en Bestuur  
 Strategisch Meerjarenplan vanaf 2017 *Duurzaam Betrokken*  
 Strategisch Voorraadbeleid  
 Reglement Financieel Beleid en Beheer  
 Fiscaal Reglement  
 Investeringsstatuut  
 Treasurystatuut  
 Integriteitscode Zo doen wij het gewoon  
 Klokkenluidersregeling  
 Klachtenreglement  
 Protocol Datalekken

Alle stukken behorend tot het 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>

### **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 Visie op Toezicht en Bestuur 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 (de brancheorganisatie van woningcorporaties) 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 ontwikkeling van de raad.

In 2017 zijn door de raad verschillende bijeenkomsten, workshops en themabijeenkomsten bijgewoond: VTW ledenbijeenkomst met de Aw, VTW-cursus RvC, accountant en auditcommissie, VTW-cursus voor voorzitters, VTW themabijeenkomst Toezicht en Bestuur, VTW-inspiratiegroep, Masterclass Toezicht, Bestuurdersbijeenkomst Aedes/Actiz, Rondetafelgesprekken WSW en Corporatietoezicht en het nieuwe financiële sturen. De behaalde PE-punten worden in het VTW-register opgevoerd.

### **Permanente Educatie en Bestede tijd door RvC in 2017:**

<b>Lid</b>	<b>Norm</b>	<b>PE-punten behaald</b>	<b>Uren besteed</b>
Ellen Bal (vz)	5	33	526
Lucas de Boer (vvz)	5	6	206
Walter Reurink	5	5	233
Marlies Mulder	5	13	175,5
Reinier van der Kuij	5	6	82

Binnen de raad zijn 2 van de 4 leden als huurderscommissaris vertegenwoordigd. Jaarlijks wordt één of meer vergaderingen bijgewoond van de Huurdersvereniging Rozenburg. Bij de wervingsprocedures van nieuwe bestuurders en commissarissen wordt inbreng van de huurdersvereniging gevraagd en gekregen.

De raad werkt als collectief en niet met aparte commissies. Omdat wij met 4 leden werken en Ressor Wonen een kleinere woningcorporatie is, is het werken met commissies niet 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.

#### Contacten met personeel en andere belanghouders

Met enkele personeelsleden 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 specifiek Walter Reurink een lokale verankering binnen Rozenburg.

Jaarlijks hebben wij een tweedaagse RvC-conferentie, waarbij op dag één het gehele managementteam aanwezig is. Het programma is voor een deel intern gericht en er is ook dit keer gebruik gemaakt van de mogelijkheid om dit te laten inleiden en begeleiden door een extern deskundige. Op de agenda stond in 2017: waardesturing onder begeleiding van Jeroen Brouns; organisatieontwikkeling en verandervermogen en een cultuurscan van Ressor Wonen. Op de tweede dag begeleidde Frans Romkes van AnderAdvies de zelfevaluatie. Dit jaar hebben wij bij onze zelfevaluatie met name stilgestaan bij het functioneren van de raad, de teamdynamiek, de vraag hoe de raad zich meer kan bezighouden met strategische onderwerpen en over de toegenomen tijdsinzet. Dit heeft o.a. geleid tot afspraken met de bestuurder over de voorbereiding van de agenda van de RvC-vergaderingen met strategisch thema's en de invulling van de informatiebehoefte van de RvC. 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.

Als raad dienen wij onafhankelijk te zijn en belangenverstremgeling te voorkomen. Gemeld kan worden dat ook in 2017 geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen of belangenverstremgeling bij besluiten. Ook is geen sprake geweest van onverenigbare nevenfuncties.

#### **Verslag vanuit de toezichhoudende rol**

In 2017 is de organisatie verder gegaan met implementatie van nieuwe wet- en regelgeving, zoals de scheiding DAEB en niet-DAEB. Het strategisch meerjarenplan is geactualiseerd en verschillende ontwikkelingen zijn in gang gezet om op vol vermogen te gaan presteren. In het licht van de gezonde financiële situatie heeft Ressor Wonen besloten om investeringen zo mogelijk naar voren te halen. Verder is er met de gemeente Brielle gewerkt aan een plan om daar 250 sociale huurwoningen te gaan bouwen. Het woningbezit is kwalitatief goed op orde, maar er zijn altijd verschillende projecten onderhanden, van renovatie tot nieuwbouw en investeringen in duurzaamheid zoals de zonnepanelen die leiden tot lagere woonlasten. Voor een relatief kleine organisatie is dat best een uitdaging. Ressor Wonen wil een duurzaam betrokken woningcorporatie zijn, waarbij betaalbare woonlasten, duurzaamheid en betrokken dienstverlening voorop staan. De gestarte samenwerking met andere kleine woningcorporaties kan daarbij belangrijke nieuwe mogelijkheden bieden.

Omdat het in de woningen en vastgoed belegde vermogen maatschappelijk moet renderen, houden we als raad hierop scherp toezicht. De informatievoorziening vanuit de organisatie is goed, al merkt de raad dat er steeds meer op ons af komt. Bij de zelfevaluatie is gebleken dat het een

aandachtspunt blijft om voldoende afstand te houden tot de operationele bedrijfsvoering en voldoende aandacht voor strategische ontwikkelingen te kunnen hebben.

De raad is opdrachtgever van de accountant. Bij de jaarlijkse 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. In het voorjaar van 2017 zijn er wijzigingen geweest in de bezetting van de financiële afdeling ten tijde van het jaarrekeningtraject, wat tot extra druk heeft geleid. Met het aanstellen van een tijdelijke interimmanager is het jaarrekeningtraject toch nog goed afgerond voor 1 juli. Eind 2017 is een nieuwe manager bedrijfsvoering aangesteld.

Hiernaast is door het aantrekken van een extra parttime controller (niet verplicht bij woningcorporaties tot 2500 VHE) vanaf het voorjaar 2017 een extra kwaliteitsimpuls gegeven. De jaarrekeningcontrole over 2017 is voor de laatste keer door BDO gedaan. In lijn met de governance code is besloten om, na geruime tijd en met tevredenheid gebruik te hebben gemaakt van de diensten van BDO, een nieuwe accountant te selecteren. Er is een uitgebreid selectietraject gevolgd aan de hand van een plan van aanpak, waarbij werkorganisatie en een delegatie van de RvC nauw samenwerkten. Na een voorselectie zijn met drie kantoren selectiegesprekken gevoerd. Met de uiteindelijke selectie van accountantskantoor KPMG zal dit een overdracht van dossiers in 2018 betekenen, die mogelijk ook weer extra inspanningen van de organisatie vraagt. De raad constateert dat door de toegenomen regeldruk de accountantskosten de laatste jaren flink zijn gestegen. Voor de komende jaren is met de nieuwe accountant KPMG een all-in prijsafspraken gemaakt, met een voorbehoud voor meerwerk door extra nieuwe controlewerkzaamheden door wijzigende regelgeving.

De raad heeft in 2017 zeven gewone vergaderingen gehouden, één zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder en één tweedaagse RvC-conferentie. De vergaderingen worden steeds voorafgegaan door een vooroverleg zonder de bestuurder voor onderlinge afstemming en prioritering van agendapunten. Hiernaast zijn er twee bijeenkomsten geweest met de RvC van Woningbouwvereniging Hoek van Holland, is de ALV van de HVR bijgewoond en heeft de RvC aan de kerstborrel van Ressort Wonen deelgenomen.

In 2017 heeft de raad de volgende besluiten genomen en de volgende werkzaamheden verricht:

<b>Datum</b>	<b>Besluit Raad van Commissarissen</b>
21-12-2017	Benoeming vicevoorzitter
21-12-2017	Beloning leden Raad van Commissarissen
21-12-2017	Werving 2 RvC leden per 1 januari 2019 en 2020
20-11-2017	Besluit tot achteraf goedk bestuursbesluit tot vaststelling van het jaarplan/begr18
8-11-2017	Samenwerkingsovereenkomst Huurdersvereniging
18-10-2017	Opdracht jaarrekeningcontrole 2018
13-9-2017	Zelfevaluatie
13-9-2017	Financieringsstrategie
13-9-2017	Kadernotitie begroting en jaarplan 2018
13-9-2017	Bestuursbesluit tot vaststelling addendum Reglement Financieel Beleid en Beheer
29-6-2017	Cashflow planning en transactievoorstel
29-6-2017	Vaststellen jaarstukken 2016
12-6-2017	Gunning complex 107, eengezinswoningen Vogelbuurt
12-6-2017	Vaststelling geactualiseerd Treasurystatuut
12-6-2017	Formele benoeming Reinier van der Kuij
10-4-2017	Benoeming Reinier van der Kuij

10-4-2017	Visie op toezicht en besturen
10-4-2017	Starten procedure werving accountant
10-4-2017	Benoeming 2 leden bij ontstentenis of belet
10-4-2017	Bestuursbesluit tot vaststelling Investeringsstatuut
10-4-2017	Bestuursbesluit tot uitbreiding formatie team Woonservice
30-1-2017	Profielchets, omvang en samenstelling bestuur
30-1-2017	Intentieovereenkomst Nieuw Welgelegen
30-1-2017	Uitgangspunten bedrijfswaarde
30-1-2017	Besluit tot vaststellen Strategisch Meerjarenplan

De raad heeft geen aanleiding gezien bestuursbesluiten te schorsen. Wel is er bij enkele bestuursbesluiten een nadere toelichting of onderbouwing gevraagd, alvorens goedkeuring verleend is.

De voorzitter van de raad heeft periodiek overleg met de bestuurder gehad, tussen de RvC-vergaderingen in.

#### **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. Er is geen aparte remuneratiecommissie, wel hebben twee leden van de raad deze taak op zich genomen. Er zijn prestatieafspraken gemaakt en er wordt gewerkt met een planning-, functionerings- en beoordelingscyclus van 3 overleggen om de voortgang aan de orde te stellen en de beoordeling van de realisatie op te maken.

De bestuurder heeft in 2017 € 107.046 ontvangen. Bij toepassing van klasse D van Ressort Wonen geldt de maximale bezoldiging **van € 114.000** volgens de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de in 2016 aangestelde bestuurder is afgesproken dat hij bij goed functioneren in een aantal jaar toe zal groeien naar het maximum. De raad heeft zich positief uitgesproken over het functioneren van de 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. In 2017 is de samenwerking en de klankbordfunctie opnieuw verder ingevuld bij een aantal thema's, zoals onder andere bij het thema organisatieontwikkeling.




#### **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 profielchets staan de volgende aandachtsgebieden: volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening (vastgoedsturing), 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 profielchets.

Marlies Mulder heeft zich beschikbaar gesteld voor herbenoeming voor een 2<sup>e</sup> periode en de raad heeft haar herbenoemd onder voorwaarde van een positieve zienswijze bij een fit en propertoets voor deze herbenoeming. Om de continuïteit van de raad te waarborgen is er dit jaar 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 bestaat. Reinier van der Kuij is hiervoor via externe werving geselecteerd en benoemd, ook onder voorwaarde van een positieve zienswijze. Door de Autoriteit woningcorporaties is voor zowel de herbenoeming als voor de benoeming een positieve zienswijze afgegeven.

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 vooruitkijkend ervoor gekozen niet te wachten tot die datum en dan twee nieuwe leden en het jaar daarna weer 1 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 Ressor Wonen verplicht om 2 personen te benoemen in geval van ontstentenis en belet. Deze situatie dat alle leden van de raad tegelijk uitvallen zal zich niet snel voordoen. In 2017 is hierover juridisch advies ingewonnen. De raad heeft 2 leden van de RvC van woningbouwvereniging Hoek van Holland bereid gevonden als achtervang op te treden, indien nodig.

<u>naam</u>	<u>functie</u>	<u>benoeming</u>	<u>aftredend</u>
Mevrouw E.L. Bal, 1964 Registeraccountant, landelijk voorzitter team Grote bouwprojecten bij de Belastingdienst Nevenfuncties: – 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
			





willen gaan presteren. Hierdoor kan Ressort Wonen betaalbare en duurzame huurwoningen bieden, betrokken en moderne dienstverlening in een sterk dorp leveren, en vanaf nu ook buiten Rozenburg, op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren.

De dienstverlening scoort volgens het KWH opnieuw prima. De kosten per verhuureenheid zijn met € 672 per VHE heel laag volgens de Aedes benchmark. De relatie met de huurdersvereniging en met de gemeente is goed. Er is voldoende aandacht voor alle nieuwe wet- en regelgeving, met de nieuwe controller en manager kan hier nog een verdere kwaliteitsslag gemaakt worden. Ook nieuwe mogelijkheden tot samenwerking met andere partijen wordt gezocht. Er wordt door de medewerkers hard gewerkt om zichzelf te ontwikkelen en om de dienstverlening steeds meer te verbeteren. Complimenten voor hen, omdat zij tijdens de verbouwing van het kantoor ondanks alle overlast de “winkel” goed open hebben kunnen houden voor de huurders!

Namens de raad wil ik nadrukkelijk de medewerkers bedanken voor hun inzet en het uitgevoerde werk!

E.L. Bal  
Voorzitter Raad van Commissarissen

## **5. Ontwikkelingen woningbezit**

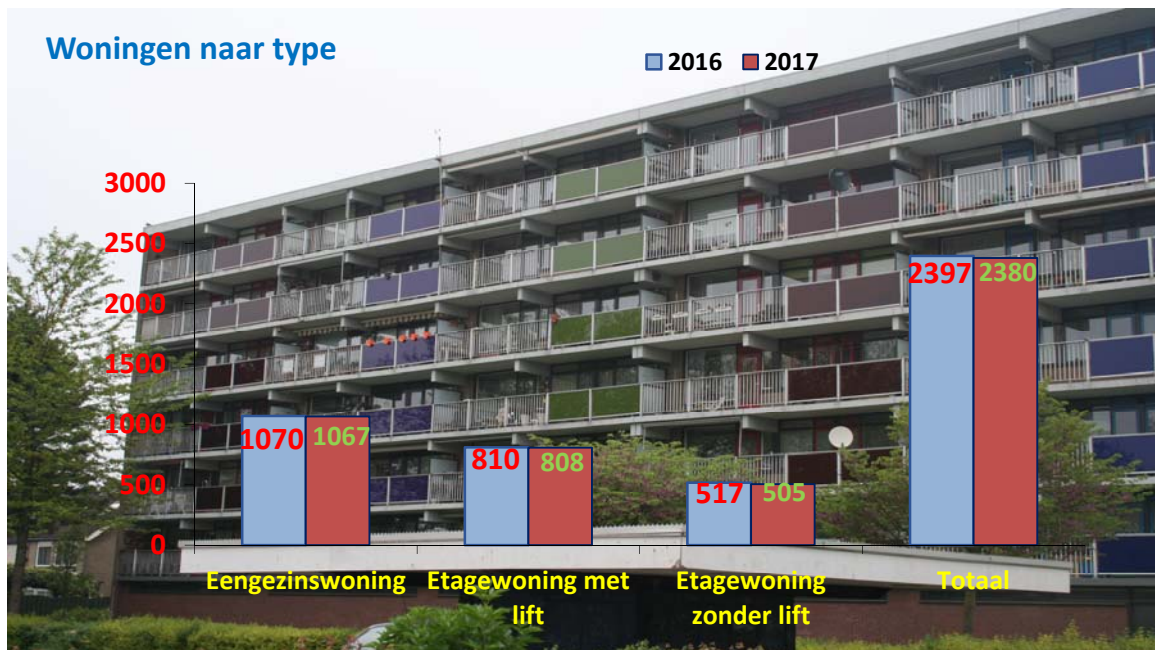
### **5.1. Woningvoorraad**

Het aantal woningen in exploitatie per 31 december is 2.380. De afname van het aantal verhuureenheden (31 december 2016: 2.397) komt door het verkoopbeleid. Door de aantrekkende koopmarkt zijn er na mutatie appartementen verkocht aan de Scholeksterstraat en de Meiendaal. Ook is een aantal zittende huurders alsnog overgegaan tot aankoop van de woning. Woningen met een MGE-bepaling werden aangeboden (9) en opnieuw verkocht (6) zowel in vrije verkoop als onder Kopen naar Wens. In totaal werden 25 woningen verkocht waarvan 17 uit exploitatie (in 2016: 21).

#### **Aantal woningen naar huurklassen**

	<b>Aantal woningen 2016</b>	<b>%</b>	<b>Aantal woningen 2017</b>	<b>%</b>
Goedkoop < € 414,02	464	19,4	461	19,4
Betaalbaar > € 414,02 - < € 592,55	1.328	55,4	1.347	56,6
Duur > € 592,55 - < € 710,68	491	20,5	454	19,1
Overig > € 710,68	114	4,7	118	4,9
	<b>2.397</b>	<b>100</b>	<b>2.380</b>	<b>100</b>

Door aanpassing van de huurgrenzen op 1 januari vindt er een wijziging plaats in de woningvoorraad. Bij mutatie en nieuwe verhuur wordt bij de vrijkomende woningen de huurprijs aangepast aan de streefhuur. Bij het aanbrenge van extra voorzieningen of wijziging van het energielabel wordt het Woningwaarderingstelsel (WWS) aangepast, waardoor de maximale huurprijs wijzigt. De streefhuurpercentages zijn opgenomen in het Strategisch Voorraad Beleid (SVB). In 2017 is het percentage van de woningen aan de Meerpaal aangepast. Door de aanpassingen kan een verschuiving plaats vinden naar een andere -hogere- huurklasse.



## 5.2. Huurbeleid

Doorstroming op de huurmarkt is een van de speerpunten van het kabinetsbeleid. Als instrument daarvoor is het toegestaan om de huurstijging te koppelen aan het inkomen van de huurders. Opnieuw was het in 2017 mogelijk om voor hogere inkomensgroepen een extra huurverhoging aan te zeggen boven de inflatie. Inkomensgegevens werden beschikbaar gesteld door de belastingdienst.

‘Betaalbare huren in duurzame woningen’ is een speerpunt in ons nieuwe Strategisch Meerjaren Plan (SMP). Volgens onze visie hoort daar een gematigd huurprijsbeleid bij. Daarom is in overleg met de Huurdersvereniging Rozenburg besloten af te zien van de mogelijkheid om de huren inkomensafhankelijk aan te passen. Per 1 juli 2017 is de huur voor alle woningen met 0,65% verhoogd. De huurverhoging voor garages is niet gebonden aan een voorgeschreven huurstijging. De huurverhoging werd vastgesteld op 0,3% - 2,3%, afhankelijk van de grootte van de garage. Bij mutatie van woningen wordt de huur aangepast volgens het vastgestelde streefhuurpercentage. Dit is vastgesteld in het Strategisch Voorraad Beleid (SVB). Aanzegging van de huuraanpassing werd vroegtijdig aan alle huurders verzonden.

### *Betaalbaarheid*

De laatste jaren zijn bij veel huishoudens de gezinsinkomens onder druk komen te staan. Veelal door stijging van energielasten, extra huurverhogingen, prijsstijgingen en gemeentelijke heffingen is een inkomensachteruitgang opgetreden. Door in te zetten op duurzaamheid en een gematigd huurprijsbeleid willen we het besteedbaar inkomen verruimen. Door het aanbrengen van zonnepanelen en zonneboilers waarvoor een geringe huuraanpassing wordt gevraagd, dalen per saldo de woonlasten.

De vrijkomende woningen worden geadverteerd onder de regels van passend toewijzen. Dit voorkomt dat kandidaat huurders intrekken in een te dure woning en geen volledige huurtoeslag wordt toegekend. Ook wordt tijdens intakegesprekken gewezen op het totale woonlastenpakket om woningzoekenden bewuster te maken van een geschikte woning passend bij hun inkomen. Bij een goede uitleg wordt voorkomen dat passend toewijzen ervaren wordt als overheidsbemoeienis met strakke regelgeving.

### *Energielabels*

Naast gebruiksoppervlakte, inhoud en voorzieningen van de woning maakt ook het energielabel onderdeel uit van het woningwaarderingssysteem. Het toepassen van isolerende maatregelen, het plaatsen van zonnepanelen en zonneboilers en andere energetische maatregelen hebben effect op het label. Door het toenemen van het aantal punten in de woningwaardering, wordt ook de maximale huurprijs aangepast. Bij grootonderhoudswerkzaamheden waarbij duurzaamheidsmaatregelen zijn genomen, wordt na afronding van het project het label in onze systemen aangepast.

### *Woonlastenwaarborg*

Naast vermindering van de woonlasten voor onze huurders, zorgen we ook voor een beter en duurzamer milieu en vermindering van CO<sub>2</sub> uitstoot. Niet voor niets heeft Ressor Wonen het motto "Ressor Wonen gaat op groen" uitgedragen. Bij groot onderhoudsprojecten maken we gebruik van de woonlastenwaarborg. Door slechts een gedeelte van de energetische maatregelen door te berekenen in de huurprijs en de energiebesparing ten gunste van de huurder te laten komen, geniet de huurder van het voordeel. Tevens wordt garantie afgegeven dat wanneer de besparing niet wordt gerealiseerd, de huuraanpassing met terugwerkende kracht wordt teruggedraaid. Bij geen van de uitgevoerde projecten is hierop een beroep gedaan, hetgeen betekent dat de toegezegde besparing ruimschoots wordt gerealiseerd.

### *Huurharmonisatie*

Bij elke woningmutatie vindt controle op puntenaantal en huurprijs plaats. Waar nodig wordt de woningwaardering aangepast. Het huurbedrag wordt bepaald aan de hand van het vastgestelde percentage in het kader van het Strategisch Voorraad Beleid. In sommige gevallen leidt dit tot een forse huursprong. Bij overschrijding van de huurgrens wordt het streefhuurpercentage bijgesteld of verlaagd, zodat de huurprijs hier niet boven komt. Door de inkomensafhankelijke huurverhoging komt het in sommige gevallen voor dat de woning boven het streefhuurbedrag is uitgekomen. Bij mutatie wordt dit aangepast.

## **5.3. Toewijzing en verhuringen**

### *Woonruimteverdeling*

Het aanbieden van vrijkomende woningen kan op verschillende manieren: via inschrijfmodel, loting, Direct Kans of directe bemiddeling. Van loting wordt geen gebruik gemaakt. In 2017 is het Wens & Wachtmodel ingevoerd. Woningzoekenden kunnen via clusteradvertenties aangeven dat zij geïnteresseerd zijn in woningen in bepaalde complexen. Op deze manier wordt een wachtlijst gecreëerd en zodra een woning beschikbaar komt, wordt deze aangeboden aan de eerste kandidaat op deze lijst. In 2017 is begonnen met de 55+ woningen aan Blankenburg. In 2018 wordt dit uitgebreid met het complex Laan van Nieuw Blankenburg. Hierna zal een evaluatie plaatsvinden.

Regulier worden de woningen verdeeld via het inschrijfmodel. De woningzoekende met de langste inschrijfduur wordt uitgenodigd. Bij akkoord van de gevraagde -inkomens- gegevens, wordt de woning aangeboden en na acceptatie verhuurd. Bij het ontbreken van kandidaten wordt de woning opnieuw geadverteerd. Indien de verdeelkeuze Direct Kans wordt gebruikt, is de eerste reactie ook de eerste kandidaat. Directe bemiddeling vindt plaats bij zorgwoningen, waaronder Blankenburg en 55+ woningen waarvoor ouderen benaderd worden om doorstroming vanuit eengezinswoningen te bevorderen.

Elke kandidaat woningzoekende wordt uitgenodigd voor een intakegesprek waarbij niet alleen de gevraagde papieren worden gecontroleerd, maar ook over duurzaamheid en leefbaarheid in en rond de woning wordt gesproken. Er kunnen aanvullende eisen gesteld worden, waaronder screening bij de politie bij vooraf gemerkte complexen en social check op het gebied van schulden.

### *Passend toewijzen*

Vanuit wet- en regelgeving moeten wij passend toewijzen. Bij het adverteren van vrijkomende woningen wordt gelet op inkomen, huishoudgrootte, leeftijd en huurprijs. In het woningzoekendensysteem zijn de grenzen opgenomen, die jaarlijks aangepast worden. Bij reactie op het aanbod wordt gemeld of de woningzoekenden kans maken op de woning. Niet alle woningzoekenden vinden het passend toewijzen een juist verdeelsysteem. In 2017 zijn alle woningen in de categorie huurprijs < € 710,68 passend toegewezen.

### *Europese Regelgeving*

Naast het passend toewijzen is bij verhuur, ook de Europese Regelgeving van belang.

Woningzoekenden moeten aantonen dat hun inkomen onder bepaalde grenzen valt. Dit kan aan de hand van een IBRI formulier van de belastingdienst.

De toewijzingsgrenzen worden jaarlijks aangepast. In 2017 waren de grenzen voor huurwoningen in de sociale voorraad:

- 80% toewijzen aan huishouden met een gezamenlijk huishoudinkomen tot € 36.165.
- 10% met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349.
- 10% met een inkomen > € 40.349.

In deze laatste categorie zijn in 2017 3 (1,6%) huurovereenkomsten afgesloten. Het aantal verhuurde woningen in de geliberaliseerde sector bedraagt 4. Het totaal aantal opnieuw verhuurde woningen is 179.

### *WoonnetRijnmond*

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning in Rozenburg moet de woningzoekende ingeschreven staan bij WoonnetRijnmond. De voorkeur voor de gewenste woning en woonplaats kan worden opgegeven. Elke woning die muteert wordt via WoonnetRijnmond aangeboden. Na reactie kan de woningzoekende, na inlogging, zelf de reactie, acceptatievolgorde of afwijzing volgen. Dit maakt het systeem transparant voor de alle betrokkenen.

Wet- en regelgeving worden regelmatig aangepast en verwerkt, zodat informatie aan woningzoekenden up-to-date wordt gehouden tijdens hun zoektocht naar een woning. De gehouden key-users bijeenkomsten en bijeenkomsten voor gemandateerden worden bezocht. Hier worden nieuwe ontwikkelingen gepresenteerd, besproken en geëvalueerd. Bij de bijeenkomsten voor gemandateerden worden nieuwe beslissingen genomen en uitbreidingen besproken. In 2017 werd het Regionaal Vangnet beschikbaar gesteld. Dit is een registratie van gerechtelijke vonnissen en ontruiming, waarna een koppeling plaats vindt met de eventuele inschrijving van een ontruimde huurder. Het systeem controleert zelf of geregistreerde in beide systemen voorkomt, zodat eventueel de woningzoekende geblokkeerd kan worden.

Jaarlijks worden woningzoekenden via email of per post geattendeerd op de verlenging van hun inschrijving. Hiervoor wordt een bijdrage van € 10,- gevraagd. Als woningzoekenden niet over Internet beschikken, worden zij bijgestaan door de medewerkers van team Woonservice. Dit geldt zowel voor het reageren op woningen als voor verlenging van de inschrijving.

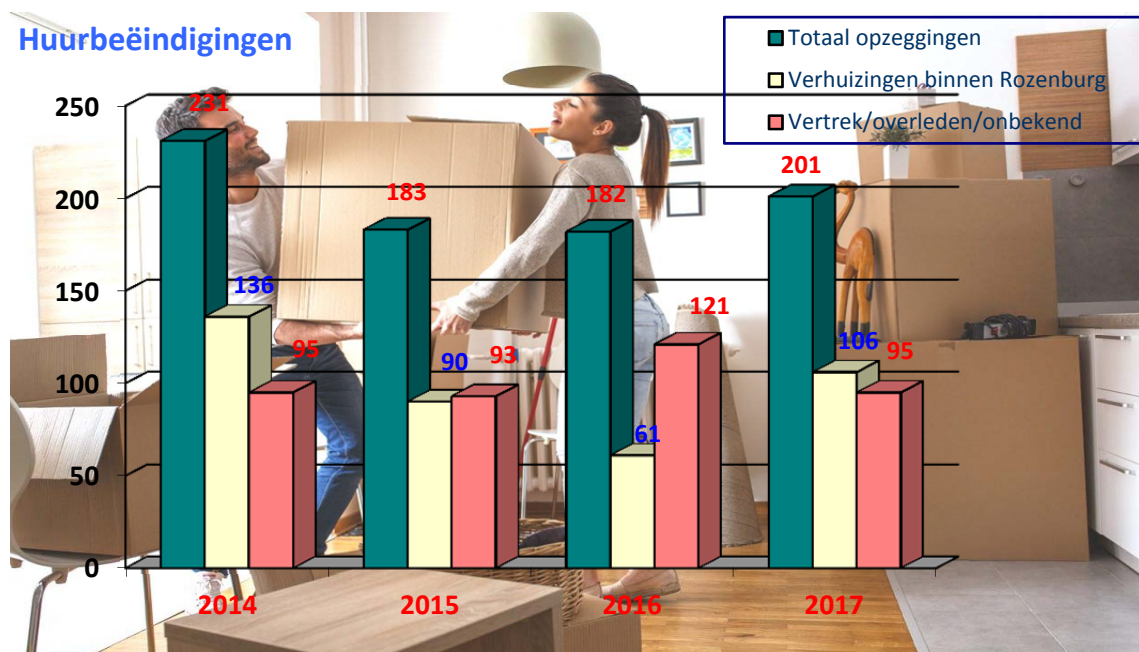
## Verhuringen naar huishoudenssamenstelling en inkomen:

Verhuringen aan éénpersoonshuishoudens					Verhuringen aan meerpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomensgrens	*1	*2	*3	Leeftijd	Inkomensgrens	*1	*2	*3
< 65 jaar	≤ € 22.200,--	32	27		< 65 jaar	≤ € 30.150,--	5	57	2
	> € 22.200,--	1	5	3			> € 30.150,--		1
> 65 jaar	≤ € 22.200,--	1	8	2	> 65 jaar	≤ € 30.175,--		3	
	> € 22.200,--	2	6	4			> € 30.175,--		

- 1) huurgrens onder kwaliteitskortingsgrens (€ 414,02)
- 2) huurgrens tussen kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens (€ 592,55)
- 3) huurprijs boven de laagste aftoppingsgrens (> € 592,55)

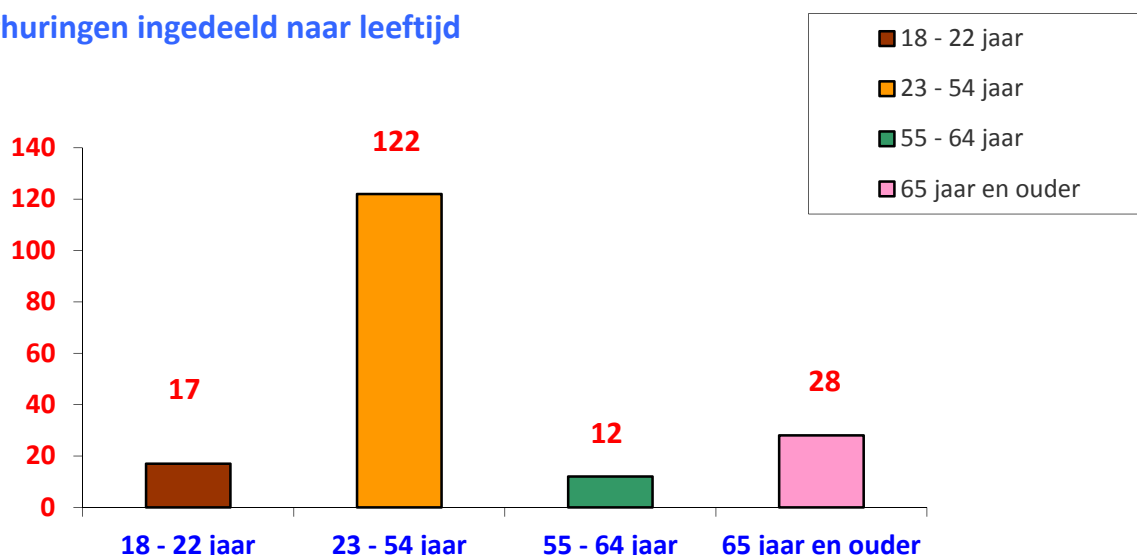
### Opzeggingen en verhuringen

Het aantal huuropzeggingen is in 2017 gestegen naar 201 (2016: 182). De mutatiegraad - 7,6% - ligt nog wel hoger dan de landelijke 6,2%, maar is de laatste jaren aanzienlijk afgenomen. Redenen om de huur te beëindigen zijn divers: verhuizing binnen of buiten Rozenburg, samenwonen, koop of overlijden.



Na mutatieonderhoud werden 179 woningen (in 2016: 153) opnieuw verhuurd. Uit Rozenburg waren 85 (47%; in 2016: 36%) huishoudens afkomstig, uit Rotterdam 42 en uit de regio en elders 52. Het aantal reagerende woningzoekenden is in 2017 fors toegenomen. In het 1<sup>e</sup> halfjaar steeg het aantal reacties naar 2.774 (1<sup>e</sup> hlfjr 2016: 1.984) en in het 2<sup>e</sup> halfjaar naar 3.611 (2<sup>e</sup> hlfjr 2016: 2.442). Dit is een gevolg van het groter aanbod van woningen, maar ook is de verhuisgeneigdheid na de crisisjaren toegenomen. In alle inkomenscategorieën is het aantal reacties toegenomen. Ook zien we een toename van oudere woningzoekenden (55+) met een hoger inkomen. Gemiddeld reageren 35 woningzoekenden op het aanbod (2016: 27). De woningadvertenties bevatten praktische informatie over de woning, woonomgeving, huursamenstelling, foto's en promotiefilm Rozenburg. Op Street View is de ligging van de woning te zien.

## Verhuringen ingedeeld naar leeftijd



### 5.4. Huurincasso

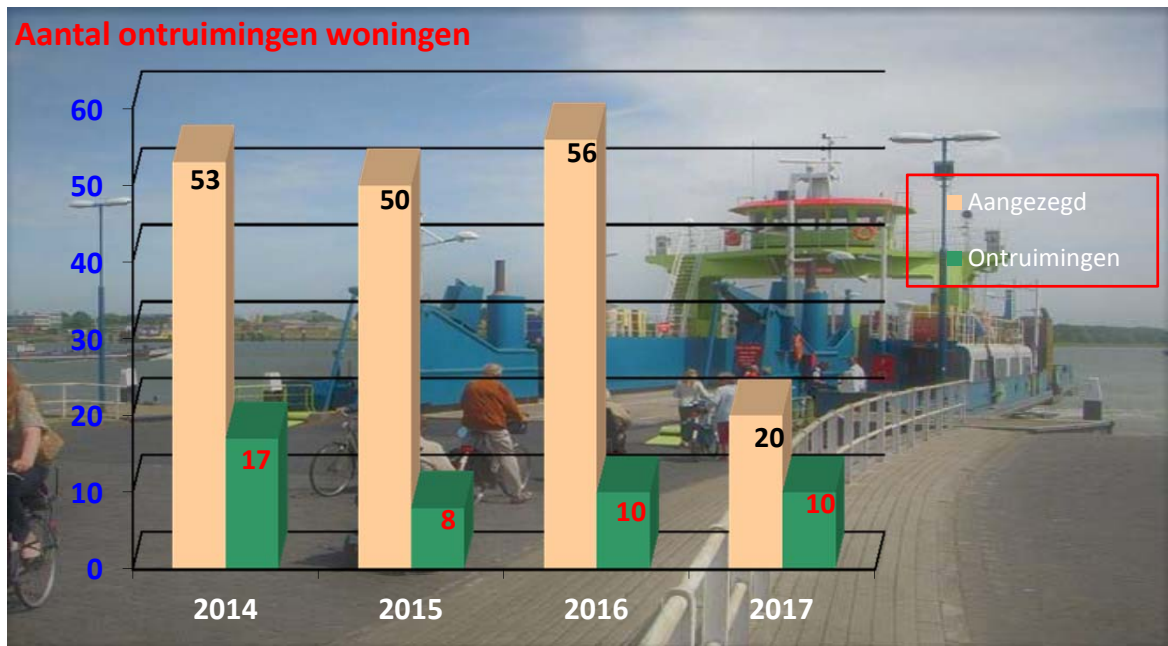
Opnieuw zien we in 2017 een flinke daling van de achterstand op actieve huurcontracten. In percentages van de te incasseren jaarhuur betekent dit een daling tot 0,82% (2016: 0,86%). Daling wordt veroorzaakt door aantrekkende economie, strak incassobeleid, betere opbrengsten huidige incasso/deurwaarderskantoor Wouters en inzet van een budgetcoach. Opnieuw zien we de achterstand in de leeftijdscategorie 23-55 jaar, met een huurprijs van € 414,02 - € 592,55 en wonend in eengezinswoningen toenemen. Huurders in een woning met een te hoge huurprijs ten opzichte van het inkomen wordt actief aangeboden te verhuizen naar een goedkopere, passende woning. Hiervan is in 2017 door 2 huurders gebruik gemaakt.

Ondanks het behaalde resultaat is ons incassobeleid regelmatig onderwerp van gesprek. Waar nodig vindt aanscherping plaats of worden wijzigingen doorgevoerd. Doel blijft het terugdringen van de huurachterstand en het bieden van haalbare betaalafspraken. Ook onze persoonlijke huisbezoeken worden op prijs gesteld. In de vertrouwde omgeving werden 20 huishoudens bezocht en konden huurders vrijuit spreken over de ontstane situatie.

In Rozenburg is het wijkteam actief. Bij een combinatie van problemen of bij ernstige vermoeden van misstanden in gezinnen wordt melding gemaakt. Op deze manier kan vroegtijdig actie worden ondernomen. Te denken valt aan problematiek als drank- en drugsverslaving, opvoedingsperikelen bij tienermoeders en psychische problemen, die vaak met huurachterstanden gepaard gaan. Nog steeds zijn wij het informatiepunt voor aanvragen en wijzigen van huurtoeslagen. In principe kunnen huurders zelf via de belastingdienst de aanvragen regelen, maar in voorkomende gevallen bieden onze medewerkers hulp aan.

Scheefwoners -hoge huur bij laag inkomen- en ouderen die doorstromen bieden we een tegemoetkoming in de verhuiskosten aan. Zo betalen zij geen dubbele huur gedurende maximaal 2 maanden, wordt voor 4 uur verhuisservice bekostigd en aan ouderen wordt een eenmalige vergoeding van € 1.000,- toegekend. Bekostiging wordt uit het 'Woonlastenfonds' gedaan, een fonds met gereserveerde gelden uit de inkomensafhankelijke huurverhoging.

## 5.5. Ontruimingen



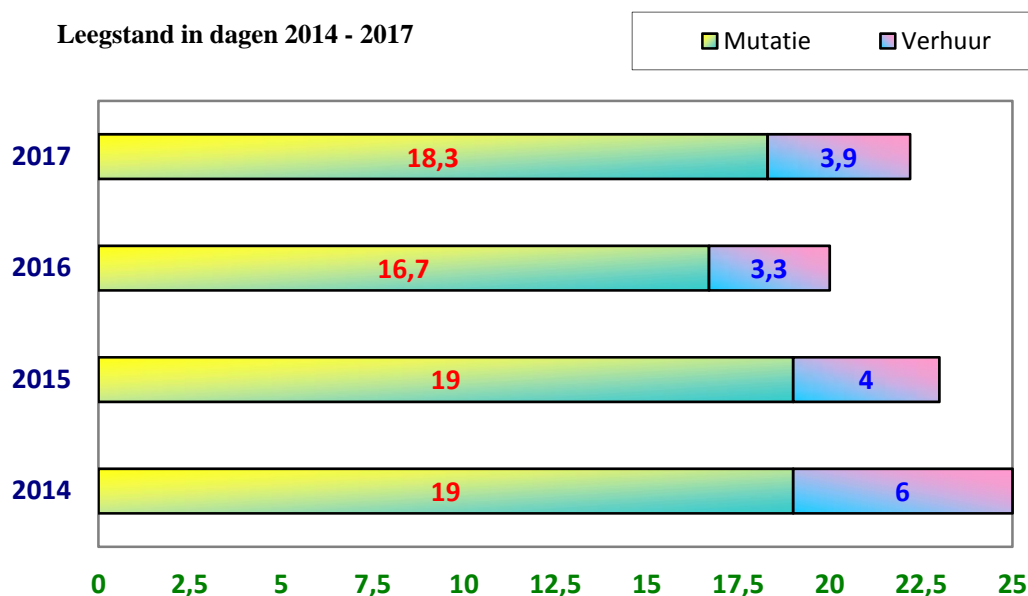
Het aantal aanzeggingen van ontruiming is in 2017 sterk gedaald. Werden er in 2016 nog 56 aanzeggingen uitgereikt, in 2017 is dit gedaald tot 20. Het aantal ontruimingen is licht gedaald op 9, waarvan 4 huurders korter dan 9 maanden in de woning hebben gewoond. In de meeste gevallen waren de bewoners al met de 'noorderzon' vertrokken en was in de woning goederen en afval achtergelaten. Ontruimingen kent alleen maar verliezers. Daarom blijft de inzet, in samenwerking met het wijkteam en het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen (MPH), om het aantal terug te dringen of te voorkomen. Met het MPH is in 2017 een nieuw convenant gesloten en ondertekend. Afgesproken is dat meldingen bij 2 maanden achterstand worden gedaan.

Bij elke aanzegging ontruiming worden de huurders uitgenodigd voor een gesprek in het kader van het Laatste Kansbeleid. Geprobeerd wordt alsnog een passende betaalregeling af te spreken. In 10 gevallen heeft dit geresulteerd in een sluitende regeling, zodat de huurder in de woning kon blijven wonen. Het aantal ontruimde garages bedraagt 1.

## 5.6. Leegstand

Er is een geringe toename van de mutatie- en verhuurleegstand. De toename van de mutatieleegstand wordt veroorzaakt door de toenemende werkzaamheden bij het opnieuw verhuren van de woning. De toename van de verhuurleegstand is mede veroorzaakt door het pas kunnen adverteren nadat we over het nieuwe energielabel beschikken en de woningwaardering gewijzigd kan worden. Woningen boven de huurtoeslaggrens vragen bij verhuur meer dan gemiddelde aandacht.

Leegstand in dagen 2014 - 2017



### 5.7. Huisvesting specifieke doelgroepen

#### *Huisvesting statushouders*

Het Intakeloket Opvang Statushouders van de gemeente stelt jaarlijks het aantal te huisvesten statushouders vast. In 2017 was de opgave om 7 (in 2016: 22) personen te huisvesten, dit gebeurde in 3 appartementen. Het aanbod van een grote eengezinswoning werd door het COA geweigerd bij gebrek aan passende kandidaten. Begeleiding van statushouders wordt zowel door Vluchtelingenwerk Nederland als door het wijkteam uitgevoerd. Ook voor inburgering zijn deze instellingen beschikbaar.

#### *Jongeren*

Het aanbod van 461 woningen onder de kwaliteitskortingsgrens van € 414,02 in de huurtoeslagwet is ruim voldoende om jongeren passend te huisvesten. Bij mutatie worden deze woningen gelabeld als jongerenwoning en voor deze doelgroep geadverteerd. In 2017 werd 9,4% (17 woningen) van de muterende woningen verhuurd aan jongeren onder de 23 jaar. Ook kunnen jongeren reageren op woningen boven de genoemde grens. Dit heeft wel als gevolg dat er geen recht op huurtoeslag is, totdat de huurder de leeftijd van 23 jaar heeft bereikt.

#### *Mindervaliden*

Op de begane grond in de appartementsgebouwen van Blankenburg en de Vogelbuurt zijn in totaal 8 woningen beschikbaar voor huisvesting van mensen met een lichamelijke beperking. Bij mutatie worden deze woningen aangemeld bij Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR). Zij dragen passende kandidaten voor om deze woningen aan te verhuren. In de meeste gevallen zijn dit kandidaten met een urgentie op medische grond.

In diverse appartementsgebouwen beschikken we over levensloopbestendige woningen. In de galerijflat aan de Laan van Nieuw Blankenburg worden, voor zover dit nog niet is uitgevoerd, de woningen bij mutatie levensloopbestendig gemaakt.

#### *Ouderen*

Volgens bevolkingsonderzoek en prognoses komt er in de komende jaren een toename van het aantal ouderen. Op dit moment is er echter ruim voldoende aanbod in woningen voor deze doelgroep (55+). Onze verhuurmedewerkster heeft opnieuw 40 ouderen bezocht om te informeren naar hun verhuisgeneigdheid en voorwaarden en hulp te bespreken bij eventuele verhuizing. Veel ouderen willen zo lang mogelijk, met eventuele hulpmiddelen, zelfstandig in hun woning blijven. Na



het eerste verkennende gesprek laten ouderen zich wel inschrijven als woningzoekenden, maar pas in een later stadium geven zij aan daadwerkelijk te willen verhuizen. In 2017 zijn 4 ouderenhuishoudens naar een passende 55+ woning verhuisd. De vrijkomende eengezinswoningen zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Uit het 'Fonds scheef wonen' worden gereserveerde gelden beschikbaar gesteld aan ouderen, zodat zij geen dubbele woonlasten hebben, verhuisvergoeding ontvangen en een eenmalige kostenvergoeding van € 1.000,-.

### *Urgenten*

Als onafhankelijke stichting geeft de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) urgentieverklaringen af. In de verklaring staat vermeld waar de urgentie voor bedoeld is: woonplaats, type en grootte woning en reden. Aanvragen worden gedaan bij de corporatie waar de urgente woningzoekende woonachtig is. De verklaring is bedoeld om de huurder bij een noodsituatie snel aan een passende woning te helpen. Het maken van een wooncarrière is niet de bedoeling. Er zijn totaal 32 urgenten geplaatst (in 2016: 12) op de volgende gronden: geweld en bedreiging 3; te hoge woonlasten 8; mantelzorg 1; medisch 3; opvang instellingen 8 en stadsvernieuwing 9. De toename opvang instellingen heeft te maken met het beleid van de gemeente Rotterdam om zoveel mogelijk cliënten uit de opvang te laten doorstromen naar zelfstandige woonruimte. Het aantal herhuistvestingsurgenten is mede ontstaan door de uitplaatsing van bewoners uit het zijblok Meerpaal ten behoeve van Stichting Pameijer.

## **5.8. Verkoop**

### *Verkoop bestaande woningen*

De verkoopmarkt is stijgend, landelijk op sommige plaatsen zelfs oververhit. Ook in Rozenburg wordt hiervan geprofiteerd door aantrekkelijke verkopen. Bij alle terugkoop en verkoop wordt de prijs bepaald aan de hand van gevalideerde taxatierapporten. Woningen uit de terugkoopregeling MGE worden opnieuw aangeboden met de formule Kopen naar Wens, een koopvorm met uitgestelde betaling tot maximaal 20% afhankelijk van het huishoudinkomen, vrije verkoop of met korting van maximaal 5%. In 2017 werden 25 woningen -opnieuw- verkocht, waarvan 6 woningen onder Kopen naar Wens condities. Aan 2 zittende huurders werd de woning alsnog tegen de geldende taxatieprijs verkocht. De appartementen in de Vogelbuurt en Meiendaal worden bij mutatie te koop aangeboden en vinden gretig aftrek.

## **5.9. Verhuisservice**

Bij opzegging van de huurovereenkomst sturen we bij de bevestiging een handige infobrochure mee. Daarin worden de vertrekkende huurders geïnformeerd over allerlei zaken waar aan gedacht moet worden bij verhuizing. Als extra verhuisservice bieden wij het gebruik van de aanhangwagen aan. Onder bepaalde voorwaarden maken nieuwe huurders gebruik van de verhuishagel. Voor correct gebruik vragen we een waarborgsom, welke bij het terugbrengen in correcte staat wordt terugbetaald. Gebruik is uitsluitend bedoeld voor vervoer van droog en schoon materiaal.

Voorheen werd de verhuizing verwerkt in Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente. Door technische problemen is het niet mogelijk in te loggen en kunnen we de gegevens niet zelf verwerken. Ondanks herhaalde verzoeken aan en toezeggingen van de gemeente Rotterdam is het gebruik nog steeds niet hersteld. Bij verhuur geven we wel een verhuurdersverklaring af met het aantal meeverhuizende gezinsleden daarop vermeld. Dit formulier is nodig om in het BRP te kunnen inschrijven.

## **5.10. Communicatie**

Duidelijk en helder communiceren naar onze huurders en derden is van groot belang. Het voorkomt verschillen in interpretatie en verstoringen in gemeenschappelijke relaties. In 2017 is gekozen voor een nieuwe cultuur waarbij de klant centraal staat. Alle medewerkers hebben een opfriscursus gevolgd om op de juiste en eenduidige wijze brieven en e-mails te schrijven. Daarnaast is aan een selecte groep een cursus gegeven voor het schrijven van persberichten.

In samenwerking met collega's, vertegenwoordigers van de huurdersvereniging, huurders en belanghouders is een nieuwe huisstijl en logo ontwikkeld. Begin 2018 wordt deze huisstijl feestelijk gepresenteerd gelijk met de afronding van de verbouwing van het kantoor. Ook het gebouw krijgt een facelift waarbij open en transparant de kernwoorden zijn.

De presentatie en het adverteren van woningen geschiedt geheel via WoonnetRijnmond. De opmaak is in frisse stijl en de zoekfunctie en verder gebruik van de website is zeer gebruiksvriendelijk. Regelmatig wordt wet- en regelgeving en andere belangrijke informatie geüpload. In onze eigen etalage worden de posters met te huur en te koop staande woningen op een duidelijke wijze gepresenteerd.

Bij renovatieprojecten worden onze huurders nauw betrokken. Vooraf worden plannen besproken met een klankbordgroep, waarna informatiebrochures en nieuwsbrieven voor en tijdens de uitvoering van het project aan de huurders worden verzonden. Plannen, projecten en leefbaarheidsactiviteiten worden via persberichten gepubliceerd.

Het Relatiemagazine is een bron van informatie voor huurders en belanghebbenden. Met een keur aan onderwerpen op het gebied van uitvoering werkzaamheden, wettelijke zaken, huurdersvereniging en huurders die aan het woord komen, wordt vier keer per jaar een zeer gewaardeerde uitgave verzorgd. Bureau Tekstueel uit Waddinxveen zorgt voor eenvoudige teksten en een aansprekende opmaak. Na invoering van de nieuwe huisstijl zal ook dit magazine gerestyled worden.

## **5.11. Geschillencommissie**

Ressort Wonen is aangesloten bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland, Postbus 610, 3300 AP Dordrecht, Telefoon: (085) 210 02 44, [info@gcwzh.nl](mailto:info@gcwzh.nl); [www.gcwzh.nl](http://www.gcwzh.nl). Foldermateriaal en klachtenformulier zijn te downloaden via de website van Ressort Wonen.

Bewoners kunnen een klacht voorleggen bij de onafhankelijke geschillencommissie. Ressort Wonen kent echter een klachtenprocedure. Deze moet bij klachten eerst worden doorlopen. Bij blijvende ontevredenheid kan de huurder het geschil aanhangig maken bij de commissie. De raad van commissarissen wordt altijd over de indiening en afhandeling van geschillen geïnformeerd.

In 2017 is geen klacht van een huurder van Ressort Wonen bij de geschillencommissie ingediend.

## **5.12. Reglement verhuiskostenvergoeding**

Bij herstructureringsplannen of herhuisvestingsprojecten wordt een Sociaal Plan in overleg met en instemming van de Huurdersvereniging vastgesteld. In 2017 is een Sociaal Plan opgesteld voor de 12 huurders van zijblok Meerpaal. Deze woningen zijn beschikbaar gesteld aan Zorginstelling Stichting Pameijer voor begeleid wonen. De verhuiskostenvergoeding is conform het wettelijk bedrag vastgesteld op € 5.910,-. Daarnaast werd verhuishulp van 4 uur aangeboden en geen dubbele woonlasten met een maximum van 2 maanden. Alle huurders ontvingen een herhuisvestingsverklaring. Eind 2017 is dit project afgerond.

## 6. Kwaliteit van het woningbezit

### 6.1. Onderhoud

#### 6.1.1. Dagelijks onderhoud

##### *Reparatieverzoeken en mutaties*

In 2017 zijn 3500 reparatieverzoeken begroot en 3305 verzoeken daadwerkelijk uitgevoerd. De totale uitgaven zijn 9% hoger dan begroot. Overschrijding is het gevolg van een bovengemiddeld aantal keukenrenovaties.

Het aantal mutaties (201) ligt iets hoger dan begroot, maar was nauwelijks van invloed op de totale kosten.

Bij diverse woningen is, na mutatie, de plattegrond gewijzigd en meer kwaliteit toegevoegd. Uitvoering gebeurt op basis van het kwaliteitslabel zoals in het Strategisch Voorraad Beleid is omschreven.

##### *Verbeteringen*

Deze uitgaven hebben een huurstijging tot gevolg. Om die reden en omdat de verbetering toevoegingen zijn aan bestaande inventaris, worden de uitgaven volledig geactiveerd.

Investerings in Cv-installaties daarentegen worden voor 1/3 deel geactiveerd, het overige deel wordt aangemerkt als vervanging en daarom als onderhoudslasten verwerkt.

	Aantal begroot	Begroting	Aantal realisatie	Uitgaven realisatie
Kwaliteitsinvesteringen	23	€ 542.000	13	€ 363.134
Cv-installaties	7	€ 20.000	17	€ 32.894,-

#### 6.1.2. Planmatig onderhoud en projecten

Voor het gevelonderhoud Blankenburg is een overeenkomst gesloten op basis van Resultaat gericht Samenwerken (RGS). Bij deze vorm van samenwerken garandeert het onderhoudsbedrijf gedurende langere tijd de kwaliteit van het werk volgens het gewenste kwaliteitsniveau. Om de kwaliteit te waarborgen, maken regelmatige controles onderdeel uit van de overeenkomst.

Een vertegenwoordiging van bewoners is nauw betrokken bij het opstellen van selectiecriteria en uiteindelijke keuze van het onderhoudsbedrijf. Het resultaat is een overeenkomst voor langere tijd waarbij de netto contante waarde over deze periode gunstiger uitkomt, maar de investering in het 1<sup>ste</sup> jaar hoger is.

Een aantal ketelvervangingen is niet uitgevoerd in afwachting van contractvorming collectieve inkoop en doorgeschoven naar 2018.

De (positieve) verschillen tussen begroting en realisatie zijn grotendeels terug te voeren op behaalde aanbestedingsvoordelen.

##### *Contractonderhoud*

Contractonderhoud omvat onder andere collectieve (verwarmings)installaties, liftonderhoud, onderhoud, BOAV-units (op afstand uitschakelen van de mechanische ventilatie bij calamiteiten) en brandmeldinstallaties (Woonzorgcentrum). Overeengekomen jaarbedragen worden periodiek (per maand/ kwartaal) in rekening gebracht.

Afgelopen jaar zijn we gestart met het project gezamenlijke inkoop. In samenwerking met een 5-tal corporaties en onder begeleiding van een extern bureau, is een gezamenlijke uitvraag gedaan én een contract afgesloten voor Cv onderhoud / vervanging en onderhoud van liftinstallaties.

#### *Binnenaanpak*

In 2017 zijn bij 160 woningen zijn bij 4 galerijflats in complex 101, Rivierenbuurt, de badkamers, toiletten en/of keukens vervangen. De werkzaamheden in de periode van mei tot en met oktober per flat uitgevoerd en afgerond. Ze zijn binnen beschikbare tijd en budget opgeleverd met een kwalitatief goed resultaat.

#### *MJOB*

De meerjarenonderhoudsbegroting is in 2017 geactualiseerd.

#### *Duurzaamheid*

In 2017 zijn we gestart met de renovatie van 135 eengezinswoningen in complex 107, Vogelbuurt. In dit complex is 90% van de bewoners akkoord gegaan met het renovatievoorstel (met huurverhoging) waarbij naast het aanbrengen van dakisolatie op iedere woning 9 zonnepanelen worden aangebracht. Dit is bij 100% van de woningen uitgevoerd. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om tegen huurverhoging een zonneboiler te laten plaatsen. Ruim 80 bewoners hebben hier gebruik van gemaakt. De werkzaamheden zijn naar verwachting in april 2018 gereed. Uiteindelijk zullen alle woningen in dit complex een A-label krijgen.

Duurzaamheid is een van de speerpunten in het Strategisch Meerjaren Plan van Ressor Wonen. Om die reden is in 2017 een aanvang gemaakt met ontwikkeling van een duurzaamheidsvisie voor de lange termijn. Naast de relatie van duurzaamheid met milieu, klimaat en andere energievormen is de relatie met woonlasten een belangrijk thema. Als onderdeel van deze op te stellen visie zal de Aedes routekaart voor een CO2 neutraal bezit worden meegenomen.

### **6.2 Portefeuillestrategie**

Ressor Wonen heeft visie en ambities zoals verwoord in het Strategisch Meerjaren Plan uitgewerkt in een portefeuilleplan 2018-2030.

De basis voor het portefeuilleplan bestaat uit een omgevingsanalyse en een portefeuilleanalyse. Het portefeuilleplan is de beleidsmatige vertaling van de Opgaven en Kaders in het werkgebied en vormt het kader voor te nemen maatregelen op complexniveau. Ressor Wonen wil met dit portefeuilleplan de opgave in Rozenburg volledig invullen en op basis van een inhoudelijk afwegingskader en beschikbare financiële ruimte een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in Brielle of elders op Voorne-Putten.

De (wens)portefeuille voorziet in stabilisatie van de woningvoorraad in Rozenburg, zowel in omvang als in kwaliteit en nieuwbouw in Brielle. Daarnaast voldoende goedkope woningen, vergroten van diversiteit, lagere woonlasten door inzet van energiebesparende maatregelen en handhaven van huidig kwaliteitsniveau.

Reeds voorgenomen maatregelen, de vanuit bouwtechnische kwaliteit noodzakelijke te verwachte aanvullende maatregelen en de huurprijsontwikkeling leiden samen met de transformatieopgave die voortkomt vanuit de wensportefeuille tot verkoop van 88 woningen, sloop van 44 woningen en indicatief nieuwbouw van 592 woningen, waarvan concreet 42 Nieuw Welgelegen en 250 Brielle. Jaarlijks wordt in januari bezien of bijstelling van het portefeuilleplan nodig is, zodat altijd een actueel plan dient als input voor de meerjarenbegroting en –investeringsplanning

## 7. Betrekken belanghouders

Ressort Wonen hecht grote waarde aan goede contacten met haar belanghouders. Daarbij beschouwen we de Huurders Vereniging Rozenburg (HVR) en Gemeente Rotterdam als de primaire belanghouders. Er zijn ook intensief onderhouden contacten met politie, zorgaanbieders en wijkteam.

Ressort Wonen luistert naar belanghouders bij het ontwikkelen van beleid en het afstemmen van activiteiten, zoals bij het opstellen van het ondernemingsplan, het jaarplan en belangrijke volkshuisvestelijke beleidsterreinen als strategisch voorraad beleid en afstemming van woningverbetering met aanpakken 'grijs en groen' door gemeente Rotterdam. Met de Huurdersvereniging Rozenburg is structureel overleg over algemene en met de diverse bewonerscommissies over complex specifieke onderwerpen. In 2018 start een experiment met vormen van zelfbeheer door bewoners(commissies).

### 7.1 Overleg

Ressort Wonen initieert en participeert in de volgende overlevormen:

#### *Bewonerscommissies*

Deelnemers aan de bewonerscommissie zijn de vertegenwoordigers van de huurders. Daarnaast zijn het onze ambassadeurs. In 9 complexen is een commissie actief. Met de actieve bewonerscommissie Blankenburg is in 2017 het onderhoud op basis van Resultaat Gericht Samenwerken voorbereid. In 2017 is een begin gemaakt met begeleiding van commissies naar grotere zelfstandigheid en vormen van zelfbeheer. Plannen kunnen worden ingediend en na beoordeling of er een relatie is met wonen en leefbaarheid worden deze door Ressort Wonen gefaciliteerd. Waar nodig wordt persoonlijke inzet geleverd. Deze verdiepingsslag wordt in 2018 verder uitgerold.

#### *Klantenpanels*

Klantenpanels worden met een wisselende samenstelling georganiseerd. Op advies van KWH is in 2017 begonnen met het organiseren van luisterpanels. Onderwerpen als dienstverlening, leefbaarheidsactiviteiten, duurzaamheid, groot onderhoud en woningtoewijzing komen aan de orde. De deelnemers aan het luisterpanel gaan met elkaar in gesprek en Ressort Wonen haalt ideeën en wensen op. Terugkoppeling vindt plaats over mogelijkheden en mate waarin de ideeën zijn of worden gehonoreerd. Het digitale klantenpanel is in 2017 voor het eerst uitgezet bij alle huurders waarvan een emailadres bekend is. Het aantal reacties was helaas beperkt, slechts 3% heeft gereageerd op de vraagstelling.

#### *Huurdersvereniging Rozenburg*

In een constructieve sfeer wordt minimaal 6 x per jaar met de Huurders Vereniging Rozenburg (HVR) overleg gevoerd. Het bestuur is uiterst actief zowel naar Ressort Wonen als naar haar leden. Onderwerpen als renovatie, financiën, jaarlijks huurbeleid en nieuwbouw worden besproken tijdens het overleg. Daarnaast is de Huurdersvereniging een belangrijke partner bij het tot stand komen van de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam

Ressort Wonen en Huurdersvereniging Rozenburg zijn overeengekomen dat zij met ingang van 1 januari 2018 alle huurders vertegenwoordigen. De in een kalenderjaar te verstrekken vergoeding van kosten voor de door Huurdersvereniging Rozenburg uit te voeren activiteiten, wordt vastgesteld aan de hand van een vast bedrag per woning. Jaarlijks wordt zowel de ledenvergadering voor huurders als een open avond voor alle bewoners georganiseerd. Verschillende onderwerpen komen dan ter sprake. Op deze avonden is altijd een vertegenwoordiging van Ressort Wonen aanwezig.

### *Belanghoudersbijeenkomsten*

Gekozen is om in kleinere settings bijeenkomsten te houden met onze belanghouders. Zo wordt gesproken met maatschappelijke instellingen, gemeente, gebiedscommissie, politie en huurders. We leggen verantwoording af over beleid en uitgevoerde werkzaamheden. Daarnaast hechten we groot belang aan de inbreng van onze belanghouders. Uitkomsten gebruiken we voor toekomstig beleid, prestatieafspraken en herijking van het Strategisch Voorraad Beleid.

### *Klankbordgroepen*

Bij grotere renovatie- en onderhoudsprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met een klankbordgroep bestaande uit huurders van het complex. Waar mogelijk geven we gehoor aan de -extra- wensen van de klankbordleden zodat deze in de planvorming worden opgenomen. Keuzes worden gemaakt in materiaal en kleur. Op de bewonersinformatieavond zijn de leden van de klankbordgroep aanwezig. Over het algemeen zijn de leden van klankbordgroepen positief over de mate van invloed op voorbereiding en de samenwerking met Ressort Wonen.

### *Wijkoverleg*

In de Algemene Huurvoorwaarden garandeert Ressort Wonen een rustig woongenot en de zorg van een goede woonomgeving en leefbaarheid. Onderwerpen die de leefbaarheid betreffen worden 6 keer per jaar besproken in een gezamenlijk overleg met wijkteam, maatschappelijke instellingen, politie, gemeente en plaatselijke artsen.

De huismeesters zijn de “ogen en oren” in de wijk. Zij vangen signalen op uit de wijk en kunnen daardoor zorgen dat er vroegtijdig wordt gereageerd op incidenten. Tot hun taak behoort ook de controle op schoonmaakwerkzaamheden, reageren op overlast en het onderhouden van de bewonerscontacten. Bij de wijkschouw van Buurt Bestuurt zijn zij aanwezig en koppelen de bevindingen terug met ons kantoor.

Over onderwerpen op gebied van “schoon, heel en veilig” is er regelmatig contact tussen huismeesters, wijkagenten en medewerkers van de gemeentelijke dienst handhaving.

### *Veiligheidsoverleg*

Ressort Wonen voert geregeld zowel op strategisch als op operationeel niveau overleg met partners die verantwoordelijk zijn voor de veiligheid van burgers in Rozenburg. Onderwerpen die aan bod komen zijn veiligheidsaspecten rond evenementen, ontwikkeling van de veiligheidsindex, maar ook actuele zaken op gebied van inbraken, geweld, overlast en vandalisme.

## **7.2. Informatie**

### *Brochures*

Heldere communicatie is van groot belang. Ook de check of de ontvanger de boodschap begrijpt behoort bij communiceren. Het is een doorlopend proces van het uitwisselen van informatie. Ressort Wonen is transparant via verschillende communicatie uitingen. Zowel in persoonlijke benadering aan de balie als bij de huurder thuis, telefonisch of schriftelijk hanteren we duidelijk en eenvoudig taalgebruik, leggen waar nodig zaken uit en vragen we respons. In 2017 is onze schrijfstijl aangepast en hebben alle medewerkers een incompany cursus gevolgd voor helder en transparant schrijven.

De informatiebrochures bij groot onderhoudsprojecten worden volgens de nieuwe schrijfstijl geschreven. De kluslammers, brochures en Relatiemagazine worden na invoering van onze nieuwe huisstijl en logo aangepast. Ook hierin wordt eenvoudig taalgebruik gehanteerd en in korte duidelijk zinnen geschreven. In 2018 wordt onze website vernieuwd.

### *Persberichten*

Persberichten worden geplaatst in het plaatselijk huis-aan-huis blad, de Schakel maar ook in andere dag- en weekbladen. De informatie bestaat uit uiteenlopende onderwerpen van investeringen in duurzaamheid, onderhoudsprojecten, resultaat KWH tot Aedes benchmark en huurbeleid.

### *Informatieavonden*

Bij grote onderhoudsprojecten worden informatiebijeenkomsten voor de bewoners gehouden. Naast de info avonden worden ook de proefwoningen opengesteld voor bezichtiging en het maken van verdere keuzes. Bewoners maken hier veelvuldig gebruik van en stellen deze bijeenkomsten zeer op prijs. Tijdig worden de bewoners op de hoogte gesteld van aanvang werkzaamheden, planning en uitvoering.

### *Vlogs*

In 2017 zijn de eerste vlogs gemaakt waarin medewerkers vertellen over de verbouwing van het kantoor, de nieuwe huisstijl en de open dag. Ook komen inwoners van Rozenburg aan het woord met hun mening over 'dorpse karakter' en de betekenis van Ressort wonen hierin. De vlogs zijn via Youtube te bekijken en te beluisteren.

### *Verslaglegging*

Jaarlijks vindt verslaglegging en verantwoording plaats van alle werkzaamheden en activiteiten in het volkshuisvestelijk en financieel verslag. De populaire versie in een aantrekkelijk jasje wordt in bredere kring beschikbaar gesteld. Plannen om deze versie digitaal te vervaardigen worden ontwikkeld.

### *Huur- en woonkostenkrant*

Voorafgaand aan de jaarlijkse huuraanpassing worden huurders uitgebreid geïnformeerd. In de begeleidende brief wordt uitleg gegeven over de verhoging. Het puntenaantal uit het woningwaarderingstelsel wordt op de aanzegging vermeld. Als bijlage wordt de huurkrant meegezonden met allerlei wetenswaardigheden over bezwaar, huurtoeslag en opbouw puntenaantal. De huurder wijzen we op de mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen.

## **7.3. Openingstijden kantoor**

De openingstijden van ons kantoor zijn in 2017 gehandhaafd. Dit is onderwerp van gesprek geweest tijdens het klantenpanel. De uitkomst was dit te handhaven met complimenten dat we op deze tijden bereikbaar waren voor onze huurders en relaties. Ook uit onderzoeken van het KWH scoort onze bereikbaarheid, elke werkdag van 8.30 tot 16.30 uur, hoog waarbij men aangeeft zeer tevreden te zijn met de persoonlijke benadering. Na sluitingstijd is de storingsdienst bereikbaar voor dringende reparatieverzoeken en noodgevallen.

De beide huismeesters houden afzonderlijk in hun kantoren aan de Meerpaal en Laan van Nieuw Blankenburg spreekuur. Bij hun rondes door de wijk zijn zij altijd telefonisch bereikbaar.

## **8. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen**

### *Leer- en werkervaringsplaatsen*

Elk jaar bieden we leerlingen een meerdaagse (snuffel)stage aan. Het verzoek wordt voorgelegd aan de plaatselijke schoolinstelling voor het voortgezet onderwijs. Begeleiding wordt verzorgd door medewerkers van alle afdelingen zodat een breed spectrum van werkzaamheden aan de orde komt. Leerlingen kunnen zelf door middel van een korte sollicitatie hun interesse kenbaar maken. Ondanks herhaalde verzoeken aan de school hebben zich in 2017 geen leerlingen aangemeld.

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. Jongeren met een (verstandelijke) beperking bieden we gedurende een aantal jaren een werkervaringsplek binnen onze organisatie aan. Begeleiding wordt verzorgd door Ipse De Bruggen, zorgkantoor voor verstandelijk en meervoudig beperkten. Sinds een aantal jaar werkt Thomas drie dagen per week bij ons. Dit tot tevredenheid van hem en de partners.

### *Milieu en energiebesparing*

Zorg voor het milieu, duurzaamheid en terugdringing uitstoot CO<sub>2</sub>. Het is een van de speerpunten van het beleid van Ressor Wonen. Dit wordt gerealiseerd door het aanbrengen van LED verlichting, zonnepanelen, zonneboilers en andere energetische en isolerende maatregelen.

Met de reeds behaalde resultaten staan we in Rotterdam aan de top als meest duurzame corporatie. Iets waar we als Ressor Wonen trots op zijn. Huurders ervaren direct profijt van de uitgevoerde maatregelen door vermindering van de totale woonlasten.

Het initiatief om 650 flatwoningen in Rozenburg Oost aan te sluiten op het Warmtenet, waarbij we naast warmte ook streven naar aansluiting ten behoeve van warmtapwater, vormt de eerste stap om te komen tot een volledig aardgasvrij Rozenburg.

Voor ons drukwerk zoals brochures en briefpapier wordt uitsluitend materiaal met het FSC-keurmerk voorgeschreven en gebruikt. Bij renovaties en groot onderhoud gebruiken we FSC-hout. Met al deze maatregelen geven we vorm aan de opgave om een besparing van 20% uitstoot te realiseren.

### *Langer Thuis*

Uit bevolkingsonderzoeken en prognoses blijkt dat het aantal oudere inwoners in Rozenburg zal toenemen. Veel ouderen geven te kennen langer zelfstandig thuis te willen blijven wonen. Dit is niet alleen van toepassing op ouderen maar ook op mensen met een beperking. In 2017 heeft Ressor Wonen zich aangesloten bij het programma Langer Thuis, geïnitieerd door de gemeente Rotterdam. Onze directeur-bestuurder is de ambassadeur van Langer Thuis in Rozenburg.

Een van de door Ressor Wonen genomen maatregelen is de inzet van de wens- en wachtlijst bij toewijzing van seniorenwoningen. Op de wens- en wachtlijst kunnen oudere huurders zich inschrijven voor een specifiek complex: als daar een woning vrijkomt worden zij direct geïnformeerd en zo mogelijk bemiddeld. Ook worden er fysieke maatregelen getroffen om ervoor te zorgen dat ouderen daadwerkelijk langer thuis kunnen wonen. Dit kan betekenen dat kleine aanpassingen in de woning zoals verlagen van drempels, verhoogd toilet en beugels in de badkamer door en voor rekening van Ressor Wonen worden aangebracht. Hiervoor is het nodig dat de huurder een serviceabonnement afsluit. Voor 70+ geldt hiervoor een gereduceerd maandelijks tarief. Ook sporen we ouderen aan om te verhuizen naar een geschikte gelijkvloerse levensloopbestendige woning. Onze medewerkers bezoeken ouderen in hun privésituatie om de mogelijkheden en financiële tegemoetkoming te bespreken. In dit kader zijn in 2017 veertig huisbezoeken afgelegd.



## **9. Leefbaarheid**

### **9.1. Ressort Wonen en samenwerkende partners.**

In samenwerking met bewonerscommissies organiseren of faciliteren we activiteiten die een link hebben naar het wonen en huren. De sociale cohesie in verschillende complexen vraagt zeker de aandacht. Door uitvoering van activiteiten willen we het contact tussen bewoners onderling bevorderen of versterken. Het geeft ook uitstraling naar andere complexen en verhoogt het welbevinden van alle huurders. In overleg met Opzoomer Mee worden gezamenlijke initiatieven ontwikkeld en gefaciliteerd. Eigen initiatieven en inbreng van de bewonerscommissies worden gestimuleerd.

### **9.2. Huismeesters**

In het kader van leefbaarheid wordt in nagenoeg alle appartementencomplexen een huismeester ingezet. Zij hebben een breed scala van werkzaamheden: van controle op schoonmaak, signaleren van gebreken en vandalisme, het zelf uitvoeren van klein onderhoud tot het aanspreken van bewoners en het onderhouden van sociale contacten in het algemeen. Ook bij overlast worden zij als gesprekspartner ingezet. In de meeste gevallen weten onze huurders de huismeester te vinden. Ook van het spreekuur wordt gebruik gemaakt. Meldingen worden doorgezet naar ons kantoor, politie of handhaving en gemeente. Beide huismeesters beschikken over eigen kantoorruimte waarin zij huurders en andere belanghebbenden zelfstandig kunnen ontvangen.

### **9.3. Laatste Kansbeleid**

Alle inspanningen in het kader van debiteurenbeheer en incassobeleid zijn gericht op het voorkomen van huisuitzettingen en het verder afglijden van de maatschappelijke ladder. Bij elke aanvraag van een gerechtelijk vonnis wordt melding gedaan bij het Meldpunt Preventie Huisuitzetting. In geval een vonnis tot ontruiming is afgegeven door de rechter wordt de huurder uitgenodigd in het kader van Laatste Kansbeleid. Bij het afsluiten van een deugdelijke betaalregeling wordt de ontruiming uitgesteld. Overleg met en melding aan het wijkteam vindt plaats.

### **9.4. Veiligheid**

Het veilig wonen in de gehuurde woning en de woonomgeving heeft hoge prioriteit. Bij de huurders leeft vaak een gevoel van het ontbreken van veiligheid. Daarom nemen we in samenwerking met gemeente en politie maatregelen om het veiligheidsgevoel terug te brengen. Met bewoners en overlastgevers worden gesprekken gevoerd om de zorgen met elkaar te delen en waar mogelijk fysieke maatregelen te treffen.

In een van de complexen heeft in 2017 een ernstig geweldsincident tussen twee bewoners plaatsgevonden. Op initiatief van Ressort Wonen en politie, ondersteund door gebiedscommissie en veiligheidsregisseur is direct een inloopavond in het stadskantoor georganiseerd waar medebewoners geïnformeerd werden en met elkaar konden spreken over het veiligheidsgevoel. Ook werden alle bewoners in dit complex persoonlijk bezocht door medewerkers van Ressort Wonen. De meeste bewoners spraken hun tevredenheid uit over de informatieavond en daaropvolgend persoonlijk contact (huisbezoek) met medewerkers van Ressort Wonen.

In delen van ons bezit worden bij instroming kandidaat-huurders gescreend door de politie. Deze afspraak is per 1 juli 2017 vervallen. Tijdens ambtelijk overleg met de gemeente wordt deze screening opnieuw besproken en mogelijk voor bepaalde gebieden opnieuw ingevoerd. Met gemeente en politie zijn strakke regels afgesproken over deze uitvraag. Inhoudelijk wordt geen

informatie verstrekt maar gewerkt wordt met stoplichtfunctie voor het wel of niet aangaan van een huurovereenkomst.

#### *Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)*

Ressort Wonen heeft nagenoeg haar gehele voorraad van het hoogste niveau Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) voorzien. Het volledige woningbezit was in het verleden voorzien van hang- en sluitwerk volgens de toen geldende eisen van het politiekeurmerk. Echter, door aanscherping en nieuwe regelgeving op het gebied van PKVW zijn aanvullende maatregelen nodig. In samenwerking met de gemeente Rotterdam is hier in 2017 invulling aan gegeven. Met toekenning van een subsidie vanuit het Ministerie van Veiligheid en Justitie zijn in 2017 meer dan 500 woningen voorzien van een betere kwaliteit hang- en sluitwerk. Na ontvangst van het nieuwe certificaat wordt aan de huurder een kopie hiervan verstrekt. Hiermee kan de huurder aanspraak maken op korting op de premie voor zijn inboedelverzekering. Dit heeft een gunstig effect op de woonlasten.

### **9.5. Sociaal beheer**

Voor een goed reilen en zeilen in de complexen hechten we veel waarde aan de bewonerscommissies. Met hen sparren wij over leefbaarheidsactiviteiten zoals het houden van contactmiddagen, schoonmaakactiviteiten en informatiebijeenkomsten. In 2017 is ingezet op meer zelfstandig functioneren waarbij gevraagd wordt plannen voor activiteiten in te leveren waarvoor budget beschikbaar wordt gesteld. Diverse commissies moeten aan deze werkwijze wennen, maar door onze participatiemedewerker wordt de helpende hand geboden.

Tijdens het overleg met politie en sociaal maatschappelijke organisaties komen handhaving, goed leefklimaat en maatschappelijk ongepast gedrag aan de orde.

#### *Zelfwerkzaamheid bewonersgroepen*

Bewonersgroep Blankenburg heeft een start gemaakt met regievoering in vergaderstructuur. Bewoners stellen zich zeer proactief op en zijn initiatiefnemers van diverse activiteiten in- en buiten het complex. Met deze bewonerscommissie is overeengekomen dat geleidelijk, bij wijze van experiment, met ingang van 2018 een vorm van zelfbeheer zal worden ingevoerd.

Bewonersgroep Meerpaal is op weg naar meer zelfwerkzaamheid.

De bewonersgroep brengt maandelijks de huurders bij elkaar om de (buren)binding te versterken. Hun bijeenkomsten vinden plaats in de ontmoetingsruimte van de Meerpaal. Onze participatiemedewerker probeert de bewonersgroep aan te zetten om meer verantwoordelijkheid te nemen. De bewonersgroep staat achter dit idee.

Bewonersgroep Lekstraat neemt initiatief en verantwoordelijkheid voor hun eigen leefomgeving. Een voorbeeld is de realisatie van de scootmobielruimte waarvoor Ressort Wonen een garage beschikbaar heeft gesteld.

Leefregels zijn voor een ieder van belang. Zeker bij het samenwonen in appartementencomplexen. Bewoners worden hierop geattendeerd en door onze huismeesters aangesproken.

#### *Tuinenproject*

Ressort Wonen houdt zich sinds 2012 bezig met het zogenaamde tuinenproject.

Onze huismeesters gaan in het voorjaar langs de woningen met een tuin en spreken onze huurders aan als de tuin niet goed onderhouden is en een onverzorgde indruk geeft. In 2017 zijn in totaal 258 huurders geïnformeerd over het tuinenproject. Wij hebben 18 huurders aangesproken op een slecht onderhouden (voor)tuin en de consequenties daarvan zoals verhuurproblemen. Op korte termijn liet

1 huurder een wezenlijk verschil zien tussen toen en nu. Deze huurder ontving voor de goede inzet en ter stimulering een waardebon.

### *Straatportiers*

Sinds een reeks van jaren maakt Ressor Wonen jongeren in de leeftijd van 9-12 jaar bewust van een leefbare woonomgeving: schoon, heel en veilig. Onderwerpen zijn: zwerfafval, graffiti, slecht onderhoud, een buurtinterview, hoe mensen leefbaarheid ervaren, etc. Dit jaar werden opnieuw scholieren geworven op de basisscholen De Rank en De Regenboog. Onze huismeester heeft het fysieke deel van de werving voor zijn rekening genomen en de scholen bezocht. Zowel de leerlingen als de leerkrachten hebben met veel enthousiasme gereageerd.

Vanaf september 2017 werd met 11 scholieren gestart aan een wijkavontuur dat onze huismeester in wekelijkse thema's uitzet. Na afronding wordt op feestelijke wijze een diploma uitgereikt.

### *Buurt Bestuurt*

Met Buurt Bestuurt maken bewoners samen een Top-3 van zaken die aangepakt moeten worden in de buurt. Politie, Stadsbeheer en welzijns- of jongerenorganisaties geven vervolgens aan hoe die problemen kunnen worden aangepakt, maar bij elke actie of activiteit geven bewoners aan wat zij ook kunnen bijdragen. Deze nieuwe werkwijze is al in een flink aantal Rotterdamse wijken ingevoerd waaronder ook in Rozenburg. Omdat de ervaringen tot nu toe zeer positief zijn, gaan ook bewoners en mensen van de gemeente, Stadsbeheer of de politie er in andere wijken mee aan de slag. Onze huismeesters nemen hier eveneens aan deel.

### *Sociale cohesie*

Sociale cohesie is de mate waarin mensen in hun gedrag en beleving uitdrukking geven aan hun betrokkenheid bij maatschappelijke verbanden en als burger in de samenleving. Om dit te bevorderen organiseren of faciliteren wij bijeenkomsten, waarbij bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kennis met elkaar maken. In de praktijk wordt dan een heel andere kant gezien van de mensen in onze naaste omgeving of zelfs in het eigen portiek. Ook het gezamenlijk de handen uit de mouwen steken bij o.a. schoonmaakacties versterkt de samenhang. Bewoners zien na afloop de meerwaarde van de contacten in en versterken die in veel gevallen door zelf initiatieven te ontwikkelen.

## **10. Wonen, Zorg en Welzijn**

### **10.1. Zorgappartementen**

Het nieuwbouwproject Elzenlaan is eind 2016 opgeleverd en in 2017 werden de 28 appartementen in deze levensloopbestendige woonvoorziening door nieuwe bewoners betrokken. Verhuur en toewijzing vindt plaats door Zorgverlener Careyn die ook de zorg verleent.

De per 1 januari 2017 ingevoerde scheiding van wonen/zorg heeft tot gevolg dat Ressor Wonen vrijkomende zorgappartementen in woonzorgcentrum Blankenburg niet langer aan Careyn verhuurt maar rechtstreeks aan bewoners. Zorgindicatie is daarbij geen vereiste, maar levert wel voorrang op voor woningaanbieding. Bewoners kopen zelf de benodigde zorg in bij een zorgaanbieder.

Met St. Pameijer zijn afspraken gemaakt voor het leveren van 30 woningen voor begeleid wonen en/of wonen met zorg op afstand. Speciaal hiervoor is het complex zijblok Meerpaal beschikbaar gesteld. De huidige bewoners zijn met verhuisvergoeding en herhuisvesting elders gehuisvest. Afspraken met betrekking tot het leveren van zorg en begeleiding, bewoning, overlast en andere zaken zijn vastgelegd in een samenwerkingsconvenant.

## 10.2. Voorzieningen in bestaande woningen / complexen

### *Toegankelijkheid*

Anders dan in andere delen van Rotterdam komen urgente woningzoekenden in Rozenburg snel in aanmerking voor een passende woning. Oplopende wachtlijsten komen niet voor. Wel zien we een toename van urgenten. In 2017 konden we 32 (2016: 12) urgenten plaatsen.

Het huidige aanbod ouderenwoningen en specifieke rolstoeltoegankelijke (MIVA en Woonkeur) woningen voldoet ruimschoots aan de vraag. Bij huisbezoeken geven veel ouderen aan om zolang mogelijk zelfstandig in hun huidige woning willen blijven wonen. Uiteraard respecteren we deze wens en bieden we eventuele voorzieningen aan om dit te realiseren. Daarnaast verstrekken we informatie over de mogelijkheden en hoe te handelen als de verhuiscens daar is. We zien wel een stijging in het aantal reacties op de geadverteerde 55+ woningen, van 188 in 2016 tot 255 in 2017. Er zijn voldoende gelabelde woningen beschikbaar om deze doelgroep te kunnen bedienen.

De behoefte aan opstelplaatsen voor scootmobielen neemt toe. Door o.a. een garage in de Lekstraat om te bouwen tot opstelplaats wordt in deze behoefte voorzien. Ressort Wonen beschikt over 8 volledig aangepaste woningen voor mensen met fysieke beperking, de zogenaamde MIVA woningen. Bij mutatie worden deze woningen aangemeld bij de SUWR, zodat zij kandidaten kunnen voordragen op grond van een medische noodzaak. Bij het ontbreken van geschikte kandidaten wordt de woning regulier aangeboden via een advertentie bij WoonnetRijnmond.

Woningen worden in het kader van Langer Thuis wonen voorzien van kleine aanpassingen, zoals verhoogd toilet, beugels, éénhendel mengkraan en/of aanpassingen die complex gebonden zijn. Normaliter vallen deze aanpassingen onder het WMO-beleid, maar neemt Ressort Wonen deze voor haar rekening.

Om doorstroming te bevorderen biedt Ressort Wonen aan oudere bewoners die besluiten te verhuizen van een eengezinswoning naar een passende gelijkvloerse woning een financiële bijdrage in de verhuiskosten en hulp en begeleiding bij de verhuizing.

### *Serviceabonnement voor kleine werkzaamheden*

Onder het wettelijk 'Besluit kleine herstellingen' valt klein onderhoud onder verantwoording en voor rekening van de huurder. Dit onderhoud is af te kopen door een serviceabonnement af te sluiten. Bij het aangaan van de huurovereenkomst wordt de nieuwe huurder gewezen op dit abonnement waarvoor de kosten maandelijks € 4,50 bedragen. Bij later instappen geldt een instapbedrag van eenmalig € 25, -- en een wachttijd van één maand. Huurders van 70+ krijgen 50% korting op de maandelijkse bijdrage en betalen bij later instappen geen entreegeld.

Eind 2017 hebben 1249 (52,5%) huurders een serviceabonnement afgesloten, waarvan 459 abonnementen in de leeftijdscategorie 70+.

## 11. Financiën

### 11.1. Resultaat 2017 versus 2016 (alle bedragen x € 1.000)

Het resultaat na belastingen in 2017 bedraagt € 11.211 positief, vergeleken met voorgaand jaar 2016 € 14.743 lager (resultaat 2016 € 25.953 positief). De verschillen ten opzichte van 2016 zijn:

<b>Exploitatie</b>	<b>Verschil</b>
Hogere huuropbrengst en servicecontracten	326
Lagere overige bedrijfsopbrengsten	76
Hogere afschrijvingen	-3
Hogere onderhoudslasten	-1.497
Lagere loonkosten en premies SV	72
Hogere overige bedrijfslasten	-767
Lagere rentelasten en –baten	27
<b>Totaal</b>	<b>-1.765</b>
<b>Enmalige inkomsten en uitgaven</b>	
Lagere verkoopopbrengsten	-349
Hogere waardeveranderingen FVA	-171
Lagere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-14.776
Lagere waardeveranderingen	372
<b>Totaal</b>	<b>-14.924</b>
<b>Belastingen</b>	
Hogere Vpb resultaten	1.948
	<b>-14.742</b>

#### Toelichting:

- **Hogere huuropbrengsten en servicecontracten:** De inkomsten uit verhuur zijn totaal gestegen met 1,71%. De stijging wordt met name veroorzaakt door het zorgcomplex aan de Elzenlaan wat per oktober 2016 verhuurd wordt. Door verhuur van dit complex over het gehele jaar zijn de opbrengsten € 178k hoger dan in 2016.
- **Hogere onderhoudslasten:** De stijging van de onderhoudslasten ten opzichte van 2016 wordt grotendeels veroorzaakt door het project onderhoud bij complex 101 (binnenaanpak) en complex 107 (dakrenovatie).
- **Hogere overige bedrijfslasten:** Door de (langdurige) inhuur van personeel bij de afdelingen financiën en woonservice zijn de kosten voor uitzendkrachten met ruim € 153k gestegen. De accountantskosten zijn, met name door de stelselwijziging, gestegen met ruim € 50k. Door loonbaan coaching en advieskosten op het gebied van energiemaatregelen en 3D-modellen zijn de advieskosten € 70k gestegen.
- **Lagere verkoopopbrengsten:** Er is een aantal woningen verkocht waarbij de marktwaarde hoger is dan de verkoopwaarde. Hierdoor ontstaat een negatief verkoopresultaat. Het aantal verkopen is gelijk aan 2016 (17).

- **Hogere waardeveranderingen FVA:**  
Dit jaar geen waardeverandering in de financiële vaste activa.
- **Lagere niet gerealiseerde waardeveranderingen:**  
De waarden worden berekend volgens het handboek 2017. Hierbij is een waardestijging van gemiddeld 2,9% in lijn met de verwachtingen.
- **Lagere waardeveranderingen:**  
Er hebben geen waardeveranderingen plaatsgevonden in 2017 van de materiele vaste activa niet zijnde vastgoedbeleggingen.
- **Hogere VpB-resultaten:**  
In 2017 is de aangifte Venootschapsbelasting over 2014 door de Belastingdienst definitief vastgesteld. In deze aangifte is een afwaardering naar lagere (WOZ) waarde van het vastgoed verwerkt. Ten gevolge hiervan neemt het totaal aan te verrekenen verliezen toe. De mutatie van de latente belastingvordering die hierop is gebaseerd (opgenomen onder financieel vaste activa) muteert via het resultaat.

## 11.2 Resultaat 2017 ten opzichte van begroting (alle bedragen x € 1.000)

Het begrote resultaat bedroeg € 2.966 positief, ten opzichte van de realisatie een verschil van € 8.244. De begroting is categoriaal opgesteld en wijkt hierdoor op onderdelen af van de functionele opstelling. De getoonde verschillen met de realisatie zijn gebaseerd op de categoriale indeling.

<b>Exploitatie</b>	<b>Vershil</b>
Lagere huuropbrengst en servicecontracten	-112
Lagere overige bedrijfsopbrengsten	-54
Hogere afschrijvingen	-1
Hogere onderhoudslasten	-977
Lagere loonkosten en premies SV	1
Hogere overige bedrijfslasten	-274
Hogere rentelasten en –baten	-25
<b>Totaal</b>	<b>-1.442</b>
<b>Enmalige inkomsten en uitgaven</b>	
Lagere verkoopopbrengsten	-1.319
Hogere waardeveranderingen FVA	0
Hogere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	8.337
Lagere waardeveranderingen	0
<b>Totaal</b>	<b>7.018</b>
<b>Belastingen</b>	
Hogere Vpb resultaten	2.666
	<b>8.244</b>

## Toelichting verschillen:

- **Lagere huuropbrengst en servicecontracten:** In 2017 is een reguliere huurstijging van 0,65% doorgevoerd. Dit is lager dan het percentage waar in de begroting mee gerekend is.
- **Lagere overige bedrijfsopbrengsten:** In de begroting is er rekening gehouden met door te belasten personeelskosten naar leefbaarheid. Vanwege de functionele indeling van de verlies- en winstrekening wordt dit niet meer direct doorbelast.
- **Hogere onderhoudslasten:**  
In de begroting is rekening gehouden met uitgaven die mogelijk geactiveerd konden worden. Omdat deze uitgaven geen toekomstige kasstromen genereren zijn de uitgaven toegekend aan de onderhoudslasten.
- **Hogere overige bedrijfslasten:** Door de (langdurige) inhuur van personeel bij de afdelingen financiën en woonservice zijn de kosten voor uitzendkrachten € 245k. In de begroting is hiervoor een bedrag van € 50k opgenomen. De accountantskosten zijn € 50k hoger dan begroot door o.a. meerwerk inzake de stelselwijziging.
- **Lagere verkoopopbrengsten:** De boekwaarde op basis van marktwaarde is aanmerkelijk hoger dan die tegen historische kostprijs (uitgangspunt begroting). Hierdoor is het resultaat uiteraard ook lager.
- **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.
- **Hogere VpB resultaten**  
In de begroting 2017 is geen rekening gehouden met een fiscale afwaardering van het vastgoed. Om die reden is de mutatie van de latentie te vorderen vennootschapsbelasting gebaseerd op reguliere bedrijfsresultaten.

### 11.3 Bedrijfswaarde

De waarde van het vastgoed dient jaarlijks in de rapportage toegelicht te worden. De richtlijnen waaronder dit dient te gebeuren zijn omschreven in de RJ 645. De Autoriteit woningcorporaties geeft daarnaast voorschriften met betrekking tot jaarlijkse indexatiecijfers. De Woningwet schrijft voor dat waardering in de jaarrekening plaats vindt op basis van marktwaarde. 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 parameters van de bedrijfswaarde per 31 december 2017 zijn opgenomen in de jaarrekening.

### 11.4 “Het verhaal bij het vermogen”

#### 11.4.1 Algemeen

Vanaf 2016 wordt het vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Hierdoor is het gepresenteerde eigen vermogen van Ressor Wonen aanzienlijk toegenomen. 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 waarderingwijze maakt Ressor Wonen dan ook niet rijker.

Per 31 december 2017 is in totaal € 180,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves opgenomen (2016: € 174,9 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag 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 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 73,8% 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 inhoudelijk dan wel volkshuisvestelijk gerechtvaardigd te zijn.

Onderstaande specificatie van het per ultimo 2017 gepresenteerde eigen vermogen geeft inzicht in de effectiviteit en efficiency van het door Ressor Wonen gevoerde beleid (bedragen x € 1,0 miljoen).



Verschil marktwaarde - bedrijfswaarde		
1. Gepresenteerd eigen vermogen		246,6
Af: Volkshuisvestelijke (vermogen) bestemming		
- Uitgangspunt doorexplotatie bij mutatie (beschikbaarheid)	25,9	
- Niet marktconforme streefhuur (betaalbaarheid)	108,7	
2. Eigen vermogen minus volkshuisvestelijke bestemming		112,0
Af: Bedrijfsmatige (vermogens) bestemming		
- Niet marktconforme vastgoedgerelateerde beheerkosten	45,0	
- Niet marktconforme organisatiekosten	12,9	
- Effect verhuurderheffing	6,4	
- Niet marktconforme vermogenskosten	-16,5	
3. Verwachte eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde		64,2
Af: Risicoprofiel benodigde vermogensbuffer	27,6	
4. Vrij eigen vermogen als indicator voor investeringscapaciteit		36,6
Af: Beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit	0,0	
5. Additionele investeringscapaciteit		36,6

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

- de **volkshuisvestelijke bestemming** is gebaseerd op onze strategie en gericht op doorexplotatie 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. Treasury**

### **11.5.1 Liquide middelen**

Het banksaldo ultimo 2017 is niet erg afwijkend in vergelijking tot 2016. De operationele kasstromen zijn positief, in totaal zijn 17 woningen verkocht, beide zaken leiden tot een flinke toename van liquide middelen. De huidige leningovereenkomsten 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. 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.

### **11.5.2 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 het noodzakelijk de kaders vast te leggen in een (financierings)strategie. In 2017 is deze strategie opgesteld en in januari 2018 herijkt.

### **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 2017 herijkt vanwege de Veegwet en ter beoordeling verzonden naar de Autoriteit woningcorporaties. Het reglement is inmiddels goedgekeurd.

### **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 leningportefeuille ultimo 2017 is 4,37% (2016: 4,36%). De loan to value bedraagt 48,85% (norm WSW bedraagt maximaal 75%)

## **11.7. Financiële ontwikkelingen**

### **11.7.1 Algemene ontwikkelingen**

In 2017 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 een korting bij op te leveren nieuwbouwwoningen onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Het totaal bedrag aan begrote inkomsten blijft echter voorlopig in stand. Saneringsheffing is in 2017 niet opgelegd, voor de komende 5 jaar is een heffing wel berekend (op grond van voorschrift WSW).

In 2017 is het Strategisch Meerjaren Plan geactualiseerd. Hierin is opgenomen dat, indien er 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. Het WSW heeft ook in 2017 een positieve beoordeling verstrekt over de financiële en business risks en een nieuw borgingsplafond afgegeven. Hiermee blijft voldoende garantie aanwezig is om geplande investeringen in de toekomst uit te kunnen voeren.

## 11.7.2 Belastingen

### *Vennootschapsbelasting*

De aangifte vennootschapsbelasting 2016 zal in 2018 worden ingediend. In de aangifte 2014 was 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 sloot 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. In 2017 heeft Ressor Wonen een reactie ontvangen van de Belastingdienst inzake de gehanteerde uitgangspunten. Hierbij is akkoord gegaan met de afwaardering van het vastgoed naar lagere waarde, maar is geen akkoord bevonden op het vormen van een onderhoudsreserve. Voorzichtigheidshalve was in de jaarrekening 2016 al geen rekening gehouden met een latentie te verrekenen verliezen inclusief deze posten. Als gevolg van het akkoord gaan met de afwaardering door de Belastingdienst ontstaat een correctie op de voorzichtige uitgangspunten 2016, waardoor het resultaat 2017 materieel toeneemt.

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 2017 zijn alle aangiften conform voorschrift tijdig en volledig ingediend. Eventuele suppletieaangiftes zijn niet van toepassing. Het op de balans aangegeven te betalen bedrag aan omzetbelasting betreft de aangifte december 2017.

## 11.8. Verbindingen

Ressor 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 Twiss in Berkel en Rodenrijs. Ressor 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 2017 bedraagt € 255.477.

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

		Belang Ressor 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%
Meiendaal	81-159	72,5%
Scholeksterstraat	26-104	77,5%

## **12. Werkerrein**

### **Werkgebied 2017**

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 2017 zijn allemaal uitgevoerd binnen Rozenburg, één van de gebieden van de gemeente Rotterdam.

Opgesteld,

F. Desloover  
Directeur-bestuurder  
11 april 2018

## *Jaarrekening*

**1 Balans per 31 december (x € 1.000)**  
(Na voorstel resultaatbestemming)

<i>Activa</i>	<i>Ref.</i>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>A. VASTE ACTIVA</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<i>10</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	<i>10.1</i>	€	239.094 €	251.745
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<i>10.2</i>	€	41.143 €	22.313
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<i>10.3</i>	€	22.805 €	23.397
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<i>10.4</i>	€	0 €	24
		€	<b>303.042 €</b>	<b>297.479</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
<i>11</i>				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	<i>11.1</i>	€	1.786 €	1.415
		€	<b>1.786 €</b>	<b>1.415</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
<i>12</i>				
Latente belastingvordering(en)	<i>12.1</i>	€	2.393 €	810
Leningen u/g	<i>12.2</i>	€	255 €	264
<b>Totaal financiële vaste activa</b>		€	<b>2.649 €</b>	<b>1.074</b>
<i>Som der vaste activa</i>		€	<b>307.477 €</b>	<b>299.968</b>
<b>B. Vlottende activa</b>				
<b>Vorraden</b>	<i>13</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<i>13.1</i>	€	948 €	662
Overige voorraden	<i>13.2</i>	€	28 €	27
		€	<b>976 €</b>	<b>689</b>
<b>Vorderingen</b>	<i>14</i>			
Huurdebiteuren	<i>14.1</i>	€	177 €	203
Overige vorderingen	<i>14.2</i>	€	359 €	372
Overlopende activa	<i>14.3</i>	€	57 €	955
		€	<b>593 €</b>	<b>1.530</b>
<b>Liquide middelen</b>	<i>15</i>	€	10.594 €	8.161
<i>Som der vlottende activa</i>		€	<b>12.163 €</b>	<b>10.380</b>
<b>Totaal activa</b>		€	<b>319.640 €</b>	<b>310.348</b>

<i>Passiva</i>	<i>Ref.</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>C. Eigen vermogen</b>	<b>16</b>		
Herwaarderingsreserves	16.1	€ 180.231 €	174.946
Overige reserves	16.2	€ 65.370 €	59.444
		€ <b>245.601</b> €	<b>234.390</b>
<b>D. Voorzieningen</b>	<b>17</b>		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	17.1	€ 0 €	0
Overige voorzieningen	17.2	€ 61 €	59
		€ <b>61</b> €	<b>59</b>
<b>E. Langlopende schulden</b>	<b>18.</b>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	18.1	€ 46.251 €	47.799
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.2	€ 22.551 €	23.316
Overige schulden	18.3	€ 489 €	482
		€ <b>69.291</b> €	<b>71.597</b>
<b>F. Kortlopende schulden</b>	<b>19</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	19.1	€ 1.548 €	1.489
Schulden aan leveranciers	19.2	€ 1.137 €	1.171
Belastingen en premies sociale verzekeringen	19.3	€ 325 €	169
Schulden ter zake van pensioenen	19.4	€ 22 €	2
Overige schulden	19.5	€ 3 €	4
Overlopende passiva	19.6	€ 1.652 €	1.467
		€ <b>4.687</b> €	<b>4.302</b>
<b>Totaal passiva</b>		€ <b>319.640</b> €	<b>310.348</b>

## 2 Winst- en verliesrekening

### Winst- en verliesrekening over 2017 (x € 1.000)- functioneel

	Ref.	2017	2016
Huuropbrengsten	20	€ 15.177 €	14.885
Opbrengsten servicecontracten	21	€ 1.278 €	1.244
Lasten servicecontracten	22	€ -1.266 €	-1.260
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	23	€ -1.302 €	-769
Lasten onderhoudsactiviteiten	24	€ -7.165 €	-5.704
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	25	€ -2.603 €	-2.438
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>€ 4.119 €</b>	<b>5.958</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	26	€ 3.978 €	3.044
Toegerekende organisatiekosten	27	€ -56	-43
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	28	€ -4.082	-2.810
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>€ -160 €</b>	<b>191</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29	€ 0 €	-372
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30	€ 7.536 €	22.452
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	31	€ 427 €	287
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>€ 7.963 €</b>	<b>22.367</b>
Opbrengst overige activiteiten	32	€ 147 €	34
Kosten overige activiteiten	33	€ 0 €	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>€ 147 €</b>	<b>34</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	34	-44 €	-40
<b>Leefbaarheid</b>	35	€ -292 €	-232
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	36	€ 0 €	171
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	€ 31 €	55
Rentelasten en soortgelijke kosten	38	€ -2.136 €	-2.188
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>€ -2.105 €</b>	<b>-1.961</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>€ 9.628 €</b>	<b>26.317</b>
Belastingen	39	€ 1.583 €	-364
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>€ 11.211 €</b>	<b>25.953</b>



### 3 Kasstroomoverzicht (in € x 1.000,-) directe methode

<b>(A) Operationele activiteiten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Ontvangsten:</b>		
Huur	15.054	14.834
Vergoedingen	1.300	1.262
Rente	126	0
Overige baten	35	17
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	16.515	16.113
<b>Uitgaven</b>		
Lonen en salarissen	1.072	1.076
Pensioenen	166	233
Sociale lasten	169	180
Beheerkosten	1.281	803
Onderhoud	5.692	4.282
Vergoedingen	983	689
Overige bedrijfslasten	1.247	1.419
Rente	1.763	2.684
Sectorspecifieke heffing	10	14
Verhuurdersheffing	1.524	1.370
Leefbaarheid	7	24
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	13.915	12.773
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.599</b>	<b>3.340</b>

<b>B. (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</b>		
Verkoop huurwoningen	1.879	3.257
Verkoop MGE	1.842	1
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	3.720	3.258
<b>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</b>		
Nieuwbouw huur	26	3.744
Woningverbeteringen huur	501	727
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	1.924	734
Investerings overig	344	17
Externe kosten bij verkoop	24	
<i>Tussen telling MVA uitgaande kasstroom</i>	2.819	5.222
<b>Kasstroom uit(des)investeringsactiviteiten</b>	<b>901</b>	<b>-1.966</b>
<b>C. Financieringsactiviteiten</b>		
-		
<b>FVA</b>		
Ontvangsten	25	600
Uitgaven		
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	25	600
<b>Leningen</b>		
Nieuwe leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	1.093	1.828
Aflossing ongeborgde leningen		
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.068</b>	<b>-1.228</b>
Mutatie liquide middelen	2.433	146
Liquide middelen per 1-1	8.161	8.014
<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>10.594</b>	<b>8.161</b>

### **Toelichting op de kasstromen**

- De kasstroom uit operationele activiteiten is afgenomen met € 0,7 miljoen vooral door:
  - € 0,2 miljoen meer ontvangsten van huurders al gevolg van huurverhogingen en nieuwbouw;
  - Stijging van betalingen aan leveranciers van € 1,4 miljoen door hogere uitgaven aan onderhoud;
  - Daling van de rentelast met € 0,9 miljoen door verschuiving van een betalingstermijn;
  - Toename van de betalingen uit hoofde van sectorspecifieke heffingen van € 0,2 miljoen door hogere verhuurdersheffing.
- De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn ten opzichte van 2016 gestegen met € 2,87 miljoen vooral door:
  - Stijging van opbrengsten met € 0,5 miljoen door een hoger aantal verkochte woningen;
  - Realisatie van nieuwbouwcomplex in 2016 waardoor in 2017 de uitgaven met € 3,7 miljoen dalen ten opzichte van 2016;
  - Een toename van het aantal aangekochte MGE-woningen waar de kasstroom met € 1,2 miljoen daalt.
- De kasstroom uit financieringsactiviteiten is gestegen met € 0,2 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door:
  - Afwikkeling van het WIF in 2016 waardoor de kasstroom uit financiële vaste activa met 0,6 miljoen daalt;
  - Verschuiving van een betalingstermijn van 2016 naar 2017 waardoor kasstroom uit de aflossingen leningen met € 0,7 miljoen stijgt.

## **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 Presentatiewijzigingen**

In de jaarrekening van 2017 is sprake van de volgende presentatiewijzigingen:

- In 2017 heeft Ressort Wonen een presentatiewijziging doorgevoerd door de classificatie van het DAEB en niet-DAEB bezit. De classificatie sluit hierbij direct aan op het scheidingsplan zoals deze is goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties. Gezien de aard van deze wijziging zijn de mutaties verwerkt in het lopende boekjaar en heeft geen aanpassing van de vergelijkende cijfers plaatsgevonden;
- Vanwege de visie van de werkgroep bedrijfslasten van de Aedes benchmark is in de winst- en verliesrekening de post verhuurderheffing verschoven van “Lasten verhuur en beheeractiviteiten” naar “Overige directe operationele lasten exploitatie bezit”.

### **4.3 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 bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

## **5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva**

### **5.1 Regelgeving**

De 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.

### **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 Vastgoedbeleggingen**

#### **5.4.1 Algemene uitgangspunten**

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. 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 opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen 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 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017').

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.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Ressort Wonen een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Ressort Wonen geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor de gehele portefeuille en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet weergeven.

##### *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".

#### *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 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Ressort Wonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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 blijvende 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 uitponden. Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Voor de gereguleerde woningen geldt dat de eerste 7 jaar niet mag worden uitgepand bij complexmatige verkoop.

Bij scenario uitponden 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 2017 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; 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 onroerend goed		Intramuraal Zorgvastgoed	
	Waarderings-complex	Veronderstelling	Waarderings-complex	Veronderstelling
Markthuur (stijging)	Alle waarderings-complexen.	De markthuur is gebaseerd op referentietransacties. De markthuurstijging is in de eerste 2 jaar lager ingeschat dan inflatie.	Alle waarderings-complexen.	De markthuurstijging is in de eerste 5 jaar iets hoger ingeschat dan inflatie.
Exit yield	Alle waarderings-complexen.	De exit yield bedraagt 6,5% en is gebaseerd op een resterende waarde per m <sup>2</sup> 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 4,75% en 5% en is gebaseerd op een resterende waarde per m <sup>2</sup> 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 6,00% 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.	Mutatieonderhoud € 5,00 per m <sup>2</sup> bvo en 15% van de huurwaarde. VTW-type toegepast.	Alle waarderings-complexen.	€ 4,00 per m <sup>2</sup> bvo. Mutatieonderhoud € 20,00 per m <sup>2</sup> bvo (technisch) en 15% van de huurwaarde (marketing).

#### *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 2017 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.

#### **5.4.3 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.

## **5.5 Materiële vaste activa**

### **5.5.1 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.

## **5.6 Financiële vaste activa**

### **5.6.1 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 3,28% (2016: 3,27%).

### **5.6.2 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.

### **5.6.3 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.

### **5.6.4 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.

## **5.7 Voorraden**

### **5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of taxatiewaarde. 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.

### **5.7.2 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.

### **5.8 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.

### **5.9 Overlopende activa**

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

### **5.10 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.

### **5.11 Herwaarderingsreserve**

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

### **5.12 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.

#### **5.12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### **5.12.2 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 3,28% (2016: 3,27%).

#### **5.12.3 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 2017 in dienst zijnde personeelsleden. De regeling van het loopbaanbudget is opgenomen in de cao Woondiensten.

### **5.13 Langlopende schulden**

#### **5.13.1 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.

#### **5.13.2 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.

### **5.13.3 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 2017 bedraagt 0,25%.

### **5.14 Kortlopende schulden**

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

#### **5.14.1 Schulden aan leveranciers**

De schulden aan leveranciers worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

#### **5.14.2 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.

#### **5.14.3 Overige schulden**

Overige schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

#### **5.14.4 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 2017 bedroeg dit maximumpercentage 2,8% voor huishoudens met een gezinsinkomen t/m € 40.349 en 4,3% voor inkomens boven € 40.349. De inflatie bedroeg in 2016 0,6%.

#### **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. Ten opzichte van vorig jaar is een aanpassing gedaan in de verdeling van het toerekenen van de indirecte kosten. Ressort Wonen hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:



	FTE	Verhuur	Onderhoud	Verkoop	Leefbaarheid	Overig
Direct	15,44	7,40	6,45	0,15	1,45	0,00
Indirect	6,90	3,31	2,88	0,07	0,65	0,00
Totaal	22,34	10,71	9,33	0,22	2,09	0,00
Verdeelsleutel		47,93%	41,74%	0,97%	9,36%	

### 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 jaar na het moment 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 blijvende 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 2017 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 Ressor 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".

### **6.5 Belastingen**

Vanaf 1 januari 2008 is Ressor 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.

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**

De wijze waarop wordt omgegaan met financiële instrumenten en de risico's die ten gevolge daarvan optreden zijn opgenomen in het treasurystatuut. Het financieel beleid maakt onderdeel uit hiervan. Het treasurystatuut wordt jaarlijks geactualiseerd. Eventuele wijzigingen worden vastgesteld door bestuur en raad van commissarissen. In het treasurystatuut is opgenomen dat het gebruik van derivaten geheel is uitgesloten.

### *Prijrisico*

Ressort Wonen heeft geen beleggingen waarbij sprake is van een prijrisico. De in de wet- en regelgeving aangegeven bepalingen en beperkingen op dit gebied worden door Ressort Wonen volledig gevolgd.

### *Valutarisico*

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

### *Renterisico*

Ressort Wonen loopt renterisico over rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken, waaronder met name te converteren leningen, 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 (met een maximum van € 3 mln. per instelling) wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (*rating*). De uitgangspunten hiervan zijn 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. Ressort Wonen heeft geen rekening-courantfaciliteit.

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

Indicatoren liquiditeit (x € 1.000)	Saldo 31-12-2017
Bankschuld	0
Kredietlimiet	0
Lopende investeringsverplichtingen	0
Vastgelegde te storten leningen o/g	0
Te benutten borgingsruimte WSW	6.504

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. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

#### *Beschikbaarheidsrisico*

Ressort Wonen heeft de financiële meerjarenplanning zodanig opgesteld dat in alle gevallen faciliteiten voor financiering en herfinanciering beschikbaar blijven. Dat wordt onder andere bereikt door als basis in de meerjarenplanning uit te gaan van lagere dan de door toezichthouders en financiële stakeholders gestelde normen aan de financiële kengetallen. 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. Ressort Wonen hanteert tevens uitgangspunten die het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw stelt met betrekking tot het Eigen Middelen Beleid. Hierdoor heeft Ressort Wonen de mogelijkheid om zowel DAEB als niet-DAEB investeringen en aflossingen van leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. De verwachting is dat Ressort Wonen ook na 2017 niet-DAEB investeringen kan financieren uit eigen middelen en voor DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering, naast financiering uit eigen middelen. 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 Vastgoedbeleggingen*

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 2017'.

##### *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 voorgeschreven richtlijnen gehanteerd van de Autoriteit woningcorporaties: Voor 2017 is uitgegaan van een percentage van 0,543%, 2018: 0,591%, waarna deze vanaf 2023 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 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 tot en met de uitgangspunten in de aangifte 2014 zijn bekrachtigd door de fiscus. Hierdoor ontstaat meer zekerheid dat de gepresenteerde belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening daadwerkelijk gerealiseerd worden. Ressort Wonen hanteert hierbij een voorzichtige benadering.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- 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. Vastgoedbeleggingen

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
DAEB vastgoed in exploitatie	239.094	251.745
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	41.143	22.313
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.805	23.397
Onroerende zaken in ontwikkeling	0	24
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>303.042</b>	<b>297.479</b>

#### 10.1+2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht (x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Aanschafwaarde + herwaardering onroerende zaken in exploitatie	251.745	226.943	22.313	22.814	274.058	249.757
Overheveling DAEB naar Niet-DAEB volgens scheidingsplan	-18.046	0	18.046	0	0	0
<b>Boekwaarde</b>	<b>233.699</b>	<b>226.943</b>	<b>40.359</b>	<b>22.814</b>	<b>274.058</b>	<b>249.757</b>
<b>Mutaties</b>						
Overboeking herclassificatie	170	0	-170	0	0	0
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	523	3.688	0	0	523	3.688
Investerings na eerste waardering	385	661	9	38	395	699
Desinvesteringen	-1.056	-1.794	-1.218	-371	-2.274	-2.165
<b>Mutatie door herwaardering:</b>						
- Overige waardeveranderingen	0	-334	0	-38	0	-372
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	5.373	22.581	2.163	-130	7.536	22.452
<b>Totaal mutaties</b>	<b>5.394</b>	<b>24.802</b>	<b>784</b>	<b>-501</b>	<b>6.180</b>	<b>24.301</b>
<b>Aanschafwaarde + herwaardering 31/12</b>	<b>239.094</b>	<b>251.745</b>	<b>41.143</b>	<b>22.313</b>	<b>280.238</b>	<b>274.058</b>

Het onroerend goed is geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie en vrijwel geheel geborgd door het WSW. Hiervoor geldt jegens het WSW 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 2017 nog 103 onroerende zaken in 10 complexen voor verkoop zijn geoormerkt. De WOZ-waarde van deze onroerende zaken bedraagt € 14.785.000. De totale WOZ waarde (peildatum 1 januari 2016) van het gehele bezit bedraagt

€ 319.692.000.

### Bedrijfswaarde materiële vaste activa

De bedrijfswaarde van het vastgoed per ultimo 2017 bedraagt € 97,8 miljoen en is daarmee € 14,7 miljoen afgenomen ten opzichte van 2016.

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

Periode	Gemiddelde huurstij- ging in %	Stijging ov. varia- bele lasten %	Stijging loonkos- ten in %	Stijging kosten onder- houd
2018	1,55%	2,20%	2,20%	2,20%
2019	1,75%	2,20%	2,20%	2,20%
2020	1,95%	2,20%	2,20%	2,20%
2021	2,25%	2,50%	2,50%	2,50%
Vanaf 2022	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%

De bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen en het WSW zijn voorgeschreven. Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- Bij mutatie van een woning wordt de huur verhoogd naar streefhuur, een bij ieder complex apart vastgesteld percentage van de maximaal redelijke huur. Conform voorschriften Autoriteit woningcorporaties 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 2018 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 2013-2017; Op totaalniveau zijn de uitgaven aangesloten op de meerjarenbegroting;
- Uitgaven planmatig onderhoud zijn conform de geactualiseerde meerjarenbegroting tot en met het jaar 2027 per complex geregistreerd. De uitgaven zijn inclusief contractonderhoud en uitgaven voor duurzaamheid en binnenaanpak. Vanaf 2028 is uitgegaan van een gemiddelde per woning van € 1.418,-- per jaar (prijsspeil 2018) 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 een besluit is genomen deze te slopen;
- 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; Deze bedragen 0,591% in 2018 van de WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het handboek marktwaarde 2017.
- De kasstromen worden contant gemaakt, uitgangspunt voor ontvangst en uitgaven halverwege het jaar (medionumerando);
- De disconteringsvoet is 5%
- 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 geoormerkt 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. De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. In de meerjarenbegroting 2018-2022 zijn aantal te verkopen woningen 58 .
- 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.

### 10.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
1 januari		
Vervaardigingsprijzen/Reële waarde moment verkoop	24.158	24.844
Herwaarderingen	-761	-1.489
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<u>23.397</u>	<u>23.355</u>
<i>Mutaties</i>		
Af: naar te verkopen onroerende zaken	-1.766	-686
Herwaarderingen	1.174	727
<b>Totaal mutaties</b>	<u>-592</u>	<u>41</u>
31 december		
Vervaardigingsprijzen/Reële waarde moment verkoop	22.392	24.158
Herwaarderingen	413	-761
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<u>22.805</u>	<u>23.397</u>

#### Totaal overzicht Verkopen onder Voorwaarden

Aard van de regeling	MGE
Verkocht per 31 december 2016	127
Verkopen 2017	0
Terugkopen 2017	9
Verkocht per 31 december 2017	118

### 10.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1</b>	24	14
Investeringen	31	3.698
Overboeking naar Winst- en verliesrekening	-55	
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	0	-3.688
Overige mutaties	0	0
<b>Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12</b>	<u>0</u>	<u>24</u>

## 11. Materiele vaste activa

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
1 januari		
Verkrijgingsprijzen	2.391	2.374
Cumulatieve afschrijvingen	-976	-926
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.415</u>	<u>1.448</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	436	43
(Des)investeringsen	0	-25
Afschrijvingen	-65	-61
Afschrijvingen desinvesteringen	0	10
Mutaties boekjaar	<u>371</u>	<u>-33</u>
31 december		
Verkrijgingsprijzen	2.827	2.391
Cumulatieve afschrijvingen	-1.041	-976
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b><u>1.786</u></b>	<b><u>1.415</u></b>

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

Grond in eigendom	geen afschrijvingen
Bouw	lineair 50 jaar
Verbeteringen	lineair restant levensduur
Installaties	lineair maximaal 25 jaar
Inventaris	lineair 5 jaar
Automatisering	lineair 5 jaar
Vervoer	lineair 5 jaar

## 12. Financiële vaste activa

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Belastinglatenties	2.393	810
Overige financiële vaste activa	255	264
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b><u>2.649</u></b>	<b><u>1.074</u></b>

### 12.1 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.

Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Latentie leningen:		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	263	272
Mutatie latentie boekjaar	-10	-9
Saldo ultimo boekjaar	<u><b>253</b></u>	<u><b>263</b></u>
Latentie te verrekenen verliezen		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	852	1.040
Mutatie latentie boekjaar	2.808	-188
Saldo ultimo boekjaar	<u><b>3.660</b></u>	<u><b>852</b></u>
Latentie n.a.v. fiscale verschillen verkoopvijver		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	-306	0
Mutatie latentie boekjaar	-195	-306
Saldo ultimo boekjaar	<u><b>-501</b></u>	<u><b>-306</b></u>
Latentie opwaarderingspotentieel activa		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	0	0
Mutatie latentie boekjaar	-1.355	0
Saldo ultimo boekjaar	<u><b>-1.355</b></u>	<u><b>0</b></u>
Latentie afwaarderingspotentieel activa		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	0	0
Mutatie latentie boekjaar	336	0
Saldo ultimo boekjaar	<u><b>336</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Totaal latentie belastingvorderingen</b>	<u><u><b>2.393</b></u></u>	<u><u><b>810</b></u></u>

De post Latente belastingvorderingen betreft onder andere de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie ad. € 3.659.890 (2016: € 852.296). De huidige fiscale meerjarenbegroting toont dat het ultimo 2017 resterende compensabele verlies naar verwachting binnen de wettelijke termijn van negen jaren kan worden verrekend met fiscale winsten over de jaren 2018 en verder. Ultimo 2016 is voorzichtigheidshalve een gedeelte van het te verrekenen verlies vanuit het jaar 2008 niet opgenomen in de latentie. De door de Belastingdienst definitief vastgestelde aangifte Vennootschapsbelasting 2015 geeft een redelijke mate van zekerheid omtrent het kunnen verrekenen van alle verliezen binnen de gestelde periode. Om die reden is de latentie afgeleid van het totaalbedrag aan resterend verrekenbare verliezen .

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 € 253.309 (2016: € 262.982);
- Het tijdelijke verschil inzake vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende 5 jaar wordt verkocht is opgenomen als een latente belastingschuld van € 500.921 (2016: € 305.707) omdat de fiscale waarde van dit vastgoed lager is dan de marktwaarde; De toename ontstaat door extra geplande verkopen in de 5-jaarsperiode;

- 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 € 253,9 miljoen (2016: € 246,5 miljoen). De marktwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 271,8 miljoen (2016: € 274,1 miljoen).

## 12.2 Leningen u/g

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
1 januari		
Verstreckte lening	371	371
Af: cumulatieve aflossingen	-107	-98
Saldo 1 januari	<u>264</u>	<u>273</u>
Af: aflossingen boekjaar	-9	-8
31 december		
Verstreckte lening	371	371
Cumulatieve aflossingen	-116	-107
<b>Saldo 31 december</b>	<u><b>255</b></u>	<u><b>264</b></u>

Het betreft 1 lening (renteloos) aan VvE Laan van Nieuw-Blankenburg 320-354 met een looptijd van 30 jaar (resterende looptijd bedraagt 24 jaar). Jaarlijks wordt het af te lossen bedrag verhoogd met € 250,-. Het kortlopend deel van de langlopende lening u/g bedraagt € 8.987 (2016: € 8.737).

## 13. Voorraden

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
13.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	948	662
13.2 Voorraad overige voorraden	28	27
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<u><b>976</b></u>	<u><b>689</b></u>

### 13.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
1 januari		
Boekwaarde aankopen per 1 januari	<u>662</u>	<u>593</u>
<i>Mutaties</i>		
Taxatiewaarde verkopen	-1.808	-385
Resultaat verkopen	0	0
Aankopen	2.094	454
Naar Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0
Totaal mutaties	<u>286</u>	<u>69</u>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<u><b>948</b></u>	<u><b>662</b></u>

## 13.2 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.

## 14. Vorderingen

### 14.1 (Huur)debiteuren

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

	2017	2016
Te vorderen huur van huidige huurders	139	144
Te vorderen huur van vertrokken huurders	135	160
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-97	-101
<b>Totaal Huurdebiteuren</b>	<b>177</b>	<b>203</b>

### 14.2 Overige vorderingen

	2017	2016
Te ontvangen koopsom Kopen naar Wens	260	82
Doorberekende kosten nieuwbouw	0	173
Overige vorderingen	196	220
Af: voorziening dubieuze overige debiteuren	-97	-103
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>359</b>	<b>372</b>

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:

	2017	2016
Voorziening ultimo voorgaand boekjaar	203	159
Af: oninbare vorderingen huur	-60	-24
Af: oninbare vorderingen overig	-55	-27
Bij: dotatie voorziening huur	56	36
Bij: dotatie voorziening overig	50	59
<b>Voorziening ultimo boekjaar</b>	<b>194</b>	<b>203</b>

### 14.3 Overlopende activa

	2017	2016
Te ontvangen verkoopopbrengsten	0	0
Vooruitbetaalde rente en aflossing	0	867
Overige vooruitbetalingen	57	88
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>57</b>	<b>955</b>

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

### 15. Liquide middelen

	2017	2016
Bank	948	1.567
Spaar- en depositorekening	9.645	6.594
<b>Totaal liquide middelen per 31 december</b>	<b>10.594</b>	<b>8.161</b>

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

### 16. Eigen vermogen

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
16.1 Herwaarderingsreserve	180.231	174.946
16.2 Overige reserves	65.370	59.444
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>245.601</b>	<b>234.390</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 16.1 Herwaarderingsreserve

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Herwaarderingsreserve 1/1	174.946	154.741
Realisatie verkoop	-1.746	-1.282
Realisatie sloop	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	7.031	21.486
	<hr/>	<hr/>
<b>Herwaarderingsreserve 31/12</b>	<b>180.231</b>	<b>174.946</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 16.2 Overige reserves

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Eigen vermogen voorgaand boekjaar	59.444	53.697
Resultaat boekjaar	11.211	25.953
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-5.285	-20.206
	<hr/>	<hr/>
<b>Overige reserves 31/12</b>	<b>65.370</b>	<b>59.444</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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 2017 ten bedrage van € 11.210.072 positief toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.



## 17. Voorzieningen

	2017	2016
17.1 Onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
17.2 Overige voorzieningen	61	59
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>61</b>	<b>59</b>

### 17.1 Onrendabele investeringen en herstructureringen

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 2017 zijn geen projecten in ontwikkeling.

### 17.2 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).

## 18. Langlopende schulden

### 18.1 Schulden en leningen van kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen:

	2017	2016
1 januari		
Nominale waarde leningen	59.728	59.728
Cumulatieve aflossingen	-10.440	-9.007
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>49.288</b>	<b>50.721</b>
Af: aflossingen lopende leningen	-1.489	-1.433
Af: aflossing lening beëindigd	0	0
Saldo mutaties boekjaar	-1.489	-1.433
31 december		
Nominale waarde leningen	59.728	59.728
Kortlopende aflossingen komend jaar	-1.548	-1.489
Cumulatieve aflossingen	-11.929	-10.440
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>46.251</b>	<b>47.799</b>

Van het saldo leningen kredietinstellingen kort- en langlopend ad. € 47.799.000 is voor een bedrag van € 47.799.000 borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. De marktwaarde van

de lening portefeuille bedraagt per 31 december 2017 € 67.858 (per 31 december 2016 € 69.816).

### **Rentevoet en aflossingssysteem**

De gemiddelde rentevoet ultimo 2017 bedraagt 4,37% (2016: 4,36%). De gemiddelde looptijd bedraagt 17,83 jaar (2016: 18,83). De gewogen gemiddelde looptijd is 20,71 jaar (2016: 21,67).

De aangetrokken leningen worden vrijwel volledig afgelost op basis van annuïteiten, 1 lening met restwaarde ultimo 2017 van € 660.000 wordt lineair afgelost. Ultimo 2017 is geen sprake van financiële instrumenten. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.547.944 (2016: € 1.489.200) staan opgenomen onder de kortlopende schulden.

### **Rente- en kasstroomrisico**

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

<b>Rentepercentages</b>	<b>Bedrag</b>
1-2%	2.921
3-4%	10.979
4-5%	32.351
<b>Totaal</b>	<b>46.251</b>
<b>Renteherzieningsperiode</b>	<b>Bedrag</b>
1-5 jaar	0
> 10 jaar	46.251
<b>Totaal</b>	<b>46.251</b>
<b>Resterende looptijd</b>	<b>Bedrag</b>
<1 jaar	0
2-5 jaar	550
> 5 jaar	45.701
<b>Totaal</b>	<b>46.251</b>
<b>Aflossingsverplichting</b>	<b>Bedrag</b>
1-5 jaar	6.815
> 6 jaar	39.436
<b>Totaal</b>	<b>46.251</b>

### **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.

## 18.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)

	2017	2016
1 januari		
Terugkoopverplichting bij overdracht	24.157	24.839
Cumulatief aandeel in waardeveranderingen	-841	-1.449
Boekwaarde per 1 januari	<u>23.316</u>	<u>23.390</u>
<i>Mutaties</i>		
Toename in verband met verkopen	0	0
Afname ivm aangekochte woningen	-1.760	-682
Aandeel in waardeveranderingen boekjaar	996	608
Saldo mutaties	<u>-764</u>	<u>-74</u>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	22.396	24.157
Cumulatief aandeel in waardeveranderingen	155	-841
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b><u>22.551</u></b>	<b><u>23.316</u></b>

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.

## 18.3 Overige schulden

De post overige schulden bestaat uitsluitend uit waarborgsommen.

	2017	2016
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	403	398
Rente waarborgsommen	79	83
Boekwaarde per 1 januari	<u>482</u>	<u>481</u>
<i>Mutaties</i>		
Mutatie waarborgsommen	6	5
Rente uitgekeerd	-5	-4
Rente bijschrijving	6	0
Totaal mutaties	<u>7</u>	<u>1</u>
Saldo per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	409	403
Rente waarborgsommen	80	79
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b><u>489</u></b>	<b><u>482</u></b>

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 2017 0,25% samengestelde rente toegevoegd.

### 19. Kortlopende schulden

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
19.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.548	1.489
19.2 Schulden aan leveranciers	1.137	1.171
19.3 Belastingen en premies sociale verzekering	325	169
19.4 Schulden ter zake van pensioenen	22	2
19.5 Overige schulden	3	4
19.6 Overlopende passiva	<u>1.652</u>	<u>1.467</u>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b><u>4.687</u></b>	<b><u>4.302</u></b>

#### 19.1 Schulden aan kredietinstellingen

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

#### 19.2 Schulden aan leveranciers

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

#### 19.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	83	52
Omzetbelasting	<u>242</u>	<u>117</u>
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b><u>325</u></b>	<b><u>169</u></b>

#### 19.4 Schulden ter zake van pensioenen

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

#### 19.5 Overige schulden

Dit betreft een aantal eenmalig te betalen bedragen.

## 19.6 Overlopende passiva

	2017	2016
Niet vervallen rente langlopende schulden	788	811
Te verrekenen leveringen en diensten	587	340
Vooruit ontvangen huren	122	124
Opgebouwd saldo Glasfonds	41	45
Stimuleringsfonds	75	83
Opgebouwd vakantierecht medewerkers	38	31
Opgebouwd saldo serviceabonnement	0	30
Te betalen onderhoudswerkzaamheden	0	4
Overige overlopende passiva	0	0
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>1.652</b>	<b>1.467</b>

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 2018.

## **Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

### *Investerings- en onderhoudsverplichtingen*

Er is ultimo 2017 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 2018 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 € 3,15 per wooneenheid en circa € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de wooneenheden 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 2017 is op nihil gesteld en aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van 1% van de totale jaarhuur. Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:, 2018 € 154.000, 2019 € 157.000, 2020 € 160.000, 2021 € 173.000. en 2022 € 180.000.

### *WSW obligoverplichting*

Ultimo 2017 bedragen de obligo's (3,85% over schuldrestant geborgde leningen ultimo boekjaar) aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) totaal € 1.840.262. 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. Voorsnog 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 2017 zijn evenals ultimo 2016 geen bankgaranties verstrekt in verband met mogelijke planschadeclaims van nog te ontwikkelen woningbouw in een gemeente.

### *Claims*

Er zijn geen claims ingediend tegen Ressor Wonen.

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening (x € 1.000)

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 20. Huuropbrengsten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Woningen en woongebouwen	14.845	14.601
Onroerende zaken niet-zijnde woningen	548	533
	<u>15.393</u>	<u>15.134</u>
Af: Huurderving wegens leegstand	-166	-155
Hurderving wegens oninbaarheid	-51	-94
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<u><u>15.177</u></u>	<u><u>14.885</u></u>

Inkomsten uit verhuur zijn totaal gestegen met 1,71%. Per 1 juli is bij de verhoging van de huren geen inkomensafhankelijke stijging toegepast. De totale huuropbrengsten zijn 2,11% hoger dan 2016 als gevolg van algemene huurverhoging en huurstijging vanwege woningverbetering en nieuwbouw (€ 319.199). Hiertegenover staat een vermindering van huuropbrengsten door verkoop van woningen (€ 59.846).

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gemeente Rotterdam	15.177	14.885
	<u>15.177</u>	<u>14.885</u>

#### 21. Opbrengsten servicecontracten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Overige goederen, levering en diensten	1.300	1.275
	<u>1.300</u>	<u>1.275</u>
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	22	31
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	0	0
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<u><u>1.278</u></u>	<u><u>1.244</u></u>

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van verhoging van de vergoedingen (€ 25.000) naar aanleiding van de afrekeningen stook- en servicekosten.

## 22. Lasten servicecontracten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gas	493	554
Water	25	25
Electra	124	86
Overige exploitatie lasten	166	258
	<u>808</u>	<u>924</u>
Te verrekenen servicekosten	458	336
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<u><u>1.266</u></u>	<u><u>1.260</u></u>

## 23. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.302	769
<b>Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<u><u>1.302</u></u>	<u><u>769</u></u>

## 24. Lasten onderhoudsactiviteiten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)	4.901	3.488
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	866	782
Toegerekende lasten onderhoud	1.398	1.433
<b>Totale onderhoudslasten</b>	<u><u>7.165</u></u>	<u><u>5.704</u></u>

### Specificatie cyclische en niet-cyclische onderhoudsuitgaven

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Planmatig onderhoud	4.901	3.488
Mutatie-onderhoud	391	329
Reparatieverzoeken	475	453
Totaal	<u><u>5.767</u></u>	<u><u>4.270</u></u>

## 25. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gemeentelijke heffingen	1.034	1.010
Verzekeringskosten	45	47
Verhuurdersheffing	1.524	1.370
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	12
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<u><u>2.603</u></u>	<u><u>2.438</u></u>



### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

#### **26. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Voormalige huurwoningen	2.207	2.400
Voormalige koopwoningen	1.808	828
Af: gerealiseerde waardeveranderingen koop	-37	-184
<b>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<u>3.978</u>	<u>3.044</u>

#### **27. Toegerekende organisatiekosten**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Toegerekend aan- en verkopen	32	29
Verkoopkosten	24	14
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<u>56</u>	<u>43</u>

#### **28. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Boekwaarde huurwoningen	2.274	2.165
Boekwaarde koopwoningen	1.808	645
<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<u>4.082</u>	<u>2.810</u>

## **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **29. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Af: onrendabele top/afboeking grond	0	372
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>0</u>	<u>372</u>

### **30. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Vastgoedbeleggingen in exploitatie	7.536	22.452
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>7.536</u>	<u>22.452</u>

### **31. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Waardesprong verkoop onder voorwaarden	178	119
Gerealiseerd bij terugkoop	249	168
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<u>427</u>	<u>287</u>

## **Nettoresultaat overige activiteiten**

### **32. Opbrengst overige activiteiten**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Doorberekende personeelskosten	11	9
Opbrengsten overige activiteiten	114	0
Opbrengsten overige administratiekosten	9	13
Opbrengsten overige verhuur	10	6
Overige baten	3	5
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<u>147</u>	<u>34</u>

### 33. Kosten overige activiteiten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Toegerekende organisatiekosten	0	0
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

### 34. Overige organisatiekosten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Toegerekende organisatiekosten	44	40
	<u>44</u>	<u>40</u>

### 35. Leefbaarheid

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	162	101
Mens gerelateerde leefbaarheid	130	131
	<u>292</u>	<u>232</u>

### *Saldo financiële baten en lasten*

### 36. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Waardeverandering financiële vaste activa (WIF)	0	171
<b>Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten</b>	<u>0</u>	<u>171</u>

### 37. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rente op liquide middelen	23	50
Overige vorderingen	7	5
<b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<u>31</u>	<u>55</u>

### 38. Rentelasten en soortgelijke kosten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rente langlopende schulden:		
- Leningen kredietinstellingen*	2.131	2.188
- Waarborgsommen	5	0
- Overige schulden	0	0
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<u>2.136</u>	<u>2.188</u>

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
- rentelasten van leningen met een vaste rente	2.131	2.188
- rentelasten van leningen met een variabele rente	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	<u><u>2.131</u></u>	<u><u>2.188</u></u>

### **39. Belastingen**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen	0	0
Mutatie latente belastingen	<u>1.583</u>	<u>-364</u>
	<u><u>1.583</u></u>	<u><u>-364</u></u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De hogere effectieve belastingdruk (belastingen / resultaat voor belastingen) ad. 27,0 % (in 2016 1,4%) 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.

## 40. Overige informatie

### 40.1. Lonen en salarissen

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lonen en salarissen	1.042	1.103
Sociale lasten	162	164
Pensioenpremies	164	171
	<u>1.368</u>	<u>1.439</u>
<b>Waarvan toegerekend aan:</b>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-561	-481
Lasten onderhoudsactiviteiten	-664	-810
Overige organisatiekosten	-13	-18
Leefbaarheid	-130	-130
	<u>-1.368</u>	<u>-1.439</u>

### **Personeelsbestand**

Gedurende het jaar 2017 had Ressor Wonen gemiddeld 20,51 werknemers in dienst (2016: 20,45). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: 0).

### **Verdeling gemiddeld aantal werknemers naar afdeling:**

Management en ondersteuning	4,08
Woonservice	5,70
Dagelijks onderhoud	4,89
Planmatig onderhoud	2,83
Financiën	3,00
<b>Totaal</b>	<b>20,51</b>

### **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 Ressor Wonen slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Het SPW heeft het volgende met betrekking tot de aangesloten corporaties:

- Er is geen sprake van reglementaire of statutaire verplichtingen om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren;
- Er 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 2017 bedroeg de dekkingsgraad van het SPW 115,8% (2016: 109,5%). 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.

#### 40.2 Afschrijvingen (im)materiële vast activa

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>65</u>	<u>62</u>
	<u><u>65</u></u>	<u><u>62</u></u>

#### 40.3. Honoraria van de accountant

	<b>BDO Accountants</b>	<b>Deloitte Adviseurs</b>	<b>Totaal</b>
<b>Jaar 2017</b>			
Controle van de jaarrekening	77	0	77
Overige assuranceopdrachten	8	0	8
Fiscale adviesdiensten	0	17	17
<b>Totaal Honorarium</b>	<u><b>85</b></u>	<u><b>17</b></u>	<u><b>102</b></u>
	<b>BDO Accountants</b>	<b>Deloitte Adviseurs</b>	<b>Totaal</b>
<b>Jaar 2016</b>			
Controle van de jaarrekening	33	0	33
Overige assuranceopdrachten	21	0	21
Fiscale adviesdiensten	0	18	18
<b>Totaal Honorarium</b>	<u><b>54</b></u>	<u><b>18</b></u>	<u><b>72</b></u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Ressort Wonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Deze honoraria hebben betrekking op de werkzaamheden die reeds gedurende het boekjaar zijn verricht en niet op het onderzoek van de jaarrekening over het betreffende boekjaar.

## 41. 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 2017 voor Ressort Wonen is € 114.000. 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:

<b>bedragen x € 1</b>	<b>F.P. Desloover</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	90.863
Beloningen betaalbaar op termijn	16.183
<i>Subtotaal</i>	<i>107.046</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	114.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>107.046</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/04 – 31/12
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	65.121
Beloningen betaalbaar op termijn	12.174
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>77.295</b>

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 € 13.165,- en voor een RvC-lid € 8.780,-. 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 x € 1	E.L. Bal	L.A. de Boer	M.E.N. Mulder	W.L. Reurink	R.S. van der Kuij
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/06 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	9.000	6.000	6.000	6.000	3.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.100	11.400	11.400	11.400	6.684
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>9.000</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>	<b>3.500</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>					
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	N.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.000	6.000	6.000	6.000	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>9.000</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>	<b>N.v.t.</b>

#### *Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT*

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 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.

#### **42. 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**

**Vaststellen van de jaarrekening**

Rozenburg, 11 april 2018

## **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.

### **Segmentatie naar DAEB en Niet-DAEB**

Ressort Wonen heeft gekozen voor een administratieve splitsing van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. Deze gesegmenteerde balansen zijn op de volgende pagina's opgenomen.

<b>DAEB</b>	
<b>ACTIVA (in €1.000)</b>	<b>Verslagjaar</b>
<b>A. VASTE ACTIVA</b>	
<b>I Immateriële vaste activa</b>	
1. Bouw claims	€ 0
2. Goodwill	€ 0
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>	
1. DAEB vastgoed in exploitatie	€ 239.094
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 0
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 0
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>€ 239.094</b>
<b>III Materiele Vaste Activa</b>	
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 1.786
<b>IV Financiële vaste activa</b>	
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	€ 0
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	€ 0
3. Andere deelnemingen	€ 0
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ 0
5. Latente belastingvordering(en)	€ 2.394
6. Leningen u/g	€ 255
7. Overige effecten	€ 0
8. Te vorderen BWS-subsidies	€ 0
9. Overige vorderingen	€ 0
10. Interne lening	€ 3.576
11. Netto vermogenswaarde niet-DAEB	€ 38.991
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>€ 45.216</b>
<i>Som der vaste activa</i>	<b>€ 286.097</b>
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>	
<b>I Voorraden</b>	
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 0
3. Overige voorraden	€ 28
<b>Totaal voorraden</b>	<b>€ 28</b>
<b>III Vorderingen</b>	
1. Huurbiteuren	€ 150
2. Overheid	€ 0
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	€ 0
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ 0
5. Latente belastingvordering(en)	€ 0
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 0
7. Overige vorderingen	€ 304
8. Overlopende activa	€ 48
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>€ 502</b>
<b>IV Effecten</b>	<b>€ 0</b>
<b>V Liquide middelen</b>	<b>€ 9.908</b>
<i>Som der vlottende activa</i>	<b>€ 10.438</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>€ 296.534</b>

<b>DAEB</b>	
<b>PASSIVA (in €1.000)</b>	<b>Verslagjaar</b>
<b>C. GROEPSVERMOGEN</b>	
1. Herw aarderingsreserves	€ 160.538
2. Wettelijke en statutaire reserves	€ 0
3. Overige reserves	€ 85.063
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>€ 245.601</b>
<b>D. EGALISATIEREKENING</b>	
	€ 0
<b>E. VOORZIENINGEN</b>	
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	€ 0
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	€ 0
3. Voorziening pensioenen	€ 0
4. Voorziening garantieverplichtingen	€ 0
5. Voorziening reorganisatiekosten	€ 0
6. Voorziening deelnemingen	€ 0
7. Overige voorzieningen	€ 61
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>€ 61</b>
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	
1. Schulden/leningen overheid	€ 0
2. Schulden/leningen kredietinstellingen	€ 46.251
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 0
4. Schulden aan maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen	€ 0
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorw aarden	€ 0
6. Overige schulden	€ 414
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>€ 46.665</b>
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	
1. Schulden aan overheid	€ 0
2. Schulden aan kredietinstellingen	€ 1.548
3. Schulden aan leveranciers	€ 962
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 0
5. Schulden aan maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen	€ 0
6. Belastingen en premies sociale verzekering	€ 275
7. Schulden ter zake van pensioenen	€ 22
8. Overige schulden	€ 3
9. Overlopende passiva	€ 1.398
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>€ 4.208</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>€ 296.534</b>

<b>Niet-DAEB</b>	
<b>ACTIVA (in €1.000)</b>	<b>Verslagjaar</b>
<b>A. VASTE ACTIVA</b>	
<b>I Immateriële vaste activa</b>	
1. Bouw claims	€0
2. Goodwill	€0
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>	
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	€41.143
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€22.805
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€0
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>€63.948</b>
<b>III Materiele Vaste Activa</b>	
III Materiele vaste activa	€0
<b>IV Financiële vaste activa</b>	
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	€0
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	€0
3. Andere deelnemingen	€0
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€0
5. Latente belastingvordering(en)	€0
6. Leningen u/g	€0
7. Overige effecten	€0
8. Te vorderen BWS-subsidies	€0
9. Overige vorderingen	€0
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>€0</b>
<i>Som der vaste activa</i>	<b>€63.948</b>
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>	
<b>I Voorraden</b>	
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	€948
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€0
3. Overige voorraden	€0
<b>Totaal voorraden</b>	<b>€948</b>
<b>II Onderhanden projecten</b>	
<b>III Vorderingen</b>	
1. Huurdebiteuren	€27
2. Overheid	€0
3. Vorderingen op deelnemingen	€0
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€0
5. Latente belastingvordering(en)	€0
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€0
7. Overige vorderingen	€55
8. Overlopende activa	€9
9. Vorderingen op de DAEB-tak	€0
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>€91</b>
<b>IV Effecten</b>	
<b>V Liquide middelen</b>	
€686	
<i>Som der vlottende activa</i>	<b>€1.725</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>€65.673</b>

<b>Niet-DAEB</b>	
<b>PASSIVA (in €1.000)</b>	<b>Verslagjaar</b>
<b>C. GROEPSVERMOGEN</b>	
1. Herw aarderingsreserves	€ 19.693
2. Wettelijke en statutaire reserves	€ 0
3. Overige reserves	€ 19.298
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>€ 38.991</b>
<b>D. EGALISATIEREKENING</b>	
	€ 0
<b>E. VOORZIENINGEN</b>	
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€ 0
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	€ 0
3. Voorziening pensioenen	€ 0
4. Voorziening garantieverplichtingen	€ 0
5. Voorziening reorganisatiekosten	€ 0
6. Voorziening deelnemingen	€ 0
7. Overige voorzieningen	€ 0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>€ 0</b>
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	
1. Schulden/leningen overheid	€ 0
2. Schulden/leningen kredietinstellingen	€ 0
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 0
4. Schulden aan maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen	€ 0
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorw aarden	€ 22.551
6. Overige schulden	€ 75
7. Interne Lening	€ 3.576
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>€ 26.202</b>
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	
1. Schulden aan overheid	€ 0
2. Schulden aan kredietinstellingen	€ 0
3. Schulden aan leveranciers	€ 175
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 0
5. Schulden aan maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen	€ 0
6. Belastingen en premies sociale verzekering	€ 50
7. Schulden ter zake van pensioenen	€ 0
8. Overige schulden	€ 0
9. Overlopende passiva	€ 254
10. Schulden aan de DAEB-tak	€ 0
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>€ 479</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>€ 65.673</b>

**Kengetallen**

<b>Boekjaar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Aantal verhuureenheden</b>			
1 Woningen en woongebouwen			
in exploitatie	2.380	2.397	2.382
in aanbouw	0	0	32
2 Garages	255	255	256
3 Bedrijfsruimten / kantoor	7	7	7
Totaal	2.642	2.659	2.677
<b>Verhuur van woningen</b>			
1 Mutatiegraad	8,44	7,59	7,67
2 Gemiddelde netto-maandhuur per 31 december	520,38	515,70	506,36
3 Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,82	0,86	1,05
4 Huurderving in % van jaarhuur	1,41	1,65	1,86
<b>Kwaliteit</b>			
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,39	1,58	1,49
Kosten niet-planm. onderhoud per woning	364	326	394
Kosten planmatig onderhoud per woning	944	1053	1147
<b>Balans en winst- en verliesrekening</b> (x € 1.000)			
1 Overige reserve	65.153	59.444	53.697
2 Herwaarderingsreserve	180.231	174.946	154.741
3 Voorzieningen	61	59	60
4 Huren woningen / woongebouwen	15.177	14.885	14.451
5 Vergoedingen	1.278	1.244	1.221
6 Jaarresultaat	10.994	25.953	1.240
<b>Financiële continuïteit</b>			
1 Solvabiliteit			
Eigen vermogen als % van totaal vermogen	76,82	75,52	72,98
Eigen vermogen + voorzieningen als % van het totaal vermogen	76,84	75,54	73,00
2 Loan to Value (o.b.v. bedrijfswaarde)	49%	45%	
3 ICR (niet gewogen)	2,40	2,16	
4 DSCR (niet gewogen)	2,32	1,75	
<b>Algemeen</b>			
1 Eigen vermogen per vhe	103.102	97.785	87.505
2 Personeelsbezetting (voltijdsformatie- plaatsen per 1.000 woningen)	8,82	8,81	8,86
a) directie / algemeen beheer	0,84	0,84	0,84
b) woonservice	2,23	2,23	2,24
c) techniek	4,08	4,08	4,11
d) financiën	1,67	1,67	1,68
3 Werkelijk aantal personeelsleden 31/12	22,00	22,00	22,00

Complex	Adres	Aantal totaal	Aantal per soort					
			EW	ETWL	ETW	Gar.	Overig	
011	Druivenhoek	1	1					
012	Wilhelminastraat/Oranjelaan	16	16					
013	Julianastraat	6	6					
014	Julianastraat	3	3					
015	Julianastraat	13	13					
016	Marijkeplein	5	5					
017	Margriet-/Julianastraat	27	27					
051	Ruyterstraat e.o.	26	26					
052	Weth. V. Heldenstraat	20	20					
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	107				107		
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	173				173		
107	Vogelbuurt 3	135	135					
108	Mevr. J.A. Stiermanlaan e.o.	105	105					
109	Druivenhoek e.o.	66	66					
110	Zanddijk	7	7					
112	Zuidhoek e.o.	122	122					
113	Promenade	77		77				
114	Meerpaal zijblok							
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		
		2.641	1.065	807	508	255		6

Totaal woningen **2.380**  
Totaal garages en overig **261**