



*Jaarstukken 2018*



| <b>Inhoudsopgave</b>                                    | <b>pagina</b> |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| <b><i>Bestuursverslag</i></b>                           |               |
| 1. Voorwoord                                            | 5             |
| 2. Managementsamenvatting                               | 6             |
| 3. Organisatie                                          | 9             |
| 4. Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen | 19            |
| 5. Ontwikkelingen woningbezit                           | 28            |
| 6. Kwaliteit van het woningbezit                        | 37            |
| 7. Betrekken van belanghouders bij beheer en beleid     | 39            |
| 8. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen             | 43            |
| 9. Leefbaarheid                                         | 45            |
| 10. Wonen, zorg en welzijn                              | 47            |
| 11. Financiën & toekomst                                | 49            |
| 12. Werkterrein                                         | 57            |
| <b><i>Jaarrekening</i></b>                              |               |
| 1. Balans per 31 december 2018                          | 59            |
| 2. Winst- en verliesrekening over 2018                  | 61            |
| 3. Kasstroomoverzicht                                   | 62            |
| 4. Algemene toelichting                                 | 64            |
| 5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva | 65            |
| 6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat       | 76            |
| 7. Grondslagen kasstroomoverzicht                       | 80            |
| 8. Verbonden partijen                                   | 80            |
| 9. Gebeurtenissen na balansdatum                        | 81            |

| <b>Inhoudsopgave</b>                                  | <b>pagina</b> |
|-------------------------------------------------------|---------------|
| Toelichting op de balans                              | 82            |
| Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen | 101           |
| Toelichting op de winst- en verliesrekening           | 102           |
| Gebeurtenissen na balansdatum                         | 109           |
| Segmentatie naar DEAB en niet DAEB                    | 110           |
| Vaststelling van de jaarrekening                      | 115           |
| <b><i>Overige gegevens</i></b>                        |               |
| Statutaire bepalingen inzake resultaat                | 116           |
| Controleverklaring onafhankelijke accountant          | 116           |
| Bijlagen: 1 – Kengetallen                             | 117           |
| 2 – Overzicht woningbezit                             | 118           |

## 1. Voorwoord

In dit jaarverslag over 2018 legt de toegelaten instelling Woningstichting Ressort Wonen verantwoording af over het presteren in het afgelopen jaar. Een succesvol jaar, dat helaas eindigde in mineur.

Op 28 december 2018 overleed tot ons groot verdriet Lilian Assenberg van Eijdsen – van der Most. Zij was gedurende 18 jaar onze managementassistent en heeft in die rol haar bijdrage geleverd aan goede volkshuisvesting in Rozenburg. Haar overlijden kwam niet als een donderslag bij heldere hemel. Er was een ziekteproces van maanden. Het vormt niettemin een verdrietig slot aan een verder heel goed verlopen jaar. Begin 2017 is de koers van de organisatie opnieuw vastgesteld en gedurende het jaar 2018 hebben we verdere 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 tweede 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 in Brielle. We sloten in maart 2018 een intentieovereenkomst met laatstgenoemde gemeente voor de nieuwbouw van 250 sociale huurwoningen. Eind 2018 besloten we complex Welgelegen te gaan slopen en te vervangen door 44 nieuwe sociale huurwoningen voor senioren. Zichtbaar is dat deze strategie in 2018 leidde tot meer investeringen, en op termijn tot het aantrekken van nieuw en meer vreemd vermogen en andere balansverhoudingen. Relevant hierbij is dat resultaat en balans gelezen dienen te worden met een recent vernieuwd begrippenkader: van categoriale naar functionele indeling en met begrip van de effecten van waarden op marktwaarde.

De statuten en reglementen zijn in lijn met de vigerende regelgeving en werden in 2018 deels geactualiseerd. Woningstichting Ressort Wonen kent geen verbonden ondernemingen. Er hebben zich in 2018 geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan waarmee in de jaarrekening geen rekening wordt 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. Het deskundige oordeel van de onafhankelijke visitatiecommissie, uitgebracht in september 2018, is in belangrijke mate gevoed door de opvattingen en ervaringen van onze huurders en partners. Het oordeel van deze commissie over ons presteren in de periode 2014-2017 bevestigt dat heel veel goed gaat. Dat is het resultaat van jarenlang verstandig beleid, ook onder mijn voorganger, en een betrokken club medewerkers die 'gewoon hun werk goed doen'.

Ik ben blij en trots dat ik in 2018 leiding heb mogen geven aan zo'n mooie corporatie met zo'n goede club mensen. We bouwen de komende jaren voort op geleverde prestaties en houden de drive om het morgen weer iets beter te doen dan vandaag. Het is bijzonder spijtig dat we hierbij Lilian moeten missen.

Frans Desloover  
Directeur-bestuurder

## **2. Managementsamenvatting 2018**

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

Na goed overleg met de Huurdersvereniging Rozenburg verhoogden we in 2018 de huren zeer gematigd, met de inflatie plus 0,25%, voor alle huishoudens. Minstens zo belangrijk is persoonlijke en betrokken aandacht voor huishoudens die moeite hebben om de huur te betalen. We zijn blij dat de huurachterstand als percentage van de te incasseren huur vrijwel stabiel is gebleven op een lage 0,88%. Tevreden zijn we dat 4 huishoudens ondersteuning ontvingen van budgetcoaching en dat we 3 duur scheef-wonende huishoudens konden verhuizen naar voor hen beter betaalbare woningen. Het aantal aanzeggingen tot ontruiming is verder gedaald tot 16, waarvan -gelukkig en toch helaas- slechts 3 tot daadwerkelijke ontruiming leidde. Met 13 huishoudens werd een betalingsregeling getroffen. 25 senioren huishoudens werden in 2018 thuis bezocht om hen te informeren over de mogelijkheid te verhuizen naar een geschikte betaalbare seniorenwoning. Na jaren investeren in deze doelgroep, lijken we te kunnen gaan oogsten. 5 senioren huishoudens verhuisden binnen de doorstroomregeling. Het is prettig in het visitatierapport te lezen dat Ressor Wonen onder andere gewaardeerd wordt om het sociale huurprijs- en incassobeleid.

We maakten in de afgelopen jaren hele flinke stappen in het verder verduurzamen van de woningvoorraad. Dit leidde er in 2018 toe dat bewoners zelf vragen om bij planmatige investeringen het aantal zonnepanelen uit te breiden en te combineren met zonneboilers. Sommige bewoners zijn zelfs een beetje 'boos' dat hun complex nog niet aan de beurt is. Het onderstreept dat Ressor Wonen echt bijdraagt aan de gebiedsstrategie voor Rozenburg als duurzaam dorp in de wereldhaven. Verduurzaming is echter nooit een doel op zich; de bijdrage aan betaalbaarheid is de toetssteen waaraan we investeringen spiegelen. We hanteren bij verduurzaming 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. Die uitzonderlijke scores hielden geen stand in 2018. Deels is dat gevolg van bewust beleid om op onderdelen meer te investeren, zoals in de kwaliteit van de woningvoorraad en de professionaliteit van de organisatie. Deels vormt het een prikkel om het weer iets beter te doen in de dienstverlening, met name bij reparatieverzoeken. Afgelopen jaren zetten we stappen om huurders eerder en met meer zeggenschap te betrekken bij onze plannen. Dit werkte bijvoorbeeld heel goed bij het selecteren en contracteren van een onderhoudspartij voor gevelonderhoud aan Blankenburg. Dit binnen het project Resultaat Gericht Samenwerken (RGS). Bewoners waarderen hun invloed bij de planmatige onderhoudsprojecten hogelijk, zoals blijkt uit het visitatierapport. In 2018 merkten we dat bewonerscommissies zich meer medeverantwoordelijk voelen voor het reilen en zeilen in hun woongebouw. Ze ondernamen in 2018 diverse initiatieven, waaronder plaatsing van AED-toestellen en gebruikstraining van een groep bewoners via de EHBO-vereniging Rozenburg.

Uitgaven in het kader van leefbaarheid zijn volgens de Woningwet alleen mogelijk als er 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. In 2018 hebben we ook twee huismeesters en een participatiemedewerker binnen Rozenburg ingezet. Veilig Wonen is ook in 2018 versterkt door met de gemeente Rotterdam onze sociale woningvoorraad op het hoogste Politie Keurmerk Veilig Wonen niveau te brengen. Vanuit het gemeentelijke programma Langer Thuis is, onder andere met onze bestuurder als Langer Thuis-

ambassadeur, een impuls gegeven aan het netwerk van vrijwilligers en professionals die Rozenburg aanpassen aan de behoeften van een groter wordende groep senioren.

De modernisering van de dienstverlening heeft in het afgelopen jaar zichtbaar vorm gekregen in de lancering van de nieuwe website met de lang gekoesterde wens van een digitaal klantenportaal. We zijn tevreden dat in kort tijd bestek al een kwart van onze huurders zo'n eigen digitale omgeving heeft geopend. In komende jaren voegen we stap voor stap digitale functionaliteiten toe.

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

Ressort Wonen voerde haar werkzaamheden in 2018 alleen uit binnen Rozenburg. Maar dat gaat veranderen. We zijn in Rozenburg 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 marktvraag is relatief gering. In 2018 werkten we 'in het dorp' verder aan planvorming voor de woningen op de locatie Welgelegen, aan de Esdoornlaan en aan de Bernhardstraat. De woningplattegrond en energetisch presteren van Welgelegen maken dat we met gemeente Rotterdam plannen ontwikkelden voor sloop en vervangende nieuwbouw. De planvorming voor het aansluiten van een aanzienlijk deel van onze huurwoningen op het Restwarmtenet van de industrie kwam in een nieuwe fase met een haalbare business case en een concept termsheet. We verwachten in 2019 een overeenkomst te kunnen sluiten met Warmtebedrijf Rotterdam, 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 2018 bereikten we overeenstemming met gemeente Brielle om daar via nieuwbouw van 250 sociale huurwoningen een deel van de volkshuisvestelijke opgave op te pakken. Daarnaast zijn we serieus geïnteresseerd om bij te dragen aan het oplossen van de volkshuisvestelijke problemen in Brielle als gevolg van de situatie bij collega corporatie Vestia.

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. 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 2018 werkte Ressort Wonen samen met 6 collega corporaties bij de inkoop van onderhoud. De evaluatie van de resultaten voldeed aan de ambities om dit samen Beter, Boeiend en Betaalbaar te doen. We gaan daar mee door in 2019 en 2020. Met Woningbouwvereniging Hoek van Holland en Wonen Midden-Delfland sloten we een intentieovereenkomst om de samenwerking op de financieel-administratieve functie te intensiveren. De doelstelling is om kwetsbaarheid te verkleinen en kennis te vergroten. Overkoepelend is onze gezamenlijke strategie om 'zelfstandig te blijven door samen te werken'.

### **Financiële uitkomsten en prognoses**

Het resultaat na belastingen 2018 bedraagt € 40,0 miljoen, voor circa € 37,9 miljoen verklaard uit waardeveranderingen. Hiermee is zichtbaar welke impact waarderen op marktwaarde kan hebben zonder dat dit leidt tot extra inkomsten. Relevant is, dat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille bijna € 3,1 miljoen positief bedraagt (2017: € 4,1 miljoen positief). Belangrijkste verklaring voor de daling van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is gelegen in hogere

uitgaven aan planmatig onderhoud en heffingen in 2018. Dit 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 ook 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 2018 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.*

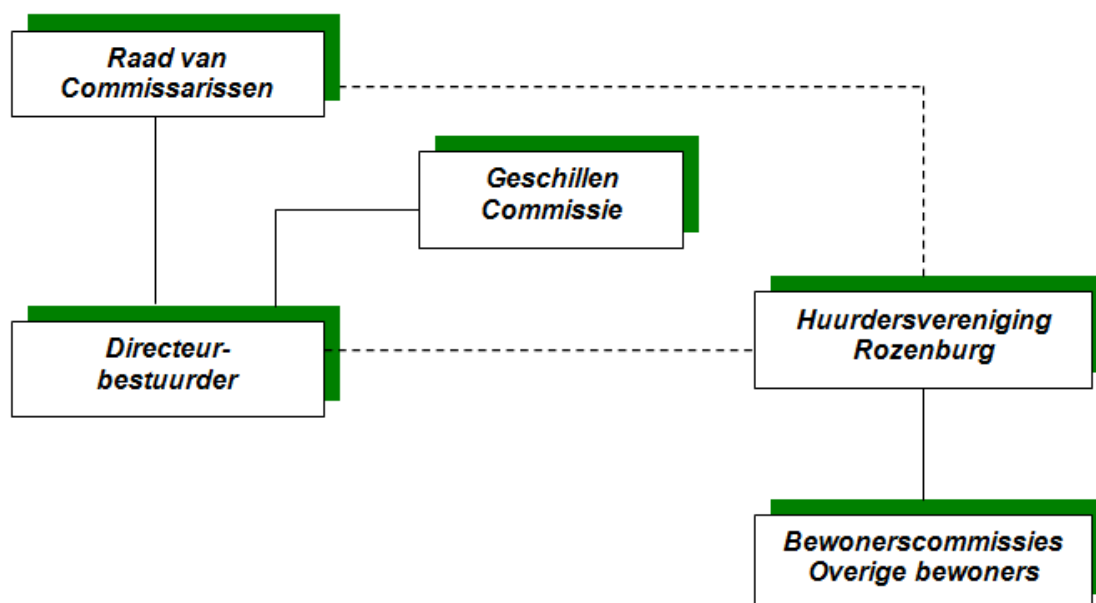
*Onze organisatie is kapitaalintensief. Er is een groot vermogen belegd in woningen en ander vastgoed. Dit vermogen moet maatschappelijk renderen ('iets opleveren'). Proactief en transparant handelen zijn karaktertrekken die daarbij passen.*

*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 2018 nam Frans Desloover deel aan congressen, themabijeenkomsten en trainingen op het gebied van leiderschap en cultuur, vastgoed en financiën, governance en riskmanagement, strategie, beleid en communicatie. In de afgelopen drie jaar behaalde hij 2.842 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 2018 behaalde hij 43 PE-punten van de minimaal vereiste 108 in drie jaar. Het VTW congres over leiderschap en cultuur bezocht hij samen met de voorzitter RvC. De bestuurder heeft geen nevenactiviteiten.

### 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 die notarieel zijn vastgelegd volgens de voor woningcorporaties geldende regelgeving. Doorvoeren van wijzigingen is alleen mogelijk bij notariële akte. In 2018 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 over de procedure van het wijzigen van 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

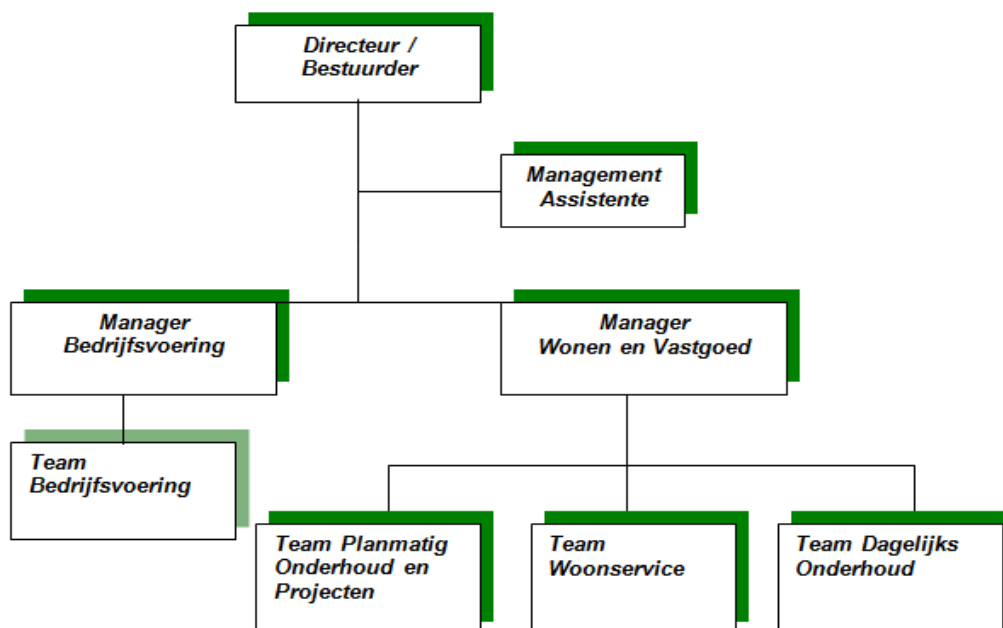
over de stichting neemt. Bij Ressort Wonen is de functie van directeur en bestuurder gecombineerd zoals blijkt uit het organigram van de bestuurlijke organisatie en is daarmee gebaseerd op de bij woningcorporaties gebruikelijke tweelagenstructuur en de stichtingsvorm. Bij de raad van commissarissen ligt de bevoegdheid tot benoeming en ontslag van de bestuurder en tot het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden. Ook is de raad bevoegd besluiten van de bestuurder te schorsen. Het gehele jaar 2018 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 2018 zijn diverse governance documenten opgesteld of geactualiseerd zoals het RvC-reglement, het reglement van de remuneratiecommissie, de RvC-profielschets, het procuratiereglement en het privacy beleid. Ressort Wonen kent een Planning & Controlcyclus waarbij jaarlijks beoordeeld wordt of zulke documenten geactualiseerd moeten te worden. Alle governance documenten 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 2018 zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

### 3.5. Organigram

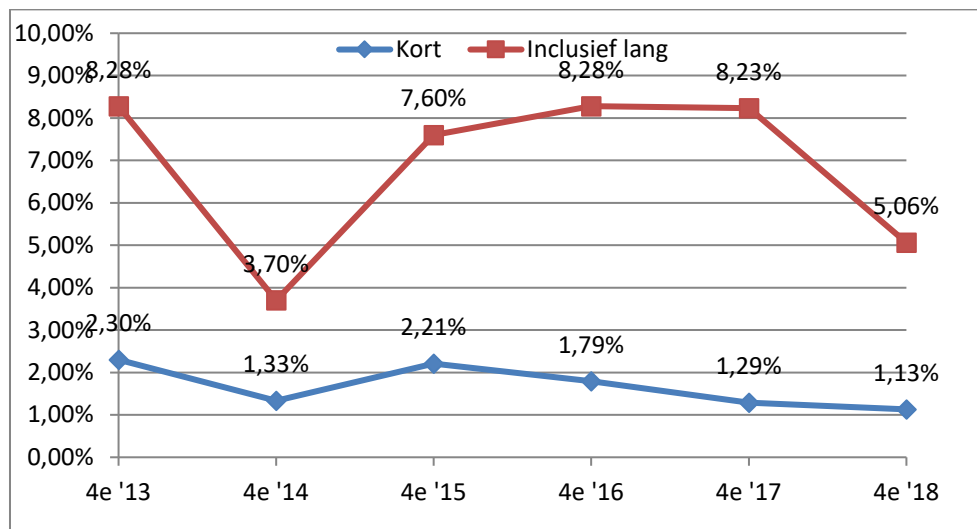
*Werkorganisatie*



Per 31 december 2018 zijn 20 medewerkers in dienst bij Ressort Wonen. In 2018 zijn twee nieuwe medewerkers in dienst gekomen en één trainee voor een periode van 6 maanden. Eén medewerker is uit dienst gegaan. Eén medewerkster is ernstig ziek geworden in 2018 en eind van dat jaar helaas overleden.

### 3.6. Ziekteverzuim

Het kortdurend ziekteverzuim is gedaald naar 1,13% (in 2017 1,29%). Het middellange verzuim is 0,83% (in 2017 0,58%). Dit ziekteverzuim was niet werk-gerelateerd. Het lange verzuim bedroeg 3,12%. Dit betreft met name een medewerker die door een ernstige ziekte arbeidsongeschikt is geweest. Het aantal meldingen (kort) bedroeg 38 (2017: 32), middellang 8 (2017: 1) en langdurig 2 (2017: 1). De gemiddelde verzuimduur kort 3,7 werkdagen (2017 2,7 werkdagen). Het overzicht, zowel kort- als langdurend:



### 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 medewerkersbijeenkomsten wordt de medezeggenschap geregeld. In 2018 hadden deze bijeenkomsten het karakter van uitwisseling en dialoog, met een actievere rol voor medewerkers. Waar nodig vanuit regelgeving over medezeggenschap worden besluiten van de werkgever voor advies of instemming aan dit overleg voorgelegd. De medewerkers van Ressort Wonen adviseerden in 2018 over (of stemden in met) geactualiseerde stukken verzuimbeleid en verzuimprotocol, secundaire arbeidsvoorwaarden, de gedragscode, de keuze voor verplichte vrije dagen in 2019 en er was een terugkoppeling over de resultaten van het gehouden Medewerkers Tevredenheid onderzoek.

### 3.8. Maatschappelijk presteren

#### 3.8.1 Samenwerking

##### *Prestatieafspraken*

Gemeente Rotterdam, Ressort Wonen en Huurdersvereniging Rozenburg hebben prestatieafspraken gemaakt voor 2019. Gemeente Rotterdam koos ervoor om via een 'light' proces te komen tot nieuwe afspraken: de afspraken van 2018 hoefden alleen voorzien te worden van nieuwe cijfers. Overwegingen hiervoor waren:

- Tijdens de voorbereiding was er nog geen nieuw college;
- Er was tijd nodig voor evaluatie op proces en inhoud van de prestatieafspraken 2018;
- In 2020 is het de bedoeling om op meerjarige afspraken over te gaan.

De Huurdersvereniging Rozenburg (HVR) is volledig betrokken en tevreden met de inhoud. Ze tekenden dus mee. Dit bevestigt de kwaliteit van de samenwerking tussen HVR en Ressor Wonen.

Met de bekrachtiging van de prestatieafspraken hebben we een gezamenlijk handelingskader, samenwerking in de uitvoering van het woonbeleid en maatschappelijke activiteiten én zetten we de aanwezige middelen en investeringsruimte optimaal in. Alle afspraken zijn ingebed in ons jaarplan 2019, onder andere via advisering door gemeente Rotterdam zodat uitvoering geborgd is.

Uit de visitatie kwam de aanbeveling om de prestatieafspraken SMART te maken. Dat niveau is nog niet behaald, maar dit ligt vooral aan de keuze voor het 'light' proces.

#### *Warmtenet*

Ressor Wonen is voornemens een deel van haar woningbezit aan te sluiten op een nieuw aan te leggen warmtenet door het Warmtebedrijf Rotterdam. Hiertoe heeft Ressor Wonen in 2017 een intentieovereenkomst afgesloten met de gemeente Rotterdam en het Warmtebedrijf BV, welke in 2018 is verlengd. Daarnaast is Rozenburg door de gemeente Rotterdam geselecteerd als één van de vier integrale gebiedsaanpakken binnen de gemeente Rotterdam, waarbij de ambitie is uitgesproken om Rozenburg in 2030 geheel aardgasvrij te maken. In 2018 is een businesscase (termsheet) opgesteld, die nog juridisch getoetst wordt. De verwachting is dat in het 1ste kwartaal van 2019 een besluit genomen wordt over de haalbaarheid. Uitgangspunt hierbij is dat onze huurders er op vooruit gaan qua betaalbaarheid van de energielasten.

#### *Samenwerking gemeente Brielle.*

Ressor Wonen heeft een intentieovereenkomst getekend met de gemeente Brielle om 250 sociale huurwoningen te bouwen komende jaren. De nieuwe woningen komen in de uitleglocaties Oude Goote, Meeuwenoord en in Zwartewaal.

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

Bij Ressor Wonen hechten we grote waarde aan de beleving en waardering van onze huurders over de kwaliteit van de dienstverlening. Dit onafhankelijk onderzoek wordt uitgevoerd door de Stichting Kwaliteitszorg Woondiensten Huursector (KWH). Bij een goede beoordeling wordt het eerder toegekende kwaliteitskeurmerk, het KWH Huurlabel, gecontinueerd. Wereld voorheen een jaarlijks onderzoek uitgevoerd, in 2018 werd per maand gemeten. Hiermee bereikten we dat de vraagstelling over de onderwerpen aansluit bij de herinnering en beleving van de huurder.

Ook in het nieuwe jaar zullen metingen worden verricht. De resultaten worden overgenomen in de Aedes-benchmark.

In 2018 waren er 464 respondenten. Dit is een kleine toename ten opzichte van 2017, toen telden we er 444. Huurders waardeerden in 2018 de kwaliteit gemiddeld met een 8. Dit cijfer is gelijk aan het voorgaande jaar. De onderdelen 'nieuwe woning' en 'huur opzeggen' werden hoger gewaardeerd. De scores voor Onderhoud en Reparaties zijn iets gedaald, maar nog steeds hoger of gelijk aan 8.

De cijfers voor dienstverlening op de verschillende onderdelen:

|                 | <b>2017</b> | <b>2018</b> |
|-----------------|-------------|-------------|
| • Contact       | 7,9         | 7,8         |
| • Woning zoeken | 7,8         | 7,8         |
| • Nieuwe woning | 7,7         | 8,0         |
| • Huur opzeggen | 7,9         | 8,1         |
| • Reparaties    | 8,3         | 8,0         |
| • Onderhoud     | 8,2         | 8,1         |

Door verder in te zoomen op de beantwoording van de gestelde vragen en analyses is Ressor Wonen in staat haar dienstverlening nog verder te verbeteren.

## **Aedes Benchmark**

Aedes, de brancheorganisatie voor woningcorporaties, presenteert voor de vijfde keer de benchmark. Deze benchmark vergelijkt de prestaties van corporaties op het gebied van bedrijfslasten, huurderstevredenheid, duurzaamheid en woningonderhoud. De resultaten van alle corporaties zijn ingedeeld in drie klassen: A bovengemiddeld, B gemiddeld en C ondergemiddeld. Met de benchmarkcijfers kunnen corporaties vervolgens de eigen prestaties gericht verbeteren.

### *Bedrijfslasten Klasse B*

Ressort Wonen scoort op het onderdeel bedrijfslasten met € 750/vhe in de klasse B; die van de groep corporaties met de gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten. Deze kosten hebben betrekking op 2017. De recent geactualiseerde strategie en daarin opgenomen doelstellingen en streefwaarden brengen hogere (beïnvloedbare) kosten met zich mee op terreinen als leefbaarheid, opleidingskosten, ICT en tijdelijke huisvestingskosten. Met name het eerste (leefbaarheid) is een weloverwogen strategische keuze, gegeven de opgave op lange termijn waar Rozenburg voor staat, die bovendien op veel draagvlak kan rekenen bij belanghouders. Aan de andere kant brengt de strategie –mits gerealiseerd– een groei van het aantal verhuureenheden met zich mee. Uitgangspunt is dat dit met de huidige organisatieomvang beheerd wordt.

### *Huurdersoordeel Klasse B*

Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. De basis voor de hier gehanteerde score is in geval van Ressort Wonen afkomstig uit het KWH onderzoek 2018. Het oordeel is opgebouwd uit drie deelscores: de dienstverlening bij het verlaten van een woning, het betrekken van een woning en het uitvoeren van reparaties. Ten opzichte van het gemiddelde oordeel scoort Ressort Wonen op alle deelscores A of B. In vergelijking met de scores uit 2017 zijn zowel vertrokken als nieuwe huurders positiever gaan oordelen over de dienstverlening. Daarentegen is het oordeel van huurders met een reparatieverzoek gedaald.

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

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

### *Beschikbaarheid en Betaalbaarheid Klasse B*

Op het onderdeel betaalbaarheid haalt Ressort 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 2017 door de verkoop van woningen.

### 3.9. Risicoanalyse en risicomanagement

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

Ressort 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 Meerjaren Plan. 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 we inzetten. Gedurende het jaar vindt vervolgens actualisatie plaats. 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:

| 3.9.1<br>Strategische<br>risico's  | Risico                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Impact<br>(financieel) | Kans      | Beheersmaatregelen                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Afname<br>marktpositie             | Door geringe<br>uitbreidingsmogelijkheden, prijs-<br>kwaliteitverhouding,<br>onvoldoende inzicht in actuele<br>vraag en image Rozenburg<br>ontstaat kans op<br>waardedalingen, leegstand.                                                                                                         | Hoog                   | Klein     | Aandacht voor duurzaamheid i.r.t.<br>woonlasten, periodiek bijstellen van<br>(huur)beleid, complexbeheerplannen<br>en portefeuillestrategie o.b.v.<br>marktanalyse;<br><br>Structureel volgen vraagontwikkeling;<br>Huurbeleid afstemmen op regionale<br>ontwikkelingen |
| Eenzijdige<br>bevolkingsop<br>bouw | De vitaliteit van Rozenburg<br>neemt af, waardoor ook de<br>aantrekkelijkheid van Rozenburg<br>afneemt voor haar bewoners en<br>nieuwe bewoners;<br><br>Dure scheefheid;<br><br>Gedifferentieerde<br>bewonersopbouw komt niet tot<br>stand (midden-inkomens kunnen<br>onvoldoende bediend worden) | Gemiddeld              | Gemiddeld | Bevorderen doorstroming: actieve<br>benadering oudere huurders in<br>eengezinswoningen;<br><br>Gedifferentieerd aanbod: toevoeging<br>woningen midden-inkomens:<br><br>Intakegesprek.<br><br>Actief acteren bij onvoldoende<br>investeren door commerciële ontw.        |

| <b>3.9.1 Strategische risico's</b>                                                | <b>Risico</b>                                                                                                                                                                                                                     | <b>Impact (financieel)</b> | <b>Kans</b> | <b>Beheersmaatregelen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onvoldoende (maatschappelijk) rendement op VHV-vermogen (zie ook tactisch)        | Door uitstekende 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                                 | Hoog                       | Gemiddeld   | Huidige strategie 'Op vol vermogen VHV-presteren' door waar mogelijk sneller, beter, breder investeren in Rozenburg en door investeringen in DAEB activiteiten in Brielle na te streven                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bijdrage woon- en werkklimaat                                                     | Calamiteit;<br><br>Afname instroom nieuwe groepen<br><br>Afname aantrekkelijkheid, gevoegde veiligheid en niveau voorzieningen                                                                                                    | Gemiddeld                  | Gemiddeld   | 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, vervoer, geluid etc.).                                                                                                                                                                                                                                    |
| Betaalbaarheid                                                                    | De primaire doelgroep komt in de betalingsproblemen door een stijging van de woonlasten                                                                                                                                           | Gemiddeld                  | Gemiddeld   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- passend aanbieden (100%)</li> <li>'- woonlasten-advies gesprek tijdens intake</li> <li>- min. 70% vrijkomend &lt; 2e aftopping</li> <li>'- Uitvoering duurzaamheidsmaatregelen icm woonlastenwaarborg: zonnepanelen, zoneboilers, LED</li> <li>- Aandacht voor energiezuinig gedrag</li> <li>- gematigd huurbeleid (inflatie + 0,35)</li> <li>- gem. perc. max. red. &lt;70%</li> <li>- actief benaderen dure scheefwoners</li> <li>- Monitoren en vervolgstappen bij huurachterstand;</li> </ul> |
| Wet- en regelgeving;<br><br>Strengere eisen, normen en toezicht, meer belastingen | Niet tijdig voldoen aan gewijzigde regelgeving (norm energieindex/gasloos);<br>Aanpassen regelingen belemmert duurzaamheids-ambitie<br>Extra uitgaven aan belastingen heffingen zoals ATAD en sanerings- en/of verhuurdersheffing | Gemiddeld                  | Gemiddeld   | <p>Zorg dragen voor actuele kennis op dit gebied (eventueel extern borgen)</p> <p>Planning/ begroting inclusief risicoparagraaf actuele verwachtingen en mogelijke fiscale consequenties en scenario's.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Draagvlak strategie                                                               | Geen draagvlak voor investeren buiten Rozenburg                                                                                                                                                                                   | Gemiddeld                  | Klein       | <p>Structureel betrekken in overleg belanghouders</p> <p>Mogelijkheden extern onderzoeken/ bespreken</p> <p>Actueel liquiditeitsprognose</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



| <b>3.9.2 Tactische risico's</b>                                                                               | <b>Risico</b>                                                                                                                                                              | <b>Impact (financieel)</b> | <b>Kans</b> | <b>Beheersmaatregelen</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onvoldoende inbreng belanghouders                                                                             | Door onvoldoende inzet of onjuiste kanalen worden niet alle wensen van belanghouders opgehaald                                                                             | Klein                      | Gemiddeld   | Periodiek overleg met Gemeente en afvaardiging Gebiedscommissie.<br>Jaarlijkse themabijeenkomsten met belanghouders.<br>Organiseren inspraak/meedenken bij klantenpanels of bewonersgroepen bij groot onderhoud en/of renovatie.<br>Periodiek (uitvoerings-)overleg met HVR. |
| Automatisering en veiligheid                                                                                  | Kwetsbaarheid door onjuist of onbevoegd gebruiken gegevens                                                                                                                 | Gemiddeld                  | Klein       | ICT-strategie opstellen<br>Functie- en bevoegdheidscheiding intern<br>Security baseline opstellen                                                                                                                                                                            |
| Flexibiliteit en cultuur organisatie                                                                          | Onvoldoende flexibiliteit om in te spelen op omgeving;<br>Onvoldoende professionaliteit medewerkers; Klanten worden onjuist of onvolledig geïnformeerd                     | Klein                      | Gemiddeld   | Cultuurscan;<br><br>Bijbscholingscursussen (in jaarplannen);<br><br>Werkoverleg afstemming                                                                                                                                                                                   |
| Afname klanttevredenheid                                                                                      | Niet voldoen aan verwachtingen klanten                                                                                                                                     | Gemiddeld                  | Gemiddeld   | Bewonersbrochures;<br>Informatiebrieven;<br>Enquêteformulieren;<br>Modelwoningen;<br>Klantenpanels (ook digitaal);<br>Overleg HVR en bewonerscommissies;<br>Enquêtes;<br>Jaarlijkse toetsing klanttevredenheid (KWH);                                                        |
| Financiële randvoorwaarden 'loslaten': Ruimere investeringsmogelijkheden dan haalbaar geacht binnen de kaders | We naderen (of overstijgen) de maximaal gestelde financiële normen;<br>Hierdoor kans op strikter toezicht en meer kritische vragen;<br>Op langere termijn mogelijk nadelen | Hoog                       | Hoog        | Betrouwbare uitgangspunten en planning<br><br>Duidelijke kaders afspreken (investeringsstatuut)<br><br>Overleg voeren omtrent mogelijkheden (transparantietool/ IBW)                                                                                                         |

| 3.9.2 Tactische risico's           | Risico                                                                                                                                                                                                                         | Impact (financieel) | Kans      | Beheersmaatregelen                                                                                                                              |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | Klein               | Gemiddeld | Inventariseren huidige kennisbehoefte, zowel intern als extern<br>Organiseren overdracht kennis<br>Opleiding faciliteren voor jongere collega's |

| 3.9.3 Operationele risico's | Risico                                                    | Impact (financieel) | Kans      | Beheersmaatregelen                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wanbetalingen               | Hoge instroom lagere inkomens leidt tot huurachterstanden | Klein               | Gemiddeld | Stringent toepassen incassoprocedure;<br>Aanvullende sancties: aanmanen, belrondes, actief aanbieden betalingsregeling;<br>Controleren en aanvragen toeslagen;<br>Melding maatschappelijk werk<br>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 faillissement;
- Onvoldoende aansluiting bij relevante netwerken.

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

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

Ressort Wonen kan terugkijken op een zeer goed jaar. In 2018 hebben zij een zeer positieve visitatie gehad. Dit is een verplichting om eens per 4 jaar een onderzoek te laten doen naar het presteren van de woningcorporatie. Alle belanghouders hebben hierbij positief gereageerd. De uitkomst hiervan is ook terug te vinden op de website. Ook het huurdersoordeel is opnieuw positief beoordeeld met een 8 volgens het onderzoek van KWH en de kontakten en de samenwerking met de Huurdersvereniging Rozenburg (HVR) zijn goed. Uit de vergelijkende benchmark van koepelorganisatie Aedes is Ressort Wonen als een gemiddeld tot goed presterende woningcorporatie gekomen. Het kostenniveau van de beïnvloedbare bedrijfslasten over 2017 was € 750 per verhuurde woning.

De accountant heeft bij het opstellen van deze jaarrekening een goedkeurende verklaring afgegeven, en heeft geconstateerd dat de reguliere processen goed op orde zijn. Er wordt volgens de accountant ook goed gewerkt aan verbetering van de interne beheersing en de realisatie van de strategische doelstellingen. Op verzoek van de RvC is gekeken naar de naleving van de AVG. Ook de externe toezichthouders WSW en Aw hebben dit jaar weer positieve berichten afgegeven. Voor het WSW is voldaan aan de gewogen financiële normen, het vastgestelde borgingsplafond voor de komende jaren (gericht op de maximale financieringsbehoefte) en de Aw heeft beoordeeld of de corporatie voldoet aan de eisen van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit.

Voor ons als RvC sluit dit allemaal goed aan bij ons eigen beeld: Ressort Wonen is in Rozenburg zeer actief en goed bezig met de benoemde speerpunten: betaalbare en duurzame huurwoningen bieden, betrokken en moderne dienstverlening in een sterk dorp Rozenburg leveren en op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren. Natuurlijk zijn er altijd aandachts- en verbeterpunten. Er wordt hard gewerkt aan verbetering van de digitale dienstverlening. En bij reparaties moet de klacht vaker in 1 keer opgelost kunnen worden. De accountant heeft aangegeven dat de interne controles achterlopen op de planning. Er was met een te ambitieus plan gestart in overleg met de controller, die bij de omvang van Ressort Wonen niet verplicht is. Ook is aandacht gevraagd door de accountant voor de IT-strategie. Door de extern toezichthouder WSW is gevraagd naar een nadere onderbouwing van het versneld uitvoeren van onderhoud- en woningverbeteringsopgaven, ook in relatie tot de verwachte duurzaamheidsopgave.

Ook binnen de organisatie verandert er veel. Zowel door alle nieuwe wet- en regelgeving, maar ook door het afscheid van ervaren en de komst van nieuwe medewerkers. Verder speelt aandacht voor de interne organisatie en het ontwikkelvermogen van de medewerkers hierbij een rol.

De RvC kijkt zeer tevreden terug op 2018 en heeft wel uitgesproken dat deze mooie positie ook veel van de organisatie zal vragen voor de toekomst. Resultaten uit het verleden zijn tenslotte geen garantie voor de toekomst...

Deze komende jaren zullen veel uitdagingen en veranderingen brengen: van alle ontwikkelingen rondom duurzaamheid en de nieuwbouw van 250 sociale huurwoningen in Brielle, tot wijzigingen binnen het personeel en RvC en verdere samenwerking met gemeente en andere woningcorporaties. Ressort Wonen heeft met de proef met waterstof laten zien open te staan voor veranderingen en kansen.

Met dit verslag leggen wij verder verantwoording af over de wijze waarop we als raad in 2018 invulling hebben gegeven aan onze taak als toezichthouder en aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

## **Besturen en toezichthouden**

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.

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. Zoals hierboven is gemeld komt Ressor Wonen hier goed uit naar voren. Aandachtspunten volgen we via de kwartaalrapportages.

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.

Extern toezichtskader en externe bronnen:

Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Governancecode Woningcorporaties

Beleid en kaders van de Aw

Beleid en kaders van het WSW

Beleid en kaders van de VTW

Aedes benchmark

KWH-Huurlabel

Visitatie (eens per 4 jaar)

Management letter van de accountant

Intern toezichtskader:

Statuten

Reglement voor de RvC

Bestuursreglement

Profielchets RvC

Visie op Toezicht en Bestuursreglement voor de selectie- en remuneratiecommissie

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 Ressor Wonen onder Governance.

<https://www.ressortwonen.nl/over-ons/over-ressort-wonen/governance/>

## Legitimatatie

In de statuten is omschreven op basis van welke bevoegdheden de Raad van Commissarissen (RvC) handelt. De werkwijze van de raad staat in het reglement.

In de opgestelde Visie op Toezicht en beleid 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 voorzitter van de RvC is ook lid van het bestuur van VTW. De periodieke nieuwsberichten van VTW en andere vakliteratuur en informatie van AEDES, zorgen voor een update van actuele kennis over ontwikkelingen in de corporatiesector en op het gebied van toezicht. Ook themabijeenkomsten en cursussen van VTW en andere aanbieders, zorgen voor ontwikkeling van de raad.

In 2018 hebben leden van de RvC verschillende bijeenkomsten, workshops en themabijeenkomsten bijgewoond:

VTW ledenbijeenkomst met de Aw, Vastgoedsturing, assetmanagement en duurzaamheid, VTW-congrestival samen met de directeur-bestuurder, VTW themabijeenkomst Digitalisering en informatietechnologie, meerdaagse Nyenrode Masterclass Toezicht, effectmeting en communicatie, Boardroomdynamics, masterclass sturen en toezicht op cultuur&gedrag, Toezicht op duurzaamheid.

### Permanente Educatie en Bestede tijd door RvC in 2018:

| Lid                  | Norm | PE-punten behaald | Uren besteed |
|----------------------|------|-------------------|--------------|
| Ellen Bal (vz)       | 5    | 29                | 409          |
| Walter Reurink       | 5    | 10                | 183          |
| Marlies Mulder       | 5    | 10                | 221          |
| Reinier van der Kuij | 5    | 5                 | 174          |

Binnen de raad zijn 2 van de 4 leden als huurderscommissaris vertegenwoordigd. Jaarlijks wordt 1 of meer vergaderingen of ledenbijeenkomsten bijgewoond van de Huurdersvereniging Rozenburg. In oktober 2018 heeft de RvC de HVR voor het eerst uitgenodigd voor het bijwonen van een onderdeel van de RvC-vergadering met als thema Bewonersparticipatie. Met een nuttige en prettige uitwisseling van standpunten is dit onderwerp besproken. Een voorbeeld van de uitkomst is dat de HVR bijvoorbeeld graag beter zou worden aangesloten op de bewonerscommissies. Voor Ressort Wonen zijn deze bewonerscommissies erg belangrijk. Vaak zijn deze gericht op specifieke plannen voor bijvoorbeeld renovatie. De samenwerking vanuit Ressort Wonen met de HVR is goed te noemen, zowel met de verplichte inbreng bij een aantal beleidsstukken als ook met het opstellen van de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam. In het najaar is de Algemene Ledenvergadering van de HVR bezocht. Het was mooi om te merken dat steeds meer huurders in Rozenburg, door de goede ervaringen van andere huurders, ook zonnepanelen willen. De huurders hebben veel vertrouwen in de garantie dat de extra huur voor de zonnepanelen wordt goedgemaakt door de besparing.

Bij de wervingsprocedures van nieuwe bestuurders en commissarissen wordt altijd inbreng van de huurdersvereniging gevraagd en gekregen. Dit is 2018 ook het geval geweest met de werving van een nieuwe commissaris.

De RvC met 4 leden werkt als collectief en heeft vanaf 2018 één aparte commissie: voor renumneratie. De werkwijze van de 2 leden die de werkgeverstaken al uitvoerden, is hiermee verder geformaliseerd. Hiernaast vinden wij het belangrijk om gezamenlijk verantwoordelijk te zijn voor alles wat er speelt.

Wel heeft ieder lid zijn eigen expertise en portefeuille. Binnen de raad heeft Walter Reurink een lokale verankering binnen Rozenburg.

Alle stukken behorend tot het intern toezichtkader zijn terug te vinden op de website van Ressort Wonen op de bladzijde van de Raad van Commissarissen.

<https://www.ressortwonen.nl/over-ons/over-ressort-wonen/governance/>

### **Contacten met personeel en andere belanghouders**

Met enkele personeelsleden heeft de raad jaarlijks een informeel gesprek. Dit jaar heeft ieder lid van de RvC voor het eerst gekozen om met een of enkele medewerkers mee te lopen. Er is hierbij gekeken naar het werk binnen Ressort Wonen zoals hoe wordt passend toegewezen en wat houdt het werk van een huismeester in.

In 2018 heeft de raad niet samen met het MT en bestuurder op de fiets een rondje Rozenburg kunnen maken en de wijken met het woningbezit en de projecten kunnen bezoeken. Dit plannen we zeker in voor 2019! Reinier heeft als nieuw lid van de RvC samen met de directeur-bestuurder een rondleiding in Rozenburg gekregen. Dit is goed bevallen en de rondleiding wordt als vast onderdeel van het inwerkprogramma voor nieuwe leden van de RvC opgenomen.

Bij de afscheidslunch van een manager is ook een van de RvC-leden aangesloten. In het najaar is de managementassistente Lilian Assenberg van Eijdsen ernstig ziek geworden en helaas in december overleden. Dit is voor een kleine organisatie en de directe collega's natuurlijk een zware periode geweest. De RvC heeft jarenlang prettig met haar samengewerkt.

De voorzitter van de raad heeft periodiek overleg met de bestuurder, tussen de RvC-vergaderingen in. Hierbij wordt onder meer de agenda voor de RvC-vergaderingen besproken.

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 overleg gevoerd over het gezamenlijk belang voor de kleine kernen en de mogelijkheden tot samenwerking. De beide bestuurders zijn verder 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.

Er is een bijeenkomst geweest met de RvC's van 3 van de samenwerkende woningcorporaties. Naast Woningbouwvereniging Hoek van Holland was dit jaar ook Wonen Midden Delfland aangesloten.

Jaarlijks hebben wij een tweedaagse RvC-conferentie. Dit jaar hebben wij in Ouddorp op een plezierige manier, samen met de directeur-bestuurder en het MT, wat langer bij het onderwerp duurzaamheid stil kunnen staan. Daarnaast konden we informeel bijpraten tijdens het eten en de strandwandeling. Dit helpt ons ook als RvC om een beter beeld te krijgen van het personeel en de onderlinge sfeer en samenwerking binnen Ressort Wonen.

Tijdens deze dag stond als eerste de presentatie van het (mooie!) visitatierapport door de visitatiecommissie op de agenda. Voor het duurzaamheidsbeleid kregen we een gezamenlijke presentatie van zowel het MT en de externe adviseur (Sven Ringelberg). En daarna was er een gezamenlijke presentatie over Rozenburg, "het meest duurzame dorp in de wereldhaven" door het MT en Bert Jonker van de gemeente Rotterdam. De mooiste opmerking over Ressort Wonen en duurzaamheid kwam van manager Jacques Anthonissen, die eind van dit jaar met pensioen is gegaan: "Wij zijn geen voortrekker, maar staan wel vooraan!"

Duurzaamheid is al langer voor Ressort Wonen belangrijk. Verschillende wijken ondergingen al een schilaanpak en werden voorzien van zonnepanelen. Dit jaar is samen met Stedin een eerste proef met waterstof gedaan met aansluiting op een blok van Ressort Wonen. Dit heeft zelfs het nieuws gehaald! Ook is al langer overleg over aansluiting op het warmtenet. Warmte van de industrie die vlakbij beschikbaar is kan dan ook gebruikt worden binnen Rozenburg. De gemeente Rotterdam steunt dit initiatief.

Op de 2e dag hebben wij onze zelfevaluatie gehouden, dit keer zonder externe begeleiding.

Bij onze zelfevaluatie heeft de RvC met name stilgestaan bij het functioneren van de raad, de teamdynamiek en bij de volgende vraag: Als grote opdrachten voor bouw en duurzaamheid anders gaan dan via de traditionele aanbesteding, hoe past het toezicht en de goedkeuringsmomenten van de RvC zich dan aan? Dit laatste aandachtspunt wordt meegenomen in het nog aan te passen inkoop- en aanbestedingsbeleid. Als raad dienen wij onafhankelijk te zijn en belangenverstrengeling te voorkomen. Gemeld kan worden dat ook in 2018 geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling bij besluiten. Ook is geen sprake geweest van onverenigbare nevenfuncties.

## **Verslag vanuit de toezichthoudende rol**

### *Binnen Rozenburg*

In Rozenburg heeft Ressor Wonen plannen met de ouderenwoningen aan Welgelegen. Door de verouderde plattegrond zijn de huidige woningen niet goed geschikt om zorg aan huis te bieden. In 2018 zijn de plannen verder gevorderd om deze woningen te gaan vervangen door een 2- en een 3-laags appartementencomplex. Doordat gekozen is voor systeembouw betekent dit dat er een andere wijze van aanbesteding is ontstaan. Dit betekent dat de goedkeuring door de RvC van bestuursbesluiten in de verschillende fases extra aandacht heeft gevraagd.

Omdat Ressor Wonen een zeer gezonde financiële situatie heeft, is eerder besloten om investeringen zo mogelijk naar voren te halen. Het woningbezit is gemiddeld kwalitatief goed op orde, maar er zijn altijd verschillende projecten onderhanden: Van renovatieproject tot nieuwbouw. Verder zijn er investeringen in duurzaamheid, zoals de plaatsing van zonnepanelen, die leiden tot lagere woonlasten. Ressor Wonen wil een duurzaam betrokken woningcorporatie zijn, waarbij betaalbare woonlasten, duurzaamheid en betrokken dienstverlening voorop staan.

### *Buiten Rozenburg*

In 2018 is verder overleg met de gemeente Brielle gevoerd over het plan om buiten Rozenburg 250 sociale huurwoningen te laten bouwen door Ressor Wonen. Ook heeft de gemeente Brielle een beroep gedaan op een aantal woningcorporaties uit de omgeving om het Vestia-bezit in Brielle over te nemen. We zijn in gesprek en worden geïnformeerd door Vestia bij haar onderzoek naar twee pilots van andere maatwerkgemeenten. De RvC staat achter het plan van nieuwbouw in Brielle, omdat dit goed past in het meerjarenplan waarbij gekozen is om met het beschikbare vermogen zoveel mogelijk te doen aan de volkshuisvestelijke opgave, binnen en buiten Rozenburg.

Voor de overname van de Vestia-woningen heeft de RvC de bestuurder de boodschap meegegeven om met de gemeente Brielle in gesprek te blijven en onze belangen en kaders in acht te houden.

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. Door de betrokkenheid van de RvC bij de planvorming blijft het een aandachtspunt om voldoende afstand te houden tot de operationele bedrijfsvoering. De RvC moet onafhankelijk een oordeel kunnen blijven vormen op die momenten dat de RvC goedkeuring moet verlenen aan bestuursbesluiten.

De extern toezichthouder heeft aandacht gevraagd voor de hoge kaspositie van Ressor Wonen. Mooi is het feit dat er geregeld is dat er toch een extra deel van de leningportefeuille afgelost kon worden zonder boeterente.

Ook een financieel gezonde woningcorporatie als Ressor Wonen heeft te maken met de sterk gestegen fiscale lasten, dit betekent dat ongeveer 2-3 maanden huur hieraan opgaat.

De RvC wil voldoende aandacht voor actuele en strategische ontwikkelingen hebben. Naast de thematische RvC-conferentie benutten we een deel van de RvC-vergadering met een thematisch onderwerp om hiervoor meer ruimte te nemen. In 2018 hebben we op deze manier met elkaar gesproken over duurzaamheid en schaalgrootte en regionale ontwikkelingen.

In 2018 heeft de RvC de volgende besluiten genomen:

| <b>Datum</b> | <b>Besluit Raad van Commissarissen</b>                                                          |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | Goedkeuring bestuursbesluit tot ondertekening van de intentieovereenkomst met de                |
| 31-1-2018    | gemeente Brielle                                                                                |
| 31-1-2018    | Goedkeuring bestuursbesluit tot vaststelling van het geactualiseerde Treasurystatuut            |
| 31-1-2018    | Goedkeuring bestuursbesluit tot vaststelling van het geactualiseerde investeringsstatuut        |
| 31-1-2018    | Goedkeuring bestuursbesluit tot vaststelling van de geactualiseerde financieringsstrategie      |
| 22-2-2018    | Goedkeuring bestuursbesluit tot vaststelling definitiefase Nieuw Welgelegen                     |
| 22-2-2018    | Raamovereenkomst werving en selectie nieuwe RvC                                                 |
| 11-4-2018    | Besluit tot vaststelling van de jaarrekening 2017 en decharge bestuur voor het gevoerde besluit |
| 13-6-2018    | Akkoord offerte A. Poelstra, werving RvC leden                                                  |
| 13-6-2018    | Goedkeuring bestuursbesluit tot aflossing van een lening                                        |
| 13-6-2018    | Goedkeuring Treasurystatuut                                                                     |
| 12-9-2018    | Goedkeuring verslag zelfevaluatie RvC 7 juli 2018                                               |
| 12-9-2018    | Goedkeuring geactualiseerde profielschets RvC                                                   |
| 12-9-2018    | Goedkeuring richting gevend besluit Remuneratiecommissie                                        |
| 17-10-2018   | Vaststelling reglement Remuneratiecommissie                                                     |
| 17-10-2018   | Benoeming M. Mulder en W. Reurink als tot lid Remuneratiecommissie                              |
| 17-10-2018   | Vaststelling geformaliseerde RvC-reglement                                                      |
| 17-10-2018   | Goedkeuring bestuursbesluit Overeenkomst Jan Snel BV                                            |
| 17-10-2018   | Goedkeuring bestuursbesluit Bestuurlijke reactie visitatierapport                               |
| 28-11-2018   | Goedkeuring Managementletter                                                                    |
| 28-11-2018   | Goedkeuring bestuursbesluit ondertekening Prestatieafspraken 2019                               |
| 10-12-2018   | Goedkeuring bestuursbesluit aflossen lening NWB                                                 |

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

De RvC 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 dat het jaarrekeningproces met de nieuwe manager Bedrijfsvoering vanaf eind 2017 in zijn geheel goed is verlopen. Meldenswaardig hierbij is dat hiervoor door Ressor Wonen ook is samengewerkt met andere woningcorporaties. In 2018 is de nieuwe accountant KPMG gestart. De RvC heeft opdracht gegeven ook specifiek aandacht te besteden aan manier waarop Ressor Wonen omgaat met persoonsgegevens van de huurders in relatie tot de nieuwe AVG.

Ressor Wonen heeft sinds het voorjaar van 2017 een extra parttime controller (niet verplicht bij woningcorporaties tot 2500 VHE), met wie de RvC jaarlijks spreekt over de gang van zaken.

Geconcludeerd kan worden dat in 2018 de financiële processen goed op orde zijn.

De raad heeft in 2018 zes gewone vergaderingen gehouden en één tweedaagse RvC-conferentie. De vergadering zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder heeft pas in januari 2019 plaatsgevonden

De vergaderingen worden steeds voorafgegaan door een vooroverleg zonder de bestuurder, voor onderlinge afstemming en prioritering van agendapunten. Met uitzondering van ziekte zijn alle leden bij alle vergaderingen aanwezig geweest.



Hiernaast is er een gezamenlijke bijeenkomst geweest met de RvC's van Woningbouwvereniging Hoek van Holland en Stichting Wonen Midden Delfland over hun samenwerking op een aantal gebieden, is de ALV van de HVR bijgewoond.

#### **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. In oktober 2018 heeft de RvC de renumneratie geformaliseerd met een reglement voor de selectie- en renumneratiecommissie. Marlies Mulder is benoemd tot voorzitter en Walter Reurink tot vicevoorzitter.

Er zijn prestatieafspraken gemaakt en er wordt gewerkt met een planning- functionerings- en beoordelingscyclus van 3 overleggen. Dit om de voortgang en de realisatie van de afspraken te bewaken.

De bestuurder heeft in 2018 € 110.967,- ontvangen.

Bij toepassing van klasse D van Ressort Wonen geldt een maximale bezoldiging € 118.000 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. In 2018 heeft de directeur-bestuurder het verzoek gedaan om een kleine elektrische auto ter beschikking gesteld te krijgen. Na de toets of dit passend was binnen de WNT-regels is hierop positief besloten. De RvC is positief over het functioneren van de bestuurder.

#### **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.

#### **Samenstelling van de raad van commissarissen en functioneren**

De raad telt statutair minimaal 3 en maximaal 5 leden. In de profielschets 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 1 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. Dit sluit goed aan bij de profielschets van toezichthouder.

Binnen de RvC is Reinier van der Kuij, na een openbare werving en na een van de Aw ontvangen positieve zienswijze op zijn toetsing op geschiktheid en betrouwbaarheid, in 2017 begonnen als lid van de RvC met de portefeuille vastgoedsturing.

In het najaar van 2018 heeft de RvC met een nieuwe openbare werving gezocht naar een nieuw RvC-lid voor 2019. Dit vooruitlopend op het vertrek van 2 leden van de RvC per 2020 en nog 1 in 2021. De bedoeling is voor 2019 al een nieuw lid van de RvC te kunnen benoemen, waardoor de RvC tijdelijk uit 5 leden zal bestaan. Uiteindelijk werven we een kandidaat die het 1<sup>e</sup> jaar als adviseur van de RVC meedraait. Na dit jaar kan hij of zij na een positieve zienswijze van de verplichte fit- en propertoets, formeel benoemd worden als lid van de RvC.

Door de wetgeving is de raad van Ressort Wonen verplicht om 2 personen te benoemen in geval van ontstentenis en belet. Deze uitzonderlijke situatie komt voor als alle leden van de raad tegelijk zouden uitvallen. In 2017 is hierover na juridisch advies een afspraak gemaakt met 2 leden van de RvC van

woningbouwvereniging Hoek van Holland. Zij zijn bereid gevonden als achtervang op te treden, indien nodig. In 2019 wordt nagegaan of deze afspraak nog nodig is, omdat er nu ook een mogelijkheid is om in een dergelijk noodgeval een beroep te doen op een landelijke commissarissenpool.

| <u>naam</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <u>functie</u> | <u>benoeming</u> | <u>aftredend</u>                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Mevrouw E.L. Bal, 1964<br>Registeraccountant, landelijk voorzitter team<br>Grote bouwprojecten bij de Belastingdienst<br>Nevenfuncties:<br>- Lid bestuur VTW<br>Deskundigheidsgebied financieel/economisch<br>(herbenoeming niet mogelijk)                                                                 | voorzitter     | 2012             | 2019                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                  |    |
| Mevrouw M.E.N. Mulder, 1962<br>Zelfstandig ondernemer<br>Directeur groot aandeelhouder eigen bedrijf<br>Nevenfunctie:<br>- Voorzitter van de Raad van toezicht van<br>Zorggroep Haringvliet<br>Deskundigheidsgebied maatschappelijk ondernemen<br>(herbenoeming niet mogelijk)                             | lid            | 2013             | 2020                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                  |   |
| De heer W.L. Reurink, 1973<br>Bestuurskundige, Hoofd Centrum Industriële<br>Veiligheid Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond<br>Nevenfuncties:<br>- Voorzitter Watersportvereniging Rozenburg,<br>- Voorzitter VV Rozenburg<br>Deskundigheidsgebied personeel en organisatie<br>(herbenoeming niet mogelijk) | lid            | 2012             | 2019                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                  |  |
| De heer R.S. van der Kuij, 1979<br>Adviseur Strategie & Beleid Fien Wonen<br>Nevenfuncties:<br>- Lid Raad van Toezicht SHS Delft<br>Deskundigheidsgebied Vastgoedsturing<br>(herbenoeming mogelijk)                                                                                                        | lid            | 2017             | 2021                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                  |  |

### **Bezoldiging van de raad van commissarissen**

In 2018 was de vergoeding voor leden € 8.450 en voor de voorzitter € 12.650.

Dit is lager dan het maximum volgens de VTW-beroepsregel en de WNT, omdat de RvC eind 2017 heeft besloten de vergoeding vanaf 2018 vast te stellen op het maximum van de lager gelegen klasse C. De Algemene Ledenvergadering van de VTW heeft vanaf 2015 een bindende beroepsregel vastgesteld voor bezoldiging van toezichthouders in de corporatiesector. De beroepsregel houdt rekening met het feit dat toezichthouden steeds professioneler wordt en steeds meer tijd vergt, dat de risico's groter zijn geworden en de eisen veel strenger zijn.. De hoogte van de bezoldiging van zowel bestuurders als

RvC is afhankelijk van de omvang van de vastgoedportefeuille in beheer en de positie in het werkgebied. Ressort Wonen is hierbij ingedeeld in klasse D.

De WNT gaat uit van 10% van de maximale bezoldiging van de bestuurder voor leden en 15% voor de voorzitter van de raad. De beroepsregel van VTW gaat uit van lagere maximumbedragen dan volgens de WNT wettelijk zou mogen. Uitgaande van de maximale bezoldiging in klasse D van de bestuurder van € 118.000, zou de bezoldiging voor de RvC volgens de VTW-beroepsregel in 2018 maximaal € 9.100 voor leden en € 13.600 voor de voorzitter zijn.

In redelijkheid gemaakte kosten worden op declaratiebasis vergoed. Reiskosten worden tegen € 0,19 per km vergoed. Dit is op jaarbasis een zeer gering bedrag.

### **Tot slot**

Het jaar 2018 is afgesloten met een positief resultaat van € 40,0 mln. Dit is grotendeels het effect van waardeveranderingen van het vastgoed. Het netto resultaat exploitatie van de vastgoed portefeuille bedraagt € 3,1 mln. Met de lage kosten van € 750 per verhuureenheid laat Ressort Wonen zien dat zij tegen redelijke kosten zorgt voor een kwalitatief goed woningbezit en een goede dienstverlening in Rozenburg. Rozenburg is het meest duurzame dorp in de haven, maar ook binnen Rotterdam loopt Ressort Wonen voorop met huurwoningen met een goede kwaliteit en duurzaamheid.

Ressort Wonen is een woningcorporatie die in 2018 opnieuw heeft laten zien waarvoor staat. Er is hard gewerkt aan de eerder vastgestelde strategische speerpunten: het bieden van betaalbare en duurzame huurwoningen, een betrokken en moderne dienstverlening in een sterk dorp, en binnen en ook buiten Rozenburg op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren.

Voor de huurders is dat merkbaar, het positieve huurdersoordeel in zowel het KWH-label en in het visitatieonderzoek hebben dit ook laten zien. Er is een nieuwe en gebruikersvriendelijkere website gekomen, die past bij de modernere huisstijl. De dienstverlening wordt goed gewaardeerd.

Al functioneert Ressort Wonen prima, ook aandachtspunten worden serieus opgepakt, het kan altijd beter.

Naast de sterk veranderende regelgeving in de laatste jaren is ook de organisatie mee veranderd; in korte tijd is er een nieuwe directeur-bestuurder en 2 nieuwe managers gekomen. Er is meer aandacht voor de interne organisatie, voor de manier van samenwerking en voor de eigen ontwikkeling van medewerkers.

Ook dit jaar wil ik nadrukkelijk de medewerkers bedanken voor het feit dat Ressort Wonen er in Rozenburg goed voor staat!

E.L. Bal

Voorzitter Raad van Commissarissen

## 5. Ontwikkelingen woningbezit

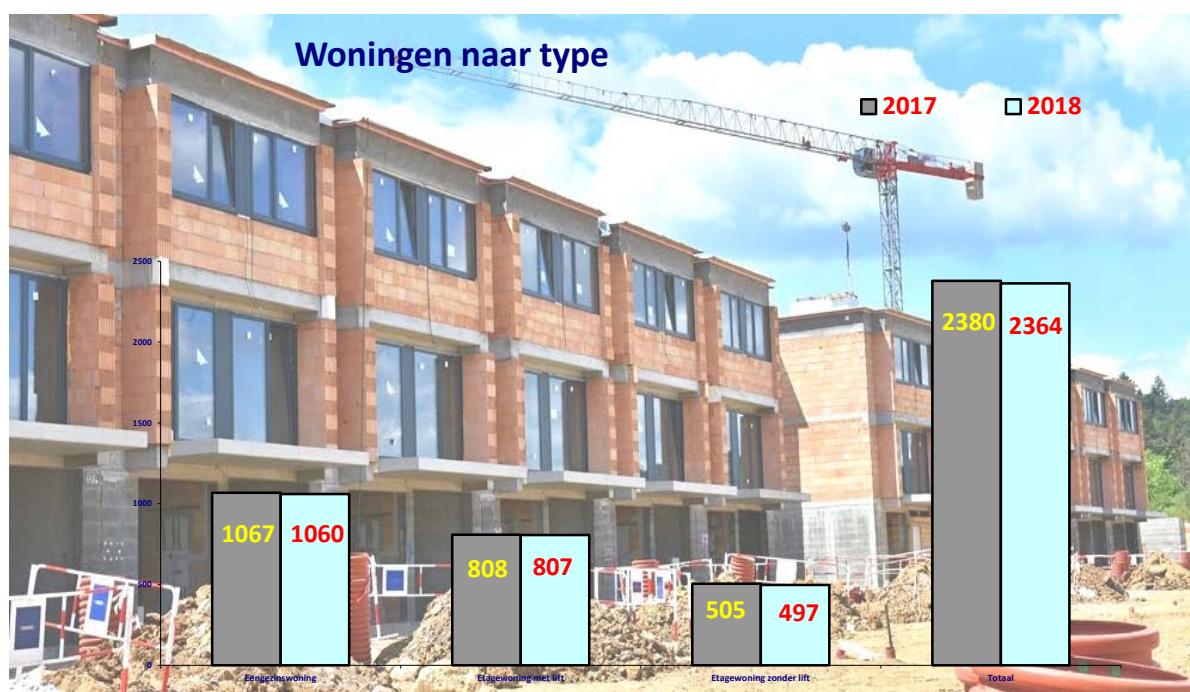
### 5.1. Woningvoorraad

Het aantal woningen in exploitatie per 31 december is 2.364. De afname van het aantal verhuureenheden (31 december 2017: 2.380) komt door het verkoopbeleid. Ook in Rozenburg is een stijgende lijn in de verkoopmarkt waar te nemen. De snelle verkoopresultaten van de appartementen aan de Scholeksterstraat en de Meiendaal bevestigen dit. Deze woningen maken deel uit van ons verkoopprogramma. 1 zittende huurder is overgegaan tot aankoop van de woning. Woningen met een MGE-bepaling werden aangeboden en opnieuw verkocht zowel in vrije verkoop als onder Kopen naar Wens. In totaal werden 24 woningen verkocht waarvan 16 uit exploitatie (in 2017: 17).

#### Aantal woningen naar huurklassen

|                                    | Aantal<br>woningen 2018 | %    | Aantal<br>woningen 2017 | %    |
|------------------------------------|-------------------------|------|-------------------------|------|
| Goedkoop < € 417,34                | 439                     | 18,6 | 461                     | 19,4 |
| Betaalbaar > € 417,34 - < € 597,30 | 1286                    | 54,4 | 1.347                   | 56,6 |
| Duur > € 597,30 - < € 710,68       | 498                     | 21,1 | 454                     | 19,1 |
| Overig > € 710,68                  | 141                     | 5,9  | 118                     | 4,9  |
|                                    | 2.364                   | 100  | 2.380                   | 100  |

Jaarlijks worden de huurgrenzen per 1 januari aangepast. Bij het vrijkomen van een woning en daarop volgend de nieuwe verhuur, wordt de huurprijs aan de streefhuur aangepast. Afhankelijk van aangebrachte voorzieningen, zoals zonnepanelen en andere energetische maatregelen heeft dit gevolgen voor het Woningwaarderingssysteem (WWS). Hierdoor stijgt de maximale huurprijs. Door de aanpassingen kan een verschuiving plaats vinden naar een andere -hogere- huurklasse.



## 5.2. Huurbeleid

Het kabinetsbeleid is nog steeds gefocust op doorstroming op de huurmarkt. Eén van de instrumenten om dit te bereiken is het huurbeleid met koppeling inkomen. Door invoering van wettelijke maatregelen, zoals Europese Regelgeving woningtoewijzing en passend toewijzen probeert men dit te bereiken.

Ressort Wonen kiest duidelijk voor 'Betaalbare huren in duurzame woningen' als speerpunt in het Strategisch Meerjaren Plan (SMP). Volgens onze visie hoort daar een gematigd huurprijsbeleid bij. Per 1 juli 2018 is de huur voor alle woningen met 1,65% verhoogd. Dit is inflatievolgende met 0,25% opslag. De huurverhoging voor de garages is, afhankelijk van grootte, vastgesteld op 1,4 – 3,4%. Uiteraard zijn de besluiten genomen na overleg en instemming met de Huurdersvereniging. Onze huurders zijn tijdig geïnformeerd over de huuraanpassing.

### *Betaalbaarheid*

De economische crisis en de naweeën hiervan hebben een aanslag gepleegd op de gezinsinkomens van veel huishoudens. Door stijging van energieprijzen, extra huuraanpassingen en algemene prijsstijgingen zijn veel huishoudens met hun inkomen achtergebleven. In 2018 ziet Ressort Wonen eindelijk een kentering. Toch blijft verduurzaming van woningen, met daarbij gepaard gaande besparingen in het voordeel van de huurder, een speerpunt van ons beleid. Zo worden woningen voorzien van zonnepanelen en zonneboilers en wordt in mutatiewoningen een begin gemaakt met voorzieningen voor elektrisch koken. Door geringe huuraanpassing dalen de woonlasten.

Bij mutatie worden de woningen aangeboden onder de regels van passend toewijzen. Het voorkomt dat kandidaat huurders in een te dure woning trekken, waarvoor geen maximale huurtoeslag wordt toegekend. Tijdens elk intakegesprek wordt een woonlastenberekening gemaakt, zodat de kandidaat huurder bekend is met en bewust is van de maandelijkse lasten. Kandidaat huurders ervaren dit als een professioneel advies. Ook het stookgedrag komt ter sprake. Met een goede uitleg voorkomen we dat passend toewijzen ervaren wordt als overheidsbemoeienis met strakke regelgeving.

### *Energie index*

Het woningwaarderingssysteem is opgebouwd uit verschillende onderdelen: gebruiksoppervlakte, inhoud en voorzieningen, WOZ-waarde en ook de energie index maken deel uit van de samenstelling. Door het aanbrengen van energetische maatregelen verkrijgen we een hogere energie index. Dit heeft gevolgen voor het aantal punten in de woningwaardering. Bij stijging passen we de huurprijs bij mutatie aan. Bij onderhoudswerkzaamheden met duurzaamheidsinvesteringen, wordt na afronding van het project een nieuw energielabel aangevraagd en verwerkt in ons primair verhuursysteem. Bij de zittende huurder mag de huurprijs niet zonder meer worden aangepast.

### *Woonlastenwaarborg*

Nog steeds hanteren we bij grootschalig onderhoud de woonlastenwaarborg. Ressort Wonen past na afronding een geringe huurverhoging toe, maar belooft dat de besparing voor de huurder op energie sterk boven die verhoging uitstijgt. Wordt de toezegging niet gehaald, dan betaalt Ressort Wonen de huuraanpassing met terugwerkende kracht terug en het teveel betaalde bedrag wordt gerestitueerd. Bij geen van de uitgevoerde projecten is hierop een beroep gedaan. Dit betekent dat de toegezegde besparing ruimschoots wordt gerealiseerd.

### *Huurharmonisatie*

Tijdens het mutatieproces vindt controle plaats op puntenaantal en huurprijs van de woning. Waar nodig wordt dit aangepast en de daarbij behorende huurprijs ingebracht. Deze prijs wordt bepaald aan de hand van het vastgestelde percentage zoals vermeld in het Strategisch Voorraad Beleid.

In verschillende complexen leidt dit tot een forse verhoging van de huurprijs, die te verantwoorden is in het kader van prijs-kwaliteit en locatie. De verhoging komt in geen geval boven de huurgrens, genoemd in de huurtoeslagwet, uit.

Door de in het verleden toegepaste inkomensafhankelijke huurverhoging komt het in sommige gevallen voor dat de huurprijs van de woning boven het streefhuurbedrag uitkomt. Bij mutatie passen we dit aan.

### **5.3. Toewijzing en verhuringen**

#### *Woonruimteverdeling*

Er zijn verschillende verdeelmethodes voor de vrijgekomen woningen. Dit kan door loting, inschrijfmodel, Direct Kans of directe bemiddeling. Van loting maakt Ressor Wonen geen gebruik. Het clustermodel Wens & Wachtmodel is ingevoerd. Hierbij kunnen woningzoekenden hun toekomst wens alvast kenbaar maken, zodat bij het vrijkomen van de gewenste woning zij direct benaderd worden. Voor de complexen Blankenburg en Laan van Nieuw Blankenburg is dit model ingevoerd. Het heeft geleid tot een enorme wachtlijst waarbij inschrijfdatum niet relevant is maar de reactiedatum. Uit de gehouden evaluatie wordt zowel door woningzoekenden als door het verhuurteam het model als niet eerlijk ervaren ten opzichte van het reguliere inschrijfmodel.

Standaard worden de woningen verdeeld via het inschrijfmodel. De woningzoekende met de langste inschrijfduur wordt uitgenodigd. De passende reagerende woningzoekende, met de langste inschrijfduur, nodigen we uit voor een intake gesprek en bezichtiging. Bij akkoord van de gevraagde - inkomensgegevens, wordt de woning aangeboden en na acceptatie verhuurd. Bij het ontbreken van kandidaten adverteren we de woning opnieuw. In 2018 is geen verdeelkeuze Direct Kans gebruikt. Directe bemiddeling vindt plaats bij zorgwoningen, waaronder Blankenburg en 55+ woningen waarvoor ouderen benaderd worden om doorstroming vanuit eengezinswoningen te bevorderen. Ook zet Ressor Wonen directe bemiddeling in bij herhuisvesting en huisvesting bijzondere doelgroepen zoals statushouders.

Er kunnen aanvullende eisen gesteld worden aan kandidaat huurders zoals een social check op het gebied van schulden. De screening bij de politie bij vooraf gemerkte complexen, is in 2018 vervallen.

#### *Passend toewijzen*

Bij het adverteren van vrijkomende woning houden we rekening met inkomenseisen, huishoudgrootte, leeftijd en huurprijs. Dit noemen we 'passend toewijzen'. Deze grenzen zijn standaard opgenomen in het woningzoekendensysteem van Woonnet Rijnmond. Tot 10% van de toewijzingen mag hiervan afwijken. Alle woningen met een huurprijs < € 710,68 zijn in 2018 passend toegewezen. Woningzoekenden zien bij het inbrengen van hun reactie direct of zij passend reageren op het aanbod.

#### *Europese Regelgeving*

Niet alleen het passend toewijzen behoort bij wet- en regelgeving, ook moet toewijzing voldoen aan de Europese Regelgeving. Woningzoekenden moeten aantonen dat hun huishoudinkomen onder bepaalde grenzen valt. Dit kan aan de hand van een IBRI-60 formulier van de belastingdienst.

De toewijzingsgrenzen worden jaarlijks aangepast. In 2018 waren de grenzen voor huurwoningen in de sociale voorraad:

- 80% toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk huishoudinkomen tot € 36.798.
- 10% met een inkomen tussen € 36.165 en € 41.056.
- 10% met een inkomen > € 41.056.

In deze laatste categorie zijn in 2018 3 (2,3%) huurovereenkomsten afgesloten. Het aantal verhuurde woningen in de geliberaliseerde sector bedraagt 5. Het totaal aantal opnieuw verhuurde woningen is 135 (2017: 179)

#### *Woonnet Rijnmond*

Voor alle woningzoekenden in Rozenburg geldt, dat zij ingeschreven moeten staan bij Woonnet Rijnmond. Door het aangeven van woonvoorkeur voor wat betreft woning, wijk en plaats kan een zoekprofiel worden aangemaakt. Ressort Wonen biedt elke vrijkomende woning aan via Woonnet Rijnmond. Via het geautomatiseerde systeem kan de woningzoekende zelf, na inloggen, zien welke positie men is geëindigd, de aanbieding en acceptatie inzien en reageren. Dit maakt het systeem transparant. Met het lanceren van de nieuwe website van Ressort Wonen wordt het aanbod van woningen ook op de eigen website gepubliceerd, waarbij woningzoekenden kunnen doorklikken naar Woonnet Rijnmond. Hiermee is de dienstverlening aan woningzoekenden uitgebreid.

Wet- en regelgeving worden regelmatig aangepast en verwerkt, zodat informatie aan woningzoekenden up-to-date blijft tijdens hun zoektocht naar een woning. De 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 2018 werd het Urgentie Systeem beschikbaar gesteld. Dit is uitsluitend bedoeld voor de aanvraag van urgentie van woningzoekenden. Beschikkingen worden nog steeds door de Urgentiecommissie afgegeven.

Woonnet Rijnmond beheert eveneens het Regionaal Vangnet. Hierin worden huurders uit ontruimde woningen opgenomen. Met een koppeling aan het woningzoekende systeem hebben we inzage in de gegevens van de aanvrager.

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:

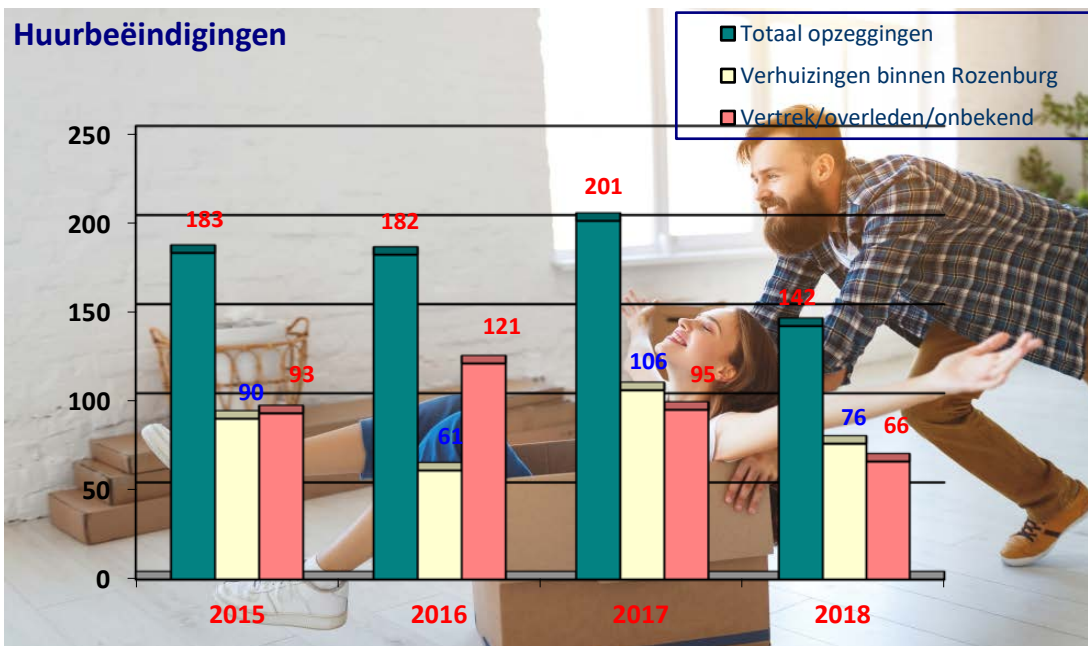
| Verhuringen aan éénpersoonshuishoudens |               |    |    |    | Verhuringen aan meerpersoonshuishoudens |               |    |    |    |
|----------------------------------------|---------------|----|----|----|-----------------------------------------|---------------|----|----|----|
| Leeftijd                               | Inkomensgrens | *1 | *2 | *3 | Leeftijd                                | Inkomensgrens | *1 | *2 | *3 |
| < 65 jaar                              | ≤ € 22.400,-- | 16 | 19 |    | < 65 jaar                               | ≤ € 30.400,-- | 7  | 46 | 2  |
|                                        | > € 22.400,-- | 1  | 1  | 1  |                                         | > € 30.400,-- |    | 1  | 8  |
| > 65 jaar                              | ≤ € 22.400,-- | 1  | 17 | 2  | > 65 jaar                               | ≤ € 30.400,-- |    | 1  |    |
|                                        | > € 22.400,-- |    | 4  | 2  |                                         | > € 30.400,-- |    | 3  | 3  |

- 1) *huurgrens onder kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34)*
- 2) *huurgrens tussen kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens (€ 597,30)*
- 3) *huurprijs boven de laagste aftoppingsgrens (> € 597,37)*

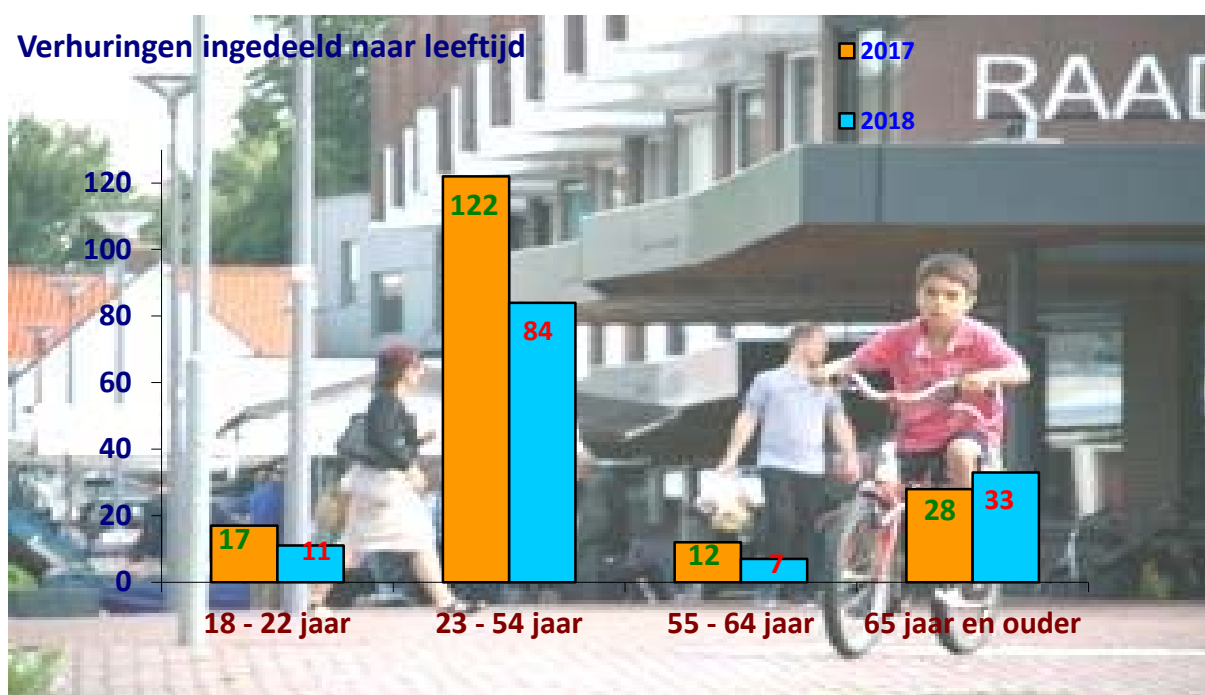
#### Opzeggingen en verhuringen

Het aantal huuropzeggingen is in 2018 sterk gedaald naar 142 (2017: 201). De mutatiegraad - 5,8% - ligt nog wel iets hoger dan de landelijke 5,23%, 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 135 woningen (in 2017: 179) opnieuw verhuurd. Uit Rozenburg waren 55 (41%; in 2017: 47%) huishoudens afkomstig, uit Rotterdam 37 en uit de regio en elders 43. Het aantal reagerende woningzoekenden is in 2017 toegenomen. In het 1<sup>e</sup> halfjaar steeg het aantal reacties naar 3.398 (1<sup>e</sup> hlfjr 2017: 2.774) en in het 2<sup>e</sup> halfjaar nam dit iets af naar 3.416 (2<sup>e</sup> hlfjr 2017: 3.611). Het betekent dat de verhuisgeneigdheid onverminderd groot is. In alle inkomenscategorieën is het aantal reacties toegenomen. Gemiddeld reageren 50 woningzoekenden op het aanbod (2017: 35). Op een duidelijke, informatieve manier worden de woningen geadverteerd. Ook op onze vernieuwde website wordt het aanbod gepresenteerd.





## 5.4. Huurincasso

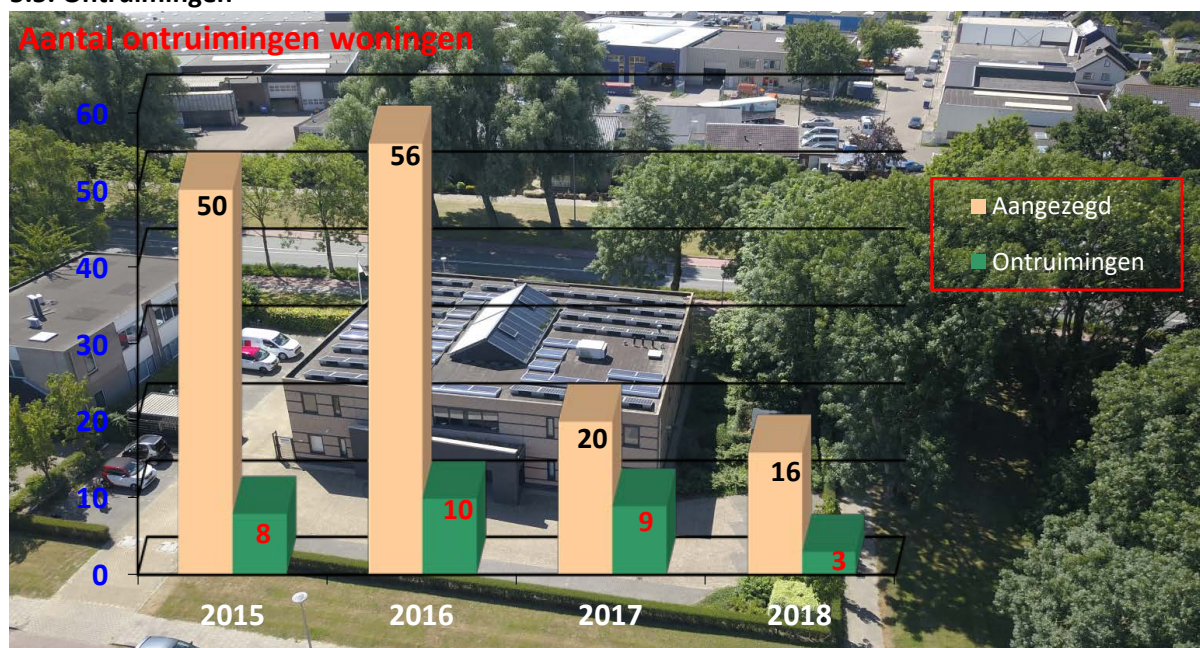
De huurachterstand op actieve contracten is in 2018 bijna gelijk gebleven op 0,88% (in 2017: 0,82%). Ressort Wonen hanteert een strak incassobeleid waarbij vroegtijdig geanticipeerd wordt op dreigende achterstanden. Zo leggen we huisbezoeken af, bieden we budgetcoaching (4 dossiers in 2018) aan en spreken we betaalmogelijkheden af. Ook de samenwerking met ons incasso/deurwaarderskantoor Wouters draagt bij dat de achterstanden niet verder toenemen. Opmerkelijk is wel de constatering van een slordig betaalgedrag bij de nieuwe instroom huurders. Deze huurders worden of bezocht of aangesproken op hun betaalgedrag.

We bespreken ons incassobeleid regelmatig, zowel in het teamoverleg als met externe partijen. Waar nodig en mogelijk vindt aanscherping plaats. Doel blijft het terugdringen van achterstand, het bieden van haalbare betaalafspraken en voorkomen van huisuitzettingen. De persoonlijke huisbezoeken worden zeer gewaardeerd. In hun eigen huiselijke omgeving voelt men zich vertrouwd om vrijuit te spreken. Bij multiproblemen schakelen we het wijkteam in. Bij een combinatie van problemen of bij ernstige vermoeden van misstanden in gezinnen maken we melding. Op deze manier kan vroegtijdig actie worden ondernomen. Te denken valt aan psychosociale problematiek. Ook met de wijkagent overleggen we regelmatig.

Ressort Wonen biedt hulp bij het aanvragen van toeslagen en het verstrekken van informatie. Huurders kunnen sinds eind 2018 in het klantportaal van onze website inloggen en zelf hun betalingen inzien en via Ideal betalen.

Om doorstroming te bevorderen worden ouderen en scheefwoners bezocht. Ouderen wordt een gelijkvloerse 55+ woningen aangeboden. In 2018 bezochten we 25 ouderen en zijn er 5 huishoudens daadwerkelijk verhuisd. Het aanbod behelst geen dubbele huur tijdens verhuizing, tegemoetkoming in verhuiskosten en een éénmalige uitkering van € 1.000,--. Scheefwoners, dat zijn huurders met een te hoge huur bij een laag inkomen, bieden we een gelijkwaardige woning aan met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen huurtoeslag. Hiervan hebben in 2018 3 huishouden gebruik gemaakt. Bekostiging wordt uit het 'Woonlastenfonds' gedaan, een fonds met gereserveerde gelden uit de inkomensafhankelijke huurverhoging.

## 5.5. Ontruimingen



Dat het incassobeleid vruchten afwerpt is in het aantal aanzeggingen tot en uitvoering van daadwerkelijke ontruiming terug te zien. Het aantal aanzeggingen is opnieuw gedaald naar 16 (in 2017: 20). De daadwerkelijke ontruiming is sterk gedaald naar 3 (in 2017: 9). Er werden geen garages ontruimd. Door 2 huurders werd moratorium aangevraagd. Dit is een juridisch rechtsmiddel dat het voor bepaalde tijd onmogelijk maakt om incassomaatregelen tot invordering op te leggen aan cliënt. Bij elke aanvraag geeft Ressor Wonen een reactie bij de rechtbank. Door de rechter werd 1 verzoek afgewezen, bij de andere een stop voor 6 maanden.

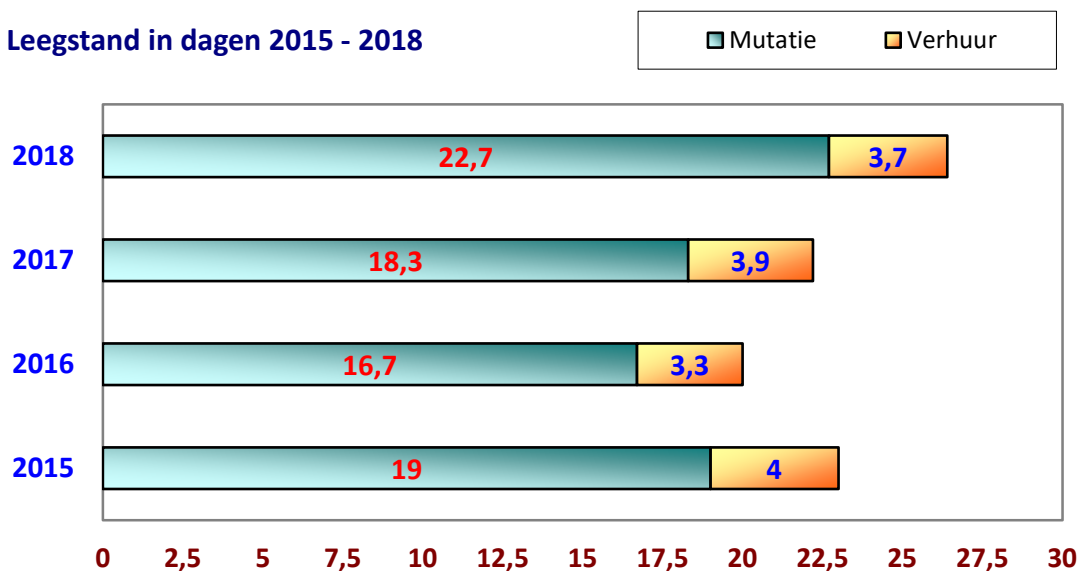
Elke ontruiming wordt gemeld bij het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen (MPH). Hiervoor is een samenwerkingsconvenant afgesloten. In het Regionaal Vangnet wordt bij ontruiming een dossier aangemaakt. Toch blijft elke ontruiming er een teveel. Daarom blijft de inzet, in samenwerking met het wijkteam, om het aantal ontruiming terug te dringen tot nul.

Bij elke aanzegging tot ontruiming nodigen we de huurders uit voor een gesprek in het kader van het Laatste Kansbeleid. We doen onze uiterste best om alsnog een passende betaalregeling af te spreken. In 13 gevallen resulteerde dit in een sluitende regeling. De huurder kan dan in de woning blijven wonen.

## 5.6. Leegstand

Er is een geringe toename van de mutatieleegstand. De toename wordt veroorzaakt doordat er meer werkzaamheden worden uitgevoerd voordat de woning opnieuw wordt verhuurd. Ook het verduurzamen van de woning vergt een langere doorlooptijd. Door sneller te adverteren en eerdere acceptatie is de verhuurleegstand iets afgenomen. Woningen boven de huurtoeslaggrens vragen bij verhuur meer dan gemiddelde aandacht.

Leegstand in dagen 2015 - 2018



## 5.7. Huisvesting specifieke doelgroepen

### Huisvesting statushouders

Jaarlijks ontvangt Ressor Wonen van het Intakeloket Opvang Statushouders van de gemeente een opgave van het aantal te huisvesten statushouders. De opgave voor 2018 bedroeg 10 (in 2017: 7) personen. Deze zijn in 3 appartementen gehuisvest. 1 aangeboden woning werd door de voorgedragen

kandidaten van het COA geweigerd. Op verzoek van Ressor Wonen wordt begeleiding gegeven door Vluchtelingenwerk Nederland. Ook voor hulp bij inburgering is deze instelling beschikbaar.

#### *Jongeren*

Ultimo 2018 beschikt Ressor Wonen over 440 woningen onder de kwaliteitskortingsgrens van € 417,34 in de huurtoeslagwet. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor jongeren onder de 23 jaar. Bij mutatie worden deze woningen gelabeld en biedt Ressor Wonen deze woningen aan deze doelgroep aan. In 2018 werden 11 (8,1%) woningen verhuurd aan jongeren. Uiteraard kunnen jongeren ook reageren op het aanbod boven deze grens. Er is dan geen recht op huurtoeslag, behalve wanneer het een huishouden met kinderen betreft.

#### *Mindervaliden*

In appartementsgebouwen aan de Blankenburg en in de Vogelbuurt zijn in totaal 8 woningen uitermate geschikt voor huisvesting van mensen met een lichamelijke beperking. Bij het beschikbaar komen van 1 van deze woningen wordt melding gedaan bij het WMO loket en bij de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR). Op hun advies plaatsen wij de voorgedragen kandidaten. In 2018 zijn deze woningen niet gemuteerd.

De woningen in de appartementsgebouwen Laan van Nieuw Blankenburg maken we bij mutatie levensloopbestendig. Ook in andere gebouwen zijn deze woningen beschikbaar. Daar vindt echter bij mutatie geen toevoeging meer plaats.

#### *Ouderen*

Ouderen worden bezocht in het kader van doorstroming passende woning. Onze verhuurmedewerker heeft 25 ouderen bezocht. Naast het geven van informatie over de verhuismogelijkheden wordt geïnformeerd naar de verhuisgeneigdheid. Ouderen geven aan het liefst zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Na het verkennende gesprek vindt meestal inschrijving plaats als woningzoekende. Na verloop van tijd geven zij aan toch te willen verhuizen. In 2018 zijn 5 ouderen doorgestroomd naar een passende 55+ woning. Uit het 'Fonds scheef wonen' worden gereserveerde gelden beschikbaar gesteld aan ouderen, zodat zij geen dubbele woonlasten hebben, verhuisvergoeding krijgen en een eenmalige kostenvergoeding ontvangen van € 1.000,-.

De vrijgekomen eengezinswoningen worden aangeboden via Woonnet Rijnmond en zijn geschikt voor -jonge- gezinnen.

#### *Urgenten*

Woningzoekenden met een persoonlijke noodsituatie kunnen onder voorwaarden een urgentie aanvragen. Zij komen dan met voorrang in aanmerking voor een woning. Aanvragen worden gedaan bij de corporatie waar de urgent woningzoekende woonachtig is. De Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) behandelt de aanvraag en geeft de urgentieverklaring af. De verklaring is niet bedoeld om wooncarrière te maken, maar om snel vanuit de noodsituatie geholpen te worden.

Er zijn totaal 19 urgenten geplaatst (in 2017: 32) op de volgende gronden: geweld en bedreiging 1; te hoge woonlasten 11; medisch 3; opvang instellingen 1, hardheidsclausule 1 en stadsvernieuwing 2. De afname is ontstaan doordat er minder urgenten uit opvanginstellingen zijn geplaatst.

### **5.8. Verkoop**

#### *Verkoop bestaande woningen*

Ook in Rozenburg is de verkoopmarkt fors gestegen. Soms was het in het verleden nodig om de te koop aangeboden woningen na 3 maanden weer terug te nemen in de verhuur. In 2018 werden de aangeboden woningen direct verkocht. Verkooprijzen worden vastgesteld aan de hand van gevalideerde taxatierapporten. Bij de terugkoop van de woningen onder MGE-verband, worden deze woningen, evenals de mutatiewoningen verkocht onder vrije verkoop of met de formule Kopen naar

Wens. In 2018 werden 22 woningen verkocht, waaronder 1 woning met Kopen naar Wens en 1 woning aan de zittende huurder. De appartementen in de Vogelbuurt en Meiendaal worden bij mutatie te koop aangeboden en vinden gretig aftrek. De eengezinswoningen aan de Wethouder van Heldenstraat worden eveneens bij mutatie in de koopmarkt gezet.

## **5.9. Verhuisservice**

Ook bij het opzeggen van de huurovereenkomst begeleiden en informeren wij de vertrekkende huurder optimaal. Een handige infobrochure met allerlei tips wordt uitgereikt. Daarnaast werken we mee als er bij nieuwe verhuring sprake is van overname roerende goederen. Bij de verhuizing bieden we de verhuisaanhangwagen gratis aan. Waar nodig zijn we behulpzaam bij het wijzigen of beëindigen van de huurtoeslag. Voor Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente geven we een verhuurdersverklaring met daarop vermeld het aantal verhuizende personen. Registratie in het BRP is sinds geruime tijd niet meer mogelijk.

## **5.10. Communicatie**

Ressort Wonen gebruikt diverse communicatiekanalen zoals de brief, infobrochure, email of website. Dat gaat in onze eigen huis- en schrijfstijl, waarin de klant centraal staat. Duidelijk en helder communiceren is van groot belang. Daarom volgen nieuwe medewerkers van Ressort Wonen een cursus voor het schrijven volgens de vastgestelde schrijfwijzer.

In 2018 vernieuwden we onze website. In verschillende sessie is met vertegenwoordiging van de huurdersvereniging, huurders, stakeholders en collega's voorwaarden vastgesteld waaraan deze nieuw website moest voldoen. Deze 'look and feel' en de indeling van de pagina's is in de samenwerking als voorwaarde aan onze websitebouwer meegegeven en heeft geresulteerd in een eigentijdse site, waarbij er een eigen klant domein 24/7 voor huurders beschikbaar is. Ook worden de te verhuren woningen op onze eigen website gepresenteerd waarbij woningzoekenden de mogelijkheid hebben om te reageren op het aanbod.

De presentatie en het adverteren van woningen vindt nu plaats via onze eigen website en via Woonnet Rijnmond. Er wordt rekening gehouden met wet- en regelgeving. In onze fysieke etalage worden de posters met te huur en te koop staande woningen op een duidelijke wijze gepresenteerd. In de toekomst zijn ook de verkoopwoningen via [ressortwonen.nl](http://ressortwonen.nl) te zien.

Bij renovatieprojecten worden onze huurders vooraf nauw betrokken. We overleggen met de klankbordgroep over keuzes van materiaal, kleur en bewonerszaken. Met informatiebrochures en nieuwsbrieven houden we de huurders voor en tijdens de uitvoering van het project goed op de hoogte.

Ook communiceren we over onze projecten, leefbaarheid, huurdersvereniging en de Rozenburgse samenleving in ons Relatiemagazine. In 2018 heeft deze kwartaaluitgave een facelift ondergaan. Uit een gehouden enquête blijkt dat dit blad zeer gewaardeerd wordt.

## **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.

Het staat huurders vrij om na het doorlopen van de interne klachtenprocedure hun klacht voor te leggen bij deze onafhankelijke commissie. De commissie oordeelt of de klacht terecht is en doet een

uitspraak hierover. De raad van commissarissen wordt altijd over de indiening en afhandeling van geschillen geïnformeerd. Opnieuw is er in 2018 geen klacht van een huurder over Ressor Wonen bij de geschillencommissie ingediend.

## **5.12. Reglement verhuiskostenvergoeding**

Bij grootschalige renovatieplannen en bij sloop en vervangende nieuwbouw wordt een Sociaal Plan vastgesteld. De huurdersvereniging heeft hierover instemmingsrecht. In het Sociaal Plan zijn zaken verwoord over vervangende woonruimte, recht van terugkeer, individuele hulp en verhuiskostenvergoeding. Deze wettelijke vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd: in 2018 vastgesteld op € 5.993,--. Voor het nieuwbouwplan Nieuw Welgelegen is een Sociaal Plan opgesteld. Dit plan omvat de sloop van 36 woningen en nieuwbouw van 44 appartementen voor ouderen. Alle huurders ontvangen een herhuisvestingsverklaring.

## **6. Kwaliteit van het woningbezit**

### **6.1. Onderhoud**

In 2017 gingen we met collega corporaties van start met inkoopsamenwerking. In deze samenwerking wordt, met een variërend aantal corporaties en onder begeleiding van een extern bureau, een gezamenlijke uitvraag gedaan én een contract afgesloten. Inmiddels hebben we vier contracten afgesloten: een contract voor cv-onderhoud, liftonderhoud, (automatische) deurdrangers en liftadvies. Een vijfde contract (rioolontstopping) is in de afrondingsfase. De bedoeling is om de gezamenlijke inkoop verder vorm te geven door nieuwe categorieën zoals brandveiligheid, noodverlichting, warmteterugwinning en mechanische ventilatie toe te voegen.

#### **6.1.1. Dagelijks onderhoud**

##### *Reparatieverzoeken en mutaties*

We constateren een overschrijding op reparatie- en mutatieonderhoud. In 2018 voerde Dagelijks Onderhoud 3250 reparatieverzoeken uit, terwijl er 3400 waren begroot. Maar er zijn hogere uitgaven gedaan per verzoek. We kregen meer verzoeken dan verwacht voor keukenrenovaties, deurdrangers en cv installaties.

We voerden 142 mutaties uit, waarbij grotere uitgaven nodig waren om de vastgelegde kwaliteitsnorm te waarborgen.

##### *Verbeteringen*

Bij 14 woningen heeft bij mutatie een plattegrondwijziging plaatsgevonden en is er kwaliteit toegevoegd. Dit is op basis van de afspraken in onze Portefeuille Strategie. We blijven hier ruim binnen de begroting.

#### **6.1.2. Planmatig onderhoud en projecten**

##### *Contractonderhoud*

Naast het uitvoeren van schilderwerk bij een 5-tal complexen (op de traditionele manier aanbesteed) is de schilaanpak van 135 woningen afgerond. Daarnaast maakte Ressor Wonen een start met de aanpak van 82 eengezinswoningen waar het oude dubbel glas vervangen is voor HR++ glas. Op de begane grond kregen huurders hier nieuwe kozijnen met in de woonkamer triple glas. Ook vervingen we de oude luifels voor betonluifels en is het aanzicht van de entrees verfraaid. In maart 2019 is dit project afgerond. De bewoners kregen de mogelijkheid om tegen een geringe huurverhoging zonnepanelen, zonneboilers en/of binnen isolatie op de zolder te laten plaatsen.

### *Binnenaanpak*

In 2018 heeft bij 18 woningen van complex 17 een vervanging van douche, keuken en/of toilet plaatsgevonden, waarbij de keuze aan huurder was om hieraan mee te doen. Er is keuzevrijheid gegeven voor specifieke bewonerswensen, waardoor het voor de aannemer Koers geen gemakkelijke klus was. Het project is in november binnen het gestelde budget uitgevoerd en afgerond met goede kwaliteit.

### *Duurzaamheid*

Duurzaamheid is een van de speerpunten in het Strategisch Meerjaren Plan van Ressor Wonen. Om die reden is in 2018 een duurzaamheidsvisie ontwikkeld. Deze visie wordt in 2019 omgezet naar beleid in complexbeheerplannen. Als onderdeel van deze op te stellen visie zal de Aedes routekaart voor een CO2 neutraal bezit worden meegenomen. Naast de relatie van duurzaamheid met milieu, klimaat en andere energievormen is de relatie met woonlasten een belangrijk thema voor Ressor Wonen. Deze betaalbaarheid staat op de 1<sup>ste</sup> plaats en alle te nemen duurzaamheidsmaatregelen zullen langs deze lat gelegd worden.

In 2018 zijn stappen gezet om te komen tot een aansluiting van ongeveer 650 appartementen op het restwarmtenet. In 2017 is er een intentieovereenkomst gesloten met het Warmtebedrijf Rotterdam en de gemeente Rotterdam waarin dit is opgenomen. De verwachting is dat in de 1<sup>ste</sup> helft van 2019 een overeenkomst voor deze warmtevoorziening getekend kan worden met het uitgangspunt gelijke of lagere woonlasten voor de bewoners.

Bij 135 woningen zijn in 2018 de daken vervangen (extra geïsoleerd) en voorzien van zonnepanelen. Tevens zijn bij 81 woningen zonneboilers geplaatst. Ook hierbij is betaalbaarheid weer als belangrijk punt meegenomen door een lagere huurverhoging te vragen ten opzichte van de opbrengst. Hierdoor vallen de netto woonlasten lager uit. Dit is ook door Ressor Wonen gegarandeerd middels een woonlastenwaarborg.

### *Resultaat Gericht Samenwerken (RGS)*

Ressor Wonen is op zoek naar vernieuwende vormen van opdrachtgeverschap in combinatie met traditionele scherpste in prijsvorming, om haar onderhoudsopgave ook in de toekomst beheersbaar te houden. In 2017 maakten we een start met een uitvraag voor RGS bij complex Blankenburg (complex 220, 221 en 222). Hier is een samenwerking aangegaan met Hoftijzer uit Rotterdam. In 2018 is een RGS-project opgestart (108 woningen Laan van Nieuw Blankenburg) met Van Lochem uit Den Haag. Projectmatig werk is vaak een aanleiding om bewoners te activeren. Hier is extra aandacht besteed aan participatie, en zochten we een intensieve samenwerking met een klankbordgroep. De bewonersgroep is nauw betrokken bij het opstellen van selectiecriteria en de uiteindelijke keuze van het onderhoudsbedrijf. Positief gevolg is dat bewoners nu ook meepraten en beslissen over leefbaarheid in hun complex, bijvoorbeeld over de schoonmaak en inrichting van de gemeenschappelijke ruimten.

Het feitelijke resultaat is een overeenkomst voor langere tijd waarbij de netto contante waarde over deze periode gunstiger uitkomt, maar de investering (in dit geval) in het 1<sup>ste</sup> jaar hoger is.

## **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 portefeuileanalyse. Het portefeuilleplan is de beleidsmatige vertaling van de Opgaven en Kaders in het werkgebied en vormt

het kader voor te nemen maatregelen op complexniveau. Ressort 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 voorziet in nieuwbouw in Brielle. Daarnaast bieden we voldoende goedkope woningen, vergroten we de diversiteit en bereiken we lagere woonlasten door inzet van energiebesparende maatregelen en het handhaven van huidig kwaliteitsniveau's.

Eerder 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 het volgende: de verkoop van 88 woningen, de sloop van 44 woningen en tot indicatieve nieuwbouw van 592 woningen. Hiervan vallen concreet 42 woningen onder Nieuw Welgelegen en 250 woningen onder nieuwbouw in Brielle. Jaarlijks wordt in januari bekeken of bijstelling van het portefeuilleplan nodig is, zodat er altijd een actueel plan beschikbaar is als input voor de meerjarenbegroting en –investeringsplanning

## **7. Betrekken belanghouders**

Overleg en goede contacten met haar belanghebbers is voor Ressort Wonen van grote waarde. Zowel met Gemeente Rotterdam als de Huurdersvereniging Rozenburg (HVR) worden op directieniveau zaken besproken. Daarnaast zijn er ook intensieve contacten met politie, wijkteam, zorgaanbieders en aannemers.

Bij het vaststellen van jaarplannen, woningverbetering, strategisch voorraad beleid en andere volkshuisvestelijke beleidsterreinen vindt vooraf overleg plaats met onze stakeholders. Met de Huurdersvereniging is structureel overleg en met diverse bewonerscommissies over onderwerpen, zoals huurbeleid en prestatieafspraken. In 2018 zijn vormen van zelfbeheer bij de bewonerscommissies uitgezet. Evaluatie zal in 2019 plaatsvinden.

Ook vinden regelmatig klanten- en luisterpanels plaats. Zowel door Ressort Wonen als door de deelnemende huurders en andere belanghebbenden worden deze bijeenkomsten zeer gewaardeerd.

### **7.1 Overleg**

Uitbreiding van bewonersgroepen heeft prioriteit in 2019. Er zijn verschillende overlegstructuren die Ressort Wonen initieert of waarin Ressort Wonen participeert:

#### *Bewonerscommissies*

Vertegenwoordigers van huurders nemen deel aan de bewonerscommissies. Het zijn onze ambassadeurs in de wijk of het complex. Tijdens bewonersinformatieavonden nemen zij zelf het initiatief om met andere bewoners in gesprek te gaan over de gepresenteerde plannen. Zowel in het complex Blankenburg als in de appartementen aan de Laan van Nieuw Blankenburg is het onderhoud gegund op basis van Resultaat Gericht Samenwerken. Dit breiden we in 2019 uit naar andere complexen.

Verschillende commissies maakten een begin naar grotere zelfstandigheid en vormen van zelfbeheer. Door hen ingediende plannen beoordelen we op de relatie met huurders, wonen en leefbaarheid. Ressort Wonen faciliteert deze plannen financieel of -waar nodig- met inzet van personeel.



### *Klantenpanels*

Per jaar worden 2 klantenpanels georganiseerd. Verschillende onderwerpen zoals duurzaamheid, dienstverlening, beleidszaken en onderhoudswerkzaamheden passeren de revue. De inbreng en aanbevelingen nemen we –waar mogelijk- over in ons dagelijks handelen.

Naast de klantenpanels organiseren we eveneens 2 maal per jaar een luisterpanel. Tijdens deze bijeenkomsten gaan huurders en andere belanghebbenden met elkaar in gesprek over zelfgekozen onderwerpen in relatie met wonen en leefbaarheid. Nieuwe ideeën en wensen worden waar mogelijk gehonoreerd en uitgevoerd of geagendeerd.

### *Huurdersvereniging Rozenburg*

Op een zeer positieve wijze overleggen wij met de Huurders Vereniging Rozenburg (HVR). Officieel vindt 6 keer per jaar overleg plaats, maar ook tussentijds worden bewonerszaken behandeld. Het bestuur is uiterst actief naar haar leden. Renovatieplannen, het huurbeleid, financiële zaken en sloop en nieuwbouw worden geagendeerd. Over tal van zaken heeft de HVR instemmings- of adviesrecht. Hiervan wordt optimaal gebruik gemaakt. Bij het tot stand komen van de jaarlijkse prestatieafspraken met de Gemeente Rotterdam is de HVR een belangrijke partner.

Sinds 1 januari 2018 is de financiering van de HVR gewijzigd. Alle huurders zijn automatisch vertegenwoordigd. Zij betalen geen bijdrage meer. Ressort Wonen verstrekt per verhuurde wooneenheid een jaarlijkse bijdrage. Hiervan kan de HVR zichzelf bekostigen.

Jaarlijks vindt de ledenvergadering in februari plaats en in oktober wordt een thema-avond georganiseerd. Talrijke onderwerpen staan dan op de agenda. Op deze avonden is altijd een vertegenwoordiging van Ressort Wonen aanwezig.

### *Belanghoudersbijeenkomsten*

In het verleden werd gekozen voor een eenmalige grote stakeholdersbijeenkomst, nu worden in kleinere setting bijeenkomsten georganiseerd. We overleggen dan met maatschappelijke instellingen, politie, gebiedscommissie en huurders. Tijdens deze bijeenkomsten leggen we verantwoording af over ons beleid en uitgevoerd werk. Ook halen we input op voor toekomstig beleid, prestatieafspraken en herijking van het Strategisch Voorraad Beleid.

### *Klankbordgroepen*

Ressort Wonen luistert graag naar de wensen van haar bewoners. Daarom wordt bij groot onderhoudswerkzaamheden vooraf een klankbordgroep geformeerd bestaande uit huurders van het complex. Zij hebben inbreng bij de planvorming, materiaal- en kleurkeuze. Zij zijn ook het aanspreekpunt voor de overige huurders uit het complex of wijk. Ook op bewonersinformatieavonden zijn zij aanwezig en nemen actief deel tijdens het gesprek met de bewoners. Van de positieve inbreng en ervaringen maken we gebruik bij volgende plannen in andere complexen.

### *Wijkoverleg*

Het Lokaal Zorg Netwerk is helaas in 2017 opgeheven. In een kleine setting werd wel op eigen initiatief regelmatig een bijeenkomst georganiseerd. Betrokken instanties zoals politie, maatschappelijk werk, wijkteam en plaatselijke artsen waren dan aanwezig. Na invoering van de AVG werd het delen van gemeenschappelijke problemen en zorgen sterk ingekaderd waardoor diverse disciplines afhaakten. Eind 2018 is ook dit overleg beëindigd, zeer tot teleurstelling van Ressort Wonen want het beperkt ons in het vervullen van onze signalerende functie.

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



Huismeesters onderhouden zelfstandig contact met wijkagenten en medewerkers van de gemeentelijke dienst handhaving. De besproken onderwerpen hebben meestal betrekking op “schoon, heel en veilig” om zo de leefbaarheid in wijk en dorp te bevorderen.

#### *Veiligheidsoverleg*

De veiligheidscoördinator van de Gemeente Rotterdam initieert 6 keer per jaar een veiligheidsoverleg. Onderwerpen die aan bod komen zijn: veiligheidsaspecten rond evenementen en jaarwisseling, ontwikkeling van de veiligheidsindex, maar ook actuele zaken op gebied van inbraken, geweld, overlast en vandalisme. Uit monitoring blijkt dat in Rozenburg veiligheidsgevoel en beleving niet altijd in overeenstemming is met de werkelijkheid. Onze medewerker participatie en leefbaarheid neemt deel aan het overleg.

## **7.2. Informatie**

#### *Brochures*

Met het ontwikkelen van ons nieuwe logo en vernieuwde huisstijl en schrijfwijze zijn al onze brochures herschreven en voorzien van een frisse, eigentijds opmaak. Ook zijn klusslimmers -handige tips voor doe het zelfs- uitgebracht. Met deze vernieuwing tonen we ons belang bij heldere en duidelijke communicatie. 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. We controleren regelmatig of onze boodschap duidelijk overkomt en wordt begrepen. Ook bij onderhoudsprojecten worden informatiebrochures in prettige duidelijk leesbare schrijfstijl geschreven. Deze informatie vermelden we in de toekomst ook op onze vernieuwde website. Huurders kunnen dan inloggen en vinden de informatie over het complex waarin zij wonen.

#### *Persberichten*

In zelf geredigeerde persberichten vertellen we over onze resultaten op financieel gebied, KWH, investeringen in duurzaamheid en huurbeleid. Deze persberichten worden opgenomen in de Schakel, het plaatselijke huis-aan-huisblad. Ook zorgt een plaatselijke journalist voor het plaatsen van artikelen over onderwerpen waarbij Ressort Wonen nauw is betrokken, waaronder het project Power tot Gas en warmtenet.

#### *Informatieavonden*

Regelmatig houdt Ressort Wonen informatieavonden bij groot onderhoudsprojecten. In sommige gevallen kiezen we voor een kleinschalige opzet: bewoners krijgen op diverse tijdstippen de gelegenheid om de proefwoning te bezoeken en kunnen individueel hun vragen stellen en wensen kenbaar maken. Bewoners maken hier veelvuldig gebruik van en stellen deze bijeenkomsten zeer op prijs. Ruim voor aanvang van de werkzaamheden stellen we de bewoners op de hoogte van de planning en uitvoering.

#### *Vlogs*

In 2017 zijn de eerste vlogs gemaakt waarin medewerkers vertellen over de verbouwing van het kantoor. In 2018 is deze trend doorgezet. Zowel bij de opening van ons vernieuwde kantoor als bij afronding van renovatieprojecten zijn opnieuw vlogs gemaakt waarin medewerkers en bewoners aan het woord komen. Deze zijn allen op ons You-tubekanaal te bekijken en te beluisteren. Bij uitvraag constateren we dat er aardig wat volgers zijn.

### *Verslaglegging*

Elk jaar wordt ons volkshuisvestelijk en financieel verantwoordingsverslag gemaakt. Het populaire jaarverslag is ook dit jaar in een digitale versie vervaardigd. In een film vertellen we wat in het afgelopen jaar tot stand is gekomen. In een factsheet zijn de highlights vermeld.

### *Huur- en woonkostenkrant*

Onze huurders informeren we op tijd en uitgebreid over de jaarlijkse huurverhoging. Uitleg wordt gegeven in de begeleidende brief. Het puntenaantal van de woning vermelden we in de aanzegging en we voegen de jaarlijkse huurkrant bij. In deze krant is informatie te lezen over huurzaken, bezwaar en huurtoeslag. De huurder wijzen we op de mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen. Als huurders dit wensen, zijn onze medewerkers behulpzaam bij het indienen van een aanvraag.

### **7.3. Openingstijden kantoor**

De openingstijden van ons kantoor zijn in 2018 niet gewijzigd. Elke werkdag is ons kantoor geopend van 8.30 tot 16.30 uur. Daarnaast is onze website 24/7 geopend voor het doorgeven van reparatieverzoeken, verrichten van huurbetalingen en overige zaken. Na sluitingstijd is de storingsdienst telefonisch bereikbaar voor dringende reparatieverzoeken en noodgevallen.

Uit gehouden enquêtes blijkt een hoge waardering voor de persoonlijke benadering en de mogelijkheid van vrije inloop in ons kantoor.

De beide huismeesters houden op gezette tijden afzonderlijk in hun kantoren aan de Meerpaal en Laan van Nieuw Blankenburg spreekuur. Hun telefoonnummers zijn bekend, zodat zij ook tijdens hun rondgang in de wijk bereikbaar zijn voor huurders en andere belanghebbenden.

## 8. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen

### *Leer- en werkervaringsplaatsen*

Bij aanbesteding van projectmatige onderhoudsprojecten is een Social Return bepaling opgenomen waarbij aannemers gevraagd wordt om een bijdrage te leveren aan (werk-)ervaring voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De verplichting is 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 al 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 al 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*

De verwachting is dat het aantal oudere inwoners in Rozenburg toeneemt. Veel ouderen willen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Dit geldt overigens niet alleen voor ouderen maar ook voor mensen met een beperking. Eind 2018 kwam gemeente Rotterdam met het initiatief voor een “Samenwerkingsagenda Rotterdam Ouder en Wijzer”. Hierin worden de ambities voor de komende 3 jaar gepresenteerd. Voor een groot deel loopt Ressor Wonen mee (of misschien zelfs voor) in de marsroute voor deze ambities: we bevorderden bijvoorbeeld in 2018 actief doorstroming uit eengezinswoningen, we werkten aan (brand)veiligheid door onze woningen op niveau Politie keurmerk Veilig Wonen te brengen inclusief rookmelders, we zorg(d)en voor opstelplaatsen van scootmobielen en we hebben het startsein gegeven voor de voorbereiding van de sloop en nieuwbouw van eigentijdse ouderenwoningen aan Nieuw Welgelegen.

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. Bij evaluatie komt als bezwaar naar voren dat kandidaten met een lange inschrijfduur geen voorrang hebben op deze specifieke wachtlijst.

Om te zorgen dat ouderen daadwerkelijk langer thuis kunnen wonen, nemen we specifieke maatregelen. Dit varieert van kleine aanpassingen in de woning tot fysieke maatregelen in ouderencomplexen zoals het aanbrengen van automatisch deuropeners. Werd dit voorheen bekostigd door de WMO, nu neemt Ressor Wonen deze kosten steeds vaker voor haar rekening. Voor de kleine

aanpassingen in de woning is het wel nodig dat de bewoner een serviceabonnement heeft afgesloten. Voor 70-plussers geldt een gereduceerd maandelijks tarief. Ook betalen zij geen instaptarief. Naast het aanbrengen van voorzieningen bezoeken we ouderen ook persoonlijk om hun woonwensen te inventariseren en hen aan te sporen om te verhuizen naar een levensloopbestendige woning. In dit kader zijn in 2018 net als in voorgaande jaren ruim veertig huisbezoeken afgelegd. Dit heeft geleid tot een daadwerkelijke verhuizing van 5 huishoudens naar een passende woning.

## **9. Leefbaarheid**

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

We stimuleren bewonerscommissies om zelf activiteiten te organiseren die een link hebben naar het wonen en huren. Ressort Wonen ondersteunt deze initiatieven door daadwerkelijk menskracht in te zetten of een financiële tegemoetkoming te verstrekken. In sommige complexen vraagt de sociale cohesie extra aandacht. Onze participatiemedewerker zet zich in om het onderlinge contact tussen bewoners te bevorderen. Het geeft een voorbeeld voor anderen en voorkomt escalatie van overlast en verstoring van het woongenot.

Samenwerking zoeken we met Opzoomer Mee en we sluiten aan bij de Nationale Burendag en de Dag van het Huren. Bewonerscommissies en huurders ervaren deze activiteiten als zeer prettig en samenbindend.

### **9.2. Huismeesters**

Onze twee huismeesters zijn werkzaam in verschillende appartementencomplexen. Hun taak bestaat merendeels uit het controleren van een breed scala aan werkzaamheden zoals controle op schoonmaak, signaleren van gebreken en vandalisme. Zelf voeren zij kleine reparaties uit. Zij bemiddelen bij beginnende overlast en leggen verbindingen tussen bewoners onderling.

Uit gehouden interviews blijkt dat het werk van de huismeesters bekend is en een extra gevoel van veiligheid geeft. Zij nemen deel aan Buurt Bestuurt, aan overleggen met bewonerscommissies en ze houden spreekuur in hun kantoor. De contacten met wijkagenten en gemeentelijke handhaving zijn optimaal. Intern worden zij de ‘ogen en oren’ van de wijk genoemd.

### **9.3. Laatste Kansbeleid**

Het incassobeleid is erop gericht om huisuitzettingen te voorkomen. ‘Elke huisuitzetting is er een teveel’ is ons motto. In 2018 is het aantal daadwerkelijke uitzettingen opnieuw fors gedaald.

Elke aanvraag van een gerechtelijk vonnis melden we bij het Meldpunt Preventie Huisuitzetting. Bij het afgeven van het vonnis tot ontruiming door de rechter wordt de huurder alsnog uitgenodigd voor ons Laatste Kansbeleid. Bij het afsluiten van een deugdelijk betaalafpraak schorten we de ontruiming op. Bij daadwerkelijke ontruiming vindt melding plaats in het Regionaal Vangnet. Dit voorkomt het woningshoppen van de ontruimde huurder.

### **9.4. Veiligheid**

Een rustig woongenot in een veilige omgeving. Onze Algemene Huurvoorwaarden verwijzen hiernaar. Het heeft ook de hoogste prioriteit. Bij de huurders leeft vaak een gevoel van het ontbreken van veiligheid. Of dit ook een terechte is beleving is, dat is onderwerp van gesprek. Toch 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. Waar nodig melden we de overlast bij de overlastcoördinator van de Gemeente Rotterdam. Ook burenbemiddeling wordt ingeschakeld om op deze wijze de burens met elkaar aan tafel te krijgen. In veel gevallen lost een goed gesprek en wederzijds begrip veel ongenoegen en onbegrip op. Een goede communicatie is daarbij onmisbaar.

Het vooraf screenen in daartoe aangewezen complexen is per 1 januari 2018 vervallen. Wel wordt bij elk intakegesprek met de woningzoekende indringend gesproken over overlast, wonen in een dorp en de mogelijkheden van het vullen van vrije tijd. Een rijk verenigingsleven in Rozenburg biedt voor zowel jongeren als ouderen volop de mogelijkheid om deel te nemen aan activiteiten.

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

Ressort Wonen heeft nagenoeg haar gehele woningvoorraad van het hoogste niveau Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) voorzien. Het volledige woningbezit was in het verleden al 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 en in 2018 doorgezet. 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 leefbare straten of wooncomplexen is inbreng van bewoners uiterst waardevol. Wij stimuleren bewoners met ons mee te denken en te doen en we stimuleren bewoners zelf initiatief te nemen om met een eigen budget activiteiten te ontplooiën.

#### *Zelfwerkzaamheid bewonersgroepen*

Bewonersgroep Blankenburg is het voorbeeld hoe zelfredzaamheid en participatie in de praktijk werkt. Bewoners zijn zeer pro-actief, organiseren verschillende activiteiten in- en buiten het complex en weten met de beschikbaar gestelde gelden creatief om te gaan.

Goed voorbeeld deed goed volgen: ook de Bewonersgroep Meerpaal is op weg naar meer zelfwerkzaamheid. Hun bijeenkomsten vinden plaats in de ontmoetingsruimte van de Meerpaal. De bewonersgroep brengt maandelijks de huurders bij elkaar om de (buren)binding te versterken. Ook stonden bewoners klaar om zelf de entree en bergingen te voorzien van een frisse uitstraling. In sommige gevallen werd een beroep gedaan op onze participatiemedewerker. Zij probeert en leert de bewonersgroep aan te zetten om meer verantwoordelijkheid te nemen. De bewonersgroep maakt hier dankbaar gebruik van.

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

#### *Tuinenproject*

In 2018 is het tuinenproject opnieuw succesvol ingezet. Huurders in eengezinswoningen worden geïnformeerd dat onze huismeesters langs komen om de staat van het onderhoud van de tuin te controleren. Bij niet goed onderhouden tuinen worden de huurders verzocht om de tuin in orde te maken. In de aanschrijving wordt de huurder erop gewezen dat een onverzorgde tuin tot verhuurproblemen kan leiden. Een huurder heeft zich aangeboden om als vrijwilliger tuinen in orde te brengen. Ressort wonen stelt daarbij materiaal beschikbaar om het werk uit te voeren. De huurder met de mooiste tuin is beloond met een waardebon.

#### *Straatportiers*

Ook al loopt dit project al enkele jaren, het succes is nog steeds groot. Scholieren in de leeftijd van 9 tot 12 jaar zijn geworven om hen bewust te maken van een leefbare samenleving. Op woensdagmiddag gaan zij onder leiding van de huismeester de buurt in en maken kennis met bewoners, bezoeken de brandweer en politie, signaleren slecht onderhoud en verwijderen zwerfafval. Aan het eind van het seizoen ontvangen de deelnemers een diploma. Zowel leerlingen als leerkrachten reageren enthousiast op dit project.

### *Buurt Bestuurt*

Bewoners weten het best wat er moet gebeuren in hun buurt. Ze weten welke problemen er zijn, en hebben ook vaak nuttige ideeën om hun eigen leefomgeving te verbeteren. Samen met de politie, gemeente, gebiedsorganisatie en onze huismeesters gaan zij aan het werk. Bij elke actie worden buurtbewoners gevraagd actief mee te helpen. Zo werk je samen aan een betere buurt. Bevindingen worden besproken en we stellen een top-3 lijst samen van onderwerpen die het eerst worden aangepakt. Oplossingen en aanpak kunnen gelden voor iedereen, of voor een specifieke groep: voor de gemeente, Ressort Wonen, kinderen, jongeren of bijvoorbeeld voor senioren. In 2018 is 4 keer deelgenomen aan Buurt Bestuurt. Zaken werden direct opgepakt en terugkoppeling werd gegeven.

### *Sociale cohesie*

Sociale cohesie is de term die wordt gebruikt om de samenhang en betrokkenheid in een samenleving aan te duiden. Met sociale cohesie kan men aangeven op welke manier mensen uit verschillende groepen uit de samenleving met elkaar omgaan, bijvoorbeeld rijken en armen of huurders en kopers. Ressort Wonen wil dit bevorderen door het organiseren of faciliteren van bijeenkomsten. Bewoners leren elkaar dan op een andere manier kennen en zien de meerwaarde van de contacten in. Uiteindelijk doel is het versterken van het welbevinden in onze woningen en buurt. In diverse gevallen zijn spontane initiatieven zelf ontwikkeld en uitgevoerd.

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

### **10.1. Zorgappartementen**

Ressort Wonen beheert en verhuurt zorgcomplexen. In het nieuwbouwcomplex Elzenlaan worden 28 levensloopbestendige appartementen verhuurt aan Zorgverlener Careyn. Toewijzing en verhuur vindt plaats via de Zorgverlener.

Bij mutatie van de appartementen in Woonzorgcentrum Blankenburg worden deze woningen niet langer door Zorgverlener Careyn verhuurd. Ressort Wonen verhuurt deze rechtstreekst waarbij huurders met zorgindicatie voorrang hebben op andere woningzoekenden. Bewoners kunnen zelf zorg inkopen. In de meeste gevallen wordt dit geleverd door de reeds bestaande aanbieder, namelijk Careyn.

Met St. Pameijer is een convenant afgesloten over samenwerking voor woningen voor begeleid wonen met zorg en/of zorg op afstand. In 2018 is het appartementsgebouw aan de Meerpaal verhuurd aan st. Pameijer. In deze flat is ook een zorgverlener van Pameijer aanwezig. Daarnaast zijn 4 appartementen in de Vogelbuurt verhuurd met zorg op afstand. Afspraken met betrekking tot het leveren van zorg en begeleiding, bewoning, overlast en andere zaken zijn vastgelegd in dit convenant.

### **10.2. Voorzieningen in bestaande woningen / complexen**

#### *Toegankelijkheid*

De wachtduur voor urgenten met een woonwens in Rozenburg is in vergelijking met Rotterdam erg kort. Urgent woningzoekenden komen snel in aanmerking voor een passende woning. Naast een kortere wachttijd zien we ook een afname van urgenten. In 2018 konden we 19 (2017: 32) urgent woningzoekenden plaatsen.

Ressort Wonen beschikt over voldoende aanbod van ouderenwoningen en specifieke rolstoeltoegankelijke (WMO en Woonkeur) woningen. Het project om ouderen te bezoeken en hen te verleiden om te verhuizen naar een gelijkvloerse woning, is in 2018 voortgezet. Naast informatieverstrekking worden ouderen daadwerkelijk geholpen met hun verhuiscens. We

verstrekken een verhuisvergoeding van € 1.000,--, de bewoner betaalt geen dubbel woonlasten en een erkend verhuisbedrijf wordt ingeschakeld voor maximaal 4 uur verhuishulp.

Door de vergrijzing en het langer thuis blijven wonen van ouderen neemt de behoefte aan opstelplaatsen voor scootmobielen toe. Niet alle appartementen zijn geschikt om deze opstelplaatsen te realiseren. Bij het vrijkomen van een naast de entree gelegen garage bouwen we deze om tot opstelplaats.

Ressort Wonen beschikt over 8 volledig aangepaste woningen voor mensen met fysieke beperking, de zogenaamde WMO woningen. Bij mutatie melden we deze woningen aan 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 Woonnet Rijnmond.

In het kader van Langer Thuis wonen is afgesproken dat Ressort Wonen kleine aanpassingen in de woning aanbrengt. Het betreft in veel gevallen een verhoogd toilet, beugels of een éénhendelmengkraan. In principe vallen deze aanpassingen onder de WMO voorzieningen, maar is dit overgenomen door Ressort Wonen. Wel is het noodzakelijk dat de huurder een serviceabonnement heeft afgesloten.

#### *Serviceabonnement voor kleine werkzaamheden*

Klein onderhoud in de woning is voor verantwoording en voor rekening van de huurder. Dit is wettelijk vastgelegd in het 'Besluit kleine herstellingen'. Door het afsluiten van een serviceabonnement is dit af te kopen. Elke nieuwe huurder wordt hierop gewezen tijdens het intakegesprek. De kosten bedragen € 4,50 per maand. Huurders van 70+ krijgen een korting van 50% op de maandelijkse bijdrage. Bij tussentijdse instap is entreegeld van € 25,-- verschuldigd. Eind 2018 hebben we 1.350 (57,1%) huurders met een serviceabonnement. In de leeftijdscategorie 70+ zijn hiervan 490 huurders met een serviceabonnement.



## 11. Financiën

### 11.1. Resultaat 2018 versus 2017 (alle bedragen x € 1.000)

Het resultaat na belastingen in 2018 bedraagt € 40.038 positief, vergeleken met voorgaand jaar 2017 € 28.829 hoger (resultaat 2017 € 11.211 positief). De verschillen ten opzichte van 2017 zijn:

| <b>Exploitatie</b>                            | <b>Vershil</b> |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Hogere huuropbrengst en servicecontracten     | 226            |
| Lagere overige bedrijfsopbrengsten            | -146           |
| Hogere afschrijvingen                         | -27            |
| Hogere onderhoudslasten                       | -339           |
| Lagere loonkosten en premies SV               | -220           |
| Hogere overige bedrijfslasten                 | -411           |
| Lagere rentelasten en –baten                  | 87             |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>-830</b>    |
| <b>Eenmalige inkomsten en uitgaven</b>        |                |
| Lagere verkoopopbrengsten                     | 19             |
| Lagere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen | 30.371         |
| Lagere waardeveranderingen                    | 0              |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>30.390</b>  |
| <b>Belastingen</b>                            |                |
| Hogere Vpb resultaten                         | -731           |
|                                               | <b>28.829</b>  |

#### Toelichting:

- **Hogere huuropbrengsten en servicecontracten:** De inkomsten uit verhuur zijn gestegen met 1,49%. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de reguliere huurstijging per 1 juli ad 1,65%. Overige mutaties ontstaan door huurharmonisatie bij mutatie, huurverhoging bij renovatie en een afname van huuropbrengsten door verkopen.
- **Hogere onderhoudslasten:** Met name door de renovatieprojecten bij complexen 073 (Juliana van Stolberglaan e.o.) en complex 107 (Vogelbuurt) zijn de onderhoudslasten hoger ten opzichte van voorgaand jaar.
- **Hogere loonkosten:** De stijging van de loonkosten ten opzichte van 2017 wordt voornamelijk veroorzaakt door een boventallige formatie gedurende een groot deel van het jaar.
- **Hogere overige bedrijfslasten:** De sectorheffingen (verhuurdersheffing en saneringsbijdrage) zijn ruim € 200 hoger dan in 2017. De kosten voor automatisering zijn, vooral door de implementatie van de nieuwe website, gestegen met € 144. Een fors deel van de kosten voor de nieuwe huisstijl komen ook ten laste van 2018. De inhuur van personeel is, door het aantrekken van de manager bedrijfsvoering, gedaald met € 130.

- **Lagere rentelasten en baten:** Er zijn in boekjaar 2018 twee langlopende leningen volledig, boetevrij, afgelost. Dit zorgt voor een extra daling in de rentelasten.
- **Hogere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen:** Het vastgoed wordt conform het handboek marktwaardering gewaardeerd. Ten opzichte van 2017 bedraagt de stijging van de marktwaarde 12%. Dit zorgt voor een positiever resultaat ad € 30.371 ten opzichte van 2017. Deze stijging verklaart het grote verschil in het resultaat.

## 11.2 Resultaat 2018 ten opzichte van begroting (alle bedragen x € 1.000)

Het begrote resultaat bedroeg € 119 negatief, ten opzichte van de realisatie een verschil van € 40.158. De begroting 2018 was nog categoriaal opgesteld en wijkt hierdoor op onderdelen af van de functionele opstelling. De getoonde verschillen met de realisatie zijn gebaseerd op de categoriale indeling.

| Exploitatie                                   | Vershil       |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Lagere huuropbrengst en servicecontracten     | 38            |
| Lagere overige bedrijfsopbrengsten            | -71           |
| Hogere afschrijvingen                         | -2            |
| Hogere onderhoudslasten                       | 344           |
| Lagere loonkosten en premies SV               | -43           |
| Hogere overige bedrijfslasten                 | -13           |
| Hogere rentelasten en –baten                  | 36            |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>289</b>    |
| <b>Eenmalige inkomsten en uitgaven</b>        |               |
| Lagere verkoopopbrengsten                     | -93           |
| Hogere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen | 37.342        |
| Lagere waardeveranderingen                    | 1.670         |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>38.919</b> |
| <b>Belastingen</b>                            |               |
| Hogere Vpb resultaten                         | 950           |
|                                               | <b>40.158</b> |

### Toelichting verschillen:

- **Lagere overige bedrijfsopbrengsten:** In de begroting is er rekening gehouden met € 60 geactiveerde productie eigen bedrijf. Omdat de kosten voor de projecten Brielle en Nieuw Welgelegen door externen gemaakt worden is deze post in de jaarrekening 2018 nihil.
- **Lagere onderhoudslasten:** Binnen het dagelijks onderhoud hebben op zowel het onderdeel reparatieverzoeken als op het onderdeel mutatieonderhoud overschrijdingen plaatsgevonden. Binnen het mutatieonderhoud komt dit voornamelijk door mutaties binnen complexen waar complete binnen pakketten vervangen zijn. Bij planmatig onderhoud zijn er op diverse posten lagere kosten gerealiseerd dan in

de begroting opgenomen.

- **Lagere rentelasten- en baten:** Er zijn in 2018 twee langlopende leningen volledig afgelost. In de begroting is geen rekening gehouden met deze extra aflossing.
- **Lagere verkoopopbrengsten:** Het totaal van de boekwaarde (marktwaaarde in verhuurde staat) van de verkochte woningen is hoger dan de taxatiewaarden. In de begroting is uitgegaan van een lagere boekwaarde.
- **Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen:** Bij het opstellen van de begroting 2018 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. Aangezien de marktwaaarde ten opzichte van vorig jaar aanzienlijk gestegen is zorgt dit voor een groot positief resultaat ten opzichte van de begroting.
- **Hogere VpB resultaten**  
In de begroting 2018 is geen rekening gehouden met een fiscale op- en afwaardering van het vastgoed. In de jaarrekening 2017 was het opnemen van deze latentie verplicht. In 2018 is afgesproken door de gezamenlijke accountantskantoren om deze latenties niet meer op te nemen. Daarom komen de latentie voor op- en afwaardering te vervallen voor het boekjaar 2018.

### 11.3 Vermogen

#### 11.3.1 Algemeen

Vanaf 2016 wordt het vastgoed gewaardeerd tegen marktwaaarde in verhuurde staat. Hierdoor is het gepresenteerde eigen vermogen van Ressort 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 waarderingswijze maakt Ressort Wonen dan ook niet rijker.

Per 31 december 2018 is in totaal € 216,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves opgenomen (2017: € 180,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Ressort Wonen. De mogelijkheden voor een corporatie om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen. Dit impliceert dat circa 75,75% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

#### 11.3.2 Marktwaaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Ressort Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 37,8 mln. gegroeid naar een waarde van € 316 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 13%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

### 11.4.3 Beleidswaarde

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.

De beleidswaarde is een waarderingmethodiek waarin de marktwaarde als uitgangspunt wordt genomen. Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde is dat in de berekening van de beleidswaarde rekening wordt gehouden met het beleid zoals de corporatie dit uitvoert.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Ressort Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Ressort Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze

disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

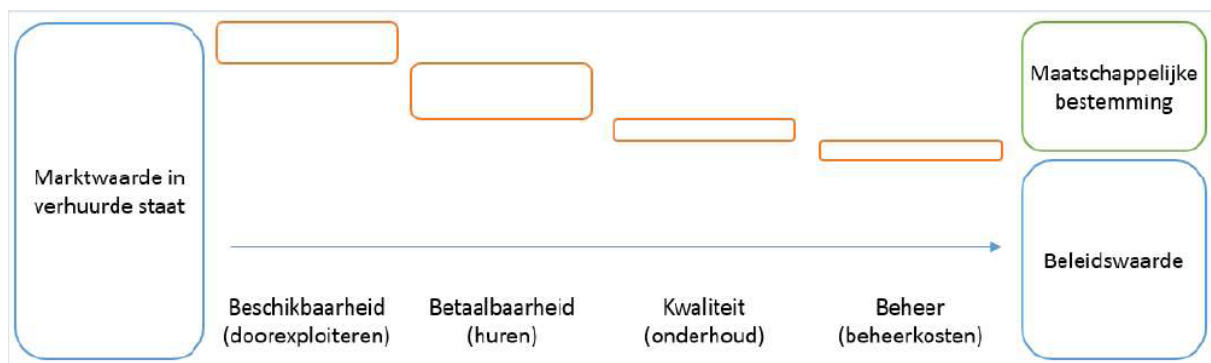
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

De beleidswaarde is alleen van toepassing op VHE's die gewaardeerd worden met DCF woningen. Voor andere modellen is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde.

De berekening van de beleidswaarde gaat volgens stappen:

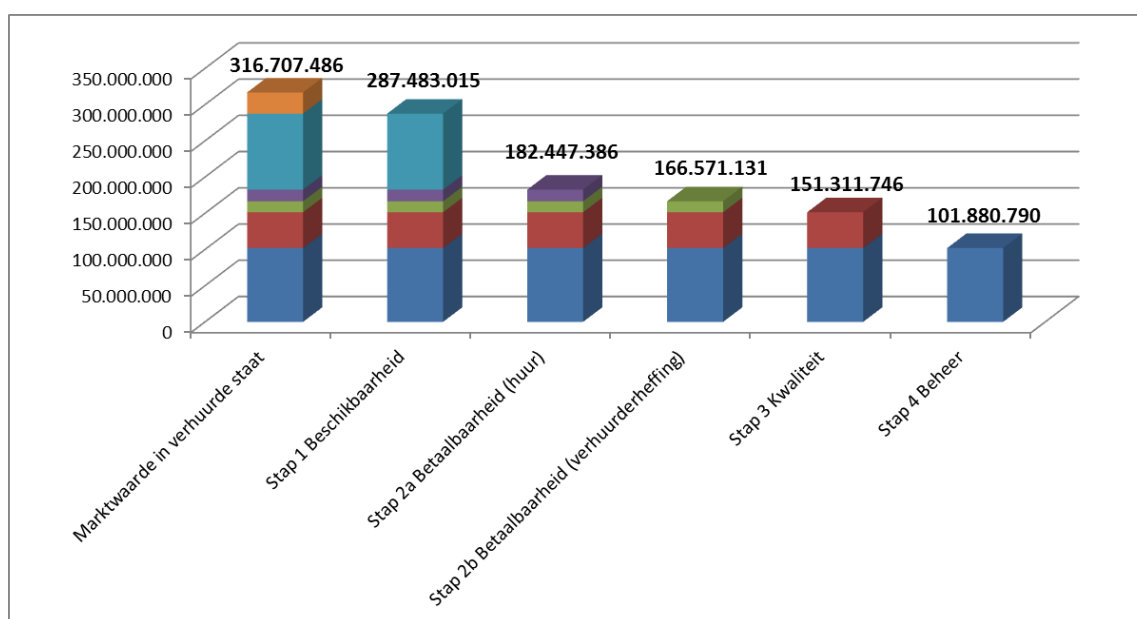
- ☐ Beschikbaarheid (doorexploiteren van woningen voor verhuur i.p.v. verkoop)
- ☐ Betaalbaarheid (huren niet bij mutatie optrekken naar de markthuur)
- ☐ Kwaliteit (extra onderhoud)
- ☐ Beheer (extra services)

De afslagen die volgen uit de vier stappen hebben (over het algemeen) een verlagend effect op de marktwaarde. De afslagen bij elkaar opgeteld is de maatschappelijke bestemming van de corporatie. Deze effecten kunnen inzichtelijk worden gemaakt door 'de waterval'.



Het bestuur van Ressort Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 101,9 mln.

Voor Ressort Wonen levert dat de volgende waterval op:



Hieronder volgt de berekening van de beleidswaarde voor Ressort Wonen, waarbij er een extra stap inzichtelijk is gemaakt voor de verhuurderheffing. Door de woningen sociaal te blijven verhuren moet hiervoor een verhuurdersheffing worden afgedragen. Deze heffing is niet van toepassing voor woningen die commercieel worden verhuurd boven de liberalisatiegrens.

| Stap                                       | Afslag €     |
|--------------------------------------------|--------------|
| Stap 1 Beschikbaarheid                     | -29.224.427  |
| Stap 2a Betaalbaarheid (huur)              | -105.035.629 |
| Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing) | -15.876.255  |
| Stap 3 Kwaliteit                           | -15.259.385  |
| Stap 4 Beheer                              | -49.430.956  |
| Maatschappelijke bestemming                | -214.826.652 |

## 11.5. Treasury

### 11.5.1 Liquide middelen

Het banksaldo ultimo 2018 bedraagt € 8,7 mln. en is afgenomen ten opzichte van 2017 met 1,8 mln. De operationele kasstromen zijn positief en in totaal zijn 22 woningen verkocht, beide zaken leiden tot een flinke toename van liquide middelen. De afname in 2018 wordt veroorzaakt door de twee extra aflossingen op bestaande leningen. Een groot gedeelte (€ 7,8 mln.) van de liquide middelen staan op spaarrekeningen. 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 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 in 2018 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 2018 is 4,73% (2017: 4,37%). De loan to value bedraagt 43% (norm WSW bedraagt maximaal 75%)

## 11.7. Ontwikkelingen 2019 en verder

### 11.7.1 Vooruitkijkend

In 2018 is het gezamenlijk beoordelingskader van AW en WSW gepubliceerd. Grote wijziging is de beoordeling is de overgang van de bedrijfswaarde naar de beleidswaarde. De verhuurderheffing blijft voorsnog van kracht. Op dit gebied zijn wel ontwikkelingen: naast een vermindering bij op te leveren nieuwbouwwoningen onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens, is er ook een vermindering bij verduurzamingsprojecten. De saneringsheffing is in 2018 weer opgelegd voor € 160.000. Voor de komende 5 jaar is deze ook opgenomen in de MJB (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. In 2018 is de duurzaamheidsvisie ontwikkeld. Uitwerking van de duurzaamheidsmaatregelen maakt onderdeel uit van de onderhoudsbegroting. In 2019 wordt een gemiddelde energie index (EI) van 1,39 gerealiseerd. De gemiddelde EI loopt in 2025 af naar 1,25. De Co2-reductie maakt ook onderdeel uit van de duurzaamheidsvisie en krijgt een plek in de onderhoudsbegroting en complexbeheersplannen. Ten opzichte van 1 januari 2017 wordt er ultimo 2020 een Co2-reductie van 5% gerealiseerd. Vanaf het oorspronkelijke meetpunt in 2008 wordt een realisatie van 22,5% behaald.

Ressort Wonen voldoet naar verwachting in 2019 niet aan de interne en externe norm voor de ICR. Dit is een afgeleide van een bewuste keuze. We halen noodzakelijke onderhoudsinvesteringen 'naar voren' en schakelen door in duurzaamheidsinvesteringen. En we rekenen op investeringsuitgaven in nieuwbouw en hoog niveau woningverbetering. Dit is verantwoord gegeven de overliquiditeit van Ressort Wonen en de lage rente. In onze meerjarenbegroting is onze duurzaamheidsvisie opgenomen. Daarnaast is de uitbreiding in Brielle met 250 nieuwbouwwoningen opgenomen en de aanpassingen in het belastingstelsel als de ATAD en het nieuwe vpb tarief verwerkt in de financiële ratio's.

| Financiële ratio's              | Norm WSW | 2019  | 2024  |
|---------------------------------|----------|-------|-------|
| ICR                             | >1,4     | 1,0   | 1,9   |
| Solvabiliteit marktwaarde (%)   | > 20 %   | 77,2% | 70,2% |
| Loan to Value beleidswaarde (%) | < 75 %   | 45,7% | 71,5% |
| Dekkingsratio (%)               | >70 %    | 15,2% | 24,6% |

Het WSW heeft ook in 2018 een positieve beoordeling verstrekt en een nieuw borgingsplafond afgegeven. Hiermee blijft voldoende garantie aanwezig om geplande investeringen in de toekomst uit te kunnen voeren.

### 11.7.2 Belastingen

#### *Vennootschapsbelasting*

De aangifte vennootschapsbelasting 2017 zal in 2019 worden ingediend. De aanslag 2016 is in 2018 opgelegd. Ressort Wonen heeft bezwaar gemaakt tegen deze aanslag in verband met de aangepaste WOZ aanslag 2018, waarin woningen zijn afgewaardeerd. Dit heeft een lager fiscaal resultaat over 2016 als gevolg.

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

#### *Omzetbelasting*

In 2018 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 2018.

### 11.8. Verbindingen

Ressort Wonen heeft een aantal woningen in bezit die deel uitmaken van een Vereniging van Eigenaren. Met ingang van 1 januari 2016 is het beheer van deze VvE's in handen van Twinss in Berkel en Rodenrijs. Ressort Wonen heeft in 2009, in verband met noodzakelijke renovatiewerkzaamheden een (renteloze) lening verstrekt aan VvE Laan van Nieuw-Blankenburg 320-354 van totaal € 371.945 af te lossen in een periode van maximaal 30 jaar.

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

|                               |         | Belang Ressort Wonen |
|-------------------------------|---------|----------------------|
| -Boulevard                    | 1-43    | 59,0%                |
| -Langeplaat                   | 69-167  | 52,5%                |
| -Bosseplaat                   | 69-167  | 52,5%                |
| -Ruygeplaat                   | 69-167  | 52,5%                |
| -Langeplaat                   | 169-267 | 52,5%                |
| -Bosseplaat                   | 169-267 | 52,5%                |
| -Ruygeplaat                   | 169-267 | 52,5%                |
| -Laan van Nieuw Blankenburg   | 320-354 | 81,0%                |
| -Rozenburg Boulevard gebouw A |         | 58,8%                |
| -Meiendaal                    | 81-159  | 72,5%                |
| -Scholeksterstraat            | 26-104  | 77,5%                |



## **12. Werkterrein**

### ***Werkgebied 2018***

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 2018 zijn allemaal uitgevoerd binnen Rozenburg, één van de gebieden van de gemeente Rotterdam.

Opgesteld,

F. Desloover  
Directeur-bestuurder  
10 april 2019

## *Jaarrekening*

**1 Balans per 31 december (x € 1.000)**

(Na voorstel resultaatbestemming)

| <i>Activa</i>                                           | <i>Ref.</i> |   | <b>2018</b>      | <b>2017</b>    |
|---------------------------------------------------------|-------------|---|------------------|----------------|
| <b>A. VASTE ACTIVA</b>                                  |             |   |                  |                |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                              | <b>10</b>   |   |                  |                |
| DAEB vastgoed in exploitatie                            | 10.1        | € | 270.838 €        | 239.094        |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                       | 10.2        | € | 45.870 €         | 41.143         |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden             | 10.3        | € | 22.970 €         | 22.805         |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 10.4        | € | 17 €             | 0              |
|                                                         |             | € | <b>339.695 €</b> | <b>303.042</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                           | <b>11</b>   |   |                  |                |
| Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie      | 11.1        | € | 1.812 €          | 1.786          |
|                                                         |             | € | <b>1.812 €</b>   | <b>1.786</b>   |
| <b>Financiële vaste activa</b>                          | <b>12</b>   |   |                  |                |
| Latente belastingvordering(en)                          | 12.1        | € | 3.246 €          | 2.393          |
| Leningen u/g                                            | 12.2        | € | 246 €            | 255            |
| <b>Totaal financiële vaste activa</b>                   |             | € | <b>3.492 €</b>   | <b>2.649</b>   |
| <i>Som der vaste activa</i>                             |             | € | <b>344.999 €</b> | <b>307.477</b> |
| <b>B. Vlottende activa</b>                              |             |   |                  |                |
| <b>Vorraden</b>                                         | <b>13</b>   |   |                  |                |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                        | 13.1        | € | 1.035 €          | 948            |
| Overige voorraden                                       | 13.2        | € | 27 €             | 28             |
|                                                         |             | € | <b>1.062 €</b>   | <b>976</b>     |
| <b>Vorderingen</b>                                      | <b>14</b>   |   |                  |                |
| Huurdebiteuren                                          | 14.1        | € | 143 €            | 178            |
| Overige vorderingen                                     | 14.2        | € | 442 €            | 359            |
| Overlopende activa                                      | 14.3        | € | 22 €             | 57             |
|                                                         |             | € | <b>607 €</b>     | <b>594</b>     |
| <b>Liquide middelen</b>                                 | <b>15</b>   | € | 8.717 €          | 10.594         |
| <i>Som der vlottende activa</i>                         |             | € | <b>10.386 €</b>  | <b>12.163</b>  |
| <b>Totaal activa</b>                                    |             | € | <b>355.385 €</b> | <b>319.640</b> |

| <b>Passiva</b>                                                            | <b>Ref.</b> | <b>2018</b>        | <b>2017</b>    |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|----------------|
| <b>C. Eigen vermogen</b>                                                  | <b>16</b>   |                    |                |
| Herwaarderingsreserves                                                    | 16.1        | € 216.378 €        | 180.231        |
| Overige reserves                                                          | 16.2        | € 69.260 €         | 65.370         |
|                                                                           |             | <b>€ 285.638 €</b> | <b>245.601</b> |
| <b>D. Voorzieningen</b>                                                   | <b>17</b>   |                    |                |
| Overige voorzieningen                                                     | 17.1        | € 66 €             | 61             |
|                                                                           |             | <b>€ 66 €</b>      | <b>61</b>      |
| <b>E. Langlopende schulden</b>                                            | <b>18.</b>  |                    |                |
| Schulden/leningen kredietinstellingen                                     | 18.1        | € 41.973 €         | 46.251         |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 18.2        | € 22.507 €         | 22.551         |
| Overige schulden                                                          | 18.3        | € 496 €            | 489            |
|                                                                           |             | <b>€ 64.976 €</b>  | <b>69.291</b>  |
| <b>F. Kortlopende schulden</b>                                            | <b>19</b>   |                    |                |
| Schulden aan kredietinstellingen                                          | 19.1        | € 1.357 €          | 1.548          |
| Schulden aan leveranciers                                                 | 19.2        | € 1.492 €          | 1.137          |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                              | 19.3        | € 234 €            | 325            |
| Schulden ter zake van pensioenen                                          | 19.4        | € -19 €            | 22             |
| Overige schulden                                                          | 19.5        | € 2 €              | 3              |
| Overlopende passiva                                                       | 19.6        | € 1.639 €          | 1.652          |
|                                                                           |             | <b>€ 4.705 €</b>   | <b>4.687</b>   |
| <b>Totaal passiva</b>                                                     |             | <b>€ 355.385 €</b> | <b>319.640</b> |

## 2 Winst- en verliesrekening

| Winst- en verliesrekening over 2018 (x € 1.000)-functioneel                            | Ref. | 2018              | 2017          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|---------------|
| Huuropbrengsten                                                                        | 20   | € 15.325 €        | 15.177        |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 21   | € 1.356 €         | 1.278         |
| Lasten servicecontracten                                                               | 22   | € -1.306 €        | -1.266        |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                  | 23   | € -1.888 €        | -1.302        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | 24   | € -7.501 €        | -7.165        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | 25   | € -2.881 €        | -2.603        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                |      | <b>€ 3.104 €</b>  | <b>4.119</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | 26   | € 3.681 €         | 3.978         |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | 27   | € -71 €           | -56           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              | 28   | € -3.730 €        | -4.082        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       |      | <b>€ -120 €</b>   | <b>-160</b>   |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | 29   | € 0 €             | 0             |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 30   | € 37.855 €        | 7.536         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 31   | € 478 €           | 427           |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                        |      | <b>€ 38.333 €</b> | <b>7.963</b>  |
| Opbrengst overige activiteiten                                                         | 32   | € 34 €            | 147           |
| Kosten overige activiteiten                                                            | 33   | € 0 €             | 0             |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                                            |      | <b>€ 33 €</b>     | <b>147</b>    |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                       | 34   | -54 €             | -44           |
| <b>Leefbaarheid</b>                                                                    | 35   | € -94 €           | -292          |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten                            | 36   | € 0 €             | 0             |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                          | 37   | € 38 €            | 31            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | 38   | € -2.056 €        | -2.136        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                |      | <b>€ -2.018 €</b> | <b>-2.105</b> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                      |      | <b>€ 39.185 €</b> | <b>9.628</b>  |
| Belastingen                                                                            | 39   | € 853 €           | 1.583         |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                        |      | <b>€ 40.038 €</b> | <b>11.211</b> |

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

| <b><u>(A) Operationele activiteiten</u></b>               |    | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|-----------------------------------------------------------|----|---------------|---------------|
| <b>Ontvangsten:</b>                                       |    |               |               |
| Huurontvangsten                                           | 40 | 15.065        | 15.054        |
| Vergoedingen                                              | 41 | 1.369         | 1.300         |
| Overige bedrijfsontvangsten                               | 42 | 30            | 35            |
| Ontvangen interest                                        | 43 | 29            | 126           |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                          |    | <b>16.493</b> | <b>16.515</b> |
| <br><b>Uitgaven</b>                                       |    |               |               |
| Erfpacht                                                  | 44 | 0             | 0             |
| Personeelsuitgaven                                        | 45 | 1.535         | 1.407         |
| Onderhoud                                                 | 46 | 6.113         | 5.692         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                  | 47 | 3.747         | 3.511         |
| Rente                                                     | 48 | 2.094         | 0             |
| Sectorspecifieke heffing                                  | 49 | 161           | 10            |
| Verhuurdersheffing                                        | 50 | 1.627         | 0             |
| Leefbaarheid                                              | 51 | 15            | 0             |
| Vennootschapsbelasting                                    | 52 | 0             | 0             |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                         |    | <b>15.292</b> | <b>10.621</b> |
| <br><b>Totaal uit kasstroom operationele activiteiten</b> |    | <b>1.201</b>  | <b>5.893</b>  |

| <b><u>B. (Des)investeringsactiviteiten</u></b>                          |    | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|-------------------------------------------------------------------------|----|---------------|---------------|
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                           |    |               |               |
| Verkoop huurwoningen                                                    | 53 | 1.938         | 1.879         |
| Verkoop VoV                                                             | 54 | 1.799         | 1.842         |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>                             |    | <b>3.737</b>  | <b>3.721</b>  |
| <br><b>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</b> |    |               |               |
| A. Nieuwbouw huur                                                       | 55 | 17            | 26            |
| A. Woningverbeteringen huur                                             | 56 | 779           | 501           |
| B. Woningverbeteringen Niet-DAEB huur                                   | 57 | 0             | 0             |
| <br>B. Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop                    | 58 | 1.368         | 1.924         |
| Investerings overig                                                     | 59 | 129           | 344           |
| Externe kosten bij verkoop                                              | 60 | 65            | 24            |
| <b>Tussen telling MVA uitgaande kasstroom</b>                           |    | <b>2.358</b>  | <b>2.819</b>  |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                             |    | <b>1.379</b>  | <b>902</b>    |
| <br><b><u>C. Financieringsactiviteiten</u></b>                          |    |               |               |
| <b>FVA</b>                                                              |    |               |               |
| Ontvangsten                                                             | 61 | 12            | 25            |
| Uitgaven                                                                | 62 | 0             | 0             |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>                             |    | <b>12</b>     | <b>25</b>     |
| <br><b>Leningen</b>                                                     |    |               |               |
| Nieuwe leningen                                                         | 63 | 0             | 0             |
| <b>Uitgaand</b>                                                         |    |               |               |
| Aflossing geborgde leningen                                             | 64 | 4.469         | 1.093         |
| Aflossing ongeborgde leningen                                           | 65 | 0             | 0             |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                          |    | <b>-4.457</b> | <b>-1.068</b> |
| <br>Liquide middelen per 1-1                                            |    | 10.594        | 8.161         |
| Liquide middelen per 31-12                                              |    | 8.717         | 13.888        |
| <b>Mutatie liquide middelen</b>                                         |    | <b>-1.877</b> | <b>5.727</b>  |

## **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. De activiteiten van de toegelaten instelling vinden plaats in Nederland.

### **4.2 Verslaggevingsperiode**

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2018, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2018.

### **4.3 Toegepaste standaarden en modellen**

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’) bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

### **4.4 Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.



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

### **5.1 Algemeen**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.2 Schattingen**

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

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

— DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (uitsluitend waarbij sprake is van een (deel van het vastgoed) waardering o.b.v. fullversie): voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

— Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit of definitief ontwerp in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

— Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond- en ontwikkelposities): bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

— Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, onderhoudsvoorziening (indien relevant) alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten .

### **5.3 Foutherstel**

Een materiële fout is een zodanige onjuistheid in een jaarrekening - geconstateerd na het vaststellen van die jaarrekening - dat de jaarrekening in het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW bedoelde inzicht tekortschiet. Bij de afweging of sprake is van een materiële fout beoordeelt de rechtspersoon of de weglating of onjuiste weergave van posten, afzonderlijk of gezamenlijk, de economische beslissingen die gebruikers op basis van de jaarrekening nemen, zou kunnen beïnvloeden. De materialiteit is afhankelijk van de omvang en de aard van de weglating of de onjuiste weergave, en wordt beoordeeld op basis van alle feiten en omstandigheden. Van een materiële fout kan sprake zijn bij een onjuiste verwerking, onjuiste waardering en/of resultaatbepaling, een onjuiste rubricering en/of presentatie dan wel een onjuiste of onvolledige toelichting. Onder een fout wordt niet verstaan het effect van schattingswijzigingen.

De rechtspersoon verwerkt het herstel van een niet-materiële fout in de eerste jaarrekening die op het moment van het constateren van de fout nog moet worden opgemaakt. De rechtspersoon verantwoordt een eventuele bate of last uit hoofde van het herstel overeenkomstig de aard van de post.

In de jaarrekening 2018 is, in tegenstelling tot de jaarrekening 2017, geen belastinglatentie opgenomen met betrekking tot de toekomstige opwaardering en afschrijving van het vastgoed, zie 12.2 latente belastingvordering.

Ressort Wonen beoordeelt de fout in relatie tot de jaarrekening als een niet materiële fout omdat de fout beperkt is in omvang (€ 1.019.223, dit betreft 0,29% van het balanstotaal) tot de jaarrekening en de onjuiste weergave niet leidt tot een andere beslissing die de gebruikers op basis van de jaarrekening zouden nemen. Het heeft geen effect op de ICR of LTV. Het effect op de solvabiliteit is een stijging van 0,06%.

Aangezien het een niet materiële fout betreft is het effect van de aanpassing in lijn met RJ 150.203 verwerkt in de jaarrekening 2018 en zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

## **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. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

#### *Verwerking van groot onderhoud*

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

### **5.4.2 DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

#### *Classificatie*

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Op 1 januari 2017 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. DAEB- en niet-DAEB classificatie van mutaties nadien vindt op de volgende wijze plaats:

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en

4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

#### *Eerste verwerking*

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

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

#### *Marktwaaarde (vervolgwaardering)*

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2018').

Ressort Wonen past grotendeels de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe op het bezit. 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.

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 marktwaaarde voor deze woningen vast te stellen op basis van de full versie wordt de marktwaaarde zo zuiver mogelijk weergegeven.

#### *Waarderingscomplex*

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 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*

indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waarderingsverlies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post "Niet-realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

#### *Waardemutaties*

De waarde mutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waarde mutatie zich voordoet.

### 5.4.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

#### *Classificatie*

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. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

#### *Waardering*

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waarde ontwikkeling van het achterliggend actief.

#### *Waardemutaties*

De waarde mutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waarde mutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

### 5.4.4. Herclassificatie van onroerende zaken

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

### 5.4.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### *Classificatie*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

#### *Waardering*

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen. Rentearchivering is een vrijwillige keuze, welke echter consistent voor alle daarvoor in aanmerking komende activa dient te worden toegepast (denk aan onderhanden projecten).

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe van 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' zijn van het project.

#### *Waardemutaties*

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### **5.4.6 Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling**

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

#### **5.4.7 Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie**

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat huurders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

## 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.

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

De toegelaten instelling bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

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

## 5.6 Financiële vaste activa

### 5.6.1 Financiële instrumenten

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen. worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. De stichting maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten).

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de beschreven manier gewaardeerd.

#### *Bepaling reële waarde financiële instrumenten*

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

#### *Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa*

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

#### **5.6.2 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% (2017: 3,28%).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

#### **5.6.3 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 op basis van de effectieve rentemethode waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingsverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

#### **5.6.4 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa**

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de marktwaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare



waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

## **5.7 Voorraden**

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

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

### **5.7.2 Overige 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. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

## **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 Eigen Vermogen**

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

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

## **5.12 Herwaarderingsreserve**

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

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.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

## **5.13 Voorzieningen**

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.

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.

### **5.13.1 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 waarden 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".

#### **5.13.2 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. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

#### **5.14 Langlopende schulden**

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

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

Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

#### **5.14 Kortlopende schulden**

Alle kortlopende schulden betreffen betalingsverplichtingen met een looptijd van maximaal 1 jaar. Langlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode.

## **6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

### **6.1 Algemeen**

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de reële waarde 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.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Ressor 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 Ressor 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 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

#### **6.2.1 Huuropbrengsten**

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

#### **6.2.2 Opbrengsten en lasten 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.

#### **6.2.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

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

#### **6.2.3 Lasten onderhoudsactiviteiten**

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

### 6.2.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

## 6.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### 6.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

### 6.3.2 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

### 6.3.3 Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit. Ressort Wonen hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

|                                      | FTE   | Verhuur | Onderhoud | Verkoop | Leefbaarheid | Overig |
|--------------------------------------|-------|---------|-----------|---------|--------------|--------|
| Direct                               | 15,24 | 7,90    | 6,35      | 0,05    | 0,95         | 0,00   |
| Direct excl. leefbaarheid            | 15,24 | 8,85    | 6,35      | 0,05    |              |        |
|                                      |       | 58,05%  | 41,62%    | 0,33%   | 0,00%        | 0,00   |
| Indirect                             | 7,21  |         |           |         |              |        |
| Totaal                               | 22,45 |         |           |         |              |        |
| Verdeelsleutel voor indirecte kosten |       | 58,05%  | 41,62%    | 0,33%   | 0,00%        | 0,00%  |

## **6.4 Personeelsbeloningen**

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

## **6.5 Pensioenlasten**

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

## **6.6 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **6.6.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **6.6.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

### **6.6.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

### **6.6.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

## **6.7 Leefbaarheid**

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

## **6.8 Financiële baten en lasten**

### **6.8.1. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten**

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

### **6.8.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten**

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

## **6.9 Belastingen**

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de toegelaten instelling in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

## **7. Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. 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 verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden.

## **8. Verbonden partijen**

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



## **9. Gebeurtenissen na balansdatum**

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

### **Naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht**

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen voor het eerst in de toelichting van de jaarrekening 2018 gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Inmiddels is duidelijk geworden dat in RJ 645 alinea 311 genoemde overzichten dienen te worden opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. Dit betekent dat deze overzichten alleen worden opgenomen als de toegelaten instelling volkshuisvesting een administratieve scheiding of hybride scheiding heeft doorgevoerd. De overzichten worden niet opgenomen bij een juridische scheiding omdat de toegelaten instelling dan uitsluitend DAEB-bezit heeft en DAEB-activiteiten ontplooit. Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting van jaarrekening 2018 behoeven geen vergelijkende cijfers over 2017 te worden opgenomen.

**Toelichting op de balans (x € 1.000)**

**Activa**

**10. Vastgoedbeleggingen**

|                                             | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| DAEB vastgoed in exploitatie                | 270.838        | 239.094        |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie           | 45.870         | 41.143         |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 22.970         | 22.805         |
| Onroerende zaken in ontwikkeling            | 17             | 0              |
| <b>Saldo einde boekjaar</b>                 | <b>339.695</b> | <b>303.042</b> |

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

| <b>Verloopoverzicht (x € 1.000,-)</b>                                                        | 2018<br>DAEB   | 2018<br>Niet-DAEB | 2018<br>Totaal |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| Stand per 1 januari 2018:                                                                    |                |                   |                |
| - Aanschafprijs                                                                              | 79.611         | 21.820            | 101.431        |
| - Cumulatieve waardeveranderingen                                                            | 159.483        | 19.323            | 178.806        |
| <b>Marktwaaarde in verhuurde staat</b>                                                       | <b>239.094</b> | <b>41.143</b>     | <b>280.237</b> |
| Mutaties in het boekjaar:                                                                    |                |                   |                |
| Investeringsen                                                                               |                |                   |                |
| - Aankopen in vastgoed in exploitatie                                                        | 0              | 0                 | 0              |
| - Investeringsen in vastgoed in exploitatie                                                  | 778            | 0                 | 779            |
| - Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie                    | 0              | 0                 | 0              |
| Desinvesteringens                                                                            | -1.240         | -661              | -1.901         |
| Overboekingsen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik                          | -83            | -179              | -263           |
| Waardeveranderingens (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingsen van de marktwaaarde) | 32.289         | 5.567             | 37.855         |
| <b>Saldo</b>                                                                                 | <b>31.744</b>  | <b>4.727</b>      | <b>36.471</b>  |
| Stand per 31 december 2018:                                                                  |                |                   |                |
| - Aanschafprijs                                                                              | 80.041         | 21.333            | 101.374        |
| - Cumulatieve waardeveranderingens                                                           | 190.797        | 24.537            | 215.334        |
| <b>Marktwaaarde in verhuurde staat</b>                                                       | <b>270.838</b> | <b>45.870</b>     | <b>316.708</b> |

### **Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaaarde in verhuurde staat**

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Ressort Wonen voor de waardering van de woningen en parkeergelegenheden gebruik van de basisversie van het Handboek Modelmatig waarden marktwaaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaaarde in verhuurde staat op (vastgoed) portefeuille niveau en niet tot een marktwaaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

De gehanteerde basisversie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is. Het gehanteerde rekenmodel betreft FMP en is voorzien van een goedkeurend assurance rapport.

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 "marktwaaarde verhuurde staat", zijnde de marktwaaarde 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 contracthuur, 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 marktwaaarde 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de basisversie is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden zoals deze zijn opgenomen in het Handboek.

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor de drie toegepaste categorieën:

- Woongelegenheden 6,5%
- Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg vastgoed 6,0%
- Parkeergelegenheden 6,4%

Voor een aantal objecten met een totale marktwaarde in verhuurde staat van € 10,4 mln. 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:

|                      | <b>Bedrijfsmatig onroerend goed</b> |                                                                                                                                                                                                                         | <b>Intramuraal Zorgvastgoed</b> |                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | Waarderings-complex                 | Veronderstelling                                                                                                                                                                                                        | Waarderings-complex             | Veronderstelling                                                                                                                                                                                                       |
| Markthuur (stijging) | Alle waarderings-complexen.         | De markthuur is gebaseerd op referentie-transacties. 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).                                                                                       |

De overige vrijheidsgraden uit het handboek zijn niet aangepast.

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 2018 nog 95 onroerende zaken in 10 complexen voor verkoop zijn geoormerkt. De WOZ-waarde van deze onroerende zaken bedraagt € 14,4 mln. De totale WOZ waarde (peildatum 1 januari 2018) van het gehele bezit bedraagt € 326.679.000.

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 95. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 12 gesplitst in 5 DAEB- en 7 niet-DAEB-woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 1,9 mln.; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 1,8 mln.

### **Beleidswaarde materiële vaste activa**

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Ressort Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Ressort Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Ressort Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van gem. 68% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Ressort Wonen hanteert het onderhoudsplan van 2019-2023 als uitgangspunt voor de bepaling van de onderhoudsnorm en extrapoleert dat over de periode voor doorexploratie.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening en beleid voor de komende jaren.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitsgangspunten, zijn de gehanteerde uitsgangspunten voor de toekomstige exploitatie –zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in de RTiV artikel 15.

Ressort Wonen heeft hierbij uitsgangspunten bepaald die mede invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitsgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

#### **Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse**

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitsgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| <b>Uitsgangspunt voor:</b>          | <b>2018</b>        |
| Disconteringsvoet                   | 6,4 %              |
| Streefhuur per maand                | € 493 per woning   |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 2.891 per woning |

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de AW en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten.

#### **Toelichting bij activa in exploitatie**

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

|                                    | <b>Afslag (x € 1.000)</b> | <b>(x € 1.000)</b> |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Marktwaarde verhuurde staat</b> |                           | <b>316.707</b>     |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren)  | -29.224                   |                    |
| Betaalbaarheid (huur)              | -120.912                  |                    |
| Kwaliteit (onderhoud)              | -15.259                   |                    |
| Beheer (beheerkosten)              | -49.431                   |                    |
| <b>Beleidswaarde</b>               |                           | <b>101.881</b>     |

### 10.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari 2018:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| - Contractprijs (verkochte woningen) | 22.392        |
| - Cumulatieve waardeveranderingen    | 413           |
| - Boekwaarde per 1 januari 2018      | <u>22.805</u> |

Mutaties in het boekjaar:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| - Desinvesteringen    | -1.334     |
| - Waardeveranderingen | 1.499      |
| - Saldo               | <u>165</u> |

Stand per 31 december 2018:

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| - Contractprijs (verkochte woningen) | 21.058 |
| - Cumulatieve waardeveranderingen    | 1.912  |

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| <b>Boekwaarde per 31 december 2018</b> | <b><u>22.970</u></b> |
|----------------------------------------|----------------------|

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2018: 111 (2017: 118). De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen een korting op de verkoopprijs welke bij terugkoop verrekend wordt met de taxatiewaarde waartegen de woning teruggekocht wordt.

### 10.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

|                                                                                   | 2018             | 2017            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1</b>   | 0                | 24              |
| Investerings                                                                      | 17               | 31              |
| Overboeking naar Winst- en verliesrekening                                        | 0                | -55             |
| Overboekingen naar vastgoed in exploitatie                                        | 0                | 0               |
| Overige mutaties                                                                  | 0                | 0               |
| <b>Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12</b> | <b><u>17</u></b> | <b><u>0</u></b> |

## 11. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

|                                   | Bedrijfs-<br>gebouwen | Onroerende<br>installaties | Overige<br>roerende<br>zaken | Totaal              |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------|
| Stand 1 januari 2018              |                       |                            |                              |                     |
| Verkrijgingsprijs                 | 1.895                 | 26                         | 273                          | 2.194               |
| Cumulatieve afschrijvingen        | -299                  | -13                        | -96                          | -408                |
| Boekwaarde per 1 januari          | <u>1.596</u>          | <u>13</u>                  | <u>177</u>                   | <u>1.786</u>        |
| <i>Mutaties</i>                   |                       |                            |                              |                     |
| Investerings                      | 19                    | 17                         | 94                           | 129                 |
| Afstotingen                       | 0                     | 0                          | -12                          | -12                 |
| Afschrijvingen                    | -44                   | -3                         | -46                          | -92                 |
| Mutaties boekjaar                 | <u>-25</u>            | <u>14</u>                  | <u>36</u>                    | <u>26</u>           |
| 31 december                       |                       |                            |                              |                     |
| Verkrijgingsprijs                 | 1.914                 | 43                         | 355                          | 2.311               |
| Cumulatieve afschrijvingen        | <u>-343</u>           | <u>-15</u>                 | <u>-141</u>                  | <u>-500</u>         |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b> | <b><u>1.571</u></b>   | <b><u>27</u></b>           | <b><u>213</u></b>            | <b><u>1.812</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

|                                        | 12a<br>Latente<br>belastingvor-<br>dering(en) | 12b<br>Leningen u/g |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| Boekwaarde per 1 januari 2018          | 2.393                                         | 255                 |
| Mutaties in het boekjaar:              |                                               |                     |
| - Vrijval/aflossingen                  |                                               | -9                  |
| - Dotatie ten gunste van resultaat     |                                               |                     |
| - Vrijval ten laste van het resultaat  | 853                                           |                     |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2018</b> | <b><u>3.246</u></b>                           | <b><u>246</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.

|                                              | Balans       |              | Winst- en               |              |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|-------------------------|--------------|
|                                              | 2018         | 2017         | verliesrekening<br>2018 | 2017         |
| Latente belastingvorderingen/verplichtingen: |              |              |                         |              |
| - Leningen                                   | 219          | 253          | -35                     | -10          |
| - Voorraad te verkopen woningen              | -357         | -501         | 144                     | -195         |
| - Te verrekenen verliezen                    | 3.383        | 3.660        | -277                    | 2.808        |
| -Afschrijvingspotentieel activa              | 0            | -1.355       | 1.355                   | -1.355       |
| - Opwaarderingspotentieel activa             | 0            | 336          | -336                    | 366          |
| <b>Totaal</b>                                | <b>3.246</b> | <b>2.393</b> | <b>853</b>              | <b>1.583</b> |

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waardeverschillen ultimo 2018:

|                                 | Commercieel  | Fiscaal       | Verschil      | 22,5%        |
|---------------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Waardeverschillen:              |              |               |               |              |
| - Leningen                      | 0            | 975           | 975           | 219          |
| - Voorraad te verkopen woningen | 6.495        | 4.913         | -1.582        | -356         |
| - Te verrekenen verliezen       | 0            | 15.515        | 15.515        | 3.383        |
| <b>Totaal</b>                   | <b>6.495</b> | <b>21.403</b> | <b>14.908</b> | <b>3.246</b> |

De post Latente belastingvorderingen betreft onder andere de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie ad. € 3.383.364 (2017: € 3.659.890). De huidige fiscale meerjarenbegroting toont dat het ultimo 2018 resterende compensabele verlies naar verwachting binnen de wettelijke termijn van negen jaren kan worden verrekend met fiscale winsten over de jaren 2018 en verder.

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 € 219.329 (2017: € 253.809). De mutatie is vergroot door wijziging van het toekomstig tarief voor de vennootschapsbelasting;
- Het tijdelijke verschil inzake vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende 5 jaar wordt verkocht is opgenomen als een latente belastingschuld van € 356.808 (2017: € 500.921) 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 € 247,3 miljoen (2017: € 253,9 miljoen). De marktwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 310,6 miljoen (2017: € 271,8 miljoen).

## 12b Leningen u/g

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 € 9.237 (2018: € 8.987). Er zijn geen zekerheden gesteld.

## 13. Voorraden

### 13.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

|                                                | 2018         | 2017       |
|------------------------------------------------|--------------|------------|
| Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop        | 1.035        | 948        |
| Bijzondere waardevermindering                  | 0            | 0          |
| <b>Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop</b> | <b>1.035</b> | <b>948</b> |

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor de verkoop bedraagt 5 (2017: 4). Het betreft 2 voormalige huurwoningen en 3 voormalige VoV-woningen. De toegelaten instelling verwacht 4 woningen binnen één jaar te verkopen. De bijhorende opbrengstwaarde bedraagt EUR 1.035k en de boekwaarde bedraagt EUR 1.035k. De boekwaarde en verkoopwaarde zijn gelijk aan de taxatiewaarde.

### 13.2 Overige voorraden

|                      | 2018      | 2017      |
|----------------------|-----------|-----------|
| Onderhoudsmaterialen | 27        | 28        |
|                      | <b>27</b> | <b>28</b> |

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

## 14. Vorderingen

### 14.1 Huurdebiteuren

|                                     | 2018       | 2017       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Huurdebiteuren                      | 245        | 274        |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | -103       | -97        |
| <b>Totaal Huurdebiteuren</b>        | <b>143</b> | <b>176</b> |

### 14.2 Overige vorderingen

|                                      | 2018       | 2017       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Te ontvangen koopsom Kopen naar Wens | 355        | 82         |
| Doorberekende kosten nieuwbouw       | 0          | 173        |
| Overige vorderingen                  | 163        | 220        |
| Af: voorziening dubieuze debiteuren  | -76        | -103       |
| <b>Totaal overige vorderingen</b>    | <b>442</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:

|                                       | 2018       | 2017       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Voorziening ultimo voorgaand boekjaar | 194        | 203        |
| Af: oninbare vorderingen huur         | -48        | -60        |
| Af: oninbare vorderingen overig       | -36        | -55        |
| Bij: dotatie voorziening huur         | 54         | 56         |
| Bij: dotatie voorziening overig       | 15         | 50         |
| <b>Voorziening ultimo boekjaar</b>    | <b>179</b> | <b>194</b> |

## 15. Liquide middelen

|                                                | 2018         | 2017          |
|------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Rekening-courant banken                        | 1.043        | 948           |
| Deposito's                                     | 7.674        | 9.645         |
| <b>Totaal liquide middelen per 31 december</b> | <b>8.717</b> | <b>10.594</b> |

De onder de liquide middelen opgenomen deposito's betreffen uitsluitend deposito's die direct of vervroegd opvraagbaar zijn.

De liquide middelen staan allen ter vrije beschikking.

## Passiva

### 16. Eigen vermogen

|                              | 2018           | 2017           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 16.1 Herwaarderingsreserve   | 216.378        | 180.231        |
| 16.2 Overige reserves        | 69.260         | 65.370         |
| <b>Totaal eigen vermogen</b> | <b>285.638</b> | <b>245.601</b> |

#### 16.1 Herwaarderingsreserve

|                                        | 2018           | 2017           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Herwaarderingsreserve 1/1              | 180.231        | 174.946        |
| Realisatie verkoop                     | -1.239         | -1.746         |
| Realisatie sloop                       | 0              | 0              |
| Ongerealiseerde herwaardering boekjaar | 37.386         | 7.031          |
| <b>Herwaarderingsreserve 31/12</b>     | <b>216.378</b> | <b>180.231</b> |

#### 16.2 Overige reserves

|                                      | 2018          | 2017          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Eigen vermogen voorgaand boekjaar    | 65.370        | 59.444        |
| Resultaat boekjaar                   | 40.038        | 11.211        |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve | -36.147       | -5.285        |
| <b>Overige reserves 31/12</b>        | <b>69.261</b> | <b>65.370</b> |

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.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Per 31 december 2018 is in totaal € 216 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 246 mln.), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Ressort Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt de Raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 40.038.464 positief toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

## 17. Voorzieningen

Andere voorzieningen

|                                            | Loopbaanbudget |
|--------------------------------------------|----------------|
| Stand per 1 januari 2018                   | 61             |
| Mutaties:                                  |                |
| - Toevoegingen ten laste van het resultaat | 12             |
| - Onttrekkingen                            | -1             |
| - Vrijval ten gunste van het resultaat     | -6             |
| <b>Stand per 31 december 2018</b>          | <b>66</b>      |

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 parttime 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

|                                                                   | Schulden/ leningen<br>krediet-instellingen |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Stand per 1 januari 2018                                          | 47.799                                     |
| Mutaties in het boekjaar:                                         |                                            |
| - Nieuw opgenomen leningen                                        | 0                                          |
| - Bijgeschreven klim                                              | 0                                          |
| - Aflossingen                                                     | -4.469                                     |
| - Overige mutaties                                                | 0                                          |
| Saldo                                                             | 43.330                                     |
| Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen                 | 43.330                                     |
| Af: Aflossingsverplichting komend jaar                            | -1.357                                     |
| Stand per 31 december 2018                                        | 41.973                                     |
| Looptijd van:                                                     |                                            |
| - Tussen 1 en 5 jaar                                              | 7.432.611                                  |
| - Langer dan 5 jaar                                               | 35.897.159                                 |
| De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen: |                                            |
|                                                                   | Schulden/ leningen<br>krediet-instellingen |
| Vastrentende leningen                                             | 41.973                                     |
| Variabel rentende leningen                                        | 0                                          |
| Extended leningen                                                 | 0                                          |
| Basisrenteleningen                                                | 0                                          |
| Stand per 31 december 2018                                        | 41.973                                     |

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 4,73% (gewogen gemiddelde effectieve rente: 4,73%)

Het totaal van door Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt EUR 41.973 miljoen. (2017: EUR 47.799 miljoen).

#### Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 20,25 jaar (2017: 17,83 jaar)

#### 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 het 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)

|                                                 |               |
|-------------------------------------------------|---------------|
| Stand per 1 januari 2018                        | 22.551        |
| Mutaties 2018:                                  |               |
| - Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 0             |
| - Verminderingen als gevolg van terugkoop       | -1.333        |
| - Waardemutatie terugkoopverplichting           | 1.289         |
| <b>Stand per 31 december 2018</b>               | <b>22.507</b> |
| Looptijd van:                                   |               |
| - Niet langer dan 1 jaar                        | 0             |
| - Tussen 1 en 5 jaar                            | 0             |
| - Langer dan 5 jaar                             | 22.507        |

Toegelaten instelling heeft ultimo 2018 uit hoofde van de Verkopen onder Voorwaarden een terugkoopregeling inzake 111 woningen (2017: 118 woningen) 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.

|                                   | 2018              | 2017              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 januari                         |                   |                   |
| Ontvangen waarborgsommen          | 409               | 403               |
| Rente waarborgsommen              | 80                | 79                |
| Boekwaarde per 1 januari          | <u>489</u>        | <u>482</u>        |
| <i>Mutaties</i>                   |                   |                   |
| Mutatie waarborgsommen            | 9                 | 6                 |
| Rente uitgekeerd                  | -4                | -5                |
| Rente bijschrijving               | 2                 | 6                 |
| Totaal mutaties                   | <u>7</u>          | <u>7</u>          |
| Saldo per 31 december             |                   |                   |
| Ontvangen waarborgsommen          | 418               | 409               |
| Rente waarborgsommen              | 78                | 80                |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b> | <b><u>496</u></b> | <b><u>489</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 2018 0,25% samengestelde rente toegevoegd. De waarborgsommen worden uitgekeerd wanneer de huurovereenkomst wordt beëindigd.

### 19. Kortlopende schulden

#### 19.1 Schulden aan kredietinstellingen

|                                      | 2018                | 2017                |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Kasgeldleningen                      | 0                   | 0                   |
| Bankkrediet                          | 0                   | 0                   |
| Kortlopend deel langlopende schulden | 1.357               | 1.548               |
|                                      | <b><u>1.357</u></b> | <b><u>1.548</u></b> |



### 19.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

|                             | 2018       | 2017       |
|-----------------------------|------------|------------|
| Omzetbelasting              | 175        | 242        |
| Premies sociale verzekering | 39         | 55         |
| Loonheffing                 | 19         | 28         |
| Vennootschapsbelasting      | 0          | 0          |
|                             | <u>234</u> | <u>325</u> |

### 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

|                                      | 2018         | 2017         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Niet vervallen rente op geldleningen | 748          | 788          |
| Vooruit ontvangen huren              | 138          | 122          |
| Vakantiegeld- en dagen               | 22           | 38           |
| Overige                              | 733          | 703          |
|                                      | <u>1.640</u> | <u>1.652</u> |

## **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.

### *Reële waarde*

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

De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening. 4,73% (gewogen gemiddelde effectieve rente: 4,73%).

De boekwaarde van de lening bedraagt per 31 december 2018 € 43.330 mln. (2017: € 47.799 mln.).

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 58.540 mln. (2017: € 67.858 mln.).

### *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. Ressort Wonen kent alleen vastrentende leningen en loopt derhalve geen risico voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken, waaronder met name te converteren leningen.

### *Kredietrisico*

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, overige vorderingen, en liquide middelen.

Ressort Wonen tracht het risico te beperken door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen (met een maximum van € 3 mln. per instelling.. 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 31-12-2018 |
|-------------------------------------|------------------|
| 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 lening portefeuille 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 2018 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.

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

### *Investerings- en onderhoudsverplichtingen*

Er is ultimo 2018 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 2019 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 woongelegenheden en circa € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

### *Heffing voor saneringssteun*

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2018 is € 160.504,- en aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van 1% van de totale jaarhuur. Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn: 2019 € 152.400, 2020 € 159.030, 2021 € 169.380, 2022 € 176.710. en 2023 € 185.000.

### *WSW obligoverplichting*

Ultimo 2018 bedragen de obligo's (3,85% over schuldrestant geborgde leningen ultimo boekjaar) aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) totaal € 1.668.205. Deze obligo's worden opeisbaar, indien blijkt dat het aan het fonds betaalde disagio en de leningen bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het fonds te dekken. Vooralsnog wordt niet verwacht dat de komende jaren van een dergelijke situatie sprake zal worden.

### *Volmacht WSW*

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

### *Bankgaranties*

Ultimo 2018 zijn evenals ultimo 2017 geen bankgaranties verstrekt.

### *Claims*

Er zijn geen claims ingediend tegen Ressort Wonen.

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening (x € 1.000)****Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille****20. Huuropbrengsten**

|                                              | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Nettohuur                                    | 15.526        | 15.393        |
| Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid | -201          | -217          |
|                                              | <u>15.325</u> | <u>15.177</u> |
| Huurderving in % van de nettohuur            | 1,30%         | 1,41%         |
| Huurachterstand in % van de nettohuur        | 0,88%         | 0,82%         |

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2018 verhoogd met gemiddeld 1,65% (2017: 0,65%)

Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie). Het inflatiepercentage van 1 december 2016 tot 1 december 2017 wordt daarbij gebruikt voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2018 en dat is 1,4%. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2018 dus 2,4%

**21. Opbrengsten servicecontracten**

|                                          | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Opbrengsten servicecontracten            | 1.320        | 1.300        |
| Derving wegens leegstand en oninbaarheid | -14          | -22          |
|                                          | <u>1.306</u> | <u>1.278</u> |

**22. Lasten servicecontracten**

|                                        | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Gas                                    | 613          | 493          |
| Water                                  | 31           | 25           |
| Electra                                | 137          | 124          |
| Overige exploitatie lasten             | 181          | 166          |
|                                        | <u>962</u>   | <u>808</u>   |
| Te verrekenen servicekosten            | 344          | 458          |
| <b>Totaal lasten servicecontracten</b> | <u>1.306</u> | <u>1.266</u> |

**23. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

|                                                    | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Directe kosten verhuur- en beheer                  |              |              |
| Toegerekende organisatiekosten                     | 1.888        | 1.302        |
| <b>Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten</b> | <b>1.888</b> | <b>1.302</b> |

**24. Lasten onderhoudsactiviteiten**

|                               | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Planmatig onderhoud           | 5.010        | 4.901        |
| Mutatieonderhoud              | 511          | 391          |
| Reparatieverzoeken            | 585          | 475          |
| Toegerekende lasten onderhoud | 1.395        | 1.398        |
| <b>Totaal</b>                 | <b>7.501</b> | <b>7.165</b> |

**25. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

|                                                                     | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Verhuurdersheffing                                                  | 1.627        | 1.524        |
| Saneringsheffing                                                    | 161          | 0            |
| Contributies                                                        | 20           | 0            |
| Zakelijke lasten                                                    | 1.027        | 1.034        |
| Verzekeringen                                                       | 46           | 45           |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit               | 0            | 0            |
| <b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b> | <b>2.881</b> | <b>2.603</b> |

**Lonen en salarissen**

|                     | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|---------------------|--------------|--------------|
| Lonen en salarissen | 1.206        | 1.042        |
| Sociale lasten      | 182          | 162          |
| Pensioenpremies     | 200          | 164          |
|                     | <b>1.588</b> | <b>1.368</b> |

### **Personeelsbestand**

Gedurende het boekjaar 2018 bedroeg het gemiddeld aantal fte's (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling 22,39.

Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden.

|                             | 2018         | 2017         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Management en ondersteuning | 5,09         | 4,08         |
| Woonservice                 | 6,44         | 5,70         |
| Dagelijks onderhoud         | 4,85         | 4,89         |
| Planmatig onderhoud         | 3,00         | 2,83         |
| Financiën                   | 3,00         | 3,00         |
| <b>Totaal</b>               | <b>22,39</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 Ressort Wonen slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Het SPW heeft het volgende met betrekking tot de aangesloten corporaties:

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

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. Per 31 december 2018 bedroeg de dekkingsgraad van het SPW 115,9% (2017: 113,4%). 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.

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

#### **26, 27, 28. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

|                                           | 2018  | 2017  |
|-------------------------------------------|-------|-------|
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille     | 3.681 | 2.207 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 3.730 | 2.274 |
| Externe verkoopkosten                     | 60    | 24    |
| Netto verkoopopbrengst                    | -109  | -91   |
| Toegekende organisatiekosten              | 11    | 32    |
|                                           | -120  | -123  |

## **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

|                                                         | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Af: onrendabele top/afboeking grond                     | <u>0</u>    | <u>0</u>    |
| Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | <u>0</u>    | <u>0</u>    |

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

|                                                                           | <b>2018</b>   | <b>2017</b>  |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie DAEB                                   | 32.289        | 5.373        |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie niet-DAEB                              | <u>5.567</u>  | <u>2.163</u> |
| <b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> | <u>37.855</u> | <u>7.536</u> |

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

|                                                                                                      | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Waardemutatie verkoop onder voorwaarden                                                              | 215         | 178         |
| Gerealiseerd bij terugkoop                                                                           | <u>263</u>  | <u>249</u>  |
| <b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b> | <u>478</u>  | <u>427</u>  |

### **34. Overige organisatiekosten**

|                                | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Toegerekende organisatiekosten | <u>54</u>   | <u>44</u>   |
|                                | <u>54</u>   | <u>44</u>   |

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

|                                                          | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie | <u>92</u>   | <u>65</u>   |
|                                                          | <u>92</u>   | <u>65</u>   |



**37. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

|                                 | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Deposito's en spaarrekeningen   | 29          | 23          |
| Overige financiële vaste activa | 9           | 7           |
|                                 | <u>38</u>   | <u>30</u>   |

**38. Rentelasten en soortgelijke kosten**

|                                                | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Rente op schulden/leningen kredietinstellingen | 2.054        | 2.131        |
| Rente op overige schulden                      | 2            | 5            |
|                                                | <u>2.056</u> | <u>2.136</u> |

**39. Belastingen**

|                                                        | <b>2018</b> | <b>2017</b>  |
|--------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd: |             |              |
| Acute belastingen                                      | 0           | 0            |
| Correcties voorgaande perioden                         | 1.019       | -1.019       |
| Mutaties in tijdelijke verschillen:                    |             |              |
| Mutaties compensabele verliezen                        | -276        | 2.808        |
| Mutatie latente belastingen                            | 110         | -205         |
|                                                        | <u>853</u>  | <u>1.583</u> |

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25% voor 2018. Vanaf 2019 is het tarief verlaagd met 2,5%. De hogere effectieve belastingdruk (belastingen / resultaat voor belastingen) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie, fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen (onder meer 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.

### 39.1 Toelichting op de kasstromen

- De kasstroom uit operationele activiteiten is afgenomen met € 1,4 miljoen vooral door:
  - 45,46,47 Stijging van betalingen aan leveranciers van € 0,8 miljoen door hogere uitgaven aan onderhoud, bedrijfsuitgaven en lonen;
  - 48 Stijging van de rente uitgaven met € 0,3 miljoen door verschuiving van een betalingstermijn, van 1 lening viel de betalingstermijn over 2017 op 2 januari 2018;
  - 49,50 Toename van de betalingen uit hoofde van heffingen van € 0,3 miljoen door hogere verhuurdersheffing en de saneringsheffing.
- De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn ten opzichte van 2017 gestegen met € 0,5 miljoen vooral door:
  - 56 Stijging van investeringen door verbeteringen in huurwoningen met € 0,3 miljoen;
  - 59 Daling van investering ten dienste van de exploitatie door de verbouwing in 2017 met € 0,2 mln.;
  - 58 Een afname van het aantal aangekochte VoV-woningen waar de kasstroom met € 0,6 miljoen stijgt.
- De kasstroom uit financieringsactiviteiten is gedaald met € 3,3 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door:
  - 64 Extra aflossingen op twee leningen in 2018.

### Overige gegevens

#### 40. Honoraria van de accountant

De volgende honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Ressort Wonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW. 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.

|                                   | KPMG<br>Accountants<br>N.V. | BDO<br>Accountants | Deloitte<br>Adviseurs | Totaal     |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|------------|
| <b>Jaar 2018</b>                  |                             |                    |                       |            |
| Controle van de jaarrekening      | 35                          | 46                 | 0                     | 81         |
| Andere controleopdrachten         | 0                           | 0                  | 0                     | 0          |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | 0                           | 0                  | 22                    | 22         |
| <b>Totaal Honorarium</b>          | <b>35</b>                   | <b>46</b>          | <b>22</b>             | <b>103</b> |

|                                   | KPMG<br>Accountants<br>N.V. | BDO<br>Accountants | Deloitte<br>Adviseurs | Totaal     |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|------------|
| <b>Jaar 2017</b>                  |                             |                    |                       |            |
| Controle van de jaarrekening      | 0                           | 77                 | 0                     | 77         |
| Andere controleopdrachten         | 0                           | 8                  | 0                     | 8          |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | 0                           | 0                  | 17                    | 17         |
| <b>Totaal Honorarium</b>          | <b>0</b>                    | <b>85</b>          | <b>17</b>             | <b>102</b> |

#### **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 2018 voor Ressort Wonen is € 118.000. 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 WNT.

##### *Bezoldiging topfunctionarissen*

###### *a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking*

De directeur-bestuurder wordt in dat kader aangemerkt als topfunctionaris en valt hiermee als enige werknemer onder deze regeling. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens vermeld:

| bedragen x € 1                                               |               | F.P. Desloover           |
|--------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|
| Functiegegevens                                              |               | Directeur-<br>bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018                   | 01/01 – 31/12 |                          |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)             | 1             |                          |
| Dienstbetrekking?                                            | Ja            |                          |
| Bezoldiging                                                  |               |                          |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                | 93.701        |                          |
| Beloningen betaalbaar op termijn                             | 17.266        |                          |
| Subtotaal                                                    | 110.967       |                          |
|                                                              |               |                          |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                | 118.000       |                          |
|                                                              |               |                          |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t.        |                          |
| Totale bezoldiging                                           | 110.967       |                          |
|                                                              |               |                          |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan     | N.v.t.        |                          |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling  | N.v.t.        |                          |
| Gegevens 2017                                                |               |                          |
|                                                              |               |                          |
| Functiegegevens                                              |               | Directeur-<br>bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2017                   | 01/01 – 31/12 |                          |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)             | 1             |                          |
| Dienstbetrekking?                                            | ja            |                          |
| Bezoldiging                                                  |               |                          |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                | 90.863        |                          |
| Beloningen betaalbaar op termijn                             | 16.183        |                          |
| Subtotaal                                                    | 107.046       |                          |
|                                                              |               |                          |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                | 114.000       |                          |
|                                                              |               |                          |
| Totale bezoldiging                                           | 107.046       |                          |

*b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking*  
Niet van toepassing.

*c. Toezichthoudende topfunctionarissen*

De WNT geeft ten aanzien van de vergoedingen van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2014 wettelijk maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. Daarnaast heeft de VTW op grond van beroepsregels eveneens (lagere) maxima ingesteld. Voor de bezoldigingsklasse D, geldend voor Ressort Wonen, geldt als maximum voor een voorzitter € 13.600,- en voor een RvC-lid € 9.100,- binnen de WNT. 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     | M.E.N. Mulder | W.L. Reurink | R.S. van der Kuij |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|--------------|-------------------|
| <b>Functiegegevens<sup>2</sup></b>                                        | Voorzitter  | Lid           | Lid          | Lid               |
| Aanvang en einde functieervulling in 2018                                 | 01/01-31/12 | 01/01-31/12   | 01/01-31/12  | 01/01-31/12       |
| <b>Bezoldiging</b>                                                        |             |               |              |                   |
| Totale bezoldiging <sup>3</sup>                                           | 12.650      | 8.450         | 8.450        | 8.450             |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>                | 17.700      | 11.800        | 11.800       | 11.800            |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag <sup>5</sup> | n.v.t.      | n.v.t.        | n.v.t.       | n.v.t.            |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan <sup>6</sup>     | n.v.t.      | n.v.t.        | n.v.t.       | n.v.t.            |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling <sup>7</sup>  | n.v.t.      | n.v.t.        | n.v.t.       | n.v.t.            |
| <b>Gegevens 2017</b>                                                      |             |               |              |                   |
| <b>Functiegegevens<sup>2</sup></b>                                        | Voorzitter  | Lid           | Lid          | Lid               |
| Aanvang en einde functieervulling in 2017                                 | 01/01-31/12 | 01/01-31/12   | 01/01-31/12  | 30/06-31/12       |
| <b>Bezoldiging</b>                                                        |             |               |              |                   |
| Totale bezoldiging <sup>3</sup>                                           | 9.000       | 6.000         | 6.000        | 3.500             |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>                | 17.100      | 11.400        | 11.400       | 6.684             |

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

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 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.

### 43. 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.

| ACTIVA (voor resultaatverdeling)                               | DAEB<br>€(.000)         | Niet-DAEB<br>€(.000)         | Eliminaties<br>€(.000)         | Totaal<br>€(.000)         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| VASTE ACTIVA                                                   |                         |                              |                                | 0                         |
| <b>I Immateriële vaste activa</b>                              |                         |                              |                                | 0                         |
| <b>Totaal van immateriële vaste activa</b>                     | 0                       | 0                            | 0                              | 0                         |
| <b>II Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                         |                              |                                | 0                         |
| 1. DAEB-vastgoed in exploitatie                                | 270.838                 |                              |                                | 270.838                   |
| 2. niet DAEB-vastgoed in exploitatie                           |                         | 45.870                       |                                | 45.870                    |
| 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 |                         | 22.970                       |                                | 22.970                    |
| 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 17                      |                              |                                | 17                        |
| <b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>                          | <b>270.855</b>          | <b>68.840</b>                | <b>0</b>                       | <b>339.695</b>            |
| <b>III Materiele vaste activa</b>                              |                         |                              |                                |                           |
| 1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.812                   | 0                            | 0                              | 1.812                     |
| <b>Totaal van materiele vaste activa</b>                       | <b>1.812</b>            | <b>0</b>                     | <b>0</b>                       | <b>1.812</b>              |
| <b>IV Financiële vaste activa</b>                              |                         |                              |                                |                           |
| 1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen                        | 47.062                  |                              | -47.062                        | 0                         |
| 2. Vorderingen op groepsmaatschappijen                         |                         | 1.576                        | -1.576                         | 0                         |
| 3. Andere deelnemingen                                         |                         |                              |                                | 0                         |
| 5. Latente belastingvordering(en)                              | 3.535                   | -289                         |                                | 3.246                     |
| 6. Leningen u/g                                                | 246                     |                              |                                | 246                       |
| 7. Overige effecten                                            |                         |                              |                                | 0                         |
| <b>Totaal van financiële vaste activa</b>                      | <b>50.843</b>           | <b>1.287</b>                 | <b>-48.638</b>                 | <b>3.492</b>              |
| <b>Som der vaste activa</b>                                    | <b>323.510</b>          | <b>70.127</b>                | <b>-48.638</b>                 | <b>344.999</b>            |
| <b>ACTIVA (voor resultaatverdeling)</b>                        | <b>DAEB<br/>€(.000)</b> | <b>Niet-DAEB<br/>€(.000)</b> | <b>Eliminaties<br/>€(.000)</b> | <b>Totaal<br/>€(.000)</b> |
| VLOTTENDE ACTIVA                                               |                         |                              |                                |                           |
| <b>I Voorraden</b>                                             |                         |                              |                                | -                         |
| 1. Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 85                      | 950                          |                                | 1.035                     |
| 2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop            |                         |                              |                                | 0                         |
| 3. Overige voorraden                                           | 27                      |                              |                                | 27                        |
| <b>Totaal voorraden</b>                                        | <b>112</b>              | <b>950</b>                   | <b>0</b>                       | <b>1.062</b>              |
| <b>II Onderhanden projecten</b>                                |                         |                              |                                |                           |
| <b>III Vorderingen</b>                                         |                         |                              |                                |                           |
| 1. Huurdebiteuren                                              | 121                     | 21                           |                                | 143                       |
| 2. Overheid                                                    |                         |                              |                                | 0                         |
| 7. Overige vorderingen                                         | 376                     | 67                           |                                | 442                       |
| 8. Overlopende activa                                          | 19                      | 4                            |                                | 22                        |
| <b>Totaal van vorderingen</b>                                  | <b>515</b>              | <b>92</b>                    | <b>0</b>                       | <b>607</b>                |
| <b>IV Effecten</b>                                             |                         |                              |                                |                           |
| -                                                              |                         |                              |                                | 0                         |
| <b>V Liquide middelen</b>                                      | 8.298                   | 419                          |                                |                           |
| <b>Totaal van liquide middelen</b>                             | <b>8.298</b>            | <b>419</b>                   | <b>0</b>                       | <b>8.717</b>              |
| <b>Totaal van vlottende activa</b>                             | <b>8.925</b>            | <b>1.461</b>                 | <b>0</b>                       | <b>10.386</b>             |
| <b>Totaal van activa</b>                                       | <b>332.435</b>          | <b>71.587</b>                | <b>-48.638</b>                 | <b>355.385</b>            |

| <b>PASSIVA (voor resultaatverdeling)</b>                         | <b>DAEB<br/>€(.000)</b> | <b>Niet-<br/>DAEB<br/>€(.000)</b> | <b>Eliminaties<br/>€(.000)</b> | <b>Totaal<br/>€(.000)</b> |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>C. Eigen vermogen</b>                                         |                         |                                   |                                | -                         |
| 1. Herwaarderingsreserves                                        | 191.171                 | 25.207                            |                                | 216.378                   |
| 2. Wettelijke en statutaire reserves                             |                         |                                   |                                | 0                         |
| 3. Overige reserves                                              | 54.430                  | 15.224                            | -40.432                        | 29.223                    |
| 4. Resultaat van het boekjaar                                    | 40.038                  | 6.630                             | -6.630                         | 40.038                    |
| <b>Totaal van eigen vermogen</b>                                 | <b>285.639</b>          | <b>47.062</b>                     | <b>-47.062</b>                 | <b>285.639</b>            |
| <b>D. Egalisatierekening</b>                                     |                         |                                   |                                | -                         |
|                                                                  |                         |                                   |                                | 0                         |
| <b>Totaal van egalisatierekening</b>                             | <b>0</b>                | <b>0</b>                          | <b>0</b>                       | <b>0</b>                  |
| <b>E. Voorzieningen</b>                                          |                         |                                   |                                |                           |
| 1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen |                         |                                   |                                | 0                         |
| 2. Voorziening latente belastingverplichtingen                   |                         |                                   |                                | 0                         |
| 3. Overige voorzieningen                                         | 66                      |                                   |                                | 66                        |
| <b>Totaal van voorzieningen</b>                                  | <b>66</b>               | <b>0</b>                          | <b>0</b>                       | <b>66</b>                 |
| <b>F. Langlopende schulden</b>                                   |                         |                                   |                                |                           |
| 1. Schulden aan overheid                                         |                         |                                   |                                | 0                         |
| 2. Schulden aan kredietinstellingen                              | 41.973                  |                                   |                                | 41.973                    |
| 3. Schulden aan groepsmaatschappijen                             |                         | 1.576                             | -1.576                         | 0                         |
| 4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen          |                         |                                   |                                | 0                         |
| 5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV            |                         | 22.507                            |                                | 22.507                    |
| 6. Overige schulden                                              | 421                     | 75                                |                                | 496                       |
| <b>Totaal van langlopende schulden</b>                           | <b>42.395</b>           | <b>24.157</b>                     | <b>-1.576</b>                  | <b>64.976</b>             |
| <b>G. Kortlopende schulden</b>                                   |                         |                                   |                                |                           |
| 1. Schulden aan overheid                                         |                         |                                   |                                | 0                         |
| 2. Schulden aan kredietinstellingen                              | 1.357                   |                                   |                                | 1.357                     |
| 3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten                 | 1.267                   | 224                               |                                | 1.492                     |
| 4. Schulden aan groepsmaatschappijen                             |                         |                                   |                                | 0                         |
| 5. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen          |                         |                                   |                                | 0                         |
| 6. Belastingen en premies sociale verzekering                    | 207                     | 26                                |                                | 234                       |
| 7. Schulden ter zake van pensioenen                              | -19                     |                                   |                                | -19                       |
| 8. Overige schulden                                              | 2                       |                                   |                                | 2                         |
| 9. Overlopende passiva                                           | 1.522                   | 118                               |                                | 1.639                     |
| <b>Totaal van kortlopende schulden</b>                           | <b>4.336</b>            | <b>368</b>                        | <b>0</b>                       | <b>4.705</b>              |
| <b>Totaal van Passiva</b>                                        | <b>332.435</b>          | <b>71.587</b>                     | <b>-48.638</b>                 | <b>355.385</b>            |

| WINST- EN VERLIESREKENING                                                              | DAEB<br>€(.000) | Niet-DAEB<br>€(.000) | Eliminaties<br>€(.000) | Totaal<br>€(.000) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten                                                                        | 13.020          | 2.305                |                        | 15.325            |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 1.298           | 57                   |                        | 1.356             |
| Lasten servicecontracten                                                               | -1.267          | -40                  |                        | -1.306            |
| Overheidsbijdragen                                                                     |                 |                      |                        | 0                 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                                   | -1.604          | -284                 |                        | -1.888            |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | -6.856          | -644                 |                        | -7.500            |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -2.632          | -248                 |                        | -2.881            |
| <b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>                            | <b>1.959</b>    | <b>1.147</b>         | <b>0</b>               | <b>3.106</b>      |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling                                                | 0               | 0                    | 0                      | 0                 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling                                               | 0               | 0                    | 0                      | 0                 |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | 0               | 0                    | 0                      | 0                 |
| Toegerekende financieringskosten                                                       | 0               | 0                    | 0                      | 0                 |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                               | <b>0</b>        | <b>0</b>             | <b>0</b>               | <b>0</b>          |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | 1.235           | 2.386                |                        | 3.621             |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | -4              | -7                   |                        | -11               |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              | -1.240          | -2.490               |                        | -3.730            |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>-9</b>       | <b>-110</b>          | <b>0</b>               | <b>-120</b>       |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | 0               | 0                    |                        | 0                 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 32.288          | 5.567                |                        | 37.855            |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 0               | 478                  |                        | 478               |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop       | 0               | 0                    |                        | 0                 |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                        | <b>32.288</b>   | <b>6.045</b>         | <b>0</b>               | <b>38.333</b>     |
| Opbrengst overige activiteiten                                                         | 28              | 5                    |                        | 33                |
| Kosten overige activiteiten                                                            |                 |                      |                        | 0                 |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                                            | <b>28</b>       | <b>5</b>             |                        | <b>33</b>         |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                       | <b>-46</b>      | <b>-8</b>            |                        | <b>-54</b>        |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                                                     | <b>-94</b>      | <b>0</b>             |                        | <b>-94</b>        |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten                        |                 |                      |                        | 0                 |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten              |                 |                      |                        | 0                 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                         | 196             | 0                    | -159                   | 38                |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | -2.056          | -159                 | 159                    | -2.056            |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                | <b>-1.860</b>   | <b>-159</b>          | <b>0</b>               | <b>-2.019</b>     |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                           | <b>32.266</b>   | <b>6.919</b>         | <b>0</b>               | <b>39.185</b>     |
| Belastingen                                                                            | 1.142           | -289                 | 0                      | 853               |
| Resultaat uit deelnemingen                                                             | 6.630           | 0                    | -6.630                 | 0                 |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                             | <b>40.038</b>   | <b>6.630</b>         | <b>-6.630</b>          | <b>40.038</b>     |



| KASSTROOMOVERZICHT                                        | DAEB<br>€(.000) | Niet-DAEB<br>€(.000) | Eliminaties<br>€(.000) | Totaal<br>€(.000) |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>                          |                 |                      |                        |                   |
| <b>Ontvangsten:</b>                                       |                 |                      |                        |                   |
| Huurontvangsten                                           | 12.940          | 2.125                |                        | <b>15.065</b>     |
| Vergoedingen                                              | 1.312           | 57                   |                        | <b>1.369</b>      |
| Overheidsontvangsten                                      | 0               | 0                    |                        | <b>0</b>          |
| Overige bedrijfsontvangsten                               | 25              | 4                    |                        | <b>30</b>         |
| Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)        | 188             | 0                    | -159                   | <b>29</b>         |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                          | <b>14.465</b>   | <b>2.187</b>         | <b>-159</b>            | <b>16.493</b>     |
| <b>Uitgaven:</b>                                          |                 |                      |                        |                   |
| Erfpacht                                                  | 0               | 0                    |                        | <b>0</b>          |
| Betalingen aan werknemers                                 | 1.304           | 231                  |                        | <b>1.535</b>      |
| Onderhoudsuitgaven                                        | 5.678           | 434                  |                        | <b>6.113</b>      |
| Overige bedrijfsuitgaven                                  | 3.184           | 564                  |                        | <b>3.748</b>      |
| Betaalde interest                                         | 2.094           | 159                  | -159                   | <b>2.094</b>      |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat      | 136             | 24                   |                        | <b>161</b>        |
| Verhuurderheffing                                         | 1.542           | 85                   |                        | <b>1.627</b>      |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden   | 15              | 0                    |                        | <b>15</b>         |
| Vennootschapsbelasting                                    | 0               | 0                    |                        | <b>0</b>          |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                         | <b>13.953</b>   | <b>1.497</b>         | <b>-159</b>            | <b>15.292</b>     |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b> | <b>512</b>      | <b>690</b>           | <b>0</b>               | <b>1.201</b>      |

| (Des)investeringsactiviteiten                                            | DAEB<br>€(.000) | Niet-DAEB<br>€(.000) | Eliminaties<br>€(.000) | Totaal<br>€(.000) |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                            |                 |                      |                        |                   |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet                         | 1.260           | 612                  |                        | <b>1.872</b>      |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi               | 0               | 1.799                |                        | <b>1.799</b>      |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden             | 0               | 0                    |                        | <b>0</b>          |
| Verkoopontvangsten grond                                                 | 0               | 0                    |                        | <b>0</b>          |
| (Des)Investeringsontvangsten overig                                      | 0               | 0                    |                        | <b>0</b>          |
| <b>Ontvangsten uithoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b> | <b>1.260</b>    | <b>2.411</b>         | <b>0</b>               | <b>3.671</b>      |
| <b>MVA uitgaande kasstroom</b>                                           |                 |                      |                        |                   |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden                           | 17              |                      |                        | <b>17</b>         |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                        | 779             |                      |                        | <b>779</b>        |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden                                  |                 |                      |                        | <b>0</b>          |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden                        |                 |                      |                        | <b>0</b>          |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                          |                 | 1.368                |                        | <b>1.368</b>      |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden                            |                 |                      |                        | <b>0</b>          |
| Investeringsontvangsten overig                                           | 129             |                      |                        | <b>129</b>        |
| <b>Verwerving van materiële vaste activa</b>                             | <b>925</b>      | <b>1.368</b>         | <b>0</b>               | <b>2.293</b>      |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                              | <b>336</b>      | <b>1.043</b>         | <b>0</b>               | <b>1.379</b>      |
| <b>FVA</b>                                                               |                 |                      |                        |                   |
| Ontvangsten verbindingen                                                 |                 |                      |                        | <b>0</b>          |
| Ontvangsten overig                                                       | 2.012           | 0                    | -2.000                 | <b>12</b>         |
| Uitgaven verbindingen                                                    |                 |                      |                        | <b>0</b>          |
| Uitgaven overig                                                          |                 |                      |                        | <b>0</b>          |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>                              | <b>2.012</b>    | <b>0</b>             | <b>-2.000</b>          | <b>12</b>         |
| <b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                 | <b>2.348</b>    | <b>1.043</b>         | <b>-2.000</b>          | <b>1.391</b>      |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                                         |                 |                      |                        |                   |
| <b>Ingaand</b>                                                           |                 |                      |                        |                   |
| Nieuwe te borgen leningen                                                |                 |                      |                        | <b>0</b>          |
| Nieuwe ongeborgde leningen                                               |                 |                      |                        | <b>0</b>          |
| <b>Uitgaand</b>                                                          |                 |                      |                        |                   |
| Aflossing geborgde leningen                                              | 4.469           | 0                    |                        | <b>4.469</b>      |
| Aflossing ongeborgde leningen                                            |                 | 2.000                | -2.000                 | <b>0</b>          |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                | <b>-4.469</b>   | <b>-2.000</b>        | <b>-2.000</b>          | <b>-8.469</b>     |
| <b>Toename/Afname van geldmiddelen</b>                                   | <b>-1.610</b>   | <b>-267</b>          | <b>-</b>               | <b>-1.877</b>     |
| Wijziging kortgeld                                                       | -               | -                    | -                      | <b>0</b>          |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode                                | <b>9.908</b>    | <b>686</b>           | <b>-</b>               | <b>10.594</b>     |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode                                | <b>8.298</b>    | <b>419</b>           | <b>-</b>               | <b>8.717</b>      |
| <b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>                                 | <b>-1.610</b>   | <b>-267</b>          | <b>-</b>               | <b>-1.877</b>     |

**Ondertekening van de jaarrekening**

**Opmaken van de jaarrekening**

Directie,

F.P. Desloover

**Vaststellen van de jaarrekening**

Raad van Commissarissen,

Was getekend,  
E.L. Bal, voorzitter

Was getekend,  
R.S. van der Kuij, lid

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

Was getekend,  
W.L. Reurink, lid

Rozenburg, 10 april 2019

## **Overige gegevens**

### **Statutaire resultaatbestemming**

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

### **Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

De verklaring van de accountant is toegevoegd achter dit verslag.

## Kengetallen

| Boekjaar                                                             | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    |
|----------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Aantal verhuureenheden</b>                                        |         |         |         |         |
| 1 Woningen en woongebouwen                                           |         |         |         |         |
| in exploitatie                                                       | 2.364   | 2.380   | 2.397   | 2.382   |
| in aanbouw                                                           | 0       | 0       | 0       | 32      |
| 2 Garages                                                            | 255     | 255     | 255     | 256     |
| 3 Bedrijfsruimten / kantoor                                          | 6       | 6       | 6       | 6       |
| Totaal                                                               | 2.625   | 2.641   | 2.659   | 2.676   |
| <b>Verhuur van woningen</b>                                          |         |         |         |         |
| 1 Mutatiegraad                                                       | 5,80    | 8,44    | 7,59    | 7,67    |
| 2 Gemiddelde netto-maandhuur per 31 december                         | 531,07  | 520,38  | 515,70  | 506,36  |
| 3 Huurachterstand in % van de jaarhuur                               | 0,88    | 0,82    | 0,86    | 1,05    |
| 4 Huurderving in % van jaarhuur                                      | 0,95    | 1,41    | 1,65    | 1,86    |
| <b>Kwaliteit</b>                                                     |         |         |         |         |
| Aantal reparatieverzoeken per woning                                 | 1,37    | 1,39    | 1,58    | 1,49    |
| Kosten niet-planm. onderhoud per woning                              | 464     | 364     | 326     | 394     |
| Kosten planmatig onderhoud per woning                                | 2119    | 944     | 1053    | 1147    |
| <b>Balans en winst- en verliesrekening</b>                           |         |         |         |         |
| (x € 1.000)                                                          |         |         |         |         |
| 1 Overige reserve                                                    | 69.260  | 65.153  | 59.444  | 53.697  |
| 2 Herwaarderingsreserve                                              | 216.378 | 180.231 | 174.946 | 154.741 |
| 3 Voorzieningen                                                      | 66      | 61      | 59      | 60      |
| 4 Huren woningen / woongebouwen                                      | 15.325  | 15.177  | 14.885  | 14.451  |
| 5 Vergoedingen                                                       | 1.356   | 1.278   | 1.244   | 1.221   |
| 6 Jaarresultaat                                                      | 40.038  | 11.211  | 25.953  | 1.240   |
| <b>Financiële continuïteit</b>                                       |         |         |         |         |
| 1 Solvabiliteit                                                      |         |         |         |         |
| Eigen vermogen als % van totaal vermogen                             | 80,37   | 76,82   | 75,52   | 72,98   |
| Eigen vermogen + voorzieningen als % van het totaal vermogen         | 80,39   | 76,84   | 75,54   | 73,00   |
| 2 Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)                               | 43%     | 49%     | 45%     |         |
| 3 ICR (niet gewogen)                                                 | 2,47    | 2,40    | 2,16    |         |
| <b>Algemeen</b>                                                      |         |         |         |         |
| 1 Eigen vermogen per vhe                                             | 120.016 | 103.102 | 97.785  | 87.505  |
| 2 Personeelsbezetting (voltijdsformatie-plaatsen per 1.000 woningen) | 9,59    | 8,82    | 8,81    | 8,86    |
| 3 Werkelijk aantal personeelsleden 31/12                             | 23,00   | 22,00   | 22,00   | 22,00   |

**Aantallen bezit**

| Complex | Adres                         | Aantal<br>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         | 19               | 19               |      |     |      |        |
| 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              | 101              |                  |      | 101 |      |        |
| 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                  | 168              |                  |      | 168 |      |        |
| 107     | Vogelbuurt 3                  | 135              | 135              |      |     |      |        |
| 108     | Mevr. J.A. Stiermanlaan e.o.  | 103              | 103              |      |     |      |        |
| 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.                | 6                | 6                |      |     |      |        |
| 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  |        |
|         |                               | 2.625            | 1.060            | 807  | 497 | 255  | 6      |

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Totaal woningen          | 2.364 |
| Totaal garages en overig | 261   |

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting Ressort Wonen

### **Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening**

#### ***Ons oordeel***

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningstichting Ressort Wonen (hierna 'de stichting') te Rozenburg (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woningstichting Ressort Wonen per 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2018;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2018;
- 3 het kasstroomoverzicht over 2018; en
- 4 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### ***De basis voor ons oordeel***

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

#### ***Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie***

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen op pagina 83 van de jaarrekening.



Hierin staat beschreven dat Woningstichting Ressort Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### ***Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde***

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 85 tot en met 86. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### ***Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd***

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### ***Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie***

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- het Bestuursverslag;
- de overige gegevens;
- de bijlage kerngetallen;
- de bijlage overzicht woningbezit.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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



## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening***

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan op de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissaris is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018), ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.

Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Den Haag, 23 april 2019

KPMG Accountants N.V.



J.G.A. Bruinsma RA