



## ***Jaarstukken 2019***



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

**26 mei 2020**

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

**Inhoudsopgave****pagina****Volkshuisvestelijkverslag**

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Voorwoord                                           | 3  |
| 1. Samenwerking                                     | 4  |
| 2. Ontwikkelingen woningbezit                       | 5  |
| 3. Kwaliteit van het woningbezit                    | 16 |
| 4. Betrekken van belanghouders bij beheer en beleid | 18 |
| 5. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen         | 21 |
| 6. Leefbaarheid                                     | 22 |
| 7. Wonen, zorg en welzijn                           | 24 |

**Bestuursverslag**

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 1. Managementsamenvatting                               | 26 |
| 2. Organisatie                                          | 28 |
| 3. Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen | 32 |
| 4. Risicobeheersing                                     | 40 |
| 5. Financiën                                            | 46 |
| 6. Werkterrein                                          | 52 |

**Jaarrekening**

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| 1. Balans per 31 december 2019                          | 55  |
| 2. Winst- en verliesrekening over 2019                  | 57  |
| 3. Kasstroomoverzicht                                   | 58  |
| 4. Algemene toelichting                                 | 61  |
| 5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva | 62  |
| 6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat       | 72  |
| 7. Grondslagen kasstroomoverzicht                       | 76  |
| Toelichting op de balans                                | 77  |
| Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen   | 94  |
| Toelichting op de winst- en verliesrekening             | 95  |
| Gebeurtenissen na balansdatum                           | 102 |
| Segmentatie naar DAEB en niet DAEB                      | 103 |
| Vaststelling van de jaarrekening                        | 106 |

**Overige gegevens**

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Statutaire bepalingen inzake resultaat       | 108 |
| Controleverklaring onafhankelijke accountant | 109 |

**Bijlagen**

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 1 - Kengetallen           | 113 |
| 2 - Overzicht woningbezit | 114 |



# Volkshuisvestelijk verslag

## Voorwoord

In dit jaarverslag over 2019 legt de toegelaten instelling Woningstichting Ressort Wonen verantwoording af over het presteren in het afgelopen jaar. Een jaar waarin we mooie resultaten boekten en de koers voor de komende jaren actualiseerden.

Begin 2017 is de koers van de organisatie opnieuw vastgesteld en gedurende de jaren 2017, 2018 en 2019 hebben we verdere uitvoering gegeven aan de realisatie van onze strategische speerpunten:

1. Betaalbaar huren in duurzame woningen
2. Betrokken en moderne dienstverlening in een sterk dorp
3. Op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren

Dit jaarverslag is het derde waarin we verantwoording af leggen gebaseerd op *Duurzaam Betrokken, strategisch meerjarenplan vanaf 2017*. Zoals verderop in detail te lezen valt, heeft deze strategie tot een versnelling en verdieping van het volkshuisvestelijk presteren geleid, allereerst in Rozenburg, maar op termijn ook in Brielle. 2019 liet helaas ook vertraging zien in de realisatie van de vervangende nieuwbouw van de seniorenwoningen Welgelegen, terwijl juist heel vlot met bewoners tot instemming en herhuisvesting werd gekomen. De planvorming voor de woningverbetering van de woningen aan de Esdoornlaan, eveneens met nauwe betrokkenheid van bewoners, verliep gelukkig zeer voorspoedig. Ook met deze bewoners werd instemming op de maatregelen bereikt. 100% deelname aan energetische maatregelen is inmiddels de normale gang van zaken en draagt bij aan de kern van ons bestaan: betaalbaar wonen. Eind 2019 tenslotte, spraken gemeente Brielle en Ressort Wonen af de geplande nieuwbouw van sociale huurwoningen te intensiveren, zodat we sneller bijdragen aan het verkleinen van grote volkshuisvestelijke problemen in Brielle. Zichtbaar is dat deze strategie van voluit volkshuisvestelijk presteren in de afgelopen jaren al leidde tot meer investeringen in Rozenburg. Ook onze onderhoudsuitgaven droegen hier aan bij. Op termijn leidt dit tot het aantrekken van nieuw en meer vreemd vermogen en andere balansverhoudingen. Dat hierbij tijdelijk één van de financiële ratio's niet aan de norm voldoet is het geaccepteerde gevolg van deze strategie. Relevant hierbij is te melden dat deze strategie gevoerd wordt vanuit een langdurige periode van overliquiditeit en gezonde bedrijfsresultaten.

De feiten in de financiële stukken van dit jaarverslag zijn positief en krijgen terecht ruim aandacht. De betrokken club mensen die bij Ressort Wonen werkt wordt evenwel écht enthousiast als het over resultaten met en voor het dorp Rozenburg gaat. Daarbij sluiten we de ogen niet voor heftige incidenten. 2019 was óók het jaar met de beschieting van een appartementencomplex vanaf de Tienmorgenseweg. Gelukkig viel alleen materiële schade te noteren. Veel ernstiger was een steekincident dat een huurster en moeder van 4 kinderen het leven kostte. Met partners blijft Ressort Wonen zich inspannen voor een duurzaam leefbaar dorp. In 2019 hebben we de in komende jaren te behalen resultaten opnieuw vastgesteld in onze geactualiseerde strategie. De wijze uitspraak is: 'in het verleden behaalde resultaten zijn geen garantie voor de toekomst'. We blijven ons dan ook inspannen om het morgen weer iets beter te doen dan vandaag. Zeker in een tijd waarin Corona potentieel verstrekende gevolgen kan hebben voor onze huurders. We besteden daaraan aandacht in dit verslag. 'Vandaag' kijk ik echter met tevredenheid terug op het presteren in 2019.

Ik werk onder toezicht van een betrokken en deskundige Raad van Commissarissen. Dat team is aan verandering onderhevig. Dank aan voorzitter Ellen Bal en vicevoorzitter Walter Reurink. 2019 was het laatste jaar waarin zij zich inzetten voor goede volkshuisvesting in Rozenburg.

Frans Desloover - Directeur-bestuurder



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.  
26 mei 2020  
3  
(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

## 1. Maatschappelijk presteren

### 1.1.1 Samenwerking

#### *Prestatieafspraken*

Gemeente Rotterdam, Ressor Wonen en Huurdersvereniging Rozenburg hebben prestatieafspraken gemaakt voor 2020/21. Deze keer voor de duur van 2 jaar, met de afspraak dat we eind 2020 evalueren. Dit laatste stelt de HuurdersVereniging Rozenburg (HVR) zeker op prijs. De HVR is volledig betrokken, tevreden met de inhoud en tekende de prestatieafspraken dus mee. Dit bevestigt de kwaliteit van de samenwerking tussen HVR en Ressor Wonen.

#### *Warmtenet*

Ressor Wonen is voornemens een deel van haar woningbezit aan te sluiten op een nieuw aan te leggen warmtenet door het Warmtebedrijf Rotterdam. In 2017 tekenden we een intentieovereenkomst samen met de gemeente Rotterdam en het Warmtebedrijf BV. Deze overeenkomst is in 2018 is verlengd. Daarnaast is Rozenburg door de gemeente Rotterdam geselecteerd als één van de vier integrale gebiedsaanpakken binnen deze gemeente. De ambitie is hierbij: een aardgasvrij Rozenburg in 2030.

#### *Samenwerking gemeente Brielle.*

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

### 1.1.2 Kwaliteit service- en dienstverlening.

Jaarlijks vindt een onafhankelijk onderzoek plaats naar de beleving en waardering van onze huurders over de kwaliteit van de dienstverlening van Ressor Wonen. In 2019 is dit onderzoek opnieuw uitgevoerd door de Stichting Kwaliteitszorg Woondiensten Huursector(KWH). Maandelijks verstrekken wij actuele gegevens zodat er een actuele meting plaatsvindt. Doordat we maandelijks inzoomen op de uitslagen en meldingen van deze enquêtes kunnen we de dienstverlening direct verbeteren of wijzigen. Het KWH-huurlabel werd gecontinueerd. De resultaten worden overgenomen in de Aedes-benchmark.

Het aantal respondenten op de enquêtes steeg. In 2019 reageerden 511 huurders, een stijging ten opzichte van 2018. De kwaliteit waardering van de huurders was gemiddeld 7,9.

Dit cijfer is 0,1 lager dan het voorgaande jaar. De onderdelen 'onderhoud' en 'huur opzeggen' werden hoger gewaardeerd. De overige scores zijn iets gedaald.

De cijfers voor dienstverlening op de verschillende onderdelen:

|                 | 2018 | 2019 |
|-----------------|------|------|
| • Contact       | 7,8  | 7,5  |
| • Woning zoeken | 7,8  | 7,6  |
| • Nieuwe woning | 8,0  | 7,5  |
| • Huur opzeggen | 8,1  | 8,8  |
| • Reparaties    | 8,0  | 7,8  |
| • Onderhoud     | 8,1  | 8,2  |



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

## 2. Ontwikkelingen woningbezit

### 2.1 Woningvoorraad

Het aantal woningen in exploitatie per 31 december is 2.355. (Op 31 december 2018 was dit 2.364). In vooraf benoemde complexen worden bij mutatie woningen verkocht. Door dit verkoopbeleid neemt het aantal verhuureenheden af. We verkopen zowel appartementen als eengezinswoningen in verschillende prijsklassen. Eén zittende huurder kocht de woning aan. Zittende huurders ontvangen een kortingspercentage van 5%.

Woningen die ooit met een MGE-bepaling werden aangeboden, verkopen we nu via "Kopen naar Wens" of we bieden ze aan via vrije verkoop. Van de regeling "Kopen naar Wens" werd in 2019 geen gebruik gemaakt. We evalueren of we deze regeling blijven aanbieden. In totaal werden 13 woningen verkocht. Hiervan zijn 9 uit exploitatie. (In 2018 waren dit 16 woningen).

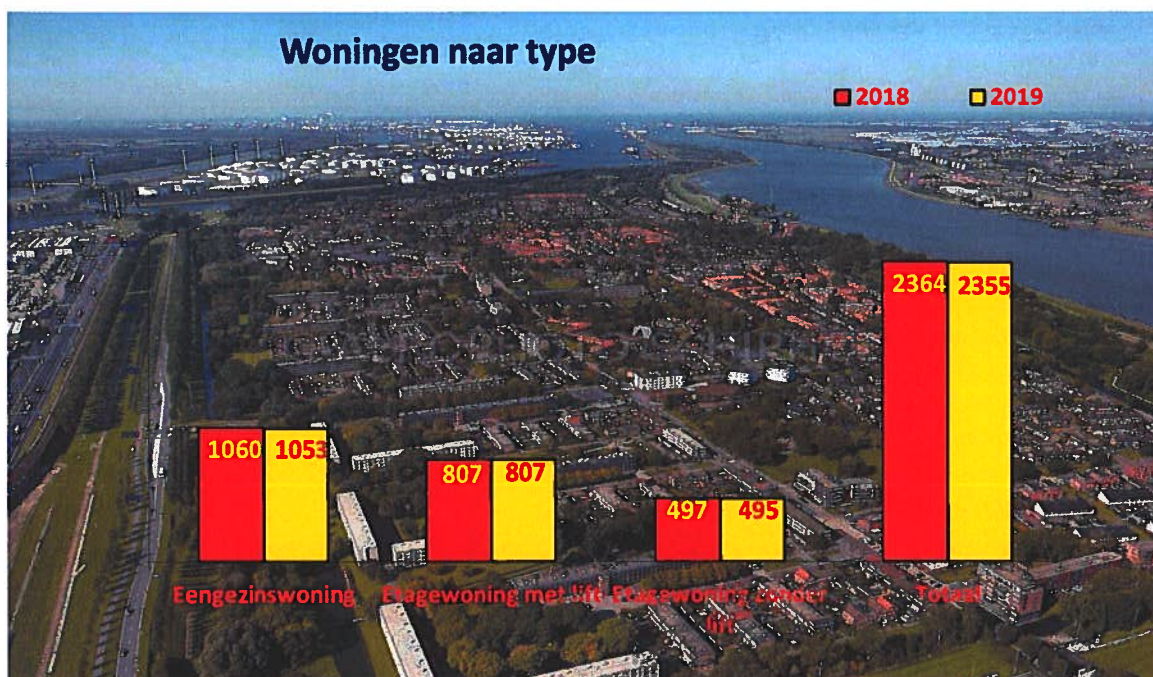
#### Aantal woningen naar huurklassen

|                                    | Aantal<br>woningen 2018 | %    | Aantal<br>woningen 2019 | %    |
|------------------------------------|-------------------------|------|-------------------------|------|
| Goedkoop < € 424,44                | 439                     | 18,6 | 420                     | 17,8 |
| Betaalbaar > € 424,44 - < € 607,46 | 1286                    | 54,4 | 1.287                   | 54,7 |
| Duur > € 607,46 - < € 720,42       | 498                     | 21,1 | 494                     | 20,9 |
| Overig > € 720,42                  | 141                     | 5,9  | 154                     | 6,6  |
|                                    | 2.364                   | 100  | 2.355                   | 100  |

De huurgrenzen worden jaarlijks per 1 januari aangepast. Met ingang van 2019 is de maximale sociale huurprijsgrens na jaren stilstand weer verhoogd naar € 720,42. Bij mutatie van een woning en de daarop volgende verhuring wordt de huurprijs aan de streefhuur aangepast. Afhankelijk van de aangebrachte voorzieningen, zoals zonnepanelen en andere energetische maatregelen, heeft dit gevolg voor het Woningwaarderingstelsel (WWS). Dit is de reden waarom de voorraad woningen verschuift naar een andere huurprijsklasse. In alle categorieën is voldoende aanbod voor de woningzoekenden.







## 2.2. Huurbeleid

Door het uitvoeren van de wettelijke maatregelen, zoals de Europese Regelgeving en passend toewijzen, ligt de focus nog steeds op doorstroming op de huurmarkt. Door externe factoren is er echter een krapte ontstaan op zowel de huur- als koopmarkt. Met name de woningzoekende in de middenklasse inkomen ondervindt problemen bij het zoeken van een passende woning.

De keuze van Ressor Wonen ligt nog steeds op 'Betaalbare huren in duurzame woningen'. Vanuit deze visie hanteert Ressor Wonen een gematigd huurprijsbeleid. Deze visie is opgenomen in het Strategisch Meerjaren Plan (SMP).

Als gevolg daarvan is de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli 2019 vastgesteld op 1,85% voor alle woningen. Dit percentage is samengesteld uit inflatie 1,6% en 0,25% opslag. Extra verhoging is niet passend in dit beleid en daarom is opnieuw in dit jaar geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging.

De verhoging van de huurprijs voor garages is, afhankelijk van de grootte, vastgesteld op 1,4 – 3,4%. Vooraf wordt het besluit voor aanpassing huurprijzen voorgelegd aan de Huurdersvereniging. Onze huurders zijn conform de wettelijke plicht tijdig geïnformeerd.

### Betaalbaarheid

Ondanks inkomensstijgingen in het afgelopen jaar zijn veel huishoudens achtergebleven in hun besteedbaar inkomen. Dit is het gevolg van stijging andere woonlasten zoals energieprijzen, verhoging BTW tarief en algemene prijsstijgingen. Daarom blijft verduurzaming van woningen, met daarbij gepaard gaande besparingen in het voordeel van de huurder, een speerpunt in ons beleid. Bij grootschalig onderhoud zijn opnieuw woningen voorzien van zonnepanelen en zonneboilers. Ook wordt, waar mogelijk, extra isolatie aangebracht. Gelijktijdig is in 2019 een begin gemaakt om in alle mutatiwoningen voorzieningen te treffen voor elektrisch koken. Door het aanbrengen van zonnepanelen levert dit een extra besparing op. De woonlasten voor de huurders dalen doordat we slechts een geringe bijdrage vragen voor de genomen energetische maatregelen.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

Alle woningen bieden we aan volgens de huidige wet- en regelgeving. Door passend toewijzen voorkomen we dat kandidaat huurders in een te dure woning trekken waarvoor geen maximale huurtoeslag wordt toegekend. Vooraf wordt met elke kandidaat een intakegesprek gehouden. Tijdens dit gesprek maken we een woonlastenberekening met alle inkomensgegevens, eventuele toeslagen en uitgaven gebaseerd op de huishoudensamenstelling. De kandidaat is zich dan bewust van de verplichtingen die wordt aangegaan. Ook komt duurzaamheid ter sprake. Kandidaten ervaren dit als een professioneel advies en baseren hierop hun besluit om de woning wel of niet te accepteren. Met een goede uitleg voorkomen we dat woningzoekenden passend toewijzen ervaren als overheidsbemoeienis met strakke regelgeving.

#### *Energie-index*

Het woningwaarderingssysteem is puntsgewijs opgebouwd uit verschillende onderdelen. Zo heeft de WOZ waarde, de energie-index, inhoud en voorzieningen invloed op de samenstelling van het puntenaantal van de woning. De huurprijs wordt bij een stijging van de energie-index aangepast. Bij onderhoudswerkzaamheden met een duurzaamheidsinvestering vragen we, na afronding van het project, een nieuw energielabel aan. Deze gegevens verwerken we in ons primair verhuursysteem. Bij de zittende huurder mag de huurprijs niet zonder meer worden aangepast.

#### *Woonlastenwaarborg*

Al sinds 2010 hanteren we de woonlastenwaarborg bij groot onderhoudsprojecten. 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 aan de huurder terug. Door onze huurders is tot nu toe geen beroep op deze garantie gedaan. Dit betekent dat de toegezegde besparing ruimschoots wordt gerealiseerd.

#### *Huurharmonisatie*

In het Strategisch Voorraad Beleid is de huurprijs bepaald aan de hand van een vastgesteld percentage per complex. Tijdens het mutatieproces vindt een controle plaats op het puntenaantal en de huurprijs van de woning. Waar nodig wordt dit geüpdatet. In enkele complexen leidt dit tot een verhoging van de huurprijs. Deze verhoging is te verantwoorden in het kader van prijs-kwaliteit, energetische maatregelen en locatie. Uiteraard stijgt de huur door deze verhoging in geen enkel geval boven de maximale huurprijs, genoemd in de huurtoeslagwet.

Door de in het verleden toegepaste inkomensafhankelijke huurverhoging, komt het in sommige gevallen voor dat de huurprijs van de woning hoger is dan het streefhuurbedrag.

### **2.3 Toewijzing en verhuringen**

#### *Woonruimteverdeling*

Vrijgekomen woningen kunnen op verschillende wijze worden verdeeld. De verdeelmethodes zijn: loting, inschrijfmodel, directe bemiddeling of Direkt Kans. Van loting maakt Ressort Wonen geen gebruik.

In 2019 maakten we gebruik van het clustermodel Wens & Wachtmiddel van Woonnet Rijnmond. Hierbij kunnen woningzoekenden hun toekomstige woonwens kenbaar maken. Bij het vrijkomen van de gewenste woning kunnen we de woningzoekende direct benaderen. We voerden dit model in voor de complexen Blankenburg en Laan van Nieuw Blankenburg. Het effect van dit model is een enorme wachtlijst gesorteerd op reactiedatum. Dit betekent dat woningzoekenden met een lange inschrijfdatum maar met een latere reactiedatum niet als eerste een toewijzing krijgen. Dit wordt, na een evaluatie door woningzoekenden en het verhuurteam, niet als eerlijk ervaren. Dit had tot gevolg dat we het Wens & Wachtmiddel afsloten. Woningzoekenden kunnen zich niet meer op deze wachtlijst plaatsen.

KPMG

Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

Het merendeel van de vrijgekomen woningen bieden we aan volgens het inschrijfmodel. Passende woningzoekenden, met de langste inschrijfduur, nodigen we uit voor een intakegesprek en bezichtiging. Bij akkoord van de gevraagde inkomensgegevens, wordt de woning officieel aangeboden en na acceptatie verhuurd. Wanneer er onvoldoende kandidaten zijn, adverteren we de woning opnieuw.

De verdeelkeuze Direkt Kans is in 2019 voor 3 woningen gebruikt. De eerst reagerende woningzoekende is tevens de eerste kandidaat huurder. Bij akkoord van alle gegevens wordt de woning aan deze kandidaat verhuurd.

Bij zorgwoningen, zoals Blankenburg Zorg en 55+ woningen geschikt voor doorstroming ouderen vanuit eengezinswoningen, passen we regelmatig directe bemiddeling toe. Ook voor het project Welgelegen is in 2019 directe bemiddeling toegepast. Dit ouderencomplex wordt gesloopt en de bewoners verhuisden naar beschikbare passende woningen.

Ook zet Ressort Wonen directe bemiddeling in bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders.

Bij het ontbreken van gevraagde bescheiden stellen we aanvullende eisen en vragen aan kandidaat huurders. Bij de controle van een beslaglegging op het inkomen vragen we bijvoorbeeld een social check op het gebied van schulden aan. Screening via de politie is niet meer toegestaan.

#### *Passend toewijzen*

Bij passend toewijzen houden we rekening met inkomen, leeftijd, huishoudgrootte van de woningzoekende en met de huurprijs van de woning. Deze grenzen zijn standaard opgenomen in het woningzoekendensysteem van Woonnet Rijnmond. Bij het adverteren van vrijkomende woningen houden we rekening met deze regelgeving en we adverteren op een juiste manier. Woningzoekenden zien bij het reageren op woningen een pop-up of zij wel of niet in aanmerking kunnen komen voor de geadverteerde woning. Bij 10% van het aanbod mogen we afwijken van de regels van passend toewijzen. In 2019 zijn alle woningen met een huurprijs < € 720,42 passend toegewezen.

#### *Europese Regelgeving*

Naast passend toewijzen wordt ook voldaan aan de voorwaarden van de Europese regelgeving. Elke woningzoekende moet aantonen dat het huishoudinkomen onder bepaalde grenzen valt. Daarvoor kunnen zij veelal een IBRI-60 formulier downloaden bij de Belastingdienst.

De toewijzingsgrenzen worden jaarlijks aangepast. In 2019 waren de grenzen voor huurwoningen in de sociale voorraad:

- 80% toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk huishoudinkomen tot € 38.035
- 10% toewijzen aan een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436
- 10% toewijzen aan een inkomen > € 42.436

In deze laatste categorie zijn in 2019 6 (5,17%) huurovereenkomsten afgesloten. Het aantal verhuurde woningen in de geliberaliseerde sector bedraagt 4. Het totaal aantal opnieuw verhuurde woningen was 120 (2018: 135).

#### *Woonnet Rijnmond*

Voor woningzoekenden die in Rozenburg woonruimte willen huren geldt dat zij ingeschreven staan bij Woonnet Rijnmond. Op WoonnetRijnmond.nl vinden woningzoekenden al het aanbod van de aangesloten corporaties in de regio Rotterdam. De corporaties adverteren hun aanbod alleen op deze gezamenlijke website. Het aanbod bestaat uit huurwoningen, koopwoningen, bedrijfsruimtes, parkeerplaatsen en bergingen. Woningzoekende kunnen een zoekprofiel aanmaken waarin zij hun voorkeur voor woonplaats, woning, huurprijs aangeven. Na inloggen zien woningzoekenden hun reacties op woningen, de positie waarop men is geïndigd, de eventuele aanbieding en de acceptatie van een woning. De website is zeer gebruikersvriendelijk. Het woningaanbod in Rozenburg publiceren

Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



we ook op de website van Ressor Wonen. Woningzoekenden die reageren worden doorgelinkt naar de website van Woonnet Rijnmond. Voor woningzoekenden met een beperkte kennis van internet, bieden de medewerkers van de afdeling Woonservice hulp bij het zoeken en reageren.

Wet- en regelgeving voor het woonruimteverdeelsysteem wordt regelmatig aangepast en verwerkt, zodat de informatie die we aan woningzoekenden geven up to date is. We nemen deel aan bijeenkomsten voor de key-users van Woonnet Rijnmond. Hier worden nieuwe ontwikkelingen gepresenteerd, besproken en geëvalueerd. Bij deze bijeenkomsten voor gemandateerden bespreken we ook nieuwe beslissingen en uitbreidingen van het verdeelsysteem.

De medewerkers van de corporaties verwerken urgentieaanvragen in het Urgentie Systeem. Beschikkingen worden nog steeds door de Stichting Urgentiebeoordeling Woonnet Rijnmond afgegeven.

Woonnet Rijnmond beheert eveneens het Regionaal Vangnet. Hierin staan huurders uit ontruimde woningen vermeld. Via de koppeling in het woningzoekendensysteem hebben we inzage in de gegevens van deze groep. Bij ontruiming op grond van de opiumwet is het niet mogelijk om gedurende 5 jaar op andere woningen te reageren. Ook dit is in het Regionaal Vangnet opgenomen.

Woningzoekenden verlengen jaarlijks de inschrijving bij Woonnet Rijnmond. Woningzoekenden worden per email of per post op de noodzaak van verlenging geattendeerd. De jaarlijkse bijdrage blijft € 10. Ook hier geldt dat woningzoekenden met geringe kennis van internet zich kunnen wenden tot de medewerkers van team Woonservice.

#### Verhuringen naar huishoudensamenstelling en inkomen:

| Verhuringen aan éénpersoonshuishoudens |               |    |    |    | Verhuringen aan meerpersoonshuishoudens |               |    |    |    |
|----------------------------------------|---------------|----|----|----|-----------------------------------------|---------------|----|----|----|
| Leeftijd                               | Inkomensgrens | *1 | *2 | *3 | Leeftijd                                | Inkomensgrens | *1 | *2 | *3 |
| < 66,4 jaar                            | ≤ € 22.700,-  | 13 | 12 | 2  | < 66,4 jaar                             | ≤ € 30.825,-  | 3  | 39 | 3  |
|                                        | > € 22.700,-  | 2  |    |    |                                         | > € 30.825,-  |    | 3  | 12 |
| > 66,4 jaar                            | ≤ € 22.675,-  | 6  | 7  |    | > 66,4 jaar                             | ≤ € 30.800,-  | 1  | 2  |    |
|                                        | > € 22.675,-  | 4  | 5  | 2  |                                         | > € 30.800,-  |    | 2  | 1  |

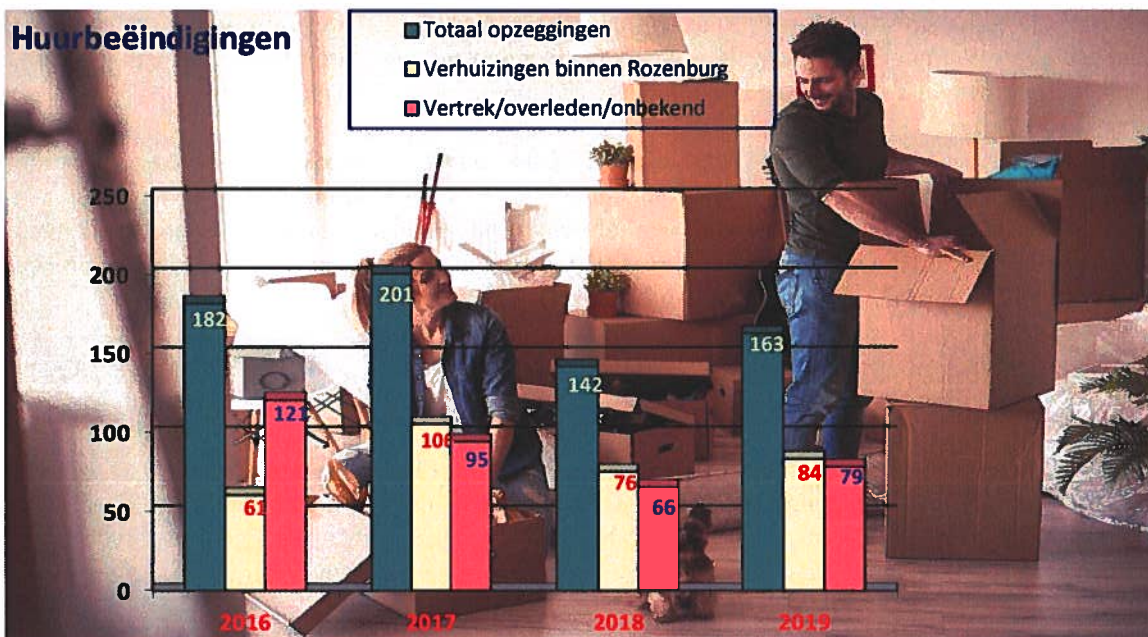
- 1) *huurgrens onder kwaliteitskortingsgrens (€ 424,44)*
- 2) *huurgrens tussen kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens (€ 607,46)*
- 3) *huurprijs boven de laagste aftoppingsgrens (> € 607,46)*

#### Opzeggingen en verhuringen

In 2019 is het aantal huuropzeggingen sterk gestegen van 142 (2018) naar 163 (2019). De mutatiegraad ligt op 6,9%. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde van 5,7. De reden voor de stijging is de huurbeëindigingen in het ouderencomplex Welgelegen. Deze woningen worden gesloopt en volgens het sociaal plan zijn de huidige bewoners bijna allemaal verhuisd naar een (al dan niet) tijdelijke woning in Rozenburg of elders.

De overige redenen om de huur te beëindigen zijn: samenwonen, verhuizing binnen of buiten Rozenburg, overlijden of koop.

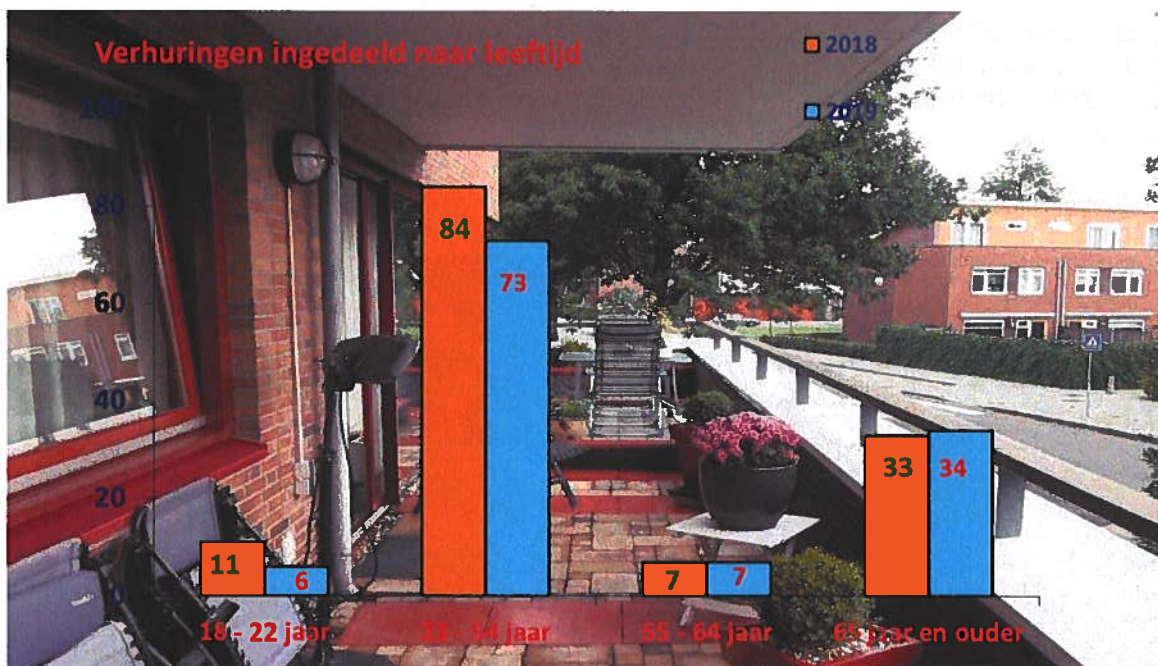




Na mutatieonderhoud werden 120 woningen (in 2018: 135) opnieuw verhuurd. Aantal nieuwe huurders afkomstig uit Rozenburg was: 67 (65%; in 2018: 41%), uit Rotterdam 24 en uit de regio en elders 29. In 2019 zijn meer Rozenburgse woningzoekenden in aanmerking gekomen voor een woning. De verklaring hiervoor is de directe bemiddeling van de bewoners uit Welgelegen naar een passende woning in Rozenburg.

Het aantal reacties door woningzoekenden is in 2019 in aantal afgenomen: 6.576 reacties (2018: 6.814). Deze daling komt doordat we minder woningen adverteerden via Woonnet Rijnmond. Meer huurders werden direct bemiddeld naar een woning. Het gemiddelde aantal reacties op woningen nam toe van 50 naar 54,8.

Onze huismeesters bezoeken na 2 maanden alle nieuwe huurders. De korte kennismaking heeft als doel om zaken uit te leggen en te vragen hoe de woning en Rozenburg bevalt. Ook bieden zij een bezoek door een energiecoach aan voor tips op het gebied van energiebesparing. Hiervan wordt in verschillende gevallen gebruik gemaakt.



#### 2.4. Huurincasso

De huurachterstand op actieve contracten is in 2019 gelijk gebleven op 0,88%. Ressort Wonen heeft een strak incassobeleid. Dit is erop gericht om vroegtijdig maatregelen te nemen en afspraken te maken met debiteuren. We willen hiermee voorkomen dat een woning wordt ontruimd. We informeren debiteuren vroegtijdig over de ontstane huurachterstand. Door persoonlijke benadering, telefonisch contact of via een huisbezoek maken we redelijk betaalafspraken, vragen we huurtoeslag aan of bieden een budgetcoach (3 dossiers in 2019) aan om de financiële zaken weer op orde te brengen. Scheefwoners in een te dure woning bieden we een verhuizing naar een goedkopere woning aan, met zo min mogelijke kosten. Ook de samenwerking met ons incasso/deurwaarderskantoor Wouters draagt er aan bij dat de achterstanden niet verder toenemen.

Ons incassobeleid wordt door een werkgroep met verschillende teamleden en externe partijen tegen het licht gehouden en waar nodig gewijzigd of uitgebreid. Zo starten we in 2020 een onderzoek naar een beloningssysteem bij het nakomen van een betaalafpraak. Doel blijft om de achterstanden terug te dringen. De persoonlijke huisbezoeken worden zeer gewaardeerd. In een eigen huiselijke omgeving voelt men zich vertrouwd om vrijuit te spreken. Bij multi problematiek schakelen we het wijkteam in. Melding wordt ook gedaan bij een ernstig vermoeden van misstanden in een gezin en bij psychosociale problemen. Goede contacten met de wijkagent zijn daarbij van groot belang.

Ressort Wonen biedt hulp bij het aanvragen van toeslagen en het verstrekken van informatie. Waar nodig begeleiden we huurders naar maatschappelijke hulpverlening. Onze website is uitgebreid met een klantportaal zodat huurders na inloggen ook via Ideal kunnen betalen.

Ouderen en scheefwoners bezoeken we met het aanbod om door te stromen naar een passende woning. Voor ouderen kan dit een gelijkvloerse levensloopbestendige woning betekenen en voor scheefwoners een meer betaalbare woning. Bij acceptatie ontvangen oudere kandidaten een tegemoetkoming in de kosten van 1.000 euro, 1 maand huur gratis en verhuishulp van een erkend verhuisbedrijf. Scheefwoners, dus huurders met een te hoge huur bij een laag inkomen, bieden we een gelijkwaardige woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 2019 maakten 2 ouderenshuishoudens van de regeling gebruik. Omdat we geen inkomensgegevens hebben van onze huurders ligt het initiatief om zich te melden voor een goedkopere woning bij de

Document waarop ons rapport  
7700618 20W00170696DHG d.d.

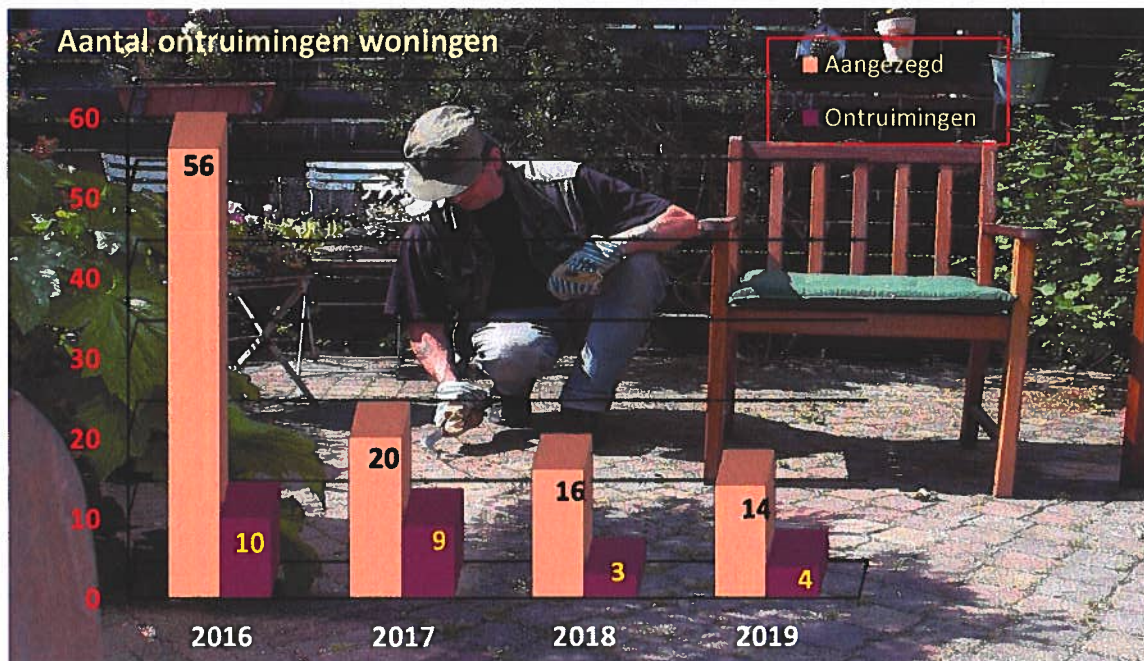
26 mei 2020

11  
(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



Scheefwoners zelf. In ons Relatiemagazine wordt regelmatig een oproep geplaatst om zich hiervoor te melden. De behandeling van een aanvraag is natuurlijk van alle discretie verzekerd. Bekostiging vindt plaats uit het 'Woonlastenfonds'. Een fonds met gereserveerde gelden uit de inkomensafhankelijke huurverhoging.

## 2.5. Ontruimingen



Het aantal aanzeggingen van ontruimingen en het daadwerkelijk uitgevoerde ontruimingen is bijna gelijk aan 2018. Van de 4 ontruimingen in 2019 waren 3 huurders al met de noorderzon vertrokken en 1 huurder verbleef in langdurige detentie. Alle 14 huurders met een aanzegging zijn uitgenodigd voor een gesprek volgens het laatste kansbeleid. In 9 gevallen is alsnog een passende betaalafpraak gemaakt en 1 huurder leverde zelf vroegtijdig de sleutels van de woning in. In 2019 zijn geen garages ontruimd.

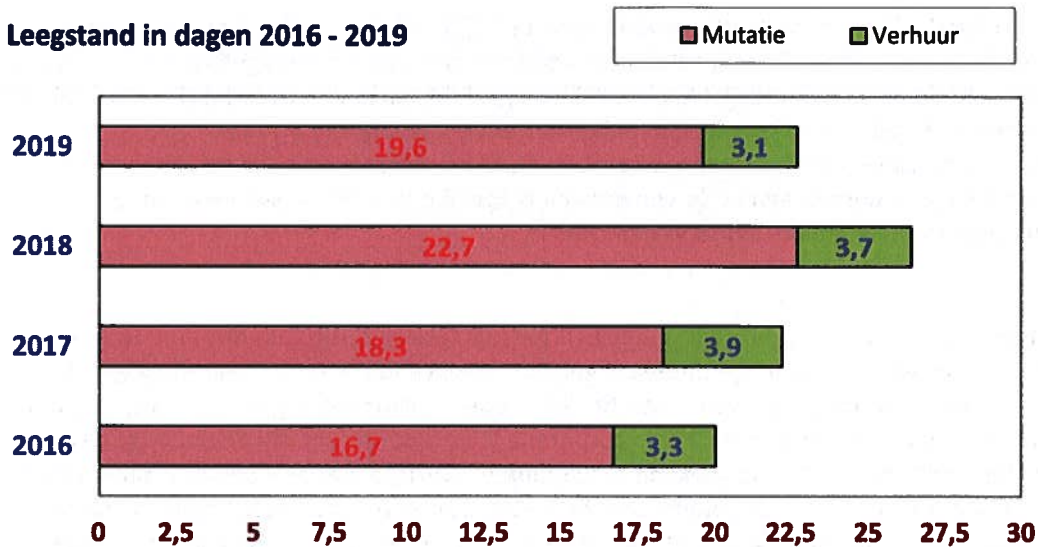
Elke ontruiming melden we bij het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen (MPH). Hiervoor is een samenwerkingsconvenant afgesloten. In het Regionaal Vangnet wordt bij iedere ontruiming een dossier aangemaakt. Hierbij vindt een match plaats met het woningzoekendesysteem. Toch blijft elke ontruiming er één teveel. De inzet blijft, in samenwerking met het wijkteam, om het aantal ontruimingen terug te dringen tot nul.

## 2.6. Leegstand

De leegstand bij mutatie is in 2019 iets teruggedrongen naar gemiddeld 19,6 (2018: 22,7) dagen. De verhuurleegstand daalde naar 3,1 (2018: 3,7) dagen.

Door sneller te adverteren en snelle acceptatie is de verhuurleegstand teruggedrongen. Ook intensief overleg met team Dagelijks Onderhoud zorgt voor een vlotte doorloop.

## Leegstand in dagen 2016 - 2019



### 2.7. Huisvesting specifieke doelgroepen

#### *Huisvesting statushouders*

Het intakekloet Opvang Statushouder van de gemeente Rotterdam geeft jaarlijks een opgave van het aantal te huisvesten statushouders. De opgave voor 2019 bedroeg 10 statushouders. Slechts 3 personen zijn gehuisvest. De verklaring hiervoor is de herhuisvestingsopgave voor de bewoners van Welgelegen. Voor één aangeboden eengezinswoning kon de COA op dat moment geen passende kandidaten leveren. In 2020 zal een inhaalslag plaatsvinden. Vluchtelingenwerk Nederland wordt ingeschakeld voor begeleiding en hulp bij inburgering.

#### *Jongeren*

Het aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens van € 424,44 in de huurtoeslagwet is in 2019 afgenomen tot 420 (2018: 440). Dit aantal biedt voldoende kansen voor de jongerendoelgroep op de woningmarkt in Rozenburg. De reden van afname is de jaarlijkse huurverhoging en bij mutatie de huurharmonisatie. De vrijgekomen woningen worden gelabeld en aangeboden voor jongeren onder de 23 jaar. Aan deze doelgroep werden 11 woningen in 2019 verhuurd, 9% (2018: 8,1%). Het staat jongeren ook vrij om te reageren op het woningaanbod boven de jongerengrens. Er is dan geen recht op huurtoeslag, behalve wanneer er kinderen in het huishouden zijn.

#### *Mindervaliden*

Het aantal geschikte en aangepaste woningen voor huurders met een beperking is gelijk gebleven. Zowel in het appartementencomplex Blankenburg als in de appartementen in de Vogelbuurt zijn totaal 8 woningen beschikbaar. In 2019 is er geen aangepaste woning gemuteerd.

De Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) draagt kandidaten voor en op dit advies plaatst Ressoort Wonen nieuwe huurders. Naast de genoemde woningen zijn er in verschillende appartementengebouwen levensloopbestendige woningen beschikbaar. Bij mutatie in de Laan van Nieuw Blankenburg appartementen wordt nog steeds de plattegrond gewijzigd en volledig rolstoeltoegankelijk gemaakt.

#### *Ouderen*

Oudere huurders worden bezocht door onze verhuurmedewerker. Tijdens dit bezoek bespreken we de mogelijkheden van doorstroming en we bieden vergoeding/hulp bij verhuizen aan. Bij interesse

KPMG  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
13

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



bieden we daadwerkelijk een passende woning aan. In 2019 werden 28 huishouden bezocht en bespraken we de doorstroming. Twee huishoudens maakten gebruik van de regeling. Uit het 'Fonds scheef wonen' worden gereserveerde gelden beschikbaar gesteld aan ouderen, zodat zij geen dubbele woonlasten hebben. En zij ontvangen een eenmalige kostenvergoeding van € 1.000,-.

De vrijgekomen eengezinswoningen bieden we aan via Woonnet Rijnmond en zijn geschikt voor jonge gezinnen. Veelal geven ouderen aan in de vertrouwde omgeving te willen blijven wonen, eventueel met het aanbrengen van hulpmiddelen zoals een traplift.

### *Urgenten*

Urgentie is bedoeld voor woningzoekenden met een persoonlijke noodsituatie om met voorrang in aanmerking te komen voor een woning. Uiteraard gelden er strikte voorwaarden voor de urgentie. De urgentie kan met overlegging van bescheiden zoals inkomensgegevens, convenanten, woonlastenopgave, aangevraagd worden bij de corporatie in de woonplaats van de woningzoekende. De Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) behandelt de aanvraag en geeft de urgentieverklaring af. Deze onafhankelijke instelling voorkomt voorkeursbehandeling door medewerkers van een corporatie. De urgentieverklaring is niet bedoeld om wooncarrière te maken, maar om snel vanuit de noodsituatie geholpen te worden.

Er zijn totaal 30 urgenten geplaatst (in 2018: 19) op de volgende gronden: geweld en bedreiging 6; te hoge woonlasten 2; medisch 1 en stadsvernieuwing 21. Urgenten op basis van standsvernieuwing waren hoofdzakelijk afkomstig uit het herstructureringsplan Welgelegen.

## **2.8. Verkoop**

### *Verkoop bestaande woningen*

Ook in Rozenburg is de verkoopmarkt hot. De prijzen van woningen liften mee op de landelijke trend en gemiddeld wordt de woning binnen enkele dagen verkocht. De verkoopprijzen van woningen die door Ressort Wonen worden verkocht, worden vastgesteld door een erkend makelaar aan de hand van een gevalideerd taxatierapport.

In 2019 kochten we 4 woningen onder MGE verband terug. Bij 2 terugkopen werd de geschillenregeling ingezet. Verkopers konden zich niet vinden in de aangeboden terugkoopsom en een tweede taxatie werd uitgevoerd. Beide taxateurs stelden een nieuw taxatiebedrag vast. Dit bod werd wel geaccepteerd door de verkopers. Het aantal verkochte woningen bedraagt totaal 13. Woningen verkopen we via de vrije markt of met de formule Kopen naar Wens. De Maatschappelijk Gebonden Eigendom regeling is bij verkoop niet meer van toepassing. Eén woning verkochten we aan de zittende huurder. Hiervoor geldt een kortingsregeling van 5%. Van de Kopen naar Wens regeling werd geen gebruik gemaakt. Mede door de lage rentestand kunnen aspirant-kopers een al hoger bedrag lenen. Hierdoor zien zij af van de Kopen naar Wens regeling.

## **2.9. Verhuisservice**

Bij verhuizen komen veel zaken aan de orde. Bij het opzeggen van de huurovereenkomst verstrekken we de huurder informatie met allerlei tips en aandachtspunten die belangrijk zijn bij een verhuizing. Bij overname van goederen informeren we de oude en nieuwe huurder. En we geven beide partijen zoveel mogelijk gelegenheid elkaar te ontmoeten, om zo overname te regelen. Waar nodig zijn we behulpzaam bij het beëindigen van de huurtoeslag. Voor de Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente geven we een verhuurdersverklaring met daarop vermeld het aantal verhuizende personen. Rechtstreekse registratie in het BRP is, ondanks herhaalde toezeggingen door de gemeente, sinds geruime tijd niet mogelijk.

Van de beschikbare verhuisaanhangwagens maken nieuwe huurders volop gebruik. Deze service wordt gratis aangeboden.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170695DHG d.d.

26 mei 2020

14  
(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

## 2.10. Communicatie

In al onze communicatie uitingen staat de klant centraal. Zowel in brief, brochure, email of website gebruiken we een duidelijke, eenvoudige schrijfstijl. Hiervoor verzorgen we regelmatig een training aan onze medewerkers. Hierdoor blijft er aandacht voor begrijpelijk schrijven in overeenstemming met onze vastgestelde schrijfwijzer.

De digitalisering neemt ook toe. Huurders maken volop gebruik van onze vernieuwde website, zeker van het webportaal 'Mijn Ressor'. Ook maken steeds meer huurders gebruik van digitale formulieren om zaken te melden. Bijvoorbeeld reparatieverzoeken, aanpassingen in de woning, of de aanvraag van een garage. Verder presenteren we ons woningaanbod op de website. Via een link naar Woonnet Rijnmond kunnen woningzoekenden direct reageren. Verdere uitbreiding van het webportaal komt in 2021 aan de orde.

Wanneer woningzoekenden thuis geen gebruik maken van internet kunnen zij op ons kantoor, met onze hulp, inloggen op Woonnet Rijnmond. De vrijgekomen woningen tonen we fysiek met posters in onze raametalage.

Bij groot onderhoudsprojecten worden onze huurders vooraf geïnformeerd. Na samenstelling van en in samenwerking met een klankbordgroep houdt Ressor Wonen de bewoners op de hoogte van de werkzaamheden. Vooraf kunnen huurders kleuren en materiaal kiezen. Bij grootschalige binnenwerkzaamheden aan keukens, douche en toilet organiseren we inloopmiddagen waarbij huurders hun keuze individueel bepalen. Op verschillende momenten ontvangen huurders nieuwsbrieven van ons.

We schrijven regelmatig over al onze projecten in het Relatiemagazine. In 2019 werd 3 maal een kleurige versie uitgegeven. Dit blad wordt, zeker door onze oudere huurders, zeer gewaardeerd.

## 2.11. Geschillencommissies

Ressor 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 Ressor 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. We informeren altijd de raad van commissarissen over de indiening en afhandeling van geschillen. Opnieuw is er in 2019 geen klacht van een huurder over Ressor Wonen bij de geschillencommissie ingediend.

Bij de geschillencommissie woonruimteverdeling is door één woningzoekende bezwaar ingediend. Het bezwaar handelt over het wel of niet terecht invoeren van een no-show. Behandeling en uitspraak van het bezwaar vindt in 2020 plaats.

## 2.12. Reglement verhuiskostenvergoeding

Bij grootschalige renovatie en bij sloop/vervangende nieuwbouw wordt een Sociaal Plan vastgesteld. Hierover heeft de huurdersvereniging 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 2019 werd deze vastgesteld op € 6.095,-. Voor het herstructureringsplan Nieuw Welgelegen is een Sociaal Plan opgesteld. Dit plan behelst de sloop

van 36 woningen en nieuwbouw van 44 appartementen voor ouderen. Alle huurders ontvingen een herhuisvestingsverklaring. Eind 2019 waren de bewoners van 32 woningen elders gehuisvest. Overige huurders kregen al een passend woningaanbod.

### 3. Kwaliteit van het woningbezit

#### 3.1. Onderhoud, inkoop samenwerking

In 2019 gaven we de inkoop samenwerking verder vorm. Er is beleid vastgesteld wat we in 2020/21 breed (dus niet alleen op onderhoud) gaan toepassen. Er is zijn nieuwe samenwerkingscontracten afgesloten voor rioolontstopping, brandveiligheid en noodverlichting. Aan de inkoop samenwerking op mechanische ventilatie doen we niet mee. Dit leverde voor Ressort Wonen geen toegevoegde waarde, niet op kwaliteit voor de klant en ook niet op kosten.

##### 3.1.1. Dagelijks onderhoud

###### *Reparatieverzoeken en mutaties*

In 2019 voerde Dagelijks Onderhoud daadwerkelijk 3200 reparatieverzoeken uit, terwijl er 3400 waren begroot. Er is sprake van extra uitgaven door keuken-badkamerrenovaties, rioolproblemen en cv storingen. We voerden 133 mutaties uit. Bij alle mutaties bleven we binnen de begroting.

###### *Verbeteringen*

|                         | Aantal begroot | Aantal realisatie |
|-------------------------|----------------|-------------------|
| Kwaliteitsinvesteringen | 17             | 11                |
| Cv-installaties         | 3              | 1                 |

Bij 11 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.

##### 3.1.2. Planmatig onderhoud en projecten

###### *Binnenaanpak*

In 2019 heeft bij 84 woningen een vervanging van douche, keuken en/of toilet plaatsgevonden, waarbij de keuze aan huurder is gelaten om hieraan mee te doen. Er is keuzevrijheid gegeven voor specifieke bewonerswensen, waardoor het voor de aannemer Koers geen gemakkelijke klus was. Bij een aantal bewoners zijn zowel de badkamer, toilet als keuken vervangen. Bij sommige woningen slechts een onderdeel. Het project is in november binnen het gestelde budget uitgevoerd en afgerond met goede kwaliteit en een positieve score van 8.1.

###### *Duurzaamheid*

Duurzaamheid is één van de speerpunten in het Strategisch Meerjaren Plan van Ressort Wonen. Om die reden is in 2018 een duurzaamheidsvisie ontwikkeld. Deze visie is in 2019 omgezet naar beleid in complexbeheerplannen. Als onderdeel van deze op te stellen visie is ook 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 Ressort Wonen. Betaalbaarheid staat op de eerste plaats en alle duurzaamheidsmaatregelen leggen wij ons aan deze taak.

Bij 152 woningen vervangen we in 2019 de daken (met extra isolatie) en plaatsten we zonnepanelen. Tevens zijn bij 77 woningen zonneboilers geplaatst. Ook hierbij is betaalbaarheid weer als belangrijk punt meegenomen. We vragen een lagere huurverhoging dan de opbrengst, waardoor netto woonlasten lager uitvallen. Dit is ook door Ressor Wonen gegarandeerd door 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 de firma Hoftijzer uit Rotterdam. In 2019 is een RGS-project opgestart (108 woningen Laan van Nieuw Blankenburg) met firma Van Lochem uit Den Haag. Projectmatig werk is vaak een goede aanleiding om bewoners te activeren. Bij beide projecten is extra aandacht besteed aan participatie en zochten we intensief de samenwerking via een een klankbordgroep. Deze klankbordgroep was nauw betrokken bij het opstellen van selectiecriteria en de uiteindelijke keuze van het onderhoudsbedrijf. 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 eerste jaar hoger is.

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

Eén van de ambities van Ressor Wonen is het stimuleren van de leefbaarheid in buurten en wijken. Het PKVW is, als bijdrage aan de sociale en fysieke veiligheid, een bewezen hulpmiddel hierbij. Uit politiecijfers blijkt dat het risico op inbraak in een woning die PKVW gecertificeerd is, gemiddeld 90% lager is dan bij een woning zonder keurmerk. In 2019 zijn 816 woningen gecertificeerd over meerdere complexen.

#### *Esdoornlaan*

Voor de appartementsgebouwen aan de Esdoornlaan staat groot onderhoud gepland. Hiervoor is een klankbordgroep geformeerd. Nieuw is de wijze waarop we de plannen bespreken. Ressor Wonen legde het initiatief bij de leden van de klankbordgroep door de vraag te stellen wat zij als bewoners wilden. Alle mogelijkheden tussen sloop en nieuwbouw mochten als optie ingebracht worden. Uiteindelijk werd een plan opgesteld en na financiële goedkeuring voeren we dit uit. Deze nieuwe vorm van inspraak werd als verrassend maar zeer positief ontvangen door de klankbordgroep. Tijdens de inloop/informatiedagen werd dit positieve beeld dit door veel bewoners bevestigd. Deze vorm van samenwerking zal in de toekomst ook in andere complexen worden ingezet.

### **3.2 Portefeuillestrategie**

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

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

De (wens)portefeuille voorziet in stabilisatie van de woningvoorraad in Rozenburg, ~~zowel in omvang~~ als in kwaliteit en nieuwbouw in Brielle. Daarnaast voldoende goedkope woningen, ~~vergroten van~~



diversiteit, lagere woonlasten door inzet van energiebesparende maatregelen en handhaven van huidig kwaliteitsniveau.

Begin 2019 is het portefeuilleplan geactualiseerd en dat heeft niet geleid tot aanpassing van de strategie. Verkooplabels, sloop en nieuwbouw(plannen) van woningen (Nieuw Welgelegen en Brielle) blijven gehandhaafd.

#### **4. Betrekken belanghouders**

Overleg en goede contacten met belanghouders is onmisbaar voor de uitvoering van onze taken. Op directieniveau worden zaken besproken met Gemeente en Huurdersvereniging Rozenburg (HVR). De prestatieafspraken met de Gemeente worden besproken en vastgelegd. Ook de intensieve contacten met politie, zorgaanbieders, aannemers en wijkteam worden onderhouden en zijn van nut voor uitvoering van de sociale huisvesting.

Voor de jaarplannen, woningverbetering, strategisch voorraad beleid en andere volkshuisvestelijke beleidsterreinen voeren we overleg met onze stakeholders. In wisselende klanten- of luisterpanels halen we input op voor ons beleid. Met de Huurdersvereniging is structureel overleg en met diverse bewonerscommissies overleggen we over onderwerpen als huurverhoging, groot onderhoud en woningtoewijzing. Zowel Ressort Wonen, de deelnemende huurders en andere belanghebbenden hechten veel waarde aan deze bijeenkomsten.

##### **4.1 Overleg**

Overleg met bewonersgroepen had prioriteit in 2019. Er zijn verschillende overlegstructuren die Ressort Wonen initieert of waarin Ressort Wonen participeert:

###### *Bewonerscommissies*

Verschillende bewonerscommissies maakten een begin naar grotere zelfstandigheid en naar een vorm van zelfbeheer. De plannen die bewonerscommissies inleveren beoordelen we op de relatie met huur(ders), wonen en leefbaarheid. Ressort Wonen faciliteert deze plannen financieel of, waar nodig, met inzet van personeel. Met name in de Meerpaal en complex Blankenburg is dit een succes.

Bij groot onderhoudsprojecten vragen wij de leden van de klankbordgroep om ambassadeurs van Ressort Wonen te zijn. De inbreng en de contacten van de leden zijn van groot belang. Zij nemen zelf het initiatief om medebewoners te informeren en in gesprek te gaan over plannen, duurzaamheid en andere relevante zaken. 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 is eveneens uitgezet in het complex Essendaal.

###### *Klantenpanels*

Regelmatig houden we klantenpanels. Aan de hand van relevante onderwerpen praten we met bewoners en zij formuleren tijdens deze gesprekken hun (woon)wensen. Waar mogelijk geven we gehoor en uitvoering aan de wensen. In 2019 is voor het eerst een luisterpanel georganiseerd. Dit gaat net even anders. Een 7 tal deelnemers gaat onder leiding van een professioneel bureau met elkaar in gesprek over enkele thema's. Medewerkers van Ressort Wonen luisteren in een aparte ruimte via een videoverbinding naar de gesprekken. De zaken die zijn besproken worden door Ressort Wonen geagendeerd, gehonoreerd of besproken met externe belanghouders waaronder de gemeente. Belangrijk aandachtspunt tijdens de luisterpanels was de gewenste zichtbaarheid van Ressort Wonen in het dorp. Hier zijn verschillende activiteiten op bedacht, bijvoorbeeld het gebruik van de Beter Buiten App, die we in 2020 uitvoeren. We geven een terugkoppeling aan alle deelnemers.

### *Huurdersvereniging Rozenburg*

Met de Huurders Vereniging Rozenburg (HVR) wordt op een positieve en constructieve wijze overlegd. Officieel is er 4 keer per jaar een vergadering, maar ook tussentijds bespreken we zaken met de HVR. Het bestuur is uiterst actief en vertegenwoordigd op een adequate wijze de huurders. Bij renovatieplannen, herstructurering, huurbeleid en financiële zaken hebben zij instemmings- of adviesrecht. Bij het tot stand komen van de jaarlijkse prestatieafspraken met de Gemeente Rotterdam is de HVR een belangrijke partner. Zowel bij de jaarlijkse ledenvergadering als de algemene jaarlijkse bewonersbijeenkomst is een medewerker van Ressort Wonen aanwezig.

Alle huurders zijn automatisch lid van de Huurdersvereniging. Zij betalen geen bijdrage. Ressort Wonen verstrekt jaarlijks per verhuureenheid een geldelijk bijdrage. Hiervan kan de HVR zichzelf bekostigen. De HVR verstrekt en bespreekt de jaarlijkse begroting met ons.

### *Belanghoudersbijeenkomsten*

In het verleden werd gekozen voor een eenmalige grote stakeholdersbijeenkomst, nu organiseren we in een kleinere setting bijeenkomsten. Met maatschappelijke instellingen, politie, gebiedscommissie en huurders wordt overlegd. 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 Meerjaren Plan (SMP). Ook de medewerkers hebben een inbreng in het SMP.

### *Klankbordgroepen*

Ressort Wonen werkt graag samen met klankbordgroepen bij groot onderhoudsprojecten. Zij vertegenwoordigen de bewoners uit het complex en keuze over hun individueel belang heen zien. Ressort Wonen waardeert de inbreng in de planvorming. Ook fungeren zij als aanspreekpunt in de buurt. Van de positieve inbreng en ervaringen maken we gebruik bij volgende plannen in andere complexen.

### *Wijk- en veiligheidsoverleg*

Regelmatig vindt overleg plaats met leden van het wijkteam. Plenair overleg is helaas niet meer aan de orde. Wel is er 6 keer per jaar het veiligheidsoverleg. Hierin zijn de veiligheidscoördinator, politie en zorgverleners aanwezig. Onze medewerker participatie en leefbaarheid neemt deel aan het overleg. Door invoering van de AVG werd het delen van gemeenschappelijke problemen en zorgen sterk ingekaderd. Het verlenen van hulp aan “zorgmijders” wordt hierdoor veel lastiger. Ressort wonen zou juist graag een bijdrage leveren aan hulverlening voor deze groep.

De huismeesters zijn de “ogen en oren” in de wijk. Zij het aanspreekpunten voor schoon, heel en veilig in de buurt. Ook het sociale contact wordt zeer gewaardeerd door onze huurders. Kleine reparaties wordt door hen uitgevoerd. Jaarlijks voeren zij ook het tuinenproject uit. Tijdens dit project stimuleren zij bewoners hun tuin goed bij te houden en wijzen zij hen zo nodig op de onderhoudsplicht. Zorgsignalen geven zij door aan de daarvoor aanwezige instanties.

De “Buurt Bestuurt” wijkscouw, waarin bewoners, gemeente, politie en huismeesters de wijken bezoeken, is bij gebrek aan belangstelling opgeheven. Er wordt naar een alternatief gezocht. De huismeesters onderhouden zelfstandig contact met wijkagenten en medewerkers van de gemeentelijke dienst handhaving.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
19

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

## 4.2. Informatie

### *Brochures*

Informatievoorziening vinden wij erg belangrijk. We schrijven in heldere taal kluswijzers, brochures, nieuwsbrieven en nog veel meer. Hiermee tonen we het belang van heldere en duidelijke communicatie. Vaak wordt dit informatiemateriaal volgens onze huisstijl en schrijfwijze opgemaakt door ons communicatiebureau Tekstueel uit Waddinxveen. Zij helpen eveneens bij de vormgeving van de website. Alle brochures en andere informatie is op eenvoudige wijze terug te vinden op onze website. Zowel in onze persoonlijke benadering aan de balie als bij de huurder thuis, via de telefoon of brief hanteren we duidelijk en eenvoudig taalgebruik. We leggen waar nodig zaken uit en vragen om respons. We checken regelmatig bij bewoners of onze boodschap wel duidelijk overkomt en wordt begrepen.

### *Persberichten*

Zowel onze communicatiemedewerker als externe journalisten plaatsen persberichten over uiteenlopende onderwerpen in de plaatselijk huis-aan-huis krant De Schakel. Aandacht wordt besteed aan het financieel jaarverslag, duurzaamheid, projectnieuws en warmtenet.

### *Informatieavonden*

We maken informatieavonden steeds kleinschaliger: kleine groepen bewoners worden bijvoorbeeld uitgenodigd in een proefwoning en ontvangen ter plekke alle ins en outs over het project. Voordeel is de persoonlijke benadering en de mogelijkheid om individuele vragen te stellen en te beantwoorden. Tegelijkertijd kunnen bewoners op dat moment een keuze maken voor materiaal en kleur. Bewoners maken hier veelvuldig van gebruik en stellen deze bijeenkomsten zeer op prijs.

### *Vlogs*

In 2019 filmde ons communicatiebureau vlogs over uiteenlopende onderwerpen: het jaarverslag, duurzaamheid en de actualisatie van het Strategisch Meerjaren Plan. Op deze wijze spelen we steeds meer in op de veranderende wereld van social media. Bij uitvraag constateren we dat er veel volgers zijn.

### *Verslaglegging*

Elk jaar maken we een volkshuisvestelijk en financieel verantwoordingsverslag. Het populaire jaarverslag is in 2019 opnieuw in een digitale versie vervaardigd. Medewerkers, huurders en belanghouders werken aan dit verslag mee. We vermelden de highlights aanvullend in een factsheet.

### *Huur- en woonkostenkrant*

Volgens wettelijke eisen stellen we onze huurders tijdig op de hoogte van de jaarlijkse huuraanpassing. In de begeleidende brief wordt uitleg gegeven. Op de aanzegging vermelden we het puntenaantal van de woning. Hierdoor kunnen huurders de woningwaardering controleren. De jaarlijkse huurkrant, met tips en tops, info over huurtoeslag en bezwaarmogelijkheden, voegen we bij deze brief. De woonkostenkrant is in ons kantoor in kleinere oplage verkrijgbaar. Hierin vindt men allerlei informatie over besparing op woonkosten.

## 4.3. Openingstijden kantoor

De openingstijden van ons kantoor zijn in 2019 niet gewijzigd. Elke werkdag is ons kantoor geopend van 8.30 tot 16.30 uur. Ons digitale kantoor is 24/7 geopend via de website. De mogelijkheid van het persoonlijk contact wordt, net zoals in voorgaande jaren, door onze bezoekers hoog gewaardeerd. Na sluitingstijd is de storingsdienst bereikbaar voor dringende reparatieverzoeken en noodgevallen.

KPMG

KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.  
26 mei 2020  
(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

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

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

### *Leer- en werkervaringsplaatsen*

Gedurende een groot aantal jaren bieden we jongeren met een (verstandelijke) beperking een werkervaringsplek binnen onze organisatie. 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.

In de aanbesteding van projectmatige onderhoudsprojecten is altijd een Social Return bepaling opgenomen. Aannemers vragen we 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 werk een leer- en werkervaringsplek moeten instellen, minimaal voor de duur van het project. Dit is al jaren ons beleid.

### *Milieu en energiebesparing*

Duurzaamheid is afgelopen jaar en de komende jaren de rode draad van ons beleid. Ressort Wonen draagt graag een steentje bij aan de terugdringing van CO<sub>2</sub>-uitstoot en aan een beter leefmilieu. We realiseren dit door het aanbrengen van zonnepanelen, zonneboilers en LED-verlichting. Ook bieden we woningen aan zonder kookgas. Met andere energetische en isolerende maatregelen dringen we de totale woonlasten van de huurders terug. Met de al behaalde resultaten staan we in Rotterdam aan de top als meest duurzame corporatie. Iets waar we als Ressort Wonen trots op zijn.

Het initiatief om 650 flatwoningen in Rozenburg Oost aan te sluiten op het Warmtenet, waarbij we naast warmte ook streven naar aansluiting voor warmtapwater, vormt de eerste stap naar een volledig aardgasvrij Rozenburg. Door omstandigheden loopt dit project vertraging op. Toch blijven we aanhaken en onderhandelen we met betrokken partijen om tot een resultaat te komen.

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% op uitstoot te realiseren.

### *Langer Thuis*

Volgens de meerjarige prognoses zal het aantal oudere inwoners in Rozenburg de komende jaren fors toenemen. Veel ouderen geven bij huisbezoeken of andere contactmomenten aan liever zelfstandig te blijven wonen. Ressort Wonen is daarom ook aangehaakt bij het project 'Langer Thuis'. We nemen maatregelen zodat bewoners langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Als dit niet kan dan helpen we hen met het vinden van een aangepaste zelfstandige woning. Door het aanbrengen van WMO-voorzieningen, creëren van scootmobielruimtes, versterking van (brand)veiligheid zoals rookmelders en actieve voorlichting werken we mee om de doelstelling 'Langer Thuis' waar te maken. Ook plaatsen we automatische deuropeners in complexen voor ouderen. In voorbereiding is de nieuwbouw van het 55+ complex Welgelegen met 44 levensloopbestendige appartementen. Met het huidige aanbod van seniorenwoningen en de uitbreiding van Welgelegen, kunnen we in de toekomst ruim voldoen aan de huisvesting van deze doelgroep.

Door gebruik te maken van het serviceabonnement, waarvoor 70plussers een gereduceerd tarief betalen, is het mogelijk om kleine herstellingen in de woning uit te laten voeren door Ressort Wonen. Normaal gesproken zijn kleine herstelling voor kosten van de huurder zelf.





## **6. Leefbaarheid**

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

Samenwerking zoeken we met Opzoomer Mee en we sluiten ons aan bij de Nationale Burendag en de Dag van het Huren. Bewonerscommissies en huurders ervaren deze activiteiten als zeer prettig en samenbindend. Daarnaast stimuleren we bewonerscommissies ook om zelf initiatieven te ontwikkelen en te organiseren met een link naar wonen en huren. Deze activiteiten worden door Ressort Wonen ondersteund met daadwerkelijk inzet van menskracht of door het verstrekken van een financiële tegemoetkoming. In sommige complexen, zoals in de Vogelbuurt, vraagt de sociale cohesie meer aandacht. De focus van onze medewerker participatie en leefbaarheid is dan ook speciaal op deze buurten gericht. Deze extra aandacht en steun door Ressort Wonen geeft een voorbeeldfunctie naar andere complexen en we voorkomen escalatie van overlast en verstoring van het woongenot.

### **6.2. Huismeesters**

In bijna al onze appartementencomplexen zijn huismeesters actief. Zij controleren schoonmaakwerkzaamheden, signaleren gebreken en zorgen dat graffiti wordt verwijderd. Verder zorgen zij voor het sociale contact met de bewoners. Waar nodig gaan zij als eerste een overlastgesprek aan en zorgen dat bewoners weer door één deur kunnen. Kleine reparaties voeren zij zelf uit. Huismeesters onderhouden intensieve contacten met de politie en de uitvoeringsorganen van de gemeente. Dagelijks houden ze spreekuur in hun afzonderlijke kantoren.

### **6.3. Laatste Kansbeleid**

Om ontruiming van een woning te voorkomen voert Ressort Wonen het 'Laatste Kansbeleid'. De huurder wordt aan het eind van het totale incassotraject uitgenodigd, om alsnog te komen tot een passende, sluitende betaalafpraak. Als de huurder deze regeling nakomt, wordt er geen uitvoering aan het ontruimingsvonnis gegeven maar schorten we dit op. Ontruiming kent alleen maar verliezers en brengt vaak onnodig kosten met zich mee, zowel maatschappelijk, voor de woningcorporatie als voor de huurder zelf. Mocht een ontruiming toch doorgaan dan wordt betreffende huurder geregistreerd in het Regionaal Vangnet. De verhuur van een woning door een partnercorporatie gebeurt dan uitsluitend onder strenge aanvullende voorwaarden. In 2019 is zowel het aantal aanzeggingen als daadwerkelijke ontruiming bijna gelijk gebleven aan 2018.

### **6.4. Veiligheid**

Rustig wonen in een veilige omgeving heeft bij Ressort Wonen de hoogste prioriteit. In onze Algemene Huurvoorwaarden is dan ook een artikel hierover opgenomen. Niet alle huurders ervaren deze veiligheid. Uit onderzoek van de politie blijkt dat dit meer met gevoel te maken heeft dan met ervaringen. In samenwerking met politie en de veiligheidscoördinator van de gemeente nemen we maatregelen om overlast en onveiligheid te verminderen. Met bewoners en overlastgevers gaan we in gesprek en waar nodig wordt buurtbemiddeling ingezet. In veel gevallen doet een goed gesprek al heel veel en is het probleem opgelost. Ook tijdens intakegesprekken met kandidaat-huurders wijzen we op het rustig wonen en het dorpse karakter van Rozenburg met het rijke verenigingsleven. Overlast overlast, in welke vorm dan ook, moet voorkomen worden. Daarbij is een goede communicatie onontbeerlijk.

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

Nagenoeg is het gehele woningbezit van Ressort Wonen voorzien van het hoogste niveau Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Huurders zijn in het bezit van en kopie van het certificaat. In veel gevallen verleent de verzekeringmaatschappij een korting op de inboedelverzekering.

### **6.5. Sociaal beheer**

Leefbaarheid is belangrijk voor alle straten of wooncomplexen. Ressort Wonen bevordert dit in samenwerking met bewoners. Wij stimuleren hen om mee te denken en zelf initiatieven te ontplooiën. We stellen hiervoor een budget beschikbaar.

#### *Zelfwerkzaamheid bewonersgroepen*

De bewonersgroep Blankenburg is op dit gebied proactief bezig. Zij organiseren verschillende activiteiten in en om het complex en zetten de beschikbare gelden op een creatieve wijze in. Het is ook een goed voorbeeld hoe je eenzaamheid onder ouderen in een flat voorkomt. Ook de bewonersgroep aan de Meerpaal en Boulevard werken aan zelfredzaamheid, eigen activiteiten en weten bewoners aan elkaar te verbinden. In sommige gevallen wordt een beroep gedaan op onze participatiemedewerker. Naast initiëren van activiteiten faciliteert zij ook de zelfbedachte plannen. In 2019 is opnieuw geprobeerd andere bewonersgroepen te starten of op een hoger niveau te brengen. In de Laan van Nieuw Blankenburg werd inderdaad met een nieuwe groep gestart. Helaas is verder de belangstelling gering, terwijl de sociale cohesie in verschillende complexen wel verstevigd kan worden.

Leefregels zijn ook voor iedereen van belang. Bewoners worden hierop geattendeerd en door onze huismeesters aangesproken.

#### *Tuinenproject*

Ook in 2019 vond het tuinenproject plaats. Vooraf worden bewoners van eengezinswoningen met tuin aangeschreven over het tuinonderhoud. Dit onderhoud is conform de Algemene Voorwaarden voor de huurder zelf. Vervolgens bekijkt de huismeester de tuinen en spreekt met bewoners als de tuin een verwaarloosde indruk maakt. Deze huurders zenden we een brief met het verzoek op korte termijn de tuin in orde te maken. De onverzorgde indruk kan namelijk verhuurproblemen geven. Waar nodig en gevraagd zorgen wij voor een vrijwilliger die hulp kan bieden bij het op orde maken van de tuin. Voor de herfstperiode is het tuinenproject afgesloten en is het merendeel van de tuinen keurig op orde.

#### *Straatportiers*

Dit project waarbij jongeren bewust gemaakt worden van een leefbare samenleving is in 2019 helaas gestopt. Ondanks actieve werving op scholen was er onvoldoende belangstelling onder de jeugd om deel te nemen. We denken na over hoe we in 2020 op een andere wijze invulling geven aan dit project. Hoe kunnen we jongeren alsnog enthousiasmeren? Dit wordt een gezamenlijk project met jongerenwerk van DIA, maatschappelijk werk en welzijn.

#### *Buurt Bestuurt*

Dit project waarbij bewoners met politie, gemeente en onze huismeester de wijk intrekken om gebreken vast te stellen in de leefomgeving, is ook door gebrek aan belangstelling vervallen. Wel informeert de gemeente de inwoners op een adequate wijze over werkzaamheden, invulling en wijziging in de leefomgeving.

#### *Sociale cohesie*

Sociale cohesie is een term 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, 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. Het uiteindelijke doel is het versterken van het welbevinden in onze woningen en buurt. In diverse gevallen zijn spontane initiatieven zelf ontwikkeld en uitgevoerd.

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

### **7.1. Zorgappartementen**

De verhuur van 28 woningen in het zorgcomplex Hart van Rozenburg-Elzenlaan vindt plaats aan Zorgaanbieder Careyn. Zij verzorgen zelf de toewijzing en de persoonlijke verhuur.

Bij het vrijkomen van één van de 40 appartementen in zorgcomplex Blankenburg worden de woningen door Ressor Wonen verhuurd. Voor plaatsing zorgt zorgverlener Careyn. Huurders met een zorgindicatie hebben voorrang op overige woningzoekenden.

In 2019 zijn opnieuw 3 woningen aan Stichting Pameijer verhuurd. Met deze instelling is een convenant gesloten voor samenwerking in begeleid wonen met zorg. Hierin zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het leveren van zorg en begeleiding, bewoning, overlast en andere zaken.

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

#### *Toegankelijkheid*

Urgenten met een woonwens in Rozenburg worden, in vergelijking met andere omliggende woonplaatsen of Rotterdam sneller geholpen aan een passende woning. Naast een kortere wachttijd zien we ook in 2019 een afname van urgenten naar 9 (2018: 19). De plaatsing van urgenten met stadsvernieuwing Welgelegen zijn niet meegerekend.

Het aanbod van ouderenwoningen en specifieke rolstoeltoegankelijke woningen zijn voldoende voor de vraag. Het project om ouderen te bezoeken en hen te verleiden naar een passende 55+ woning heeft ook in 2019 een vervolg gehad. Het inschrijven als woningzoekende wordt al gezien als een eerste stap naar een andere woning. Een verhuisvergoeding van € 1.000, geen dubbel woonlasten, het inschakelen van een erkend verhuisbedrijf en voor maximaal 4 uur verhuishulp maken nog steeds deel uit van dit project.

Ressor 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 voordragen op grond van een medische noodzaak. Bij het ontbreken van geschikte kandidaten bieden we de woning regulier aan via een advertentie bij Woonnet Rijnmond.

In het kader van Langer Thuis wonen is afgesproken dat Ressor wonen kleine noodzakelijke aanpassingen in de woningen 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 Ressor Wonen. Wel is het noodzakelijk dat de huurder een serviceabonnement heeft afgesloten.

#### *Serviceabonnement voor kleine werkzaamheden*

Wettelijk is in het 'Besluit kleine herstellingen' vastgelegd dat klein onderhoud in de woning voor verantwoording en rekening van de huurder komt. Dit is af te kopen door het afsluiten van een serviceabonnement. Elke nieuwe huurder wordt hierop gewezen. Bij het direct afsluiten voorkomen zij een entreegeld dat geldt als je pas later gebruik wil maken van dit abonnement. Huurders van 70 jaar en ouder genieten een korting op de maandelijkse bijdrage van 50% en betalen daarom slechts

een bedrag van € 2,25. Eind 2019 maken 1.363 (57,9%) huurders gebruik van het serviceabonnement. In de leeftijdscategorie 70+ zijn er 496 huurders met een serviceabonnement.

### **7.3 Programma Ouder en Wijzer**

Ressort Wonen heeft zich, samen met zorgpartij Careyn, hard gemaakt om de gemeente te overtuigen van de realisatie van een ouderenhub in Rozenburg. Een ouderenhub is een centrale ouderenvoorziening in de wijk waar wonen, welzijn en zorg bij elkaar worden gebracht. Samen met Careyn zijn we van mening dat die voorziening feitelijk al in ruime mate in Rozenburg aanwezig is. Careyn heeft bijvoorbeeld sterk behoefte aan het ontschotten van zorgconcepten en Ressort Wonen wil de doorstroming van ouderen uit eengezinswoningen bevorderen. We willen dat graag ondersteund en bekrachtigd zien door de gemeente.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
25

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



# Bestuursverslag

## 1. Managementsamenvatting 2019

### Betaalbaar huren in duurzame woningen

In afwachting van de uitwerking van het sociaal huurakkoord in specifieke regelgeving en in goed overleg met Huurdersvereniging Rozenburg, verhoogden we in 2019 de huren voor alle huishoudens zeer gematigd met inflatie plus 0,25%. In het volgend jaar zal dit inflatievolgend zijn. Daarnaast streefden we, met persoonlijke en betrokken aandacht voor huishoudens die moeite hebben om de huur te betalen naar zo weinig mogelijk problemen. We zijn blij dat de huurachterstand als percentage van de te incasseren huur stabiel bleef op een lage 0,88%.

We maakten in de afgelopen jaren hele flinke stappen in het verder verduurzamen van de woningvoorraad. Verduurzaming is eerst en vooral een bijdrage aan betaalbaarheid. 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. Afgeleide hiervan is de sterke positie van Ressor Wonen en Rozenburg als koploper in de energietransitie. Vol overtuiging tekenden we dan ook in 2019 het Rotterdamse Klimaatakkoord.

### Betrokken en moderne dienstverlening in een sterk dorp

De kwaliteit van dienstverlening is traditioneel van hoog niveau bij Ressor Wonen. In 2019 zijn we echter gemiddeld genomen wat gezakt in klanttevredenheidsscores. Komend jaar zal met extra aandacht, juist bij een wat sterker vernieuwende organisatie, de lijn naar boven gevonden moeten worden. Afgelopen jaren zetten we stappen om huurders eerder en met meer zeggenschap te betrekken bij onze plannen. Dit werkte in 2019 met name heel goed bij de planmatige onderhoudsprojecten en de grootschalige woningverbetering aan de Esdoornlaan. Huurders hebben inmiddels flinke zeggenschap in wat het project wel en niet behelst. Dit vertaalt zich enerzijds in grote tevredenheid en anderszins in 100% deelname aan verduurzamingsmaatregelen tegen huurverhoging. Bijzondere aandacht voor bewonersbetrokkenheid was er in 2019 bij de ontruiming van seniorencomplex Welgelegen. Ter voorbereiding op de herontwikkeling voerden we het sociaal plan uit. Ondanks de niet zo leuke boodschap van sloop is het met veel persoonlijke aandacht binnen een jaar gelukt alle bewoners (al dan niet tijdelijk) te herhuisvesten. Een compliment voor de bewoners en de betrokken collega's!

Uitgaven in het kader van leefbaarheid zijn volgens de Woningwet alleen mogelijk als direct verband bestaat met verhuur aan de doelgroep sociale huurders in de omgeving waar het bezit zich bevindt. Ressor Wonen doet alleen zulke uitgaven. We combineren dat met een brede taakopvatting op het gebied van leefbaarheid. Ook in 2019 hebben we twee huismeesters en een participatiemedewerker binnen Rozenburg ingezet.

### Op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren

Ressor Wonen voerde haar werkzaamheden in 2019 alleen uit binnen Rozenburg. Maar dat gaat veranderen. In Rozenburg geven we versneld en met hogere ambities uitvoering aan planmatig onderhoud en woningverbeteringen. In 2019 werkten we aan nieuwbouw en grootschalige verbeteringen van (Nieuw) Welgelegen, Esdoornlaan en Bernhardstraat. De aansluiting op het Restwarmtenet vroeg meer tijd dan voorzien. Gelukkig is er 2020

2019 onder nieuw management bij het Waterbedrijf Rotterdam en door het betrekken van netwerkbeheerder Stedin een nieuwe impuls gegeven aan de ontwikkeling van de businesscase. We verwachten nu in 2020 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 bij te dragen aan het oplossen van de volkshuisvestelijke problemen in Brielle als gevolg van de situatie bij collega corporatie Vestia.

Eind 2019 kwamen gemeente Brielle en Ressort Wonen overeen om de nieuwbouw te intensiveren tot 50 woningen per jaar vanaf 2021. En zo tevens aanspraak te maken op de stimuleringsmaatregelen van de rijksoverheid. Met collega corporaties De Zes Kernen en Maasdelta werd een coalitie gevormd om in overleg met gemeente Brielle een bijdrage te leveren aan het verminderen van de volkshuisvestelijke problemen in de bestaande woningvoorraad. Dit is een complex proces, dat gelukkig op ondersteuning vanuit de rijksoverheid kan rekenen.

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. Eind 2019 sloten we prestatieafspraken met elkaar voor de periode 2020-2021. Als relatief kleine organisatie kiezen wij er ook voor om via samenwerking met collega corporaties de uitdagingen op te pakken. In 2019 werkte Ressort Wonen samen met inmiddels 7 collega corporaties bij de inkoop van onderhoud. Met Woningbouwvereniging Hoek van Holland en Wonen Midden-Delfland gaven we in 2019 uitvoering aan de intentieovereenkomst om de samenwerking op de financieel-administratieve functie te intensiveren. Zo werd gezamenlijk het risicomanagement op een hoger plan gebracht. De doelstelling van deze vormen van samenwerking 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 2019 bedraagt € 28,6 miljoen, voor circa € 28,5 miljoen verklaard uit waardeveranderingen. Relevanter is wellicht, dat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille bijna € 4,8 miljoen bedraagt (2018: € 3,1 miljoen positief). Belangrijkste verklaring voor de stijging van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is gelegen in hogere uitgaven aan planmatig onderhoud en heffingen in 2019. Dat past binnen het strategisch speerpunt "Op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren".

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



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
27

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

## 2. Organisatie

### 2.1. Algemeen

Onze bedrijfsgegevens zijn:

Kantooradres : Juliana van Stolberglaan 7, 3181 HH Rozenburg  
Postadres : Postbus 1049, 3180 AA Rozenburg  
Telefoon : (0181) 25 20 99  
Algemeen e-mailadres : [info@ressortwonen.nl](mailto:info@ressortwonen.nl)  
Website : [www.ressortwonen.nl](http://www.ressortwonen.nl)  
Laatste statutenwijziging : 9 december 2016  
Datum en nummer van het  
Koninklijk Besluit van Toelating : 28 september 1992, Nr. 92.008869  
Nationaal Register  
Volkshuisvestingsinstellingen : inschrijvingsnummer L2056  
Inschrijving stichtingenregister : Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam  
en Beneden-Maas nr. 41134627  
Directeur-bestuurder : F.P. (Frans) Desloover

### 2.2. 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 2019 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.*

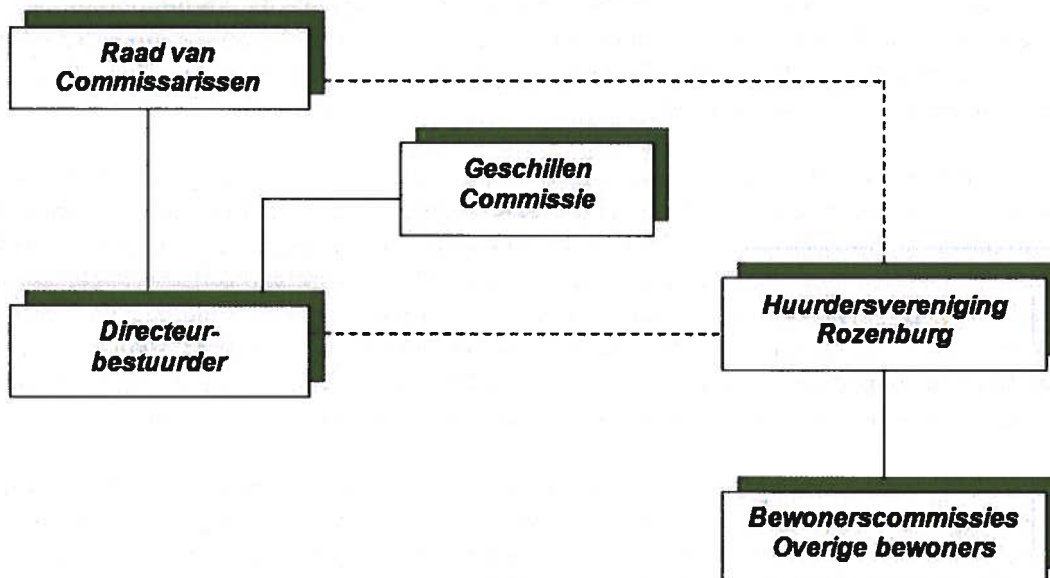
*We kiezen voor verbondenheid met Rozenburgse en lokale partners. Om lokaal optimaal te presteren, kiezen we bovendien voor samenwerking met collega-corporaties. Uitdagingen buiten Rozenburg gaan we aan als we meer kunnen presteren dan Rozenburg nodig heeft.*

*Ons motto is: 'Duurzaam betrokken'.*



## 2.3. Bestuurlijke organisatie

### Organigram Bestuurlijke Organisatie



### Permanente Educatie

In 2019 nam Frans Desloover deel aan congressen, themabijeenkomsten en trainingen op het gebied van maatschappelijke verankering, vastgoed en financiën, governance en riskmanagement, strategie, beleid en communicatie. In de afgelopen drie jaar behaalde hij 146 zogenaamde PE-punten. In 2019 behaalde hij 43 PE-punten van de minimaal vereiste 108 in drie jaar. Aan de workshops Fiscale Actualiteiten en Woningmarktontwikkelingen nam hij samen met de leden van de RvC deel.

## 2.4. Hoofdpijnen governancestructuur

Ressort Wonen conformeert zich aan de Aedescode, waarin de maatschappelijke functie van haar leden op het terrein van wonen wordt vastgelegd en uitgewerkt. In het verlengde van de Aedescode is de Governancecode Woningcorporaties opgesteld. Deze wordt gehanteerd bij het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Hierbij wordt uitgegaan van het 'pas toe of leg uit-principe'.

De bestuurder is verantwoordelijk voor de ondernemingsstrategie, het beleid, de financiering en in het verlengde daarvan voor de realisatie van doelstellingen en de ontwikkeling van de resultaten. Hierbij wordt rekening gehouden met alle actuele en relevante wet- en regelgeving en worden risico's meegewogen. De bestuurder legt op al deze onderdelen verantwoording af. De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken.

De hoofdpijnen van de governancestructuur zijn verwoord in de statuten welke notarieel zijn vastgelegd volgens de voor woningcorporaties geldende regelgeving. Doorvoeren van wijzigingen is alleen mogelijk bij notariële akte. In 2019 is hiervan geen sprake geweest. De statuten bevatten de doelstellingen van de stichting en op hoofdpijnen de wijze waarop de bestuurlijke organisatie is geregeld. Er zijn bepalingen opgenomen omtrent de procedure van wijzigen statuten en over de wijze waarop eventuele ontbinding van de stichting en liquidatie plaats dient te vinden. Tevens is omschreven hoe het bestuur is gevormd, dat de bestuurder de stichting in rechte vertegenwoordigt.

KPMG  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
29

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



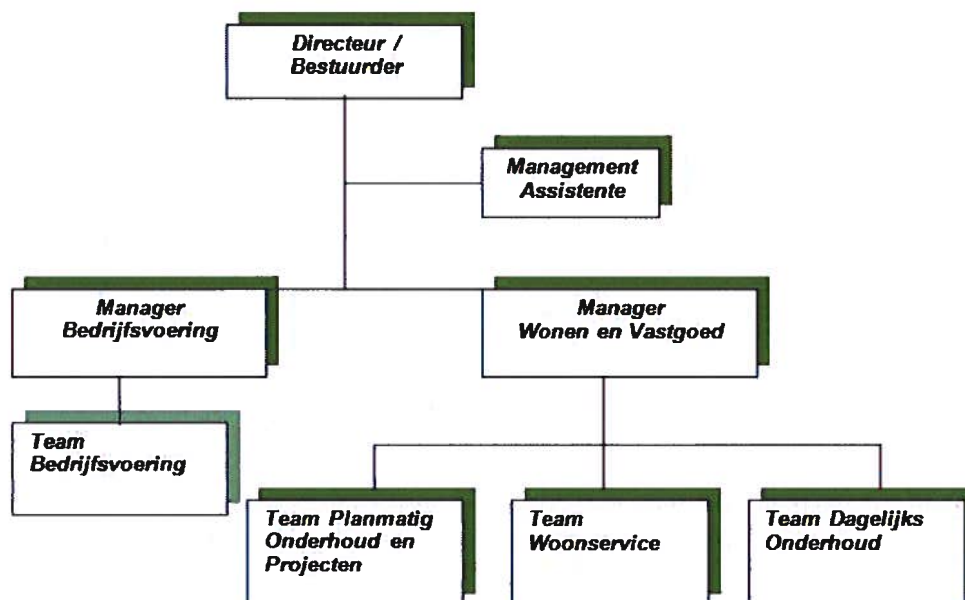
en belast is met het bestuur van de stichting. Dat houdt in dat de bestuurder alle besluiten voor en over de stichting neemt. Bij Ressort Wonen is de functie van directeur en bestuurder gecombineerd zoals blijkt uit het organigram van de bestuurlijke organisatie en is daarmee gebaseerd op de bij woningcorporaties gebruikelijke tweelagenstructuur en de stichtingsvorm. Bij de raad van commissarissen ligt de bevoegdheid tot benoeming en ontslag van de bestuurder en tot het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden. Tevens is de raad bevoegd besluiten van de bestuurder te schorsen. Het gehele jaar 2019 vervulde Frans Desloover de functie directeur-bestuurder. De bestuurder heeft geen nevenactiviteiten.

De governancestructuur is vanuit de statuten in een aantal documenten opgenomen en verder uitgewerkt, allen in overeenstemming met de geldende regelgeving. In 2019 zijn diverse governance documenten geactualiseerd zoals het inkoop- en aanbestedingsbeleid, het procuratiereglement en het privacybeleid. Ressort Wonen kent een Planning & Controlcyclus waarbij jaarlijks beoordeeld wordt of zulke documenten geactualiseerd moeten 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. Het beleid van het gebruik van financiële instrumenten en transacties en de verbonden risico's zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de jaarrekening.

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 2019 zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van het bestuursverslag.

## 2.5. Organigram

Werkorganisatie

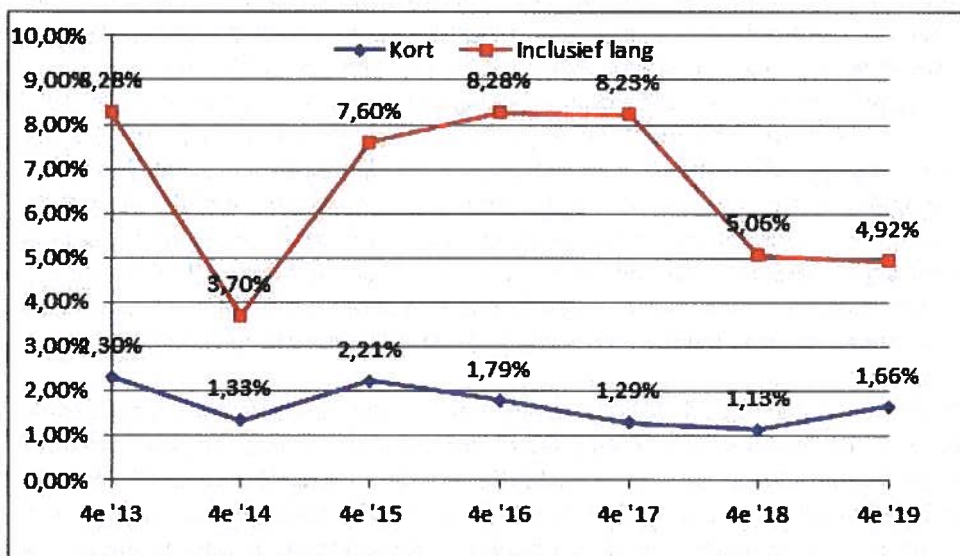


Per 31 december 2019 zijn 20 medewerkers in dienst bij Ressort Wonen. In 2019 is er 1 nieuwe medewerker in dienst gekomen en zijn er 4 medewerkers uitdienst getreden.

Gedurende 2019 zijn 4 trainees/stagiaires werkzaam geweest. Van 1 van deze trainees loopt de opdracht nog door tot Q2 2020.

## 2.6. Ziekteverzuim

Het kortdurend ziekteverzuim is gestegen naar 1,66% (in 2018 1,13%). Het middellange verzuim is 0,34% (in 2018 0,83%). Dit ziekteverzuim was niet werk-gerelateerd. Het lange verzuim bedroeg 2,92%. Het aantal meldingen (kort) bedroeg 39 (2018: 38), middellang 2 (2018: 8) en langdurig 2 (2018: 2). De gemiddelde verzuimduur kort bedroeg 3,7 werkdagen (2018: 3,7 werkdagen). Het overzicht, zowel kort- als langdurend:



## 2.7. Medezeggenschap

Binnen Ressort Wonen is geen ondernemingsraad actief. Medewerkers hebben in het verleden meerdere malen aangegeven daaraan geen behoefte te hebben, meest recent in 2016. Via medewerker bijeenkomsten wordt de medezeggenschap geregeld. In 2019 hadden deze bijeenkomsten het karakter van uitwisseling en dialoog, met een actievere rol voor medewerkers. Waar nodig vanuit regelgeving ten aanzien van medezeggenschap worden besluiten van de werkgever voor advies of instemming aan dit overleg voorgelegd. De medewerkers van Ressort wonen adviseerden in 2019 over (of stemden in met) secundaire arbeidsvoorwaarden, de keuze voor al dan niet verplichte vrije dagen en de werkwijze daarbij. Tevens was er sterke betrokkenheid bij het actualiseren van de Strategie, via informeel overleg, medewerker overleg en een workshop. In één van de medewerker overleggen besteedde we interactief aandacht aan de integriteitscode.

### 3. Raad van Commissarissen

#### Bericht van de voorzitter

Ressort Wonen kan opnieuw terugkijken op een goed jaar. Over 2019 valt in het bijzonder het vermogen van de organisatie op om betrokken te zijn bij de huurders, naar hen te luisteren en met hen projecten tot stand te brengen. Voorbeelden hiervan zijn de betrokkenheid van huurders bij woningverbeteringen en verduurzaming. Huurders zijn vroeg in het proces via een klankbordgroep in staat om mede-sturing te geven aan de aanpak en uitkomst. Een sterk voorbeeld is de klankbordgroep voor het grootonderhoud aan de Esdoornlaan. Die bewoners hebben zelfs meebeslist welke aannemer het werk gaat uitvoeren en kozen zelf een aantal bewonersopties. Die werkwijze draagt ongetwijfeld bij aan de grote tevredenheid van huurders over onderhoud en de 100% deelname aan verduurzamingsmaatregelen. Ook zonder vastgoedonderhoud hebben huurders een stem. In 2019 viel ons in het bijzonder op de introductie van een zogenoemd luisterpanel nieuwe stijl. Zonder beïnvloeding door aanwezigheid of deelname van Ressort Wonen medewerkers, sprak een groep bewoners zich uit over leefbaarheid in Rozenburg. Dit leverde hele waardevolle inzichten op voor de organisatie. En uiteraard droeg ook het reguliere overleg tussen de Huurdersvereniging Rozenburg (HvR) en het management van Ressort Wonen bij aan goed luisteren naar de huurder. Ook wij als RvC hechten veel belang aan contacten met huurders. Naast ons reguliere contact met de HvR liepen enkele leden ook een dagdeel mee met medewerkers om uit eerste hand inzicht te verkrijgen.

De accountant heeft bij het opstellen van deze jaarrekening een goedkeurende verklaring afgegeven, en heeft geconstateerd dat de reguliere processen goed op orde zijn en dat er goed gewerkt wordt aan verbetering van de interne beheersing en de realisatie van de strategische doelstellingen. De interne controles verlopen volgens plan en er zijn slechts beperkte aandachtspunten meegegeven vanuit de interim controle. Ook de externe toezichthouders Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningbouwcorporaties (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 waren er ook in 2019 aandachts- en verbeterpunten. Het op peil houden van de scores van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH-scores) vraagt aandacht. En de eventuele bijdragen van Ressort Wonen aan het verminderen van de volkshuisvestelijke problemen in Brielle zijn een terugkerend onderwerp van bespreking tussen RvC en bestuurder.

Ook binnen de organisatie veranderde er veel in 2019. Zowel door alle nieuwe wet- en regelgeving als door het afscheid van ervaren en de komst van nieuwe medewerkers. Veranderingen die zich ook binnen onze RvC voltrekken. Voor twee leden van de RvC is 2019 het laatste jaar van de 2<sup>e</sup> zittingstermijn. Daarom hebben wij al in 2018 één nieuw lid geworven. Zij, Carla Hilhorst, functioneerde als adviseur vrijwel volledig mee in 2019. Eind 2019 rondde wij de werving af van twee nieuwe leden, Arnold Weggeman en Folkert Buis. Van de Aw ontving de RvC voor alle drie een positief advies. Hiermee heeft de RvC voorzien in juiste balans tussen vernieuwing en continuïteit.

Uit een oogpunt van tijdige duidelijkheid heeft de RvC in de tweede helft van 2019 geconcludeerd dat herbenoeming van de directeur-bestuurder voor een tweede termijn gewenst is. Ook op zijn

KPMG

Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
32

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

herbenoeming, formeel per 01-04-2020, is inmiddels een positief advies van de Aw ontvangen. Wij zijn blij dat de organisatie ook de komende jaren bestuurd wordt door Frans Desloover.

Met dit verslag leggen wij verder verantwoording af over de wijze waarop we als RvC in 2019 invulling hebben gegeven aan onze taak als toezichthouder en aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid

#### **Besturen en toezichthouden**

De RvC van Ressort Wonen houdt toezicht op het presteren van het bestuur en de organisatie en de algemene gang van zaken van Ressort Wonen. Om volkshuisvestelijk goed te kunnen presteren is financiële continuïteit een belangrijke randvoorwaarde.

De RvC 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 Ressort Wonen hier goed uit naar voren en volgen wij de opvolging van de aandachtspunten via de kwartaalrapportages. De RvC adviseert de bestuurder 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 RvC heeft in hoofdlijn de volgende rollen: is toezichthouder, werkgever van de bestuurder en treedt op als klankbord en adviseur.

#### **Extern toezichtskader en externe bronnen van de RvC:**

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)

Managementletter van de accountant

#### **Intern toezichtskader van de RvC:**

Statuten

Reglement voor de RvC

Reglement voor de remuneratiecommissie

Bestuursreglement

Profielschets 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 **Ressort Wonen onder Governance**: <https://www.ressortwonen.nl/over-ons/over-ressort-wonen/governance/>



KPMG Audit

Beoordeling van ons rapport

1700616-20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

33

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.



### Legitimatie

In de statuten is omschreven op basis van welke bevoegdheden de RvC handelt. De werkwijze van de RvC staat in het reglement. In de opgestelde Visie op Toezicht en beleid is uitgewerkt waarom de RvC bestaat en wat hij onder goed toezicht verstaat. Hierin is de taakopvatting, doel en functie uitgewerkt. De RvC is actief als toezichthouder vanuit een maatschappelijke betrokkenheid en wil 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 door het voldoen aan de in 2015 in werking getreden verplichting voor permanente educatie. De leden van de RvC 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 RvC.

In 2019 hebben leden van de RvC verschillende bijeenkomsten, workshops en themabijeenkomsten bijgewoond:

VTW bijeenkomsten over Duurzaamheid, Vestia in de maatwerkgemeenten, Governance van lokale netwerken, Toezicht en financiën; seminars over Fiscaliteit, Vastgoedsturing en assetmanagement, Actualiteiten woningmarkt, Waarden gedreven toezicht en De auditcommissie; en een Governance leergang.

Permanente Educatie en bestede tijd door RvC:

| Naam commissaris       | PE-norm 2019 | PE-behaald 2019 | Overschot / tekort 2018 | Voldaan | Overschot / tekort 2019 | Uren besteed 2019 |
|------------------------|--------------|-----------------|-------------------------|---------|-------------------------|-------------------|
| Ellen Bal (voorzitter) | 5            | 29,0            | 24                      | Ja      | 24,0                    | 409               |
| Walter Reurink         | 5            | 9,5             | 5                       | Ja      | 4,5                     | 173               |
| Marlies Mulder         | 5            | 40,0            | 5                       | Ja      | 35,0                    | 216               |
| Reinier van der Kuij   | 5            | 6,5             | 0                       | Ja      | 1,5                     | 181               |

Binnen de RvC zijn 2 van de 4 leden als huurderscommissaris vertegenwoordigd. Jaarlijks wordt een of meer vergaderingen of ledenbijeenkomsten bijgewoond van de Huurdersvereniging Rozenburg.

Bij de wervingsprocedures van nieuwe bestuurders en commissarissen wordt altijd inbreng van de huurdersvereniging gevraagd en gekregen. Dit is 2019 ook het geval geweest bij de werving van twee nieuwe commissarissen, van wie een, Folkert Buis, inmiddels per 2020 op bindende voordracht van de huurders benoemd is.

De RvC met 4 leden werkt als collectief en heeft vanaf eind 2018 één aparte commissie: voor remuneratie. De werkwijze van de 2 leden die de werkgeverstaken al deden 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 RvC had Walter Reurink een lokale verankering binnen Rozenburg. In zijn opvolging per 2020 is voorzien met het toetreden van Carla Hilhorst, woonachtig en maatschappelijk actief binnen Voorne-Putten. Ook zij is op bindende voordracht van de huurders benoemd.

### Contacten met personeel en andere belanghouders

De RvC kent al enkele jaren de werkwijze om een delegatie van het personeel te spreken, ter voorbereiding op de beoordeling van de bestuurder. In 2019 is gekozen voor een zogenaamde 360°



graden feedback methode. Alle medewerkers zijn via een, anoniem in te vullen, digitale vragenlijst in staat gesteld hun mening te geven over de competenties van de bestuurder. Een zeer groot gedeelte van de medewerkers heeft hiervan gebruik gemaakt. De positieve uitkomst sloot goed aan op onze eigen waarnemingen. En biedt uiteraard ook enkele handvatten voor verdere ontwikkeling van Frans Desloover.

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

Ressort Wonen is initiatiefrijk en actief binnen diverse netwerken. Met Woningbouwvereniging Hoek van Holland (WVH) is nauw contact omdat beiden werkzaam zijn in de kleine kernen van de gemeente Rotterdam. Ressort Wonen, WVH en Wonen Midden Delfland werken sinds enige tijd samen op de financieel administratieve functie. In 2019 is voor het tweede opeenvolgende jaar een bijeenkomst geweest van de drie raden van commissarissen. Dit jaar stond deze in het teken van ontwikkelingen in de woningmarkt, in het bijzonder de volkshuisvestelijke problematiek als gevolg van de problemen bij collega corporatie Vestia. Begeleid door Johan Conijn is kennis ontwikkeld en uitgewisseld.

Jaarlijks houdt de RvC een tweedaagse conferentie. Dit jaar hebben wij in Koudekerke tijdens de vrijdag op een plezierige manier samen met de directeur-bestuurder en het MT wat langer bij het onderwerp leefbaarheid stil kunnen staan. Het was mooi om te zien hoe de trainee vanuit het samenwerkingsprogramma Corporaties in Beweging Ressort Wonen geholpen heeft grip te krijgen op het brede begrip leefbaarheid. De presentatie van Martin Damen van RIGO over de MKBA Hart van Rozenburg gaf ons inzicht in de soms onverwachte maatschappelijke meerwaarde van ons zorgvastgoed. Naast de inhoudelijke bijdragen helpt het informeel kunnen bijpraten tijdens het eten en de strandwandeling ons als RvC om een beter beeld te krijgen van het functioneren van de organisatie.

De zaterdagochtend is traditioneel gereserveerd voor de zelfevaluatie door de RvC. Zoals de governance code aanbeveelt in 2019 weer onder externe begeleiding, door de adviseurs van Het Geweten van Toezicht. Vanwege de aanstaande veranderingen in de samenstelling van de RvC en de daarmee samenhangende werving en selectie is met name aandacht besteed aan de teamrollen. En hoe de nieuwe leden aanvullende en diverse kwaliteiten aan het team kunnen toevoegen.

Als RvC dienen wij onafhankelijk te zijn en belangenverstrengeling te voorkomen. Gemeld kan worden dat ook in 2019 geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling bij besluiten. Ook is geen sprake geweest van onverenigbare nevenfuncties.

#### **Verslag vanuit de toezichthoudende rol**

Ook in 2019 waren er terugkerende bestuursbesluiten die onderhevig zijn aan goedkeuring door de RvC. Daarnaast nam de RvC ook zelfstandig besluiten. In 2019 heeft de RvC de volgende (goedkeurings-)besluiten genomen

|            |                                                                                                   |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27-11-2019 | Herbenoeming bestuurder                                                                           |
| 27-11-2019 | RvC-vergoeding 2020                                                                               |
| 27-11-2019 | Ondertekening prestatieafspraken 2020/21                                                          |
| 27-11-2019 | Vaststelling streefwaarden en doelstellingen geactualiseerde strategisch meerjarenplan vanaf 2020 |
| 27-11-2019 | Managementreactie op de Managementletter                                                          |
| 27-11-2019 | Vaststelling Jaarplan 2020, de begroting 2020 en de meerjarenbegroting 2020-2029                  |
| 11-9-2019  | Voorgenomen besluit herbenoeming bestuurder                                                       |
| 11-09-019  | Voorgenomen besluit benoeming 2 RvC-leden                                                         |



|           |                                                                                        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 30-6-2019 | Uitbrengen bod op de woonvisie                                                         |
| 12-6-2019 | Vaststelling van het inkoop- en aanbestedingsbeleid                                    |
| 12-6-2019 | Vaststelling van de strategische visie op samenwerking met collega corporaties         |
| 10-4-2019 | Vaststelling IC-plan 2019                                                              |
| 10-4-2019 | Instellen selectiecommissie nieuwe RvC-leden                                           |
| 10-4-2019 | Vaststellen jaarstukken 2018, bestemming batig saldo, verlenen decharge aan bestuurder |
| 30-1-2019 | Vaststelling geactualiseerd beleid; visie op Toezicht en Bestuur                       |

Er was voor de RvC in 2019 geen aanleiding om bestuursbesluiten te schorsen.

De RvC besteedt ook aandacht aan actuele en strategische ontwikkelingen. Naast de thematische RvC-conferentie benutten we een deel van de RvC-vergadering met een thematisch onderwerp om hiervoor meer ruimte te nemen. In 2019 hebben we op deze manier met de bestuurder en elkaar gesproken over het restwarmtenet, fiscaliteit en huurbeleid. Met de RvC's van WvH en Wonen Midden Delfland bespraken we ontwikkelingen in de woningmarkt.

Naast toezicht aan de hand van de door de bestuurder verstrekte informatie, vervult de RvC haar toezichthoudende rol via overleg met de accountant, de onafhankelijke controller, de Huurdersvereniging Rozenburg en de organisatie.

De RvC heeft in 2019 zes gewone vergaderingen gehouden en één tweedaagse RvC-conferentie. De vergadering zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder heeft in december 2019 plaatsgevonden. De vergaderingen worden steeds voorafgegaan door een vooroverleg zonder de bestuurder, ten behoeve van 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 WvH en Wonen Midden Delfland. Individuele leden van de RvC of een delegatie daaruit namen deel aan bijeenkomsten van de Huurdersvereniging Rozenburg, gesprekken met de bestuurder en selectiegesprekken voor nieuwe RvC-leden.

#### **Verslag vanuit de werkgeversrol**

De RvC heeft tot taak om ervoor te zorgen dat de organisatie over een goede bestuurder beschikt en is verantwoordelijk voor het benoemen, schorsen en ontslaan. Sinds oktober 2018 heeft de RvC een remuneratiecommissie. In 2019 was Marlies Mulder voorzitter en Walter Reurink vicevoorzitter. In 2019 heeft deze commissie voor de eerste maal in formele zin de volledige cyclus van planningsvoortgangs- en beoordelingsgesprek met de bestuurder doorlopen. 2019 was ook het jaar waarin, op advies van de remuneratiecommissie en onder andere op grond van de 360-graden feedback vanuit de organisatie, het voorgenomen besluit is genomen de bestuurder opnieuw voor een periode van 4 jaar te benoemen. Hierover is ook een positieve zienswijze ontvangen van de Aw.

De bestuurder heeft in 2019 een beloning inclusief belastbare onkostenvergoeding ontvangen van € 98.388,- en een voorziening betaalbaar op termijn van € 18.371,-. Totaal ontving de bestuurder € 116.759,-.

Bij toepassing van klasse D van Ressort Wonen geldt een maximale bezoldiging € 123.000 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. Dit zal per 2020 bereikt worden. De RvC is positief over het functioneren van de bestuurder in 2019.

### **Verslag vanuit de klankbordfunctie**

De RvC kan gevraagd en ongevraagd als signaal- en klankbordfunctie optreden voor de bestuurder. Dit kan zowel door de RvC als collectief maar ook door de individuele leden. Dit laatste gebeurt met enige regelmaat, steeds in volledige transparantie naar de voorzitter en andere leden van de RvC. In 2019 spraken de individuele leden o.a. over hun opvattingen over de te actualiseren strategie. Uiteraard werd hierover ook collectief gesproken en besloten.

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

De RvC telt statutair minimaal 3 en maximaal 5 leden. Sinds 2014 bestaat de raad uit 4 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 één 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 RvC beschouwt de huidige samenstelling met het oog op de achtergrond van de verschillende leden als voldoende divers en complementair en goed aansluitend bij de profielschets.

Binnen de RvC wordt tijdig voorzien in opvolging, waardoor steeds een tijdelijke overlapsituatie ontstaat, waarmee overdracht en inwerken ondersteund wordt. Tevens vormt zich zo een overzichtelijke periode waarin de RvC 5 leden telt. In 2019 was sprake van een situatie waarbij er 4 leden waren en één adviseur. Deze adviseur, Carla Hilhorst, is per 01-01-2020 lid van de RvC worden en heeft onder andere lokale verankering als aandachtsgebied.

In de loop van 2019 heeft de RvC met een nieuwe openbare werving gezocht naar een nieuw RvC-lid en beoogd voorzitter voor 2020, vooruitlopend op het vertrek van 2 leden van de RvC per 2020 en nog 1 in 2021. Uiteindelijk zijn na de werving twee kandidaten geselecteerd, Arnold Weggeman en Folkert Buis, in de rol van voorzitter en vicevoorzitter. Arnold Weggeman heeft onder andere ruimtelijke ordening als aandachtsgebied en Folkert Buis heeft onder andere financieel-economisch als aandachtsgebied. Als gevolg van deze succesvolle werving bestaat de RvC geheel 2020 uit 5 leden en zal in 2020 geen werving en selectie plaatsvinden. Bij alle nieuwe leden is uiteraard een positieve zienswijze na de verplichte fit- en propertoets ontvangen.

Sinds enkele jaren ondersteunde Atti Poelstra Ressort Wonen bij de werving en selectie van leden van de RvC. Met de meest recente benoemingen per 2020 is de voltallige RvC met haar ondersteuning geworven en geselecteerd. Reden om met wederzijdse waardering afscheid te nemen van Atti Poelstra als begeleidend adviseur.

Op grond van wetgeving is de RvC van Ressort Wonen verplicht om 2 personen te benoemen ingeval van ontstentenis en belet. Deze situatie dat alle leden van de raad tegelijk uitvallen zal zich niet snel voordoen. 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 indien nodig als **achtervang** op te treden. In 2019 is nagegaan of deze afspraak nog nodig was, omdat er nu ook een mogelijkheid is om

Document waarop ons rapport  
1700618-20W00170696DHG d.d.

**26 mei 2020**  
**37**

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



in een dergelijk noodgeval een beroep te doen op een landelijke commissarissenpool. Per eind van 2019 is deze regionale waarneming beëindigd en zal bij een onverhoopte situatie in de toekomst beroep gedaan worden op de landelijke pool.

| naam | functie | benoeming | aftredend |
|------|---------|-----------|-----------|
|------|---------|-----------|-----------|

|                                                                                                                                                                                                                                                   |            |      |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|------|
| <b>Mevrouw E.L. Bal, 1964</b><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 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|------|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |      |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|------|
| <b>Mevrouw M.E.N. Mulder, 1962</b><br>Zelfstandig ondernemer<br>Directeur groot aandeelhouder eigen bedrijf Delcampo BV<br>Nevenfunctie:<br>– Voorzitter van de Raad van toezicht van<br>Zorggroep Haringvliet<br>– Commissaris MKDV CityKids<br>– Penningmeester St. Benefactors<br>– Voorzitter St. centrum ondernemers Rotterdam-Rijnmond<br>– Commissaris St. goed voor goed<br>Deskundigheidsgebied maatschappelijk ondernemen<br>(herbenoeming niet mogelijk) | lid | 2013 | 2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|------|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|------|
| <b>De heer W.L. Reurink, 1973</b><br>Bestuurskundige, Hoofd Centrum Industriële<br>Veiligheid Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond<br>Nevenfuncties:<br>– Voorzitter Watersportvereniging Rozenburg,<br>Deskundigheidsgebied personeel en organisatie<br>(herbenoeming niet mogelijk) | lid | 2012 | 2019 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|------|



|                                                                                                                   |     |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|------|
| <b>De heer R.S. van der Kuij, 1979</b><br>Adviseur strategie en beleid bij Fien Wonen<br>Nevenfuncties:<br>– Geen | lid | 2017 | 2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|------|



#### Bezoldiging van de raad van commissarissen

In 2019 ontvingen de leden van de RvC een vergoeding van € 8.800 en de voorzitter van € 13.150. 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.



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

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, de risico's groter zijn geworden en de eisen veel strenger zijn geworden. 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 € 123.000 zou de bezoldiging voor de RvC volgens de VTW-beroepsregel in 2019 maximaal € 11.400 voor leden en voor de voorzitter maximaal € 17.100 mogen zijn.

#### **Tot slot**

Het jaar 2019 is afgesloten met een positief resultaat van € 28,6 mln.. Dit is grotendeels het effect van waardeverandering van het vastgoed, het netto resultaat van exploitatie vastgoedportefeuille is € 4,8. Belangrijker is dat Ressort Wonen ook in het afgelopen jaar weer goede volkshuisvestelijke prestaties leverde, in toenemende mate met, door en voor huurders. Dat kan alleen met een betrokken en deskundige club van medewerkers. De RvC richt aan hen dan ook een bijzonder woord van dank.

Dit verslag gaat over het kalenderjaar 2019. Het is echter grotendeels geschreven in de eerste maanden van 2020. Een periode waarin de gehele wereld, Rozenburg en Ressort Wonen niet uitgezonderd, de effecten van Corona probeert te hanteren. Hieraan wordt in dit verslag ook aandacht besteed. Een periode ook waarin ik, als nieuwe voorzitter van de RvC van Ressort Wonen, ben gestart en een warme ontvangst heb gehad in de RvC. Op deze plaats wil ik dan ook vicevoorzitter Walter Reurink en mijn voorganger (als voorzitter) Ellen Bal hartelijk bedanken voor hun jarenlange deskundige en betrokken bijdragen aan de volkshuisvesting in Rozenburg.

**Arnold Weggeman**  
Voorzitter Raad van Commissarissen



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
39

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

## 4. Risicobeheersing

### 4.1 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 boven gemiddeld, B gemiddeld en C onder gemiddeld. Met de benchmarkcijfers kunnen corporaties vervolgens de eigen prestaties gericht verbeteren.

#### *Bedrijfslasten Klasse B*

Ressort Wonen scoort op het onderdeel bedrijfslasten met € 809/vhe in de klasse B; die van de groep corporaties met de gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten. Deze kosten hebben betrekking op 2018. 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 2019. 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.

#### *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 2019 door verkopen.

### 4.2. Risicoanalyse en risicomanagement

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

KPMG

Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
40

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

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 MeerjarenPlan. De vastgestelde jaarplannen worden in de begroting en financiële meerjarenplanning opgenomen. De risico's die op kunnen treden bij de uitvoering van de jaarplannen zijn hier aan gekoppeld en uitgewerkt in strategische, tactische en operationele risico's. Deze risico's worden geclassificeerd naar grootte en impact. Bij alle geïdentificeerde risico's wordt aangegeven welke beheermaatregelen worden ingezet. Gedurende het jaar vindt vervolgens actualisatie plaats, waarbij beoordeeld wordt in hoeverre de beheermaatregelen afdoende zijn dan wel aanpassing behoeven. Hiermee is de basis gelegd voor de plan do check act-cyclus met betrekking tot de geïdentificeerde risico's. De kwartaalrapportage wordt ter bespreking aangeboden aan de Raad van Commissarissen.

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

Als belangrijkste risico's zijn geïdentificeerd en uitgewerkt:



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700618 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
41

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

| 3.9.1 Strategische risico's                                                | Risico                                                                                                                                                                                                                                                               | Beheersmaatregelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Afname marktpositie                                                        | Door geringe uitbreidingsmogelijkheden, prijs-kwaliteitverhouding, onvoldoende inzicht in actuele vraag en image Rozenburg ontstaat kans op waardedalingen, leegstand.                                                                                               | Aandacht voor duurzaamheid irt woonlasten, periodiek bijstellen van (huur)beleid, complexbeheerplannen en portefeuillestrategie obv marktanalyse;<br>Structureel volgen vraagontwikkeling;<br>Huurbeleid afstemmen op regionale ontwikkelingen                                                                                                                                           |
| Eenzijdige bevolkingsopbouw                                                | De vitaliteit van Rozenburg neemt af, waardoor ook de aantrekkelijkheid van Rozenburg afneemt voor haar bewoners en nieuwe bewoners;<br>Dure scheefheid;<br>Gedifferentieerde bewonersopbouw komt niet tot stand (midden-inkomens kunnen onvoldoende bediend worden) | Bevorderen doorstroming: actieve benadering oudere huurders in eengezinswoningen;<br>Gedifferentieerd aanbod: toevoeging woningen midden-inkomens:<br>Intake-gesprek.                                                                                                                                                                                                                    |
| 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                                                                    | 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>Afname aantrekkelijkheid, gevoel van veiligheid en niveau voorzieningen;<br>Afname instroom nieuwe groepen                                                                                                                                            | Met onze prestaties actief bijdragen aan het beeld in en buiten Rozenburg.<br>Actieve inzet voor behoud en vernieuwen voorzieningen (o.a. PG-woningen en reeds gerealiseerd Woonzorgcentrum).<br>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                                                                                                                                                                              | - passend aanbieden (100%)<br>'- woonlasten-advies gesprek tijdens intake<br>- min. 70% vrijkomend < 2e aftopping<br>'- Uitvoering duurzaamheidsmaatregelen icm woonlastenwaarborg: zonnepanelen, zonneboilers, LED<br>- Aandacht voor energiezuinig gedrag<br>- gem. perc. max. red. <70%<br>- actief benaderen dure scheefwoners<br>- Monitoren en vervolgstappen bij huurachterstand; |
| Wet- en regelgeving;<br>Strengere eisen en toezicht                        | Niet tijdig voldoen aan gewijzigde regelgeving;<br>Aanpassen salderingsregeling belemmert duurzaamheids-ambitie                                                                                                                                                      | Zorg dragen voor actuele kennis op dit gebied (eventueel extern borgen)<br>Planning/ begroting inclusief paragraaf actuele verwachtingen en mogelijke fiscale consequenties                                                                                                                                                                                                              |
| Draagvlak strategie                                                        | Geen draagvlak voor investeren buiten Rozenburg                                                                                                                                                                                                                      | Structureel betrekken in overleg belanghouders                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

KPMG



| 3.9.1 Strategische risico's | Risico | Beheersmaatregelen                                                             |
|-----------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------|
|                             |        | Mogelijkheden extern onderzoeken/<br>bespreken<br>Actueel liquiditeitsprognose |

| 3.9.2 Tactische risico's                                                                                      | Risico                                                                                                                                                                                                                               | Beheersmaatregelen                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onvoldoende inbreng belanghouders                                                                             | Door onvoldoende inzet of onjuiste kanalen worden niet alle wensen van belanghouders opgehaald                                                                                                                                       | 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 Huudersvereniging Rozenburg. |
| Automatisering en veiligheid                                                                                  | Kwetsbaarheid door onjuist of onbevoegd gebruiken gegevens                                                                                                                                                                           | ICT-strategie uitbreiden;<br>Functie- en bevoegdheidscheiding intern;<br>Coördinator benoemen intern.                                                                                                                                                                                                |
| Flexibiliteit en cultuur organisatie                                                                          | Onvoldoende flexibiliteit om in te spelen op omgeving;<br>Onvoldoende professionaliteit medewerkers; Klanten worden onjuist of onvolledig geïnformeerd.                                                                              | Cultuurscan;<br>Bijscholingscursussen (in jaarplannen);<br>Werkoverleg afstemming.                                                                                                                                                                                                                   |
| Afname klanttevredenheid                                                                                      | Niet voldoen aan verwachtingen klanten                                                                                                                                                                                               | Bewonersbrochures, informatiebrieven en enquêtes;<br>Modelwoningen;<br>Klantenpanels (ook digitaal);<br>Overleg HVR en bewonerscommissies;<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.                                                          | Betrouwbare uitgangspunten en planning;<br>Duidelijke kaders afspreken (investeringsstatuut);                                                                                                                                                                                                        |
| Samenstelling personeel                                                                                       | Binnen korte termijn pensionering groot percentage personeelsleden, kennis en ervaring neemt af. Klanten missen vertrouwd aanspreekpunt;<br>Kennis moet extern worden ingehuurd;<br>Meer inzet benodigd om kennis op peil te brengen | Inventariseren huidige kennisbehoefte, zowel intern als extern;<br>Organiseren overdracht kennis;<br>Opleiding faciliteren voor jongere collega's.                                                                                                                                                   |

| 3.9.3<br>Operationele<br>risico's | Risico                                                    | Beheersmaatregelen                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wanbetalingen                     | Hoge instroom lagere inkomens leidt tot huurachterstanden | Stringent toepassen incassoprocedure;<br>Aanvullende sancties: aanmanen, belondes, 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 failliet;
- Onvoldoende aansluiting bij relevante netwerken.

#### Risico's COVID-19

In 2020 heeft het coronavirus zich snel en wereldwijd verspreid. Het COVID-19 virus (coronavirus) en de daartegen genomen maatregelen door de rijksoverheid, kunnen een significante impact hebben op Ressort Wonen. Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker, dat hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. In elk geval een periode van economische recessie lijkt onafwendbaar.

Op basis van de impact op de kasstroomprognose kan dan een eerste beeld over de financiële continuïteit worden gevormd. Uiteraard volgt Ressort Wonen de situatie op de voet. Gesignaleerde risico's welke worden verwacht hebben betrekking op de volgende risicogebieden:

1. De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen. Op dit moment heeft Ressort Wonen geen financiering nodig op korte termijn.
2. De waardering van het vastgoed (incl. beleidswaarde), mede in het verlengde van een mogelijke algemene economische recessie. Er zijn op dit moment nog geen notities verschenen over de verwachte ontwikkeling van de beleidswaarde. Wel is er door de Rabobank een verwachting over de effecten op de koopmarkt verschenen. De Rabobank verwacht een daling van de vraag naar koopwoningen met als gevolg geen verdere stijging van de prijs. Dit effect lijkt echter beperkt. Bovendien, als de totale vraag naar woningen gelijk blijft en de vraag naar het koopdeel neemt af, neemt de vraag naar huurwoningen toe, met mogelijk een prijsstijging van de marktwaarde tot gevolg. Per saldo is het totaal effect lastig in te schatten maar lijkt het effect op de marktwaarde en beleidswaarde beperkt.
3. Incourante debiteuren c.q. een groter aandeel huurders dat geconfronteerd wordt met betalingsonmacht. Ressort Wonen verwacht niet dat de stijging van de huurdering een materieel effect heeft op haar ratio's.
4. Het risico dat een groot deel van het personeel uitvalt en de reguliere bedrijfsoperaties tot stilstand zouden kunnen komen. Qua organisatie betekent een hoog ziekteverzuim hoge kosten zonder directe opbrengsten. Anderzijds nemen de activiteiten op kantoor en op locatie (reparaties) af. Via mail worden alle medewerkers op de hoogte gehouden. Grote groepen kunnen ook op afstand (digitaal) thuis werken. Gezien de beperkt aantal uitvoeringen van mutatie en reparatieonderhoud kunnen deze activiteiten met minder mensen worden gedaan. De impact lijkt vooralsnog beperkt.
5. Uitstel/ vertraging van geplande nieuwbouw, renovatie en onderhoud door verstoringen in de

KPMG

KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
is gebaseerd: 170696DHG d.d.

26 mei 2020  
44

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

supply chain en/of lockdowns. Investerings, nieuwbouw en bestaand verwachten we, zolang de bouw doorgaat, geen of beperkte vertragingen. Er kan gebouwd worden op lege locaties, met voldoende afstand tussen mensen. Dat is anders bij bestaande bouw in bewoonde situatie, hier is een vertraging te verwachten. Daarnaast zitten mensen niet te wachten om nu te verhuizen naar een (tijdelijke) woning omdat hun woning wordt gerenoveerd. Dit zal weer een positieve impact hebben op de kasstroomprognose en compenseert (deels) daling in verkoopopbrengsten en het debiteurenrisico.

Vooralsnog schatten wij de impact van de corona-pandemie op de financiële continuïteit van corporatie als (zeer) beperkt in.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
45

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

## 5. Financiën

### 5.1. Resultaat 2019 versus 2018 (alle bedragen x € 1.000)

Het resultaat na belastingen in 2019 bedraagt € 28.650 positief, vergeleken met voorgaand jaar 2018 € 11.388 lager (resultaat 2018 € 40.038 positief). De verschillen ten opzichte van 2018 zijn:

| Exploitatie                                   | Vershil        |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Hogere huuropbrengst en servicecontracten     | 376            |
| Lagere overige bedrijfsopbrengsten            | -26            |
| Lagere onderhoudslasten                       | 619            |
| Lagere overige bedrijfslasten                 | 507            |
| Lagere rentelasten en –baten                  | 45             |
|                                               | <b>1.521</b>   |
| Eenmalige inkomsten en uitgaven               |                |
| Hogere verkoopopbrengsten                     | 60             |
| Lagere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen | -8.396         |
| Hogere waardeveranderingen                    | -1.487         |
|                                               | <b>-9.823</b>  |
| Belastingen                                   |                |
| Hogere VPB lasten                             | -3.086         |
|                                               | <b>-11.388</b> |

#### Toelichting:

- **Hogere huuropbrengsten en servicecontracten:** De inkomsten uit verhuur zijn gestegen met 0,98%. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de reguliere huurstijging per 1 juli ad 1,85%. Overige mutaties ontstaan door huurharmonisatie bij mutatie, huurverhoging bij renovatie en een afname van huuropbrengsten door verkopen.
- **Lagere onderhoudslasten:** Met name door de lagere kosten in onderhoudsprojecten ten opzichte van 2018.
- **Lagere rentelasten en baten:** Er zijn aflossingen geweest waardoor de rentelast daalt. De geldbeleggingen hebben een negatieve renteopbrengst van 15.
- **Lagere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen:** Het vastgoed wordt conform het handboek marktwaardering gewaardeerd. Ten opzichte van 2018 bedraagt de stijging van de marktwaarde 9%. Deze stijging is minder dan in 2018. Deze minder grote stijging van de marktwaarde verklaart het grote verschil in het resultaat.

## 5.2 Resultaat 2019 ten opzichte van begroting (alle bedragen x € 1.000)

Het begrote resultaat bedroeg € 3.628 ten opzichte van de realisatie een verschil van € 25.022.

|                                               | Vershil       |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Hogere huuropbrengst en servicecontracten     | 132           |
| Lagere overige bedrijfsopbrengsten            | -79           |
| Lagere onderhoudslasten                       | 2.569         |
| Hogere overige bedrijfslasten                 | -194          |
| Hogere rentelasten en –baten                  | -72           |
|                                               | <b>2.356</b>  |
| <b>Eenmalige inkomsten en uitgaven</b>        |               |
| Lagere verkoopopbrengsten                     | -79           |
| Hogere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen | 25.373        |
| Lagere waardeveranderingen                    | -395          |
|                                               | <b>24.899</b> |
| <b>Belastingen</b>                            |               |
| Hogere VPB lasten                             | -2.233        |
|                                               | <b>25.022</b> |

### Toelichting verschillen:

**Hogere overige bedrijfsopbrengsten:** In de begroting is er rekening gehouden met € 60 geactiveerde productie eigen bedrijf. Omdat de kosten voor de projecten Brielle en welgelegen door externen gemaakt worden is deze post in de jaarrekening 2019 nihil.

- **Lagere onderhoudslasten:**

Binnen het dagelijks onderhoud heeft op het onderdeel reparatieverzoeken een overschrijding van € 34k en op het onderdeel mutatieonderhoud een onderschrijding van € 133k plaatsgevonden. Bij planmatig onderhoud zijn er lagere kosten gerealiseerd dan in de begroting opgenomen doordat aantal projecten doorgaan naar 2020.

- **Lagere overige bedrijfslasten:** Er zijn minder uitgaven gedaan dan begroot met name op ozb, verhuurderheffing (door bezwaar op de WOZ) en geen saneringsheffing.

- **Hogere VpB resultaten**

In de begroting 2019 is geen rekening gehouden met grote aanpassing van de latenties. Door vervallen van de latentie voor de verkoopvijver en lagere latentie voor verliescompensatie is de vordering voor de latentie lager.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



## 5.3 Vermogen

### 5.3.1 Algemeen

Vanaf 2016 wordt het vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Hierdoor is het gepresenteerde eigen vermogen van Ressor Wonen aanzienlijk toegenomen. Deze vermogensstijging kan de indruk wekken dat onze financiële armslag is toegenomen, wat natuurlijk niet vanzelfsprekend is. Onze financiële armslag wordt immers bepaald door de verdien capaciteit van het vastgoed. De wijze waarop dit vastgoed in de jaarrekening wordt vertaald in een waarde, heeft daar geen directe invloed op. Een verandering in de waarderingswijze maakt Ressor Wonen dan ook niet rijker.

Per 31 december 2019 is in totaal € 242,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves opgenomen (2018: € 216,4 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Ressor Wonen. De mogelijkheden voor een corporatie om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen. Dit impliceert dat circa 77,12% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

### 5.3.2 Marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Ressor Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 28,0 mln. gegroeid naar een waarde van € 344,7 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 8,85%.

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.

### 5.3.3 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 waarderingsmethodiek 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 nog een overgangsjaar naar een definitief normenkader. Het WSW en de Aw hebben in 2020 het beoordelingskader definitief gemaakt waarbij de ratio LTV de norm is verhoogd naar 85%. 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 een vergelijking met ultimo 2018 lastig, omdat in 2019 meer regelgeving en duiding is gekomen welke nog niet bekend waren in 2018. Ook voor 2019 zijn er 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:

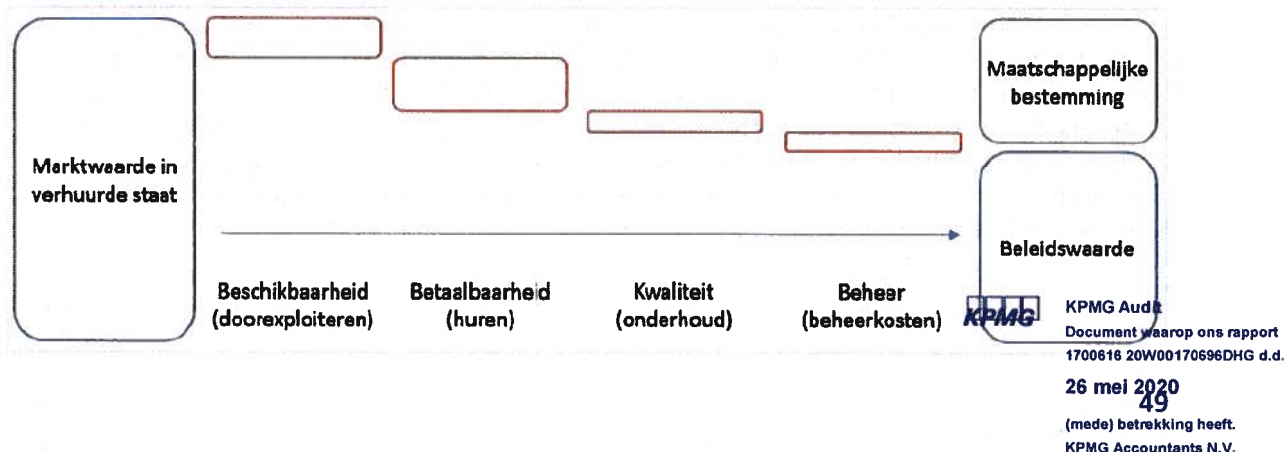
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Ressor Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals 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 2019 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Ressor 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:

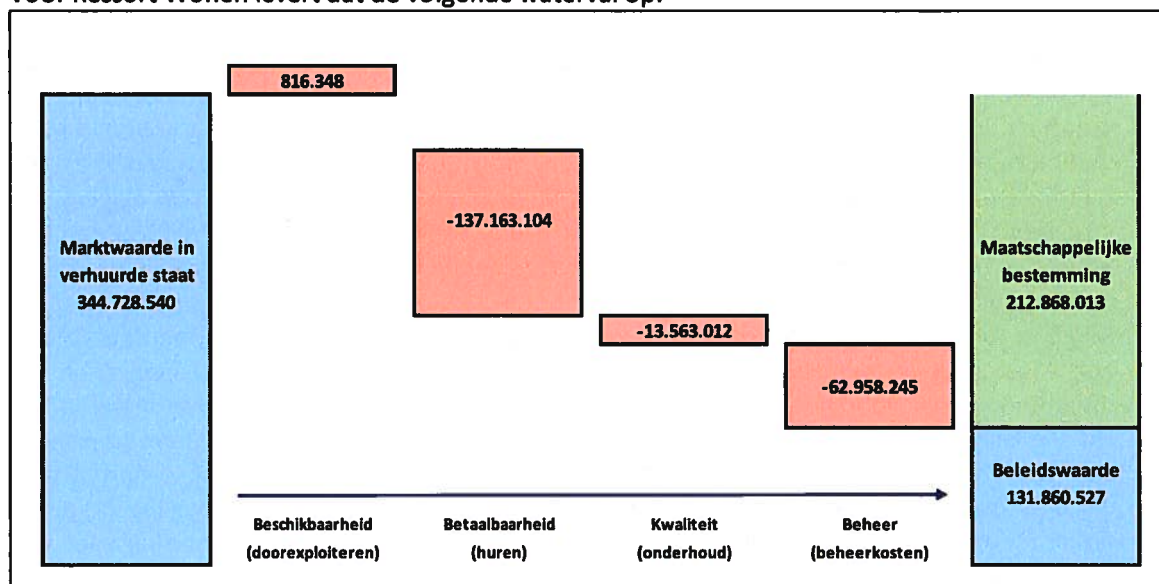
- ☐ Beschikbaarheid (door exploiteren van woningen voor verhuur i.p.v. verkoop)
- ☐ Betaalbaarheid (huren niet bij mutatie optrekken naar de markthuur)
- ☐ Kwaliteit (extra onderhoud)
- ☐ Beheer (extra services)

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 212,8 mln.

Voor Ressort Wonen levert dat de volgende waterval op:



| Stap                               | Afslag (€)         |
|------------------------------------|--------------------|
| Stap 1 Beschikbaarheid             | -816.348           |
| Stap 2 Betaalbaarheid              | 137.163.104        |
| Stap 3 Kwaliteit                   | 13.563.012         |
| Stap 4 Beheer                      | 62.958.245         |
| <b>Maatschappelijke bestemming</b> | <b>212.868.013</b> |

## 5.4. Treasury

### 5.4.1 Liquide middelen

Het banksaldo ultimo 2019 bedraagt € 8,1 mln. en is afgenomen ten opzichte van 2018 met 0,5 mln. De operationele kasstromen zijn positief en in totaal zijn 9 woningen uit verhuur verkocht, beide zaken leiden tot een toename van liquide middelen. De afname in 2019 wordt veroorzaakt door aflossingen op bestaande leningen. Een groot gedeelte (€ 7,3 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.

#### **5.4.2 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 en 2019 herijkt.

#### **5.4.3 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.

#### **5.4.4 Leningenportefeuille**

De huidige samenstelling van de leningenportefeuille past binnen de uitgangspunten van het Reglement financieel beleid en beheer. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille ultimo 2019 is 4,61% (2018: 4,73%). De loan to value bedraagt 39.1% (norm WSW bedraagt maximaal 75%)

### **5.5. Ontwikkelingen 2020 en verder**

#### **5.5.1 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 2019 niet opgelegd. Wel is voor de komende 5 jaar deze opgenomen in de MJB (op grond van voorschrift WSW).

In 2017 is het Strategisch Meerjaren Plan geactualiseerd en in 2019 herijkt. 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. Eind 2019 is een gemiddelde energie index (EI) van 1,48 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 aan de financiële normen voor de gesteld in het "Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW".



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

Onderstaande tabel geeft de uitkomsten weer van de meerjarenbegroting 2020.

| Financiële ratio's              | Norm WSW | 2019  | 2025  |
|---------------------------------|----------|-------|-------|
| ICR                             | > 1,4    | 1,6   | 3,7   |
| Solvabiliteit beleidswaarde (%) | > 20%    | 63,8% | 47,0% |
| LTV beleidswaarde (%)           | < 85%    | 31,8% | 41,2% |
| Dekkingsratio marktwaarde (%)   | < 70%    | 13%   | 16,2% |

Naast deze ratio's is er ook een nieuw ratio: onderpandratio vanuit de toezichthouder onlangs gepubliceerd. Dit betreft de marktwaarde van de leningen gedeeld door de marktwaarde van het bezit. Deze bedraagt op 31-12-2019 17,4%.

Het WSW heeft ook in 2019 een positieve beoordeling verstrekt en een nieuw borgingsplafond afgegeven voor 2019 en 2020. Hiermee blijft voldoende garantie aanwezig om geplande investeringen in de toekomst uit te kunnen voeren.

De begrote investeringen voor het komende jaar voor onderhoud, nieuwbouw en verbeteruitgaven bedragen EUR 15,0 miljoen.

## 5.5.2 Belastingen

### Vennootschapsbelasting

De aangifte vennootschapsbelasting 2017 is in 2019 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. In 2019 is dit bezwaar akkoord bevonden en definitieve aangifte ontvangen.

Voor verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaardering zijn latenties gevormd. De aangiften Vennootschapsbelasting worden verzorgd door Deloitte Management Support B.V.

### Omzetbelasting

In 2019 zijn alle aangiften conform voorschrift tijdig en volledig ingediend. Eventuele suppletieaangiften zijn niet van toepassing. Het op de balans aangegeven te betalen bedrag aan omzetbelasting betreft de aangifte december 2019.

## 5.6. 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%                |



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
52

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



|                               |        |       |
|-------------------------------|--------|-------|
| -Rozenburg Boulevard gebouw A |        | 58,8% |
| Meiendaal                     | 81-159 | 72,5% |
| Scholeksterstraat             | 26-104 | 77,5% |

## 6. Werkterrein

### **Werkgebied 2019**

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 2019 zijn allemaal uitgevoerd binnen Rozenburg, één van de gebieden van de gemeente Rotterdam.

Opgesteld,

F.P. Desloover  
Directeur-bestuurder  
26 mei 2020



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
53

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

## *Jaarrekening*



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.  
**26 mei 2020**  
**54**  
(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

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

| <b>Activa</b>                                           | <b>Ref.</b> |   | <b>2019</b>      | <b>2018</b>    |
|---------------------------------------------------------|-------------|---|------------------|----------------|
| <b>A. VASTE ACTIVA</b>                                  |             |   |                  |                |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                              | <b>10</b>   |   |                  |                |
| DAEB vastgoed in exploitatie                            | 10.1        | € | 297.414 €        | 270.838        |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                       | 10.2        | € | 47.315 €         | 45.870         |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden             | 10.3        | € | 23.534 €         | 22.970         |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 10.4        | € | 257 €            | 17             |
|                                                         |             | € | <b>368.520 €</b> | <b>339.695</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                           | <b>11</b>   |   |                  |                |
| Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie      | 11.1        | € | 1.811 €          | 1.812          |
|                                                         |             | € | <b>1.811 €</b>   | <b>1.812</b>   |
| <b>Financiële vaste activa</b>                          | <b>12</b>   |   |                  |                |
| Latente belastingvordering(en)                          | 12.1        | € | 1.013 €          | 3.246          |
| Leningen u/g                                            | 12.2        | € | 237 €            | 246            |
| <b>Totaal financiële vaste activa</b>                   |             | € | <b>1.250 €</b>   | <b>3.492</b>   |
| <b>Som der vaste activa</b>                             |             | € | <b>371.581 €</b> | <b>344.999</b> |
| <b>B. Vlottende activa</b>                              |             |   |                  |                |
| <b>Voorraden</b>                                        | <b>13</b>   |   |                  |                |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                        | 13.1        | € | 932 €            | 1.035          |
| Overige voorraden                                       | 13.2        | € | 28 €             | 27             |
|                                                         |             | € | <b>960 €</b>     | <b>1.062</b>   |
| <b>Vorderingen</b>                                      | <b>14</b>   |   |                  |                |
| Huurdebiteuren                                          | 14.1        | € | 84 €             | 143            |
| Overige vorderingen                                     | 14.2        | € | 468 €            | 442            |
| Overlopende activa                                      | 14.3        | € | 881 €            | 22             |
|                                                         |             | € | <b>1.433 €</b>   | <b>607</b>     |
| <b>Liquide middelen</b>                                 | <b>15</b>   | € | <b>8.106 €</b>   | <b>8.717</b>   |
| <b>Som der vlottende activa</b>                         |             | € | <b>10.499 €</b>  | <b>10.386</b>  |
| <b>Totaal activa</b>                                    |             | € | <b>382.080 €</b> | <b>355.385</b> |



| <b>Passiva</b>                                               | <b>Ref.</b> | <b>2019</b>        | <b>2018</b>    |
|--------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|----------------|
| <b>C. Eigen vermogen</b>                                     | <b>16</b>   |                    |                |
| Herwaarderingsreserves                                       | 16.1 €      | 242.683 €          | 216.378        |
| Overige reserves                                             | 16.2 €      | 71.606 €           | 69.260         |
|                                                              | €           | <b>314.289 €</b>   | <b>285.638</b> |
| <b>D. Voorzieningen</b>                                      | <b>17</b>   |                    |                |
| Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings | 17.1 €      | 0 €                | 0              |
| Overige voorzieningen                                        | 17.2 €      | 58 €               | 66             |
|                                                              | €           | <b>58 €</b>        | <b>66</b>      |
| <b>E. Langlopende schulden</b>                               | <b>18.</b>  |                    |                |
| Schulden/leningen kredietinstellingen                        | 18.1 €      | 40.555 €           | 41.973         |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken               |             |                    |                |
| verkocht onder voorwaarden                                   | 18.2 €      | 22.503 €           | 22.507         |
| Overige schulden                                             | 18.3 €      | 491 €              | 496            |
|                                                              | €           | <b>63.549 €</b>    | <b>64.976</b>  |
| <b>F. Kortlopende schulden</b>                               | <b>19</b>   |                    |                |
| Schulden aan kredietinstellingen                             | 19.1 €      | 1.419 €            | 1.357          |
| Schulden aan leveranciers                                    | 19.2 €      | 1.095 €            | 1.492          |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                 | 19.3 €      | 317 €              | 234            |
| Schulden ter zake van pensioenen                             | 19.4 €      | -1 €               | -19            |
| Overige schulden                                             | 19.5 €      | 4 €                | 2              |
| Overlopende passiva                                          | 19.6 €      | 1.350 €            | 1.639          |
|                                                              | €           | <b>4.184 €</b>     | <b>4.705</b>   |
| <b>Totaal passiva</b>                                        |             | <b>€ 382.080 €</b> | <b>355.385</b> |



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

**Winst- en verliesrekening over 2019 (x € 1.000,-)**  
**functionele indeling**

### **Resultaat na belastingen**

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



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

| <b>(A) Operationele activiteiten</b>                    | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ontvangsten:</b>                                     |               |               |
| Huurontvangsten                                         | 15.264        | 15.065        |
| Vergoedingen                                            | 1.320         | 1.369         |
| Overige bedrijfsontvangsten                             | 473           | 30            |
| Ontvangen interest                                      | 12            | 29            |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                        | <b>17.069</b> | <b>16.493</b> |
| <b>Uitgaven</b>                                         |               |               |
| Erfpacht                                                | 0             | 0             |
| Personeelsuitgaven                                      | 2.031         | 1.535         |
| Onderhoud                                               | 3.220         | 6.113         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                | 3.780         | 3.747         |
| Rente                                                   | 2.434         | 2.094         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    | 13            | 161           |
| Verhuurdersheffing                                      | 1.644         | 1.627         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 42            | 15            |
| Vennootschapsbelasting                                  | 0             | 0             |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                       | <b>13.164</b> | <b>15.292</b> |
| <b>Kasstroom uit overige activiteiten</b>               | <b>3.905</b>  | <b>1.201</b>  |

|                                                                     |               |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>B. (Des)investeringsactiviteiten</b>                             | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                       |               |               |
| Verkoop huurwoningen                                                | 1.120         | 1.938         |
| Verkoop VoV                                                         | 1.294         | 1.799         |
| <i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>                         | <i>2.414</i>  | <i>3.737</i>  |
| <b>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</b> |               |               |
| A. Nieuwbouw huur                                                   | 235           | 17            |
| A. Woningverbeteringen huur                                         | 4.226         | 779           |
| B. Woningverbeteringen Niet-DAEB huur                               | 0             | 0             |
| B. Aankoop woonegelegenheden VOV voor doorverkoop                   | 634           | 1.368         |
| Investerings overig                                                 | 74            | 129           |
| Externe kosten bij verkoop                                          | 0             | 65            |
| <i>Tussen telling MVA uitgaande kasstroom</i>                       | <i>5.169</i>  | <i>2.358</i>  |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>                         | <i>-2.755</i> | <i>1.379</i>  |
| <b>C. Financieringsactiviteiten</b>                                 |               |               |
| <b>FVA</b>                                                          |               |               |
| Ontvangsten overig                                                  | 24            | 12            |
| Uitgaven overig                                                     | 0             | 0             |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>                         | <i>24</i>     | <i>12</i>     |
| <b>Leningen</b>                                                     |               |               |
| Nieuwe leningen geborgd                                             | 0             | 0             |
| <b>Uitgaand</b>                                                     |               |               |
| Aflossing geborgde leningen                                         | 1.785         | 4.469         |
| Aflossing ongeborgde leningen                                       | 0             | 0             |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                      | <b>-1.761</b> | <b>-4.457</b> |
| Mutatie liquide middelen                                            | -611          | -1.877        |
| Liquide middelen per 1-1                                            | 8.717         | 10.594        |
| <b>Liquide middelen per 31-12</b>                                   | <b>8.106</b>  | <b>8.717</b>  |



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

**Toelichting op de kasstromen**

- De kasstroom uit operationele activiteiten is toegenomen met € 2,7 miljoen vooral door:
  - Daling van onderhoudsuitgaven van € 2,9 miljoen;
  - Stijging van de rente-uitgaven met € 0,4 miljoen door verschuiving van een betalingstermijn,
- De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn ten opzichte van 2018 gestegen met € 4,1 miljoen vooral door:
  - Stijging van investeringen door verbeteringen in huurwoningen met € 3,4 miljoen;
  - Daling van verkopen met € 1,3 mln.;
- De kasstroom uit financieringsactiviteiten is € 3,3 miljoen minder negatief. Dit wordt veroorzaakt door:
  - Extra aflossingen op twee leningen in 2018.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

60  
(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

## **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 2019, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2019.

### **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.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
61

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

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

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel.

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 zijn vergelijkende cijfers over 2018 opgenomen.

##### *Uitgangspunten*

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB tak.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd. De direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de daeb- dan wel aan de niet-daeb activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden deze naar rato van de verdeling van het bezit toegerekend.

#### **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 prestatie-eenheden met betrekking tot het actief 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.

KPMG

KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
62

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



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 herstructurerings. 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 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.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
63

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

— 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 Schattingswijziging**

Ressort Wonen heeft een schattingswijziging doorgevoerd voor de latenties. De latentie voor de verkoopvijver is niet langer als latentie opgenomen volgens de handreiking.

Gezien het beperkte materiele belang, van de wijziging in lijn met RJ 150.203 is deze als schattingswijziging verwerkt 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 201').

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 vastgoedportefolio".

KPMG

Documentgroep ons rapport  
1700518 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
65

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

feuille”.

#### *Waardemutaties*

De waardemutaties 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 waardemutatie zich voortdoet.

### **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 / getaxeerde marktwaarde / WOZ-waarde] 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 waardemutaties 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 waardemutaties 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.

Renteactivering 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.

Voorname 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 hierna 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 markttrente 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 Ressor Wonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de



best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardevermindingsverlies 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 kasstroomgenererende 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 kasstroomgenererende 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 waardeverminderingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende 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 waardeverminderingsverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

KPMG

Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
69

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

## **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 incurantheid 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 incurantheid. 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 economische 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**



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

Een herwaarderingsreserve wordt gevorm 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 gevorm 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 herstructurerings- 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 herstructurerings- en herstructureringskosten**

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringskosten. 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".

KPMG

Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

#### **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.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
72

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



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

### **6.1 Algemeen**

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

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

### **6.2 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:

| Persoon                 | FTE-factor | Verdeling FTE                 |          |                         |                                                    |                                             |                                                |                                                           |                                       |                                            |                               |
|-------------------------|------------|-------------------------------|----------|-------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|
|                         |            | 7                             | 0        | 1                       | 2                                                  | 3                                           | 4                                              | 5                                                         | 6                                     | 7                                          | Controle                      |
|                         |            | Toegerek. Kosten Leefbaarheid | Controle | Niet direct toewijsbaar | exploitatie vastgoed portefeuille huur-exploitatie | exploitatie vastgoed portefeuille onderhoud | Vastgoed koop i.o. Toegerek. organisatiekosten | Verkoop vastgoed-portefeuille Toegerek. organisatiekosten | Toegerek. Kosten overige activiteiten | Toegerek. Kosten Overige organisatiekosten | Toegerek. Kosten Leefbaarheid |
|                         | 22,44      | 100%                          | 0,00     | 6,96                    | 8,25                                               | 5,95                                        | 0,00                                           | 0,15                                                      | 0,00                                  | 0,20                                       | 0,94                          |
| Direct toegewezen       |            |                               |          | 15,48                   | 8,25                                               | 5,95                                        | 0,00                                           | 0,15                                                      | 0,00                                  | 0,20                                       | 0,94                          |
| Niet direct toewijsbaar |            |                               |          | 6,96                    |                                                    |                                             |                                                |                                                           |                                       |                                            |                               |
| 2e verdeling            |            |                               |          |                         | 3,95                                               | 2,85                                        | 0,00                                           | 0,07                                                      | 0,00                                  | 0,10                                       | 0,00                          |
|                         |            |                               |          |                         | 12,19                                              | 8,79                                        | 0,00                                           | 0,22                                                      | 0,00                                  | 0,30                                       | 0,00                          |
|                         |            |                               |          |                         | 54,32%                                             | 39,17%                                      | 0,00%                                          | 0,99%                                                     | 0,00%                                 | 4,21%                                      | 100,00%                       |

KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

#### **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 verhouding tot op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

KPMG

Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

### **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.

KPMG

KPMG Audit  
Getuigenis over ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

76  
(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



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.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



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

**Activa**

**10. Vastgoedbeleggingen**

|                                             | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| DAEB vastgoed in exploitatie                | 297.414        | 270.838        |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie           | 47.315         | 45.870         |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 23.534         | 22.970         |
| Onroerende zaken in ontwikkeling            | 257            | 17             |
| <b>Saldo einde boekjaar</b>                 | <b>368.520</b> | <b>339.695</b> |

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

| <b>Verloopoverzicht (x € 1.000,-)</b>                                                            | <b>2019<br/>DAEB</b> | <b>2019<br/>Niet-DAEB</b> | <b>2019<br/>Totaal</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|
| <b>Stand per 1 januari 2019:</b>                                                                 |                      |                           |                        |
| - Aanschafprijs                                                                                  | 80.041               | 21.333                    | 101.374                |
| - Cumulatieve waardeveranderingen                                                                | 190.797              | 24.537                    | 215.334                |
| <b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>                                                            | <b>270.838</b>       | <b>45.870</b>             | <b>316.707</b>         |
| <b>Mutaties in het boekjaar:</b>                                                                 |                      |                           |                        |
| <b>Investerings</b>                                                                              |                      |                           |                        |
| - Aankopen in vastgoed in exploitatie                                                            | 0                    | 0                         | 0                      |
| - Investerings in vastgoed in exploitatie                                                        | 1.843                | 0                         | 1.843                  |
| - Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie                        | 0                    | 0                         | 0                      |
| <b>Desinvesterings</b>                                                                           |                      |                           |                        |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen                                                           | -119                 | -758                      | -877                   |
|                                                                                                  | -1.583               | 0                         | -1.583                 |
| <b>Overboekings van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik</b>                         | <b>-182</b>          | <b>-383</b>               | <b>-565</b>            |
| <b>Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)</b> | <b>26.617</b>        | <b>2.586</b>              | <b>29.203</b>          |
| <b>Saldo</b>                                                                                     | <b>26.576</b>        | <b>1.445</b>              | <b>28.021</b>          |
| <b>Stand per 31 december 2019:</b>                                                               |                      |                           |                        |
| - Aanschafprijs                                                                                  | 81.789               | 21.131                    | 102.920                |
| - Cumulatieve waardeveranderingen                                                                | 215.625              | 26.183                    | 241.808                |
| <b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>                                                            | <b>297.414</b>       | <b>47.315</b>             | <b>344.728</b>         |

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport  
1706546-20W00470696DHG d.d.

26 mei 2020  
78

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

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. Ressor Wonen heeft een verkoopplan opgesteld waarin ultimo 2019 nog 86 onroerende zaken in 10 complexen voor verkoop zijn geoormerkt. De WOZ-waarde van deze onroerende zaken bedraagt € 13 mln. De totale WOZ waarde (peildatum 1 januari 2019) van het gehele bezit in exploitatie bedraagt € 369.111.000,-.

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij heeft Ressor Wonen grotendeels de basisversie gehanteerd. In het Handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. De waardeontwikkeling op de gehele portefeuille is aannemelijk voor Ressor Wonen.

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

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Ressor Wonen voor de waardering van de woningen en parkeerplaatsen gebruik van de basisversie van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde 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.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

#### **Toelichting totstandkoming marktwaarde**

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 uitgepond bij complexmatige verkoop.

Bij scenario uitponden wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde



KPMG Audit  
Bevestiging van ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
79

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de marktwaarde 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 marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de basisversie is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden zoals deze zijn opgenomen in het Handboek.

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

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

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

|                      | Bedrijfsmatig onroerend goed |                                                                                                                                                                                                               | Intramuraal Zorgvastgoed    |                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | Waarderings-complex          | Veronderstelling                                                                                                                                                                                              | Waarderings-complex         | Veronderstelling                                                                                                                                                                                                     |
| Markthuur (stijging) | Alle waarderings-complexen.  | De markthuur is gebaseerd op 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 6,0% 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. |



KPMG Audit

Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

|                   | Bedrijfsmatig onroerend goed |                                                                                                                                                                                                                        | Intramuraal Zorgvastgoed   |                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Disconteringsvoet | Alle waarderingscomplexen.   | Disconteringsvoet bedraagt 6,0%, op grond van referentietransacties in relatie tot de risico's op de kasstroom die voortkomen uit de verhuursituatie, objecteigenschappen, bestemming en alternatieve aanwendbaarheid. | Alle waarderingscomplexen. | 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 waarderingscomplexen.   | Mutatieonderhoud € 5,00 per m2 bvo en 15% van de huurwaarde. VTW-type toegepast.                                                                                                                                       | Alle waarderingscomplexen. | € 4,00 per m2 bvo. Mutatieonderhoud € 20,00 per m2 bvo (technisch) en 15% van de huurwaarde (marketing).                                                                                                               |

### Beleidswaarde materiële vaste activa

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt Ressort Wonen de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Ressort Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid van Ressort Wonen. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kastroom 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 Ressort Wonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met de gemeente.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-) beleid van Ressort Wonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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 met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

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

| De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) van de beleidswaarde zijn als volgt: | Ultimo 2019 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Streefhuur gemiddeld per maand                                                                          | € 526,90    |
| Onderhoudsnorm gemiddeld                                                                                | € 1.639,06  |
| Beheerlasten gemiddeld                                                                                  | € 1.566,06  |
| Disconteringsvoet gemiddeld                                                                             | 6,38%       |

#### **Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde**

| Verloop marktwaarde naar beleidswaarde:        | 2019 (x € 1.000,-) |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Marktwaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar | 344.729            |
|                                                |                    |
| Afslag 1: Beschikbaarheid                      | 817                |
| Afslag 2: Betaalbaarheid                       | -/- 137.163        |
| Afslag 3: Kwaliteit                            | -/- 13.563         |
| Afslag 4: Beheer                               | -/- 62.958         |
| Subtotaal                                      | -/- 212.868        |
|                                                |                    |
| Beleidswaarde ultimo boekjaar                  | 131.861            |

#### **Sensitiviteitsanalyse**

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

| Effect op de beleidswaarde          | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Effect op de beleidswaarde |
|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Disconteringsvoet                   | 0,5% hoger                  | -6.094.207                 |
| Streefhuur per maand                | € 25 hoger                  | 9.541.287                  |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 100,- hoger               | -6.024.384                 |



### 10.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari 2019:

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| - Contractprijs (verkochte woningen) | 21.058 |
| - Cumulatieve waardeveranderingen    | 1.918  |
| - Boekwaarde per 1 januari 2018      | 22.970 |

Mutaties in het boekjaar:

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| - Desinvesteringen    | -1.545 |
| - Waardeveranderingen | 2.109  |
| - Saldo               | 564    |

Stand per 31 december 2019:

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| - Contractprijs (verkochte woningen) | 19.507 |
| - Cumulatieve waardeveranderingen    | 4.027  |

**Boekwaarde per 31 december 2019** **23.534**

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2019: 108 (2018: 111). 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

|                                                                                   | 2019       | 2018      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| <b>Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1</b>   | 17         | 0         |
| Investerings                                                                      | 240        | 17        |
| Overboeking naar Winst- en verliesrekening                                        | 0          | 0         |
| Overboekingen naar vastgoed in exploitatie                                        | 0          | 0         |
| Overige mutaties                                                                  | 0          | 0         |
| <b>Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12</b> | <b>257</b> | <b>17</b> |

Dit betreft kosten en verhuiskostenvergoedingen die gemaakt zijn voor het project Nieuw-Welgelegen.

### 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 2019       |                       |                            |                              |        |
| Verkrijgingsprijs          | 1.914                 | 43                         | 355                          | 2.311  |
| Cumulatieve afschrijvingen | -343                  | -15                        | -141                         | -500   |
| Boekwaarde per 1 januari   | 1.571                 | 27                         | 213                          | 1.812  |

*Mutaties*

KPMG

KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.  
26 mei 2020  
(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

|                                   | Bedrijfs-<br>gebouwen | Onroerende<br>installaties | Overige<br>roerende<br>zaken | Totaal       |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|--------------|
| Investeringen                     | 0                     | 26                         | 81                           | 107          |
| Afstotingen                       |                       |                            |                              | 0            |
| Afschrijvingen                    | -44                   | -3                         | -60                          | -107         |
| Mutaties boekjaar                 | -44                   | 23                         | 21                           | 0            |
| 31 december                       |                       |                            |                              |              |
| Verkrijgingsprijs                 | 1.914                 | 68                         | 409                          | 2.391        |
| Cumulatieve afschrijvingen        | -387                  | -19                        | -174                         | -580         |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b> | <b>1.527</b>          | <b>49</b>                  | <b>235</b>                   | <b>1.811</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 40/50 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 |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| Aanschafwaarde per 1 januari 2019                    | 3.246                                         | 371                 |
| Cumulatieve waardeveranderingen per 1 januari 2018   | 0                                             | -125                |
| Boekwaarde per 1 januari 2019                        | 3.246                                         | 246                 |
| Mutaties in het boekjaar:                            |                                               |                     |
| - Vrijval/aflossingen                                | 0                                             | -9                  |
| - Mutatie latenties                                  | -2.233                                        | 0                   |
| - Stand per 31 december 2019                         | 1.013                                         | 237                 |
| Aanschafwaarde per 31 december 2019                  |                                               | 371                 |
| Cumulatieve waardeveranderingen per 31 december 2019 |                                               | 134                 |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2019</b>               | <b>1.013</b>                                  | <b>237</b>          |

### 12.1 Latente belastingvordering(en)

Latente belastingenvorderingen ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

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

Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

|                                                   | 2019                | 2018                |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Latentie leningen:                                |                     |                     |
| Saldo ultimo vorig boekjaar:                      | 219                 | 253                 |
| Mutatie latentie boekjaar                         | -9                  | -34                 |
| Saldo ultimo boekjaar                             | <u>210</u>          | <u>219</u>          |
| Latentie te verrekenen verliezen                  |                     |                     |
| Saldo ultimo vorig boekjaar:                      | 3.383               | 3.660               |
| Mutatie latentie boekjaar                         | -2.581              | 28                  |
| Saldo ultimo boekjaar                             | <u>802</u>          | <u>3.383</u>        |
| Latentie n.a.v. fiscale verschillen verkoopvijver |                     |                     |
| Saldo ultimo vorig boekjaar:                      | -357                | -501                |
| Mutatie latentie boekjaar                         | 357                 | 144                 |
| Saldo ultimo boekjaar                             | <u>0</u>            | <u>-357</u>         |
| <b>Totaal latentie belastingvorderingen</b>       | <u><b>1.013</b></u> | <u><b>3.246</b></u> |

De post Latente belastingvorderingen betreft onder andere de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie ad. € 0,8 (2018: € 3,4 mln). De huidige fiscale meerjarenbegroting toont dat het ultimo 2019 resterende compensabele verlies naar verwachting binnen de wettelijke termijn van negen jaren kan worden verrekend met fiscale winsten over de jaren 2019 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 € 210.226 (2018: € 219.329).

## 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



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
85

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

|                                                | 2019       | 2018         |
|------------------------------------------------|------------|--------------|
| Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop        | 932        | 1.035        |
| Bijzondere waardevermindering                  | 0          | 0            |
| <b>Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop</b> | <b>932</b> | <b>1.035</b> |

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor de verkoop bedraagt 5 (2018: 5). Het betreft 4 voormalige huurwoningen en 1 voormalige VoV-woningen. De toegelaten instelling verwacht deze 5 woningen binnen één jaar te verkopen. De bijhorende opbrengstwaarde bedraagt EUR 932k en de boekwaarde bedraagt EUR 932k. De boekwaarde en verkoopwaarde zijn gelijk aan de taxatiewaarde.

### 13.2 Overige voorraden

|                      | 2019      | 2018      |
|----------------------|-----------|-----------|
| Onderhoudsmaterialen | 28        | 27        |
|                      | <b>28</b> | <b>27</b> |

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

## 14. Vorderingen

### 14.1 Huurdebiteuren

|                                     | 2019      | 2018       |
|-------------------------------------|-----------|------------|
| Huurdebiteuren                      | 242       | 245        |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | -158      | -103       |
| <b>Totaal Huurdebiteuren</b>        | <b>84</b> | <b>143</b> |

### 14.2 Overige vorderingen

|                                      | 2019       | 2018       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Te ontvangen koopsom Kopen naar Wens | 355        | 355        |
| Doorberekende kosten nieuwbouw       | 0          | 0          |
| Overige vorderingen                  | 113        | 163        |
| Af: voorziening dubieuze debiteuren  | 0          | -76        |
| <b>Totaal overige vorderingen</b>    | <b>468</b> | <b>442</b> |



## 15. Liquide middelen

|                                                | 2019         | 2018         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Rekening-courant banken                        | 917          | 1.043        |
| Deposito's                                     | 7.190        | 7.674        |
| <b>Totaal liquide middelen per 31 december</b> | <b>8.106</b> | <b>8.717</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.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
87

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



## Passiva

### 16. Eigen vermogen

|                              | 2019           | 2018           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 16.1 Herwaarderingsreserve   | 242.683        | 216.378        |
| 16.2 Overige reserves        | 71.606         | 69.260         |
| <b>Totaal eigen vermogen</b> | <b>314.289</b> | <b>285.638</b> |

#### 16.1 Herwaarderingsreserve

|                                        | 2019           | 2018           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Herwaarderingsreserve 1/1              | 216.378        | 180.231        |
| Realisatie verkoop                     | -1.151         | -1.239         |
| Realisatie sloop                       | 0              | 0              |
| Ongerealiseerde herwaardering boekjaar | 27.456         | 37.386         |
| <b>Herwaarderingsreserve 31/12</b>     | <b>242.683</b> | <b>216.378</b> |

#### 16.2 Overige reserves

|                                      | 2019          | 2018          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Eigen vermogen voorgaand boekjaar    | 69.261        | 65.370        |
| Resultaat boekjaar                   | 28.650        | 40.038        |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve | -26.305       | -36.147       |
| <b>Overige reserves 31/12</b>        | <b>71.606</b> | <b>69.261</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.

### Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt de Raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 28.649.566 positief toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
88

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

## 17. Voorzieningen

### Andere voorzieningen

|                                            | Loopbaanbudget |
|--------------------------------------------|----------------|
| Stand per 1 januari                        | 66             |
| Mutaties:                                  |                |
| - Toevoegingen ten laste van het resultaat | 9              |
| - Onttrekkingen                            | -4             |
| - Vrijval ten gunste van het resultaat     | -13            |
| Stand per 31 december                      | <u>58</u>      |

### 17 Andere voorzieningen

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

## 18. Langlopende schulden

### 18.1 Schulden en leningen van kredietinstellingen

|                                                   | Schulden/<br>leningen<br>krediet-<br>instellingen |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Stand per 1 januari 2019                          | 43.330                                            |
|                                                   | 0                                                 |
| Mutaties in het boekjaar:                         | 0                                                 |
| - Nieuw opgenomen leningen                        | 0                                                 |
| - Bijgeschreven klim                              | 0                                                 |
| - Aflossingen                                     | -1.357                                            |
| - Overige mutaties                                | 0                                                 |
| Saldo                                             | <u>41.973</u>                                     |
| Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen | 41.973                                            |
| Af: Aflossingsverplichting komend jaar            | <u>-1.419</u>                                     |
| Stand per 31 december 2019                        | <u>40.554</u>                                     |
| Looptijd van:                                     |                                                   |
| - Tussen 1 en 5 jaar                              | 0                                                 |
| - Langer dan 5 jaar                               | 41.973                                            |



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
89

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

|                            | Schulden/<br>leningen<br>krediet-<br>instellingen |
|----------------------------|---------------------------------------------------|
| Vastrentende leningen      | 41.973                                            |
| Variabel rentende leningen | 0                                                 |
| Extended leningen          | 0                                                 |
| Basisrenteleningen         | 0                                                 |
| Stand per 31 december 2019 | <u>41.973</u>                                     |

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 4,61% (gewogen gemiddelde effectieve rente: 4,61%)

Het totaal van door Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt EUR 41,973 miljoen.

#### Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 20,20 jaar (2018: 20,25 jaar).

De marktwaarde van de leningen bedraagt EUR € 60,128 miljoen.

#### 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 2019                        | 22.507               |
| Mutaties 2018:                                  | 0                    |
| - Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 0                    |
| - Verminderingen als gevolg van terugkoop       | -217                 |
| - Waardemutatie terugkoopverplichting           | 213                  |
| <b>Stand per 31 december 2019</b>               | <b><u>22.503</u></b> |

#### Looptijd van:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| - Niet langer dan 1 jaar | 0      |
| - Tussen 1 en 5 jaar     | 0      |
| - Langer dan 5 jaar      | 22.503 |

Toegelaten instelling heeft ultimo 2019 uit hoofde van de Verkopen onder Voorwaarden een terugkoopregeling inzake 108 woningen (2018: 111 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.

|                            | 2019       | 2018       |
|----------------------------|------------|------------|
| 1 januari                  |            |            |
| Ontvangen waarborgsommen   | 418        | 409        |
| Rente waarborgsommen       | 78         | 80         |
| Boekwaarde per 1 januari   | <u>496</u> | <u>489</u> |
| <i>Mutaties</i>            |            |            |
| Mutatie waarborgsommen     | -3         | 9          |
| Rente uitgekeerd           | 0          | -4         |
| Rente bijschrijving        | -2         | 2          |
| Totaal mutaties            | <u>-5</u>  | <u>7</u>   |
| Saldo per 31 december      |            |            |
| Ontvangen waarborgsommen   | 415        | 418        |
| Rente waarborgsommen       | 76         | 78         |
| Boekwaarde per 31 december | <u>491</u> | <u>496</u> |

Waarborgsommen worden bij aangaan van een huurovereenkomsten van huurders ontvangen en worden als eerste zekerheid voor de voldoening van eventuele verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten gereserveerd. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst uitgekeerd of verrekend met openstaande bedragen. Aan de waarborgsommen is in 2019 0,25% samengestelde rente toegevoegd.

### 19. Kortlopende schulden

#### 19.1 Schulden aan kredietinstellingen

|                                      | 2019         | 2018         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Kasgeldleningen                      | 0            | 0            |
| Bankkrediet                          | 0            | 0            |
| Kortlopend deel langlopende schulden | <u>1.419</u> | <u>1.357</u> |
|                                      | <u>1.419</u> | <u>1.357</u> |



### 19.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

|                             | 2019       | 2018       |
|-----------------------------|------------|------------|
| Omzetbelasting              | 267        | 175        |
| Premies sociale verzekering | 18         | 39         |
| Loonheffing                 | 32         | 19         |
| Vennootschapsbelasting      | 0          | 0          |
|                             | <u>317</u> | <u>234</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

|                                      | 2019         | 2018         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Niet vervallen rente op geldleningen | 722          | 748          |
| Vooruit ontvangen huren              | 143          | 138          |
| Vakantiegeld- en dagen               | 18           | 22           |
| Overige                              | 467          | 733          |
|                                      | <u>1.350</u> | <u>1.640</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.

#### *Prijrisico*

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

#### *Valutarisico*

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

#### *Renterisico*

Ressort Wonen loopt renterisico over rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken, waaronder met name te converteren leningen, loopt Ressort Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



### **Kredietrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen (met een maximum van € 3 mln. per instelling) wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidsisen (*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 31-12-2019 |
|-------------------------------------|------------------|
| Bankschuld                          | 0                |
| Kredietlimiet                       | 0                |
| Lopende investeringsverplichtingen  | 0                |
| Vastgelegde te storten leningen o/g | 0                |
| Te benutten borgingsruimte WSW      | 6.922            |

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 leningenportefeuille wordt constant gemonitord. Het WSW geeft aan dat Ressort Wonen genoeg liquide middelen heeft om deze eerst aan te wenden voor investeringen.

### **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 2019 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.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

93  
(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

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

### ***Investerings- en onderhoudsverplichtingen***

Er is ultimo 2019 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 2020 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 woongelegenheid en circa € 0,02 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 2019 is € 0,- wel is er aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 van 1% van de totale jaarhuur. Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn: 2020 € 157K, 2021 € 69K, 2022 € 180, 2023 € 193 en 2024 € 208.

### ***WSW obligoverplichting***

Ultimo 2019 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 2019 zijn evenals ultimo 2018 geen bankgaranties verstrekt in verband met mogelijke planschadeclaims van nog te ontwikkelen woningbouw in een gemeente.

### ***Claims***

Er zijn geen claims ingediend tegen Ressort Wonen.

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

**Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

**20. Huuropbrengsten**

|                                              | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Nettohuur                                    | 15.699        | 15.526        |
| Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid | -220          | -201          |
|                                              | <u>15.479</u> | <u>15.325</u> |
| Huurderving in % van de nettohuur            | 1,40%         | 1,30%         |
| Huurachterstand in % van de nettohuur        | 0,88%         | 0,88%         |

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2019 verhoogd met gemiddeld 1,85% (2018: 1,65%)

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 31 december 2018 tot 31 december 2019 wordt daarbij gebruikt voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2019 en dat is 2,6%.

**21. Opbrengsten servicecontracten**

|                                          | <b>2019</b>  | <b>2018</b>  |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Opbrengsten servicecontracten            | 1.323        | 1.320        |
| Derving wegens leegstand en oninbaarheid | -14          | -14          |
|                                          | <u>1.309</u> | <u>1.306</u> |

**23. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

|                                             | <b>2019</b>  | <b>2018</b>  |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Directe kosten verhuur- en beheer           | -6           | 0            |
| Toegerekende organisatiekosten              | 1.585        | 1.888        |
| Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten | <u>1.579</u> | <u>1.888</u> |



## 24. Lasten onderhoudsactiviteiten

|                               | 2019  | 2018  |
|-------------------------------|-------|-------|
| Planmatig onderhoud           | 4.742 | 5.010 |
| Mutatieonderhoud              | 378   | 511   |
| Reparatieverzoeken            | 619   | 585   |
| Toegerekende lasten onderhoud | 1.143 | 1.395 |
| Totaal                        | 6.882 | 7.501 |

## 25. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|                                                              | 2019  | 2018  |
|--------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Verhuurdersheffing                                           | 1.562 | 1.627 |
| Saneringsheffing                                             | 0     | 161   |
| Contributies                                                 | 18    | 20    |
| Zakelijke lasten                                             | 999   | 1.027 |
| Verzekeringen                                                | 50    | 46    |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit        | -128  | 0     |
| Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 2.501 | 2.881 |

## 40.1. Lonen en salarissen

|                     | 2019  | 2018  |
|---------------------|-------|-------|
| Lonen en salarissen | 1.222 | 1.206 |
| Sociale lasten      | 198   | 200   |
| Pensioenpremies     | 174   | 182   |
|                     | 1.594 | 1.588 |

### **Personeelsbestand**

Gedurende het boekjaar 2019 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige jaren 21,11.

Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden.

|                             | 2019         | 2018         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Management en ondersteuning | 3,58         | 5,09         |
| Woonservice                 | 6,69         | 6,44         |
| Dagelijks onderhoud         | 5,00         | 4,85         |
| Planmatig onderhoud         | 3,00         | 3,00         |
| Financiën                   | 2,83         | 3,00         |
| <b>Totaal</b>               | <b>21,10</b> | <b>22,39</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 vastgesteld 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 2019 bedroeg de dekkingsgraad van het SPW 113,2% (2018: 110,3%). 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 pensioenfondsden maatregelen treffen.

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

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

|                                           | 2019       | 2018        |
|-------------------------------------------|------------|-------------|
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille     | 906        | 3.681       |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 878        | 3.730       |
| Externe verkoopkosten                     | 60         | 60          |
| <b>Netto verkoopopbrengst</b>             | <b>-32</b> | <b>-109</b> |
| <b>Toegerekende organisatiekosten</b>     | <b>28</b>  | <b>11</b>   |
|                                           | <b>-60</b> | <b>-120</b> |



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



**Waardeveranderingen vastgoedportefeuille****29. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

|                                                         | <b>2019</b>          | <b>2018</b>     |
|---------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Onrendabele top/afboeking grond                         | <u>-1.487</u>        | <u>0</u>        |
| Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | <u><u>-1.487</u></u> | <u><u>0</u></u> |

**30. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

|                                                                    | <b>2019</b>          | <b>2018</b>          |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie DAEB                            | 26.616               | 32.289               |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie Niet-DAEB                       | <u>2.587</u>         | <u>5.567</u>         |
| Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | <u><u>29.203</u></u> | <u><u>37.856</u></u> |

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

|                                                                                               | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Waardemutatie verkoop onder voorwaarden                                                       | 588               | 215               |
| Gerealiseerd bij terugkoop                                                                    | <u>146</u>        | <u>263</u>        |
| Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | <u><u>734</u></u> | <u><u>478</u></u> |

**34. Overige organisatiekosten**

|                                | <b>2019</b>       | <b>2018</b>      |
|--------------------------------|-------------------|------------------|
| Toegerekende organisatiekosten | <u>174</u>        | <u>54</u>        |
|                                | <u><u>174</u></u> | <u><u>54</u></u> |

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

|                                                          | <b>2019</b>       | <b>2018</b>      |
|----------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie | <u>107</u>        | <u>92</u>        |
|                                                          | <u><u>107</u></u> | <u><u>92</u></u> |



### 37. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

|                                 | 2019       | 2018      |
|---------------------------------|------------|-----------|
| Deposito's en spaarrekeningen   | -10        | 29        |
| Overige financiële vaste activa | 0          | 9         |
|                                 | <u>-10</u> | <u>38</u> |

### 38. Rentelasten en soortgelijke kosten

|                                                | 2019         | 2018         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Rente op schulden/leningen kredietinstellingen | 1.963        | 2.054        |
| Rente op overige schulden                      | 0            | 2            |
|                                                | <u>1.963</u> | <u>2.056</u> |

### 39. Belastingen

|                                                        | 2019          | 2018       |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|
| De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd: |               |            |
| Acute belastingen                                      | 0             | 0          |
| Mutatie latente belastingen                            | -2.233        | 853        |
|                                                        | <u>-2.233</u> | <u>853</u> |

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 22.5%, na de tariefsverlaging in 2018. De hogere effectieve belastingdruk (belastingen / resultaat voor belastingen) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie, fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen (ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest) en commerciële waardeveranderingen vastgoed, die fiscaal niet worden gevolgd. Het toegepaste belastingtarief is met 2.5% verlaagd ten opzichte van het vorige jaar.

### 40. Overige informatie

#### 40.3. 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  
Accountants  
N.V.

Deloitte  
Adviseurs



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020  
99

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

**Jaar 2019**

|                                   |           |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Controle van de jaarrekening      | 65        | 0         | 65        |
| Andere controleopdrachten         | 11        | 0         | 11        |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | 0         | 12        | 12        |
| <b>Totaal Honorarium</b>          | <b>76</b> | <b>12</b> | <b>88</b> |

| <b>KPMG<br/>Accountants<br/>N.V.</b> | <b>Deloitte<br/>Adviseurs</b> | <b>Totaal</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------|---------------|
|--------------------------------------|-------------------------------|---------------|

**Jaar 2018**

|                                   |           |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Controle van de jaarrekening      | 35        | 0         | 35        |
| Andere controleopdrachten         | 0         | 0         | 0         |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | 0         | 22        | 22        |
| <b>Totaal Honorarium</b>          | <b>35</b> | <b>22</b> | <b>57</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 2019 voor Ressort Wonen is € 123.000. 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 C 1                                               | F.P. Desloover           |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Functiegegevens                                              | Directeur-<br>bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                   | 01/01 – 31/12            |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)             | 1                        |
| Dienstbetrekking?                                            | Ja                       |
| Bezoldiging                                                  |                          |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                | 98.388                   |
| Beloningen betaalbaar op termijn                             | 18.371                   |
| <b>Subtotaal</b>                                             | <b>116.759</b>           |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                | 123.000                  |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t.                   |
| <b>Totale bezoldiging</b>                                    | <b>116.759</b>           |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan     | N.v.t.                   |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling  | N.v.t.                   |
| Gegevens 2018                                                |                          |
| 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                   |
| <b>Subtotaal</b>                                             | <b>110.967</b>           |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                | 118.000                  |
| <b>Totale bezoldiging</b>                                    | <b>110.967</b>           |

**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 € 18.450,- en voor een RvC-lid € 12.300,- 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.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

101

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

| bedragen x € 1                                               | E.L.Bal     | M.E.N. Mulder | W.L. Reurink | R.S. van der Kuij |
|--------------------------------------------------------------|-------------|---------------|--------------|-------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                       | Voorzitter  | Lid           | Lid          | Lid               |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                   | 01/01-31/12 | 01/01-31/12   | 01/01-31/12  | 01/01-31/12       |
| <b>Bezoldiging</b>                                           |             |               |              |                   |
| Totale bezoldiging                                           | 13.150      | 8.800         | 8.800        | 8.800             |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                | 18.450      | 12.300        | 12.300       | 12.300            |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | n.v.t.      | n.v.t.        | n.v.t.       | n.v.t.            |
| <b>Bezoldiging</b>                                           | 13.150      | 8.800         | 8.800        | 8.800             |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan     | n.v.t.      | n.v.t.        | n.v.t.       | n.v.t.            |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling  | n.v.t.      | n.v.t.        | n.v.t.       | n.v.t.            |
| <b>Gegevens 2018</b>                                         |             |               |              |                   |
| <b>Functiegegevens</b>                                       | Voorzitter  | Lid           | Lid          | Lid               |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                   | 01/01-31/12 | 01/01-31/12   | 01/01-31/12  | 01/01-31/12       |
| <b>Bezoldiging</b>                                           |             |               |              |                   |
| Totale bezoldiging                                           | 12.650      | 8.450         | 8.450        | 8.450             |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                | 17.700      | 11.800        | 11.800       | 11.800            |

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

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 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**

Na balansdatum heeft zich een grote gebeurtenis voorgedaan die wereldwijd gevolgen heeft.

De pandemie die sinds begin dit jaar woedt door het COVID-19 virus heeft geleid tot ingrijpende maatregelen van de overheid.

Voor de jaarrekening 2019 betreft dit een gebeurtenis na balansdatum die geen nadere informatie geeft over de feitelijke situatie per balansdatum, maar over omstandigheden die ontstaan na balansdatum. Hierdoor worden balansposities in de jaarrekening als gevolg de gebeurtenis na balansdatum niet aangepast.

Conclusie van Ressort Wonen is dat het COVID-19 (coronavirus) en de daartegen genomen maatregelen door de rijksoverheid een significante operationele impact hebben. Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker, dat hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. Vooralsnog schatten wij de impact van de corona-pandemie op de financiële continuïteit van corporatie als (zeer) beperkt in. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiele onzekerheid inzake de continuïteit.

## Segmentatie naar DAEB en Niet-DAEB

Balans per 31 december (x € 1.000,-)

(Voor resultaat bestemming)

|                                                             | DAEB        | niet-DAEB | Eliminaties | Totaal  |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------|---------|
| <b>ACTIVA</b>                                               |             |           |             |         |
| <b>A. VASTE ACTIVA</b>                                      |             |           |             |         |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |             |           |             |         |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | € 297.414 € | 0 €       | 0 €         | 297.414 |
| niet DAEB vastgoed in exploitatie                           | € 0 €       | 47.314 €  | 0 €         | 47.314  |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | € 0 €       | 23.534 €  | 0 €         | 23.534  |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | € 257 €     | 0 €       | 0 €         | 257     |
| Totaal van vastgoedbeleggingen                              | € 297.671 € | 70.848 €  | 0 €         | 368.519 |
| <b>Materiele Vaste Activa</b>                               |             |           |             |         |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | € 1.811 €   | 0 €       | 0 €         | 1.811   |
|                                                             | € 1.811 €   | 0 €       | 0 €         | 1.811   |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |             |           |             |         |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen                        | € 52.804 €  | 0 €       | -52.804 €   | 0       |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                         | € 0 €       | 0 €       | 0 €         | 0       |
| Andere deelnemingen                                         | € 0 €       | 0 €       | 0 €         | 0       |
| Latente belastingvorderingen                                | € 1.013 €   | 0 €       | 0 €         | 1.013   |
| Leningen u/g                                                | € 237 €     | 0 €       | 0 €         | 237     |
| Totaal van financiële vaste activa                          | € 1.250 €   | 0 €       | 0 €         | 1.250   |
| <b>Totaal van vaste activa</b>                              | € 300.732 € | 70.848 €  | 0 €         | 371.580 |
| <b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>                                  |             |           |             |         |
| <b>Voorraden</b>                                            |             |           |             |         |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | € 339 €     | 593 €     | 0 €         | 932     |
| Overige voorraden                                           | € 28 €      | 0 €       | 0 €         | 28      |
| Totaal voorraden                                            | € 367 €     | 593 €     | 0 €         | 960     |
| <b>Vorderingen</b>                                          |             |           |             |         |
| Huurdebiteuren                                              | € 72 €      | 13 €      | 0 €         | 84      |
| Overige vorderingen                                         | € 399 €     | 69 €      | 0 €         | 468     |
| Overlopende activa                                          | € 879 €     | 2 €       | 0 €         | 881     |
| Totaal van vorderingen                                      | € 1.350 €   | 84 €      | 0 €         | 1.433   |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | € 6.450 €   | 1.656 €   | 0 €         | 8.106   |
| <b>Totaal van vlottende activa</b>                          | € 8.166 €   | 2.333 €   | 0 €         | 10.499  |
| <b>Totaal van activa</b>                                    | € 308.898 € | 73.181 €  | 0 €         | 382.079 |



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700618 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

103

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



|                                                                           | DAEB               | niet-DAEB       | Eliminaties      | Totaal         |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|------------------|----------------|
| <b>PASSIVA</b>                                                            |                    |                 |                  |                |
| <b>C. EIGEN VERMOGEN</b>                                                  |                    |                 |                  |                |
| Herwaarderingsreserves                                                    | € 216.827 €        | 25.856 €        | 0 €              | 242.683        |
| Wettelijke en statutaire reserves                                         | € 0 €              | 0 €             | 0 €              | 0              |
| Overige reserves                                                          | € 68.812 €         | 21.854 €        | -47.710 €        | 42.957         |
| Resultaat van het boekjaar                                                | € 29.056 €         | 5.094 €         | -5.094 €         | 29.056         |
| <b>Totaal van eigen vermogen</b>                                          | <b>€ 314.695 €</b> | <b>52.804 €</b> | <b>-52.804 €</b> | <b>314.696</b> |
| <b>D. VOORZIENINGEN</b>                                                   |                    |                 |                  |                |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings           | € 0 €              | 0 €             | 0 €              | 0              |
| Overige voorzieningen                                                     | € 58 €             | 0 €             | 0 €              | 58             |
| <b>Totaal van voorzieningen</b>                                           | <b>€ 58 €</b>      | <b>0 €</b>      | <b>0 €</b>       | <b>58</b>      |
| <b>E. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                                            |                    |                 |                  |                |
| Schulden/leningen aan kredietinstellingen                                 | € 40.555 €         | 0 €             | 0 €              | 40.555         |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | € 0 €              | 22.503 €        | 0 €              | 22.503         |
| Overige schulden                                                          | € 418 €            | 73 €            | 0 €              | 491            |
| <b>Totaal van langlopende schulden</b>                                    | <b>€ 40.973 €</b>  | <b>22.576 €</b> | <b>0 €</b>       | <b>63.549</b>  |
| <b>F. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                            |                    |                 |                  |                |
| Schulden aan kredietinstellingen                                          | € 1.419 €          | 0 €             | 0 €              | 1.419          |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                             | € 933 €            | 162 €           | 0 €              | 1.095          |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen      | € 270 €            | 47 €            | 0 €              | 317            |
| Schulden ter zake van pensioenen                                          | € -1 €             | 0 €             | 0 €              | -1             |
| Overige schulden                                                          | € 4 €              | 0 €             | 0 €              | 4              |
| Overlopende passiva                                                       | € 1.171 €          | 204 €           | 0 €              | 1.375          |
| <b>Totaal van kortlopende schulden</b>                                    | <b>€ 3.796 €</b>   | <b>413 €</b>    | <b>0 €</b>       | <b>4.209</b>   |
| <b>Totaal van Passiva</b>                                                 | <b>€ 359.522 €</b> | <b>75.793 €</b> | <b>-52.804 €</b> | <b>382.512</b> |



## Winst- en verliesrekening

| Winst- en verliesrekening over 2019 (x € 1.000,-) Functionele indeling                 | DAEB     | niet-DAEB |          | Totaal   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|----------|----------|
| Huuropbrengsten                                                                        | € 13.183 | € 2.296   | € 0      | € 15.479 |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | € 1.261  | € 48      | € 0      | € 1.309  |
| Lasten servicecontracten                                                               | € -1.003 | € -34     | € 0      | € -1.037 |
| Overheidsbijdragen                                                                     | € 0      | € 0       | € 0      | € 0      |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                  | € -1.345 | € -234    | € 0      | € -1.579 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | € -6.641 | € -241    | € 0      | € -6.882 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | € -2.265 | € -236    | € 0      | € -2.501 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille                                       | € 3.190  | € 1.599   | € 0      | € 4.789  |
| 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      |
| Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling                           | € 0,00   | € 0,00    | € 0,00   | € 0,00   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | € 161    | € 685     | € 0      | € 846    |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | € -6     | € -23     | € 0      | € -29    |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              | € -119   | € -758    | € 0      | € -877   |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille                              | € 36     | € -96     | € 0      | € -60    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | € -1.487 | € 0       | € 0      | € -1.487 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | € 26.616 | € 2.587   | € 0      | € 29.203 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | € 0      | € 734     | € 0      | € 734    |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop       | € 0      | € 0       | € 0      | € 0      |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                               | € 25.129 | € 3.321   | € 0      | € 28.450 |
| Opbrengst overige activiteiten                                                         | € 0      | € 8       | € 0      | € 8      |
| Kosten overige activiteiten                                                            | € 0      | € 0       | € 0      | € 0      |
| Netto resultaat overige activiteiten                                                   | € 0      | € 8       | € 0      | € 8      |
| Overige organisatiekosten                                                              | € -148   | € -26     | € 0      | € -174   |
| Leefbaarheid                                                                           | € -157   | € 0       | € 0      | € -157   |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa                                        | € 0      | € 0       | € 0      | € 0      |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten              | € 0      | € 0       | € 0      | € 0      |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                          | € -10    | € 0       | € 0      | € -10    |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | € -1.963 | € 0       | € 0      | € -1.963 |
| Saldo financiële baten en lasten                                                       | € -1.973 | € 0       | € 0      | € -1.973 |
| Resultaat voor belastingen                                                             | € 26.077 | € 4.806   | € 0      | € 30.883 |
| Belastingen                                                                            | € -2.522 | € 289     | € 0      | € -2.233 |
| Resultaat deelnemingen                                                                 | € 5.095  | € 0       | € -5.095 | € 0      |
| Resultaat na belastingen                                                               | € 28.650 | € 5.095   | € -5.095 | € 28.650 |



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

## Kasstroomoverzicht

### (A) Operationele activiteiten

#### Ontvangsten:

|                                  |
|----------------------------------|
| Huurontvangsten                  |
| Vergoedingen                     |
| Overheidsontvangsten             |
| Overige bedrijfsontvangsten      |
| Ontvangen interest               |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b> |

#### Uitgaven:

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| Erfpacht                                                  |
| Betalingen aan werknemers                                 |
| Onderhoudsuitgaven                                        |
| Overige bedrijfsuitgaven (algemene kosten)                |
| Overige bedrijfsuitgaven (servicekosten)                  |
| Betaalde interest                                         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat      |
| Verhuurdersheffing                                        |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden   |
| Vennootschapsbelasting                                    |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                         |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b> |

| DAEB        | niet-DAEB   | Eliminaties | Enkelvoudig |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Verslagjaar | Verslagjaar | Verslagjaar | Verslagjaar |

|               |              |   |               |
|---------------|--------------|---|---------------|
| 13.272        | 1.992        |   | 15.264        |
| 1.188         | 132          |   | 1.320         |
| 440           | 0            |   | 440           |
| 28            | 5            |   | 33            |
| 12            | 0            | 0 | 12            |
| <b>14.940</b> | <b>2.130</b> |   | <b>17.069</b> |

|               |              |          |               |
|---------------|--------------|----------|---------------|
| 0             | 0            |          | 0             |
| 1.726         | 305          |          | 2.031         |
| 3.130         | 90           |          | 3.220         |
| 2.451         | 165          |          | 2.616         |
| 989           | 175          |          | 1.164         |
| 2.434         | 0            | 0        | 2.434         |
| 11            | 2            |          | 13            |
| 1.562         | 82           |          | 1.644         |
| 42            | 0            |          | 42            |
| 0             | 0            |          | 0             |
| <b>12.345</b> | <b>820</b>   | <b>0</b> | <b>13.164</b> |
| <b>2.695</b>  | <b>1.310</b> | <b>0</b> | <b>3.905</b>  |

### (B) (Des)investeringsactiviteiten

#### MVA ingaande kasstroom

|                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Verkoopontvangsten bestaande huur                                                    |
| Verkoopontvangsten w oongelegheden (VOV) na inkoop in dPI periode                    |
| Verkoopontvangsten nieuw bouw                                                        |
| Verkoopontvangsten grond                                                             |
| (Des)investeringsontvangsten overig                                                  |
| <b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b> |

|            |              |          |              |
|------------|--------------|----------|--------------|
| 197        | 923          |          | 1.120        |
| 0          | 1.295        |          | 1.295        |
| 0          | 0            |          | 0            |
| 0          | 0            |          | 0            |
| 0          | 0            |          | 0            |
| <b>197</b> | <b>2.217</b> | <b>0</b> | <b>2.414</b> |

#### MVA uitgaande kasstroom

|                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| Nieuw bouw huur                                         |
| Verbeteruitgaven                                        |
| Aankoop                                                 |
| Nieuw bouw verkoop                                      |
| Aankoop w oongelegheden (VOV) voor doorverkoop          |
| Sloopuitgaven                                           |
| Investerings overig                                     |
| <b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b> |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>             |

|               |              |          |               |
|---------------|--------------|----------|---------------|
| 235           | 0            |          | 235           |
| 4.147         | 79           |          | 4.226         |
| 0             | 0            |          | 0             |
| 0             | 0            |          | 0             |
| 0             | 634          |          | 634           |
| 0             | 0            |          | 0             |
| 74            |              |          | 74            |
| <b>4.455</b>  | <b>713</b>   | <b>0</b> | <b>5.168</b>  |
| <b>-4.258</b> | <b>1.504</b> | <b>0</b> | <b>-2.754</b> |

#### FVA

|                                                          |
|----------------------------------------------------------|
| Ontvangsten verbindingen                                 |
| Ontvangsten overig                                       |
| Uitgaven verbindingen                                    |
| Uitgaven overig                                          |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>              |
| <b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b> |

|               |              |               |               |
|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 0             | 0            |               | 0             |
| 1.600         | 0            | -1.576        | 24            |
| 0             | 0            |               | 0             |
| 0             | 0            |               | 0             |
| <b>1.600</b>  | <b>0</b>     | <b>-1.576</b> | <b>24</b>     |
| <b>-2.658</b> | <b>1.504</b> | <b>-1.576</b> | <b>-2.729</b> |

### (C) Financieringsactiviteiten

#### Ingaand

|                             |
|-----------------------------|
| Nieuw e te borgen leningen  |
| Nieuw e ongeborgde leningen |

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| 0 | 0 |  | 0 |
| 0 | 0 |  | 0 |

#### Uitgaand

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| Aflossing geborgde leningen                               |
| Aflossing ongeborgde leningen                             |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> |

|               |               |          |               |
|---------------|---------------|----------|---------------|
| 1.785         | 0             |          | 1.785         |
| 0             | 1.576         |          | 1.576         |
| <b>-1.785</b> | <b>-1.576</b> | <b>0</b> | <b>-3.361</b> |

|                                   |
|-----------------------------------|
| Toename (afname) van geldmiddelen |
| Wijziging kortgeld                |

|               |              |               |               |
|---------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>-1.848</b> | <b>1.238</b> | <b>-1.576</b> | <b>-2.186</b> |
| 0             | 0            |               |               |

|                                           |
|-------------------------------------------|
| Geldmiddelen aan het begin van de periode |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode |

|       |       |        |       |
|-------|-------|--------|-------|
| 8.298 | 418   |        | 8.715 |
| 6.450 | 1.658 | -1.576 | 6.530 |



**Ondertekening van de jaarrekening**

**Opmaken van de jaarrekening**

**Vaststellen van de jaarrekening**

**Rozenburg, 26 mei 2020**

**Directeur-bestuurder:**

**De Raad van Commissarissen:**

**F.P. Desloover**

**A. Weggeman**

**F. Buis**

**M.E.N. Mulder**

**R.S. van der Kuij**

**C.M.C. Hilhorst**



## **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 op de pagina's toegevoegd.



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

**26 mei 2020**

**108**  
(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

## **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 2019 van Woningstichting Ressort Wonen (hierna 'de stichting') te Rotterdam (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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2019;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2019;
- 3 het kasstroomoverzicht over 2019; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019 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 79 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 waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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 niet-verschijnende door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leiding-gavende

KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
109919 20190170696DHG d.d.

26 mei 2020

109

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.



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, omvat de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- het Volkshuisvestelijk verslag;
- het Bestuursverslag;
- de overige gegevens;
- de bijlage kengetallen;
- 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 36 en 36a 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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 of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.



De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de 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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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.

KPMG

Document waarop ons rapport  
1700616 20W00170696DHG d.d.

26 mei 2020

111

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

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, 26 mei 2020

KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA



## Kengetallen

| Boekjaar                                                                | 2019         | 2018         | 2017         | 2016         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Aantal verhuureenheden</b>                                           |              |              |              |              |
| 1 Woningen en woongebouwen                                              |              |              |              |              |
| in exploitatie                                                          | 2.355        | 2.364        | 2.380        | 2.397        |
| in aanbouw                                                              | 0            | 0            | 0            | 0            |
| 2 Garages                                                               | 255          | 255          | 255          | 255          |
| 3 Bedrijfsruimten / kantoor                                             | 6            | 6            | 6            | 6            |
| <b>Totaal</b>                                                           | <b>2.616</b> | <b>2.625</b> | <b>2.641</b> | <b>2.659</b> |
| <b>Verhuur van woningen</b>                                             |              |              |              |              |
| 1 Mutatiegraad                                                          | 6,9          | 5,8          | 8,44         | 7,59         |
| 2 Gemiddelde netto-maandhuur per 31 december                            | 529,04       | 531,07       | 520,38       | 515,70       |
| 3 Huurachterstand in % van de jaarhuur                                  | 0,88         | 0,88         | 0,82         | 0,86         |
| 4 Huurderving in % van jaarhuur                                         | 1,40         | 1,30         | 1,41         | 1,65         |
| <b>Kwaliteit</b>                                                        |              |              |              |              |
| Aantal reparatieverzoeken per woning                                    | 1,22         | 1,37         | 1,39         | 1,58         |
| Kosten niet-planmatig onderhoud per woning                              | 381          | 464          | 364          | 326          |
| Kosten planmatig onderhoud per woning                                   | 1813         | 2119         | 944          | 1053         |
| <b>Balans en winst- en verliesrekening</b><br>(x € 1.000)               |              |              |              |              |
| 1 Overige reserve                                                       | 71.606       | 69.260       | 65.153       | 59.444       |
| 2 Herwaarderingsreserve                                                 | 242.683      | 216.378      | 180.231      | 174.946      |
| 3 Voorzieningen                                                         | 58           | 66           | 61           | 59           |
| 4 Huren woningen / woongebouwen                                         | 15.479       | 15.325       | 15.177       | 14.885       |
| 5 Vergoedingen                                                          | 1.309        | 1.356        | 1.278        | 1.244        |
| 6 Jaarresultaat                                                         | 29.056       | 40.704       | 11.211       | 25.953       |
| <b>Financiële continuïteit</b>                                          |              |              |              |              |
| 1 Solvabiliteit                                                         |              |              |              |              |
| Eigen vermogen als % van totaal vermogen                                | 82,27        | 80,37        | 76,82        | 75,52        |
| Eigen vermogen + voorzieningen als % van het<br>totaal vermogen         | 82,29        | 80,39        | 76,84        | 75,54        |
| 2 Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)                                  | 32%          | 43%          | 49%          | 45%          |
| 3 ICR                                                                   | 1,57         | 2,47         | 2,40         | 2,16         |
| <b>Algemeen</b>                                                         |              |              |              |              |
| 1 Eigen vermogen per vhe                                                | 120.297      | 120.016      | 103.102      | 97.785       |
| 2 Personeelsbezetting (voltijdsformatie-plaatsen<br>per 1.000 woningen) | 8,07         | 9,59         | 8,82         | 8,81         |
| 3 Werkelijk aantal personeelsleden 31/12                                | 20           | 23           | 22           | 22           |



## Overzicht woningbezit

| Type           | Aantal       |
|----------------|--------------|
| Woningen       | 2.355        |
| Garages        | 255          |
| Bedrijfsruimte | 6            |
| <b>Totaal</b>  | <b>2.616</b> |

