



Jaarstukken 2020

Inhoudsopgave	pagina
Volkshuisvestelijk verslag	
Voorwoord	3
1. Maatschappelijk presteren	4
2. Ontwikkelingen woningbezit	5
3. Kwaliteit van het woningbezit	13
4. Betrekken van belanghouders	16
5. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen	19
6. Leefbaarheid	20
7. Wonen, Zorg en Welzijn	23
Bestuursverslag	
1. Managementsamenvatting 2020	25
2. Organisatie	27
3. Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen	32
4. Risicobeheersing	40
5. Financiën	45
6. Werkterrein	51
Jaarrekening	
1. Balans	53
2. Winst- en verliesrekening	55
3. Kasstroomoverzicht	56
4. Algemene toelichting	58
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	59
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	73
7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	77
Toelichting op de balans	79
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	95
Toelichting op de winst- en verliesrekening	97
Gebeurtenissen na balansdatum	103
Segmentatie naar DAEB en Niet-DAEB	104
Vaststelling van de jaarrekening	109
Overige gegevens	
Statutaire bepalingen inzake resultaat	110
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	111
Bijlagen	
1 - Kengetallen	115
2 - Overzicht woningbezit	116

Volkshuisvestelijk verslag

Voorwoord

In dit jaarverslag over 2020 legt de toegelaten instelling Woningstichting Ressort Wonen verantwoording af over het presteren in het afgelopen jaar. Een bijzonder jaar waarin we met uitdagingen te maken kregen die het behalen van volkshuisvestelijke prestaties bemoeilijkten of vertraagden.

Eind 2019 is het bestuursbesluit genomen -en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd- het *geactualiseerde strategisch meerjarenplan vanaf 2020 - 'Duurzaam Betrokken'* vast te stellen. Onze strategische speerpunten bleven daarin overeind:

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

De vernieuwde streefwaarden en doelstellingen om deze strategie te realiseren vormden het kader voor jaarplan 2020. Daaraan is in het begin van dit verslagjaar vol energie en ambitie uitvoering gegeven.

En toen kwam Corona. En daarmee startte een periode van aanpassen van werkzaamheden, verminderde dienstverlening, bijgestelde planningen, andere werkplekken, omgaan met onzekerheden, groter beroep op flexibiliteit en inventiviteit, et cetera. Daarin zal Ressort Wonen niet afwijken van iedere andere organisatie. Daarnaast - en typerend voor 2020 bij Ressort Wonen – was de start van relatief veel nieuwe collega's. Zij moesten in niet ideale omstandigheden hun plek vinden, ingewerkt raken en verbonden raken met de collega's. En of dit al niet uitdagend genoeg was, werden helaas enkele zeer ervaren collega's voor langere tijd ziek.

Dit jaarverslag laat zien dat heel veel wél gelukt is. Er zijn mooie stappen gezet in de ontwikkeling van Nieuw Welgelegen, leidend tot sloop en start bouw in 2021. Project Esdoornlaan is zeer goed verlopen. Zeker als je de Corona-effecten voor de zorg voor bewoners en bouwlogistiek in ogenschouw neemt. Ik ben er trots op dat gelukt is alle onderhoud- en verbeteringsprojecten doorgang te laten vinden, zij het in een aantal gevallen in aangepaste vorm. In Brielle kreeg de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave een impuls met de ontvangst van een beschikking voor korting op de verhuurderheffing. Die legt tegelijkertijd de lat hoog om dan ook binnen 5 jaar de realisatie tot stand te brengen van (een groot deel van) de afgesproken 250 nieuwe sociale huurwoningen. Tevens is de coalitie van drie corporaties serieus in gesprek geraakt met Vestia om woningen over te nemen in Brielle. Er is goede voortgang geboekt in het ontwikkelen van de businesscase voor aansluiting van Rozenburg op het Restwarmtenet. Met gemeente Rotterdam is de communicatiecampagne gestart, o.a. met een drukbezochte digitale energieconferentie. Tegelijkertijd is verandering van energiesysteem op wijkniveau een meerjarige ontwikkeling. En naast al deze projecten is het 'gewoon' verhuren en onderhouden van woningen en het leveren van goede dienstverlening doorgedaan. Niet zo soepel en niet altijd zo goed als we willen en huurders van ons gewend zijn. Wel nog steeds op een acceptabel niveau – gegeven de omstandigheden. We nemen hier voor komend jaar echter geen genoegen mee. En zetten ons in om de dienstverlening in 2021 weer op het passende hoge niveau te krijgen.

Als er één plus te noemen is over dat vervelende Coronajaar 2020, dan is het wel de zorg en aandacht die collega's en bewoners voor elkaar hadden. Er zijn heel veel initiatieven ontplooid om er samen het beste van te maken. Daarin toonde het dorp Rozenburg zijn kracht en bevestigde Ressort Wonen haar rol in deze samenleving.

Frans Desloover - Directeur-bestuurder

1. Maatschappelijk presteren

1.1.1 Samenwerking

Prestatieafspraken

Gemeente Rotterdam, Ressort Wonen en Huurdersvereniging Rozenburg maakten prestatieafspraken voor 2020 en 2021. Eind 2020 is er geëvalueerd. We stelden met de HVR een brief op richting gemeente. Hierin vragen we aandacht voor:

- het onderzoeken van nieuwbouwmogelijkheden op Rozenburg,
- extra inzet op samenwerking met gemeente op leefbaarheid (aandacht voor kwetsbare bewoners en instroom) in 2021.

Warmtenet

Ressort 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. We zien dat bij onze samenwerking met Stedin/NetVerder en het Warmtebedrijf zorgvuldigheid tijd kost. Er is nu besloten is om de warmteconcessie in Rozenburg aan te besteden. De gemeente Rotterdam blijft ambtelijk en bestuurlijk betrokken en wil nog steeds Rozenburg in 2023 van warmtelevering voorzien.

Samenwerking gemeente Brielle.

Ressort 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. Daarnaast werken we met 2 andere corporaties (De Zes Kernen en Maasdelta) aan de overname van Vestiabeit in Brielle.

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 Ressort Wonen. In 2020 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 2020 naar 644 huurders. (2019 511). De kwaliteit waardering van de huurders was gemiddeld 7,7. Dit cijfer is 0,2 lager dan het voorgaande jaar. De onderdelen 'woning zoeken' en 'nieuwe woning' werden hoger gewaardeerd. De overige scores zijn iets gedaald. Onderdeel onderhoud is twee keer gemeten in het eerste half jaar van 2020.

De cijfers voor dienstverlening op de verschillende onderdelen:

	2019	2020
• Algemene dienstverlening	7,5	7,4
• Woning zoeken	7,6	8,0
• Nieuwe woning	7,5	7,7
• Huur opzeggen	8,8	7,9
• Reparaties	7,8	7,7
• Onderhoud	8,2	7,2

2. Ontwikkelingen woningbezit

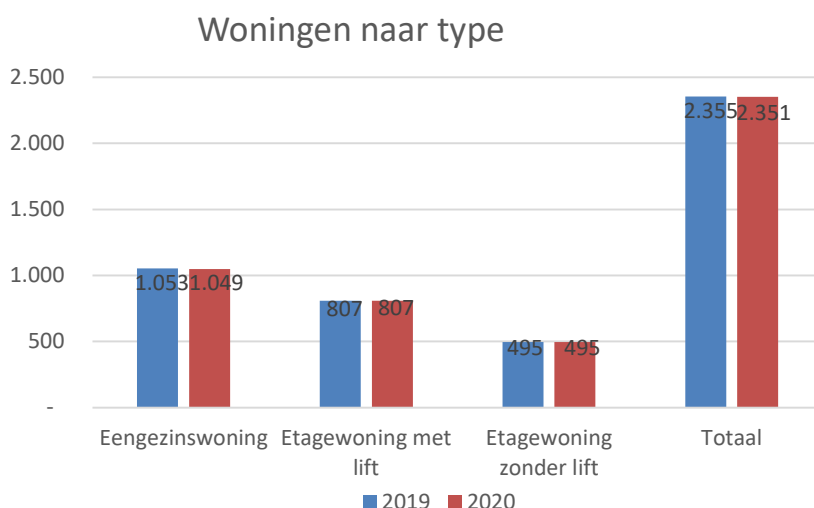
2.1 Woningvoorraad

Het aantal woningen in exploitatie per 31 december is 2.351 (Op 31 december 2019 was dit 2.355). 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. Woningen die ooit met een MGE-bepaling werden aangeboden, verkopen we nu via “Kopen naar Wens” of we bieden ze aan via de vrije verkoop. Van de regeling “Kopen naar Wens” werd in 2020 geen gebruik gemaakt. In totaal werden 13 woningen verkocht. Hiervan zijn in 2020 4 woningen uit exploitatie genomen en 4 woningen stonden als voorraad geregistreerd. (In 2019 waren dit 9 woningen).

Aantal woningen naar huurklassen

	Aantal woningen 2019		Aantal woningen 2020	
		%		%
Goedkoop < € 432,51	420	17,8%	434	18,5%
Betaalbaar > € 432,51 - < € 619,01	1.287	54,7%	1.227	52,2%
Duur > € 619,01 - < € 737,14	494	20,9%	524	22,3%
Overig > € 737,14	154	6,6%	166	7,1%
Totaal aantal woningen	2.355	100,0%	2.351	100,0%

De huurgrenzen worden jaarlijks per 1 januari aangepast. Met ingang van 2020 is de maximale sociale huurprijsgrens verhoogd naar € 737,14. Bij mutatie van een woning en de daarop volgende verhuring wordt de huurprijs naar de streefhuur aangepast. Afhankelijk van de aangebrachte voorzieningen, zoals zonnepanelen en andere energetische maatregelen, heeft dit gevolgen voor het aantal woningwaarderingspunten van de woning. 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 inkomens 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 2020 vastgesteld op 2,6% (inflatie) voor alle woningen. 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 ook vastgesteld op 2,6%. 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 toch veel huishoudens achtergebleven in hun besteedbaar inkomen. Dit is het gevolg van stijging andere woonlasten zoals energieprijzen 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 mutatiewoningen 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.

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 verplichting 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. Ressor Wonen past na afronding een geringe huurverhoging toe maar zorgt dat de besparing voor de huurder op energie sterk boven die verhoging uitstijgt. Wordt de toezegging niet gehaald, dan garandeert Ressor Wonen om te onderzoeken hoe dat komt en betaalt eventueel 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 verdeelmethode is: loting, inschrijfmodel, directe bemiddeling of direct kans. Van loting maakt Ressor Wonen geen gebruik. 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 direct kans is in 2020 voor 7 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 van ouderen vanuit een gezinswoning, passen we regelmatig directe bemiddeling toe. Ook zet Ressor Wonen directe bemiddeling in bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders.

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 2020 zijn 95 % van de woningen met een huurprijs < € 737,14 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 2020 waren de grenzen voor huurwoningen in de sociale voorraad:

- 80% toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk huishoudinkomen tot € 39.055;
- 10% toewijzen aan een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574;
- 10% toewijzen aan een inkomen > € 43.574.

In deze laatste categorie zijn in 2020 11 huurovereenkomsten afgesloten. Het aantal verhuurde woningen in de geliberaliseerde sector bedraagt 9. Het totaal aantal opnieuw verhuurde woningen was 144 (2019: 120).

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 geëindigd, de eventuele aanbieding en de acceptatie van een woning. De website is zeer gebruikersvriendelijk. Het woningaanbod in Rozenburg publiceren 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 woonruimte verdeelsysteem 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 Urgentiebepaling 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:

Behorend tot huishoudtype	Maximaal inkomen	Aantal	%
Eénpersoonshuishouden	23.225	30	31%
Eénpersoonsouderenuishouden	23.175	9	9%
Tweepersoonshuishouden	31.550	20	21%
Tweepersoonsouderenuishouden	31.475	1	1%
Drie- of meerpersoons huishouden	31.550	37	38%
		97	100%

In totaal zijn er 144 woningen opnieuw verhuurd:

- 92 woningen zijn passend toegevoerd < € 663,40.
- 5 woningen zijn niet-passend toegevoerd > € 663,40 en < € 737,14.
- 38 woningen zijn toegevoerd tussen > € 663,41 en < € 737,14.
- 9 woningen zijn in de vrije sector verhuurd € > € 737,14.

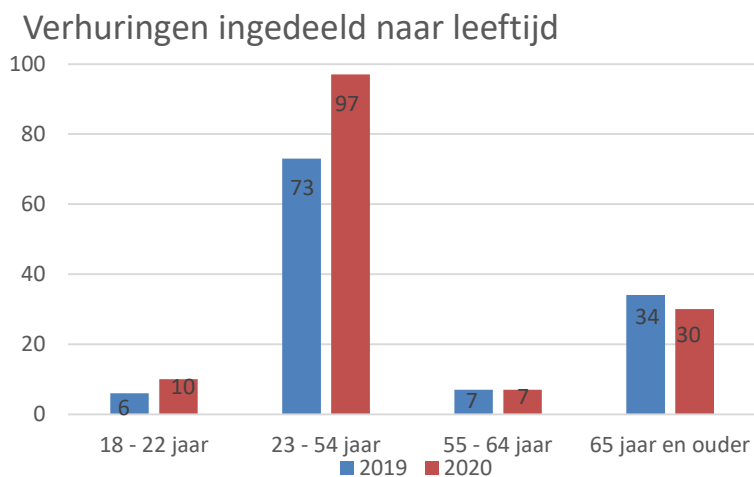
Opzeggingen en verhuringen

In 2020 is het aantal huuropzeggingen (woningen met een einddatum tussen 1 januari en 31 december 2020) iets gedaald naar 148 (in 2019: 163). De mutatiegraad ligt op 6,2 %. Redenen voor huuropzegging zijn: samenwonen, verhuizing binnen of buiten Rozenburg, overlijden of koop.

Na mutatieonderhoud werden 144 woningen (in 2019: 120) opnieuw verhuurd. Aantal nieuwe huurders afkomstig uit Rozenburg was: 75 (in 2019: 67), uit Rotterdam 26 (in 2019: 24) en uit de regio en elders 43 (in 2019: 29).

Het aantal reacties door woningzoekenden is in 2020 in aantal toegenomen: 8.811 reacties (in 2019: 6.576). Het gemiddelde aantal reacties op woningen nam toe van 54,8 naar 61,19.

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.



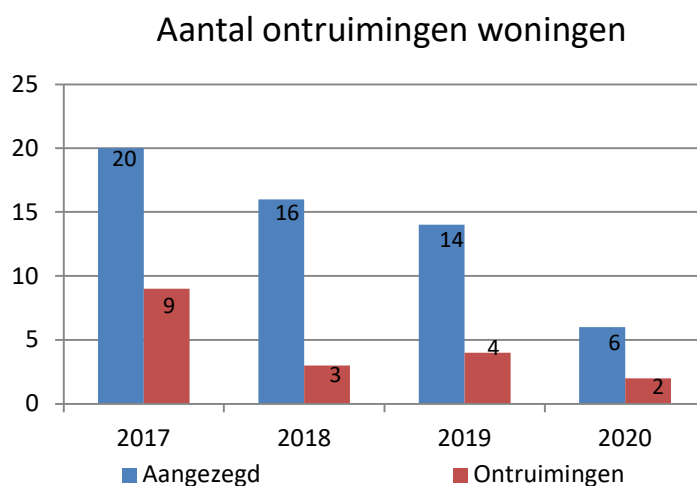
2.4. Huurincasso

De huurachterstand op actieve contracten is in 2020 toegenomen naar 0,92%. Door Corona hebben wij minder streng beleid toegepast en hebben wij geprobeerd ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen. Ook hebben wij meer regelingen getroffen met huurders die door Corona in financiële problemen zijn gekomen. Dit te samen heeft geleid tot een toename van de huurachterstanden.

In 2020 is er een werkgroep gestart om het incassobeleid tegen het licht te houden en waar nodig te wijzigen. Het nieuwe incassobeleid is er nog meer op gericht om vroegtijdig te signaleren. Vroege signalering is van essentieel belang. Door vroegtijdig te signaleren kunnen wij passende maatregelen en afspraken maken met de debiteur. We willen hiermee voorkomen dat een woning wordt ontruimd. We informeren debiteuren vroegtijdig over de ontstane huurachterstand. Door een persoonlijke benadering, telefonisch contact of via een huisbezoek maken we redelijke betaalafspraken, vragen we huurtoeslag aan of bieden een budgetcoach aan om de financiële zaken weer op orde te brengen. Wij werken hiervoor samen met onze maatschappelijke partners Dia en het Wijkteam. Ook de samenwerking met ons incasso/deurwaarderskantoor Wouters draagt er aan bij dat achterstanden niet verder toenemen.

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 2020 maakten 8 ouderenhuishoudens 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 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 lager dan in 2019. Van de 2 ontruimingen in 2020 was 1 huurder al met de noorderzon vertrokken en 1 huurder was nog aanwezig in de woning op de dag van ontruiming.

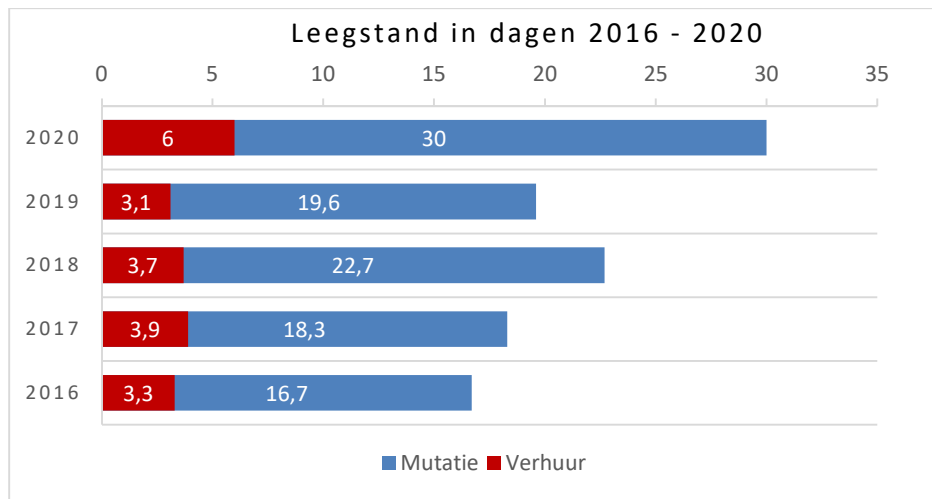
Alle zes huurders met een aanzegging zijn uitgenodigd voor een gesprek volgens het laatste kansbeleid. In 3 gevallen is alsnog een passende betaalaafsprake gemaakt en 1 huurder leverde zelf vroegtijdig de sleutels van de woning in. In 2020 zijn geen garages ontruimd.

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 2020 opgelopen naar gemiddeld 36 (2019: 19,6) dagen. De verhuurleegstand steeg naar 6 (2019: 3,1) dagen.

Reden hiervoor is dat door Corona de aannemers meer tijd nodig hadden om een woning verhuur gereed te maken. Ook konden nieuwe huurders niet bezichtigen bij de zittende huurder. De voor-, en eindinspecties werden telefonisch afgehandeld. Nadat de huurder de sleutel had ingeleverd vond de inspectie door de opzichter in de woning plaats.



2.7. Huisvesting specifieke doelgroepen

Huisvesting statushouders

Het intakeklok Opvang Statushouder van de gemeente Rotterdam geeft jaarlijks een opgave van het aantal te huisvesten statushouders. De opgave voor 2020 bedroeg 13 statushouders. Slechts 4 personen zijn gehuisvest. Voor één aangeboden woning kon de COA op dat moment geen passende kandidaten leveren. Een andere woning is geweigerd door COA vanwege de borg. In 2021 zal een inhaalslag plaatsvinden. Vluchtelingenwerk Nederland wordt ingeschakeld voor begeleiding en hulp bij inburgering.

Jongeren

Het aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens van € 432,51 in de huurtoeslagwet is in 2020 toegenomen tot 434 (in 2019: 420). Dit aantal biedt voldoende kansen voor de jongerendoelgroep op de woningmarkt in Rozenburg. De vrijgekomen woningen worden gelabeld en aangeboden voor jongeren onder de 23 jaar. Aan deze doelgroep werden 10 woningen in 2020 verhuurd. 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 2020 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 appartementsgebouwen 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 bieden we daadwerkelijk een passende woning aan. In 2020 werden 5 huishoudens bezocht en bespraken we de doorstroming. Deze bezoeken hebben in het begin van het jaar plaats gevonden. Vanaf maart zijn onze medewerkers door Corona niet meer op huisbezoek geweest bij de oudere huurders. Acht 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 13 urgenten geplaatst (in 2019: 30) op de volgende gronden: geweld en bedreiging 2; te hoge woonlasten 3; medisch 1 en stadsvernieuwing 2, opvang 4 en hardheidsclausule 1.

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 Ressor Wonen worden verkocht, worden vastgesteld door een erkend makelaar aan de hand van een gevalideerd taxatierapport.

In 2020 kochten we 5 woningen onder MGE verband terug. 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. 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. Van de beschikbare verhuisaanhangwagens maken nieuwe huurders volop gebruik. Deze service wordt gratis aangeboden.

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. Ook nieuwe medewerkers, al dan niet tijdelijk, volgen een korte bondige training online. 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. Dit hangt samen met de ontwikkeling van een digitaal archief en de mogelijkheden vanuit dit systeem.

Wanneer woningzoekenden thuis geen gebruik maken van internet kunnen zij op ons kantoor, met onze hulp, inloggen op Woonnet Rijnmond.

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 keuken, 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 en meer in het Relatiemagazine. In 2020 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; 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 2020 geen klacht van een huurder over Ressor Wonen bij de geschillencommissie ingediend.

Bij de geschillencommissie woonruimteverdeling is door geen enkele woningzoekende bezwaar ingediend.

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 2020 is er geen gebruik gemaakt van het reglement verhuiskostenvergoeding.

3. Kwaliteit van het woningbezit

3.1. Onderhoud, inkoop samenwerking

In 2020 gaven we de inkoop samenwerking verder vorm. Er is beleid vastgesteld wat we in 2021 breed (dus niet alleen op onderhoud) gaan toepassen. Er zijn nieuwe samenwerkingscontracten afgesloten waar Ressor Wonen altijd meepraat over de contractvorming maar niet altijd aan meedoet. Bijvoorbeeld de inkoop samenwerking op mechanische ventilatie. Dit leverde voor Ressor Wonen geen toegevoegde waarde, niet op kwaliteit voor de klant en ook niet op kosten. Wel hebben we inmiddels gezamenlijk contracten afgesloten voor cv-onderhoud, liftonderhoud en begeleiding, voor nood-, en transparantverlichting, brandblusmiddelen en deuropeners. En we hebben recent een overeenkomst afgesloten voor CLM software om het contractenbeheer te professionaliseren.

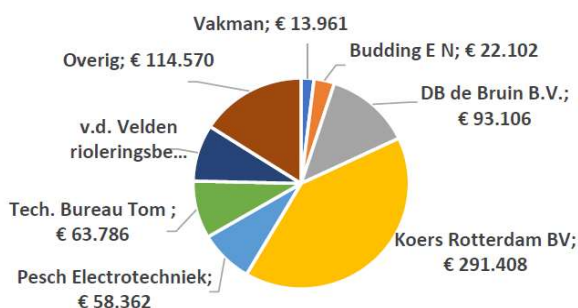
3.1.1. Dagelijks onderhoud

Reparatieverzoeken en mutaties

In 2020 voerde Dagelijks Onderhoud daadwerkelijk 3.314 reparatieverzoeken uit waarvan 3.064 reguliere reparatieverzoeken en 250 in het service abonnement. De top 20 is hieronder aangegeven per aannemer en gemaakte kosten.

Reparatieopdrachten 2020			aantal
1	Koers Rotterdam B.V.		656
2	DB de Bruin B.V.		615
3	Pesch Electrotechniek		458
4	Vakman Ressort Wonen		407
5	Techn.buro TOM		225
6	Van de Velden Rioleringsbeh	contract	142
7	Budding E N		119
8	Barendrecht Elektra b.v.		83
9	Tormax Nederland B.v	contract	69
10	Oosterman Afbouw		60
11	SKK Kozijnenservice		35
12	PB & WD		31
13	Marcel Keizer Hoveniersbedr.		28
14	Van Vliet Installatiebedr.		21
15	Ouwendijk B.V.		19
16	Kone B.V.	contract	16
17	Dakaccent Nederland b.v.	contract	16
18	Paulusma Services		9
19	Van der Padt Deuren b.v.		8
20	Meeuwenplaat BV		6

Kosten per aannemer



Ten opzichte van de begroting heeft er in 2020 een behoorlijke overschrijding plaatsgevonden. Begroot was € 378.000,-. De totale uitgaven waren € 475.000,-. Er zijn extra kosten gemaakt met name bij keuken en badkamerrenovaties, rioolproblemen en cv-storingen. In totaal zijn 140 mutaties uitgevoerd in 2020.

Verbeteringen

	Aantal begroot	Aantal realisatie
Kwaliteitsinvesteringen	17	16
Cv-installaties	3	0

Bij 16 woningen heeft bij mutatie een kwaliteitsinvestering plaats gevonden in de vorm van plattegrondswijziging en/of badkamer en keukenrenovatie. Dit is op basis van de afspraken in onze Portefeuille strategie.

3.1.2. Planmatig onderhoud en projecten

Binnenaanpak

In 2020 heeft er geen separate binnenaanpak plaatsgevonden. Wel zijn de badkamers, keukens en toiletten (in totaal bij 60 woningen) bij het groot onderhoud project aan de Esdoornlaan volledig vervangen. Ook was het de bedoeling om in 2020 bij het groot onderhoud project aan de Meerpaal

(Pameijer blok) bij 12 woningen de badkamer- keuken en toiletten te renoveren. Dit is echter, vanwege Corona, in overleg met huurder Pameijer uitgesteld naar medio 2021.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is één van de speerpunten in het Strategisch Meerjaren Plan van Ressor Wonen. Om die reden is in 2018 een duurzaamheidsvisie ontwikkeld en deze wordt in 2021 geactualiseerd. Deze visie is in 2019 omgezet naar beleid in complexbeheerplannen. Deze zijn in 2020 toegepast in de werkprocessen en deze helpen ons in het maken van de juiste keuzes. Als onderdeel van deze visie is ook de Aedes routekaart voor een CO2 neutraal bezit meegenomen. Naast de relatie van duurzaamheid met milieu, klimaat en andere energievormen is de relatie met woonlasten een belangrijk thema voor Ressor Wonen. Betaalbaarheid staat op de eerste plaats en alle duurzaamheidsmaatregelen leggen we langs deze lat.

Bij 120 woningen vervangen we in 2020 de daken (nieuwe dakpannen met extra isolatie) en plaatsten we zonnepanelen. Tevens zijn bij 89 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 onze 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 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. De investering is (in dit geval) in het eerste jaar hoger. In 2020 is er geen nieuw RGS project opgestart maar wel uitvoering gegeven aan Groot Onderhoud Esdoornlaan. Dit is een voorbereiding naar een RGS contract die we met dezelfde aannemer, Smits Vastgoedzorg, in 2021 willen afsluiten.

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 2020 zijn 339 woningen gecertificeerd over meerdere complexen.

Esdoornlaan

Ondanks de Coronacrisis in 2020 hebben we een start gemaakt met het Groot Onderhoud van de appartementsgebouwen aan de Esdoornlaan. Als gevolg van het virus was de uitvoering wel anders dan oorspronkelijk gepland. Ook liep het onderhoud door naar begin 2021. De gevelwerkzaamheden van het laatste blok vonden in dit jaar plaats. Verder hebben we meer logeerwoningen ingericht om

een aantal kwetsbare huurders tijdelijke woonruimte te bieden tijdens de werkzaamheden in hun woning. Hierdoor is ook de volgorde van de planning wat anders verlopen. De resultaten mogen er zijn en Ressort Wonen is weer 60 energiezuinige woningen rijker.

3.2 Portefeuillestrategie

Ressort 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. Ressort 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.

In 2020 begon Ressort Wonen met de actualisatie van het portefeuilleplan. Dit is nog niet helemaal afgerond. De verwachting is dat de aanpassing van de (wens)portefeuille voorziet in:

- een lichte uitbreiding van de woningvoorraad in Rozenburg;
- nieuwbouw in Brielle;
- overname van Vestiabezit in Brielle;
- lage woonlasten door inzet van energiebesparende maatregelen;
- handhaven van huidig kwaliteitsniveau;
- een lichte afname van de verkoop;
- een lichte toename van vrije sectorwoningen voor verhuur aan middeninkomens.

4. Betrekken van 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 zijn 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. Eind 2020 uitten we de behoefte richting gemeente aan versteviging van de samenwerking en het overleg met de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling. Dit verdient aandacht in 2021.

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

Door de Coronacrisis kreeg het overleg met bewonersgroepen in 2020 een andere invulling. Het contact met bewonersgroepen verliep telefonisch en/of digitaal. Er zijn verschillende overlegstructuren die Ressort Wonen initieert of waarin Ressort Wonen participeert:

Bewonerscommissies

Een overgrote deel van de bewonerscommissies weet haar weg te vinden in het opstellen en indienen van plannen. De medewerker leefbaarheid beoordeelt (in overleg met andere collega's) of er een relatie is met huur(ders), wonen en leefbaarheid. Ressort Wonen faciliteert deze plannen financieel of, waar nodig, met inzet van personeel. Zo heeft bewonersgroep Meerpaal in 2020 met succes een plan geïnitieerd voor de herinrichting van de fietsenstalling en dit zelf uitgevoerd.

Klantenpanels

Er waren geen klantenpanels in 2020.

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 vertegenwoordigt 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 de jaarlijkse begroting aan Ressort Wonen en bespreekt deze 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

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. In 2020 waren verschillende klankbordgroepen actief, waaronder de groep van de Esdoornlaan, Laan van Nieuw Blankenburg en Essendaal. Bij de laatstgenoemde complexen gebeurde dit op basis van Resultaat Gericht Samenwerken.

Wijk- en veiligheidsoverleg

We overleggen regelmatig met onze ketenpartners in de wijk. Zo is er 12 keer per jaar het veiligheidsoverleg. Hierbij zijn de veiligheidscoördinator, politie en zorgverleners aanwezig. Onze medewerker Leefbaarheid neemt deel aan het overleg. Met de invoering van de AVG is het delen van gemeenschappelijke problemen en zorgen sterk ingekaderd. Het verlenen van hulp aan “zorgmijders” wordt hierdoor minder makkelijk.

De huismeesters zijn onze “ogen en oren” in de wijk. Zij zijn het aanspreekpunt voor schoon, heel en veilig in de buurt. Ook het sociale contact wordt zeer gewaardeerd door onze huurders. 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 medewerker Leefbaarheid. Jaarlijks vindt ook de wijkscouw (groenonderhoud en plantsoenen) plaats, waarin de wijkregisseur van de gemeente en huismeesters de wijken bezoeken. Huismeesters onderhouden zelfstandig contact met wijkagenten en medewerkers van de gemeentelijke dienst handhaving.

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 zijn 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 2020 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 2020 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 2020 in principe niet gewijzigd. Ons kantoor is op werkdagen geopend van 8.30 tot 16.30 uur. Door het Coronavirus was het kantoor in 2020 voor een langere periode alleen op afspraak te bezoeken. Ons digitale kantoor is 24/7 geopend via de website. Na sluitingstijd is de storingsdienst bereikbaar voor dringende reparatieverzoeken en noodgevallen.

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 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 2020 hebben we een student die eerder bij ons stage liep, een arbeidscontract als oproepkracht aangeboden. Daarnaast hadden we voor de tweede keer via Corporaties in Beweging een trainee in dienst. Zij heeft voor ons een verhaal gemaakt waarmee we Rozenburg beter op de kaart kunnen zetten.

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 CO₂-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 maar met een elektrische kookvoorziening. 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 neemt het aantal oudere inwoners in Rozenburg de komende jaren toe. Veel ouderen geven bij huisbezoeken of andere contactmomenten aan liever zelfstandig in hun huidige woning te blijven wonen.

We nemen maatregelen zodat bewoners inderdaad langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven. 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.

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

Naast het feit dat we langer thuis wonen faciliteren, willen we ook "empty-nesters" verleiden om hun eengezinswoningen te verlaten, zodat zich daar weer (jonge) gezinnen kunnen vestigen. De nieuwbouw van 44 sociale 55- plus huurappartementen "Nieuw Welgelegen" kan daar aan bijdragen.

6. Leefbaarheid

6.1. Ressort Wonen en samenwerkende partners

Samenwerking zoeken we met diverse partners in de wijk, zoals DIA, gemeente Rotterdam en Opzoomer Mee. Dit zorgt voor een betere binding tussen huurders(groepen). Ook stimuleren we bewonersgroepen 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 en de Platen, vraagt de sociale cohesie meer aandacht. De focus van onze medewerker 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

Onze huismeesters zijn bijna in al onze appartementencomplexen actief. Zij zijn onze oren en ogen in de wijk. Zo controleren zij de schoonmaakwerkzaamheden, signaleren gebreken en zijn 1^e aanspreekpunt voor sociale vragen van onze huurders. Waar nodig gaan zij als eerste een overlastgesprek aan en zorgen zij ervoor dat bewoners weer door één deur kunnen. Huismeesters onderhouden regelmatig 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 2020 is zowel het aantal aanzeggingen als daadwerkelijke ontruimingën gedaald. Reden hiervoor is het Coronavirus.

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 Expert Wonen van de gemeente nemen we maatregelen om overlast en gevoel van onveiligheid verder 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, in welke vorm dan ook, moet voorkomen worden. Daarbij is een goede communicatie onontbeerlijk.

Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Nagenoeg het gehele woningbezit van Ressort Wonen is voorzien van het hoogste niveau Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Huurders kunnen dit certificaat bij ons opvragen. In veel gevallen verleent de verzekeringmaatschappij dan een korting op de inboedelverzekering.

6.5. Sociaal beheer

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

Zelfwerkzaamheid bewonersgroepen

De bewonersgroepen van Meerpaal en Blankenburg zijn proactief bezig op dit gebied. 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. Voor extra ondersteuning wordt een beroep gedaan op onze medewerker Leefbaarheid. Naast initiëren van activiteiten faciliteert zij ook de zelfbedachte plannen.

Coronacrisis

In 2020 zijn wij geconfronteerd met het Coronavirus. Dit heeft ertoe geleid, dat we volgens de richtlijnen van het RIVM zijn gaan werken. Het fysieke contact is (tijdelijk) omgezet naar digitaal en/of telefonisch contact. We zijn doorggegaan met onze dienstverlening alleen dan wel op andere wijze.

Leefregelcampagne

Om de binding tussen bureu te verstevigen en de verhuurbaarheid te bevorderen, zijn wij in 2020 gestart met een (pilot) Leefregelcampagne in appartementencomplex Bosseplaat. De bedoeling is dat bewoners zelf hun normen en waarden in het complex bepalen door spelregels op te stellen. Deze spelregels dienen ervoor dat bewoners elkaar onderling kunnen aanspreken op hun gedrag.

Tuinenproject

Ook in 2020 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 minder netjes is. Deze huurders zenden we een brief met het verzoek op korte termijn de tuin in orde te maken. Een onverzorgde indruk van een tuin 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.

Bewonersbegeleiding Esdoornlaan

In 2020 was het groot onderhoud aan de Esdoornlaan in volle gang. Hierin was de medewerker leefbaarheid tijdens de wekelijkse spreekuren, aanspreekpunt voor sociale vragen van onze huurders. Het intensieve contact met onze huurders en klankbordgroep zorgde voor een goede verloop van het project.

Hernieuwde werkproces woonoverlast

Ressort Wonen wil dat burens prettig en veilig kunnen wonen. Overlast heeft impact op bewoners en een negatieve weerslag op de sfeer in de wijk. Het oplossen van langlopende overlastproblematiek helpt zowel de overlasthebbers, als de overlastgevers. Daarom hebben wij vorig jaar het werkproces woonoverlast herzien en bijgesteld, volgens de richtlijnen van de (hernieuwde) Rotterdamse convenant ‘aanpak woonoverlast’. Bij een melding woonoverlast, werken we sindsdien met een stappenplan.

Monitoring woonoverlast

In 2020 zijn we ook gestart met het registreren van de meldingen woonoverlast. Dit hebben wij gedaan om meer inzicht te krijgen in hoe het gaat met het aantal meldingen van burenruzies en/of woonoverlast.

Herinrichting fietsenstalling complex Meerpaal

Ondanks de Corona perikelen waren de bewoners van wooncomplex Meerpaal vastberaden! Ze zouden hoe dan ook zorgen voor de herinrichting van de gezamenlijke fietsenstalling. De ruimte was veel te krap. In samenwerking met de medewerker leefbaarheid is een plan van aanpak ontwikkeld. De bewoners hebben zelf het fysieke werk verricht. De ruimte is nu zó ingedeeld dat je makkelijker bij je fiets kan. Een goed voorbeeld van bewoners die na overleg met Ressort Wonen een geweldig resultaat bereiken.

Project Zin in leven

Vorig jaar zijn wij benaderd door SAMEN 010. Zij zetten zich in voor sociaal maatschappelijke projecten in Rotterdam. In december 2020 zijn ze gestart in samenwerking met ons gestart met project “Zin in bellen”. Zin in bellen stond voor gezellige en zinvolle telefonische groeps gesprekken met leeftijdsgenoten, waarin onze huurders van wooncomplex Blankenburg werden uitgenodigd om over onderwerpen van het leven in gesprek te gaan. In een tijd waarin contact met andere mensen niet meer zo vanzelfsprekend is, biedt zin in bellen een mooie gelegenheid om uitgebreid te praten met andere leeftijdsgenoten.

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 uiteindelijk doel is het versterken van het welbevinden van huurders in onze woningen en bewoners van de gehele 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 Ressort Wonen verhuurd. Voor de kandidaten zorgt zorgverlener Careyn. Ouderen met een zorgindicatie hebben hier voorrang op overige woningzoekenden.

In 2020 is 1 woning 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

Urgente woningzoekenden met een woonwens in Rozenburg worden, in vergelijking met andere omliggende woonplaatsen of Rotterdam sneller geholpen aan een passende woning. Naast een relatief kortere wachttijd zien we in 2020 een toename van urgenten naar 13 (2019: 9 zonder stedelijke vernieuwingsurgentie).

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 2020 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.

Ressort Wonen beschikt over 8 volledig aangepaste woningen voor mensen met fysieke beperking, de zogenaamde WMO woningen. Bij mutatie melden we deze woningen aan bij de SUWR, zodat zij kandidaten 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 Ressort wonen kleine noodzakelijke aanpassingen in de woningen aanbrengt. Het betreft in veel gevallen een verhoogd toilet, beugels, een éénhendelmeng of thermostaatkraan. In principe vallen deze aanpassingen onder de WMO voorzieningen, maar is dit overgenomen door Ressort Wonen. Wel is het noodzakelijk dat de huurder een serviceabonnement heeft afgesloten.

Serviceabonnement voor kleine werkzaamheden

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 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 2020 maken 1.387 (59%) huurders gebruik van het serviceabonnement. In de leeftijdscategorie 70+ zijn er 495 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 oudere hub in Rozenburg. Een ouderen hub 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.

De gemeente Rotterdam stelde in 2020 het uitvoeringsprogramma "Rotterdam Ouder en Wijzer" op. Ressort Wonen zag hierin de kans om zich als kleine kern te onderscheiden omdat het (gelukkig!) niet nodig is om van Rozenburg te verhuizen wanneer je als oudere niet langer zelfstandig kunt wonen. Ressort Wonen hoopte op de opwaardering van de woonzorgzone tot ouderen hub. Helaas is dat niet gebeurd. Wel is er een initiatief ontstaan tot een samenwerkingsverband met Ressort Wonen, Careyn en DZP (De zakenpartner) om een pilotonderzoek te doen naar de inrichting van de buitenruimte rondom ouderen- en zorgwoningen.

Bestuursverslag

1. Managementsamenvatting 2020

Betaalbaar huren in duurzame woningen

We pasten het sociaal huurakkoord toe en verhoogden in goed overleg met Huurdersvereniging Rozenburg de huren voor alle huishoudens met inflatie. In 2020 werd zorg om betaalbaarheid sterk beïnvloed door Corona. Hoewel relatief weinig huurders in hun inkomen geraakt werden door de economische effecten van Corona en lockdown, was de impact voor individuele huurders groot. We hebben met iedere huurder passende afspraken kunnen maken. De huurachterstand als percentage van de te incasseren huur is mede door deze coulante opstelling in 2020 iets gestegen tot (een nog steeds relatief lage) 0,92%.

We maakten in 2020, net als in de voorgaande 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. Meest in het oog springende project in 2020 was de woningverbetering Esdoornlaan.

Betrokken en moderne dienstverlening in een sterk dorp

De kwaliteit van dienstverlening is traditioneel van hoog niveau bij Ressor Wonen. In 2020 zijn we echter gemiddeld genomen verder gezakt in klanttevredenheidsscores, nadat ook 2019 al een daling liet zien. Corona is een factor, want de dienstverlening moest worden verminderd. Maar we stappen niet in de valkuil om Corona en de lockdown alles verklarend te laten zijn. 2021 zal het jaar moeten worden waarin we minimaal stabiliseren en zo mogelijk de weg omhoog weer vinden. In 2020 maakten we maximaal gebruik van de ruimte in de regionale verordening woonruimteverdeling om inwoners van Rozenburg te faciliteren bij het betrekken van een nieuwe huurwoning. In de eerste 'hectische' maanden van de Corona-crisis heeft Ressor Wonen een initiërende rol vervuld om met maatschappelijke partners en bewoners in contact te blijven en elkaar waar mogelijk te ondersteunen.

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 2020 hebben we twee huismeesters en een participatiemedewerker binnen Rozenburg ingezet.

Op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren

Ressor Wonen voerde haar werkzaamheden in 2020 alleen uit binnen Rozenburg. Maar dat gaat, zoals bekend, veranderen. In Rozenburg zetten we vanaf 2016 een beleid in dat versneld en met hogere ambities uitvoering gaf aan planmatig onderhoud en woningverbeteringen. In 2020 en de komende jaren hebben we deze 'piek' genomen en keren we terug naar wat lagere inspanningen en uitgaven. 2020 werd nog fors geïnvesteerd in project Esdoornlaan. En we namen het investeringsbesluit voornieuwbouw in project Nieuw Welgelegen. Dat zal in 2021 zijn beslag krijgen. De aansluiting op het Restwarmtenet vroeg wederom meer tijd dan voorzien. Wel zijn er grote stappen gezet in de ontwikkeling van de businesscase, die nog buiten direct zicht van huurders plaatsvinden. De voorziene samenwerkingsovereenkomst is niet gehaald in 2020 en nu voorzien voor maart 2021. Wél zichtbaar is het gezamenlijk optrekken en communiceren van gemeente Rotterdam

en Ressor Wonen. Er is voor gekozen om vroegtijdig bewoners te informeren over de energietransitie, ook als nog niet 'alles' duidelijk is. Wat vanaf het begin duidelijk is: de verduurzaming moet bijdragen aan betaalbaarheid van het wonen.

Ressor 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. In februari 2020 ontving Ressor Wonen een beschikking van de Rijksoverheid waarmee aanspraak gemaakt kan worden op korting op de verhuurderheffing bij aanvang van nieuwbouw. Daarnaast zijn we, met twee collega corporaties, in 2020 serieus in gesprek gegaan met Vestia om bij te dragen aan het oplossen van de volkshuisvestelijke problemen in Brielle. Voor Ressor Wonen gaat het indicatief om zo'n 300 over te nemen huurwoningen.

De prestaties die wij leveren zijn verankerd in prestatieafspraken tussen Gemeente Rotterdam, Huurdersvereniging Rozenburg en Ressor Wonen. Samenwerking met deze partners is voor Ressor Wonen van groot belang. Als relatief kleine organisatie kiezen wij er ook voor om via samenwerking met collega corporaties de uitdagingen op te pakken. In 2020 werkte Ressor Wonen samen met inmiddels 7 collega corporaties bij de inkoop van onderhoud. De samenwerking met Woningbouwvereniging Hoek van Holland en Wonen Midden-Delfland op de financieel-administratieve functie werd in 2020 gehinderd door ziekte en personeelwisseling. Directeur-bestuurder en RvC spraken af dat Ressor Wonen zijn strategische positie 'zelfstandig blijven door samen te werken' heroverweegt. Dit is gestart in 2020 en loopt door in 2021.

Financiële uitkomsten en prognoses

Het resultaat na belastingen 2020 bedraagt € 5,853 miljoen, voor circa € 3,937 miljoen verklaard uit waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Relevanter is, dat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (exclusief rentelasten) bijna € 4,008 miljoen bedraagt (2019: € 4,789 miljoen positief). 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. Ressor Wonen kan mede hierdoor met vertrouwen de toekomst tegemoet zien.

2. Organisatie

2.1. Algemeen

Onze bedrijfsgegevens zijn:

Adres	: Juliana van Stolberglaan 7, 3181 HH Rozenburg
Telefoon	: (0181) 25 20 99
Algemeen e-mailadres	: info@ressortwonen.nl
Website	: www.ressortwonen.nl
Laatste statutenwijziging	: 9 december 2016
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit van Toelating	: 28 september 1992, Nr. 92.008869
Nationaal Register	
Volkshuisvestingsinstellingen	: inschrijvingsnummer L2056
Inschrijving stichtingenregister	: Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en Beneden-Maas nr. 41134627
Directeur-bestuurder	: 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 2020 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.

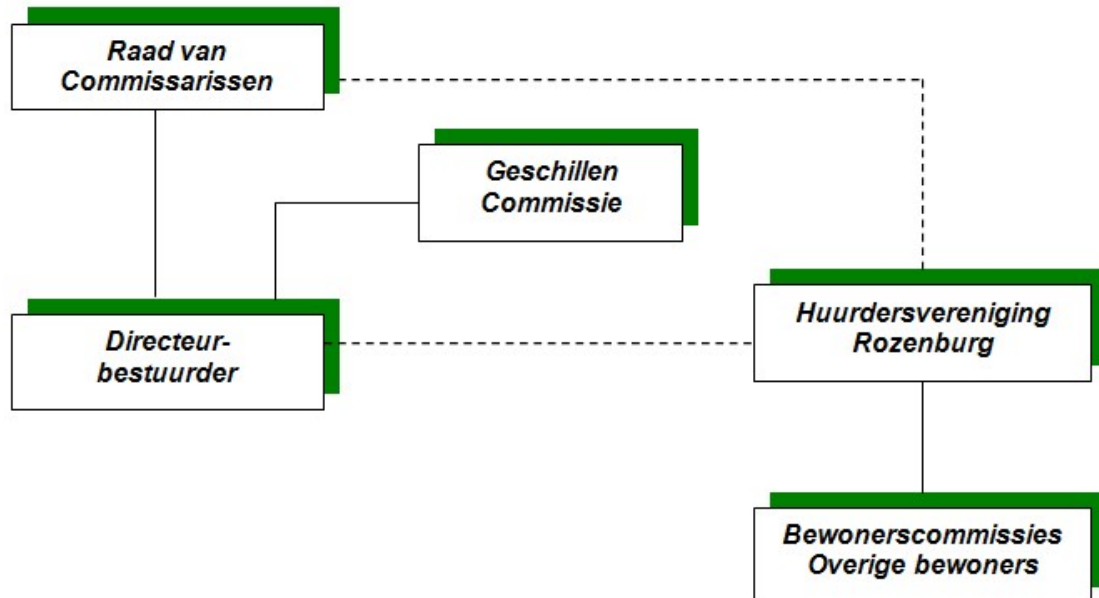
Onze organisatie is kapitaalintensief. Er is een groot vermogen belegd in woningen en ander vastgoed. Dit vermogen moet maatschappelijk renderen ('iets opleveren'). Proactief en transparant handelen zijn karaktertrekken die daarbij passen.

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 2020 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 130,5 zogenaamde PE-punten. In 2020 behaalde hij 15 PE-punten van de minimaal vereiste 108 in drie jaar. Aan de workshop Strategische Samenwerking 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'. Ressort Wonen past, op twee onderdelen na, alle bepalingen uit de Governancecode toe. Ressort Wonen kent niet de in bepaling 3.30 genoemde auditcommissie, maar kiest er voor gezien het beperkt aantal RvC-leden (regulier 4) financiële aspecten integraal binnen de voltallige raad te behandelen. Ressort Wonen kent niet het in bepaling 5.2 genoemde beleggingsstatuut noch het verbindingsstatuut, daar deze binnen Ressort Wonen niet aan de orde zijn.

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

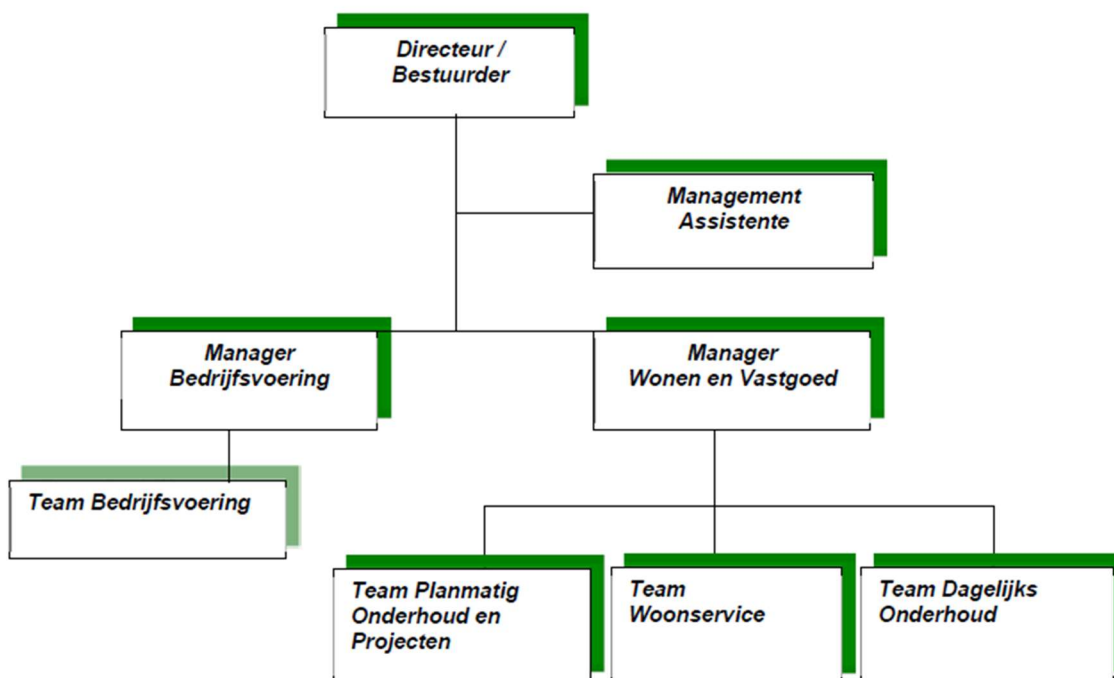
De hoofdlijnen van de governancestructuur zijn verwoord in de statuten welke notarieel zijn vastgelegd volgens de voor woningcorporaties geldende regelgeving. Doorvoeren van wijzigingen is alleen mogelijk bij notariële akte. In 2020 is hiervan geen sprake geweest. De statuten bevatten de doelstellingen van de stichting en op hoofdlijnen de wijze waarop de bestuurlijke organisatie is

geregeld. Er zijn bepalingen opgenomen omtrent de procedure van wijzigen statuten en over de wijze waarop eventuele ontbinding van de stichting en liquidatie plaats dient te vinden. Tevens is omschreven hoe het bestuur is gevormd, dat de bestuurder de stichting in rechte vertegenwoordigt en belast is met het bestuur van de stichting. Dat houdt in dat de bestuurder alle besluiten voor en over de stichting neemt. Bij Ressort Wonen is de functie van directeur en bestuurder gecombineerd zoals blijkt uit het organigram van de bestuurlijke organisatie en is daarmee gebaseerd op de bij woningcorporaties gebruikelijke tweelagenstructuur en de stichtingsvorm. Bij de raad van commissarissen ligt de bevoegdheid tot benoeming en ontslag van de bestuurder en tot het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden. Tevens is de raad bevoegd besluiten van de bestuurder te schorsen. Het gehele jaar 2020 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 2020 zijn diverse governance documenten geactualiseerd zoals IC-plan, Risicomanagementbeleid en Investeringsreglement. 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 2020 zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van het bestuursverslag.

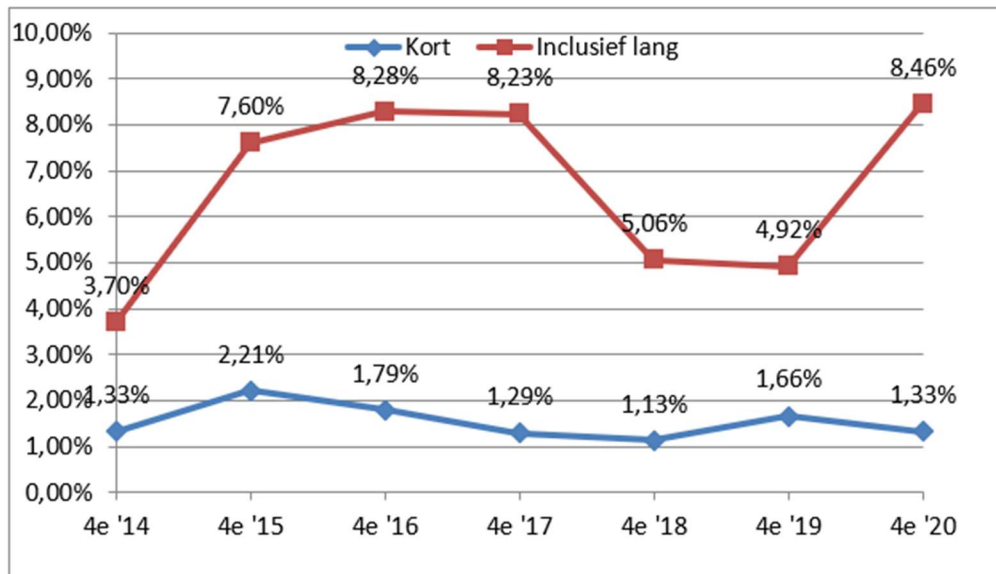
2.5. Organigram



Per 31 december 2020 zijn 26 medewerkers in dienst bij Ressort Wonen (fte 20,44 2019 21.13 fte). In 2020 zijn er 6 nieuwe medewerkers in dienst gekomen en zijn er 5 medewerkers uitdienst getreden. Gedurende 2020 is 1 trainee werkzaam geweest.

2.6. Ziekteverzuim

Het kortdurend ziekteverzuim is gedaald naar 1,33% (in 2019 1,66%). Het middellange verzuim is 1,60% (in 2019: 0,34%). Dit ziekteverzuim was niet werk-gerelateerd. Het lange verzuim bedroeg 8,46%. Het aantal meldingen (kort) bedroeg 35 (in 2019: 39), middellang 2 (in 2019: 2) en langdurig 2 (in 2019: 2). De gemiddelde verzuimduur kort bedroeg 3,7 werkdagen (in 2019: 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 2020 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 2020 over (of stemden in met) de klokkenluidersregeling en de secundaire arbeidsvoorwaarden. In één van de medewerker overleggen besteedde we interactief aandacht aan de integriteitscode en naleving van ons AVG-beleid.

2.8 Aedes Benchmark

Aedes, de brancheorganisatie voor woningcorporaties, presenteert jaarlijks haar 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 A

Ressort Wonen scoort op het onderdeel bedrijfslasten met € 691 per VHE in de klasse A (benchmark vorig jaar € 809 per VHE in de klasse B). Deze score heeft betrekking op het boekjaar 2019. Wanneer

je kijkt naar grootte van de corporatie dan zijn de gemiddelde bedrijfslasten per vhe € 898,- bij de kleine corporaties. In de vergelijking met vorig jaar was toen sprake van een tijdelijke en bovengemiddelde stijging van de lasten.

Huurdersoordeel Klasse C

Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. De basis voor de hier gehanteerde scores is in geval van Ressor Wonen afkomstig uit het KWH onderzoek. Hiervoor worden de gegevens gebruikt van september 2019 t/m augustus 2020. 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. De totaal score wordt bepaald door weging van de deelscores, respectievelijk 20%, 25% en 55%.

Het prestatieveld geeft inzicht in hoe huurders de dienstverlening op de drie belangrijke processen (nieuwe huurders, reparatieverzoeken en vertrokken huurders) van de corporatie waarderen. We zien dat het huurdersoordeel in 2020 is gewaardeerd met een C. Dit is een verslechtering ten opzichte van 2018 en 2019 met een waardering van een B.

Het kalenderjaar 2020 is een jaar van veranderingen geweest. Er zijn veel nieuwe medewerkers komen werken. Een aantal medewerkers zijn langdurig ziek geweest. Door corona is de dienstverlening aangepast. Medewerkers gingen minder vaak op huisbezoek. Het kantoor was alleen open op afspraak

Duurzaamheid en Onderhoud & Verbeteringen Klasse A en A

Onze index is lager ten opzichte van Nederlandse corporaties (1,40 ten opzichte van 1,51) hierop scoren we A. De CO2-uitstoot scoort een A. Deze wordt bepaald op basis van de warmtevraag (gasverbruik en warmtenetten) van de woningen. We blijven ons inzetten op verlagen van de energie index en de isolatiewaarden.

Het prestatieveld Onderhoud & Verbetering gaat over de kosten en investeringen van corporaties om de woningen te onderhouden en verbeteren. Dit wordt afgezet tegen de door de huurder ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit. Deze drie deelscores, instandhoudingskosten, technische woningkwaliteit en ervaren woningkwaliteit geven gezamenlijk de onderhoudsprestaties weer.

Beschikbaarheid en Betaalbaarheid Klasse

Ressor Wonen heeft in 2019 een gemiddelde huurstijging gerealiseerd van 2,2%. De referentiegroep heeft 2,4% gerealiseerd. Met een gemiddelde huurprijs van € 520,- van een DAEB woning zit Ressor Wonen onder het gemiddelde (€ 548,-) van de referentiegroep. Met de verhouding huur ten op zichte van de toegestane huur zit Ressor Wonen lager dan de referentiegroep.

3. Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen

Bericht van de voorzitter

Ook voor Ressort Wonen was het jaar 2020 een bijzonder jaar als gevolg van de impact van de Covid-19 pandemie. De gevolgen daarvan waren merkbaar in de dagelijkse werkprocessen, de (fysieke) dienstverlening, de contacten met de huurders(vereniging), de bouw- en onderhoudsprojecten, de afwezigheid van (een deel van) het personeel op kantoor, diverse bezoeken en vergaderingen (ook van de Raad van Commissarissen (RvC) en de bestuurder) die voor het grootste deel digitaal plaatsvonden. Zo kon bijvoorbeeld ook virtueel een bezoek worden gebracht aan een proefwoning aan de Esdoornlaan. Helaas kon in verband met de lockdown de geplande tweedaagse conferentie van de RvC over de 'strategische oriëntatie van Ressort Wonen' niet doorgaan. Aanvankelijk was deze conferentie gepland in juni; verplaatsingen naar oktober en vervolgens december boden evenmin soelaas.

Verder trad begin 2020 binnen de RvC Arnold Weggeman aan als nieuwe voorzitter en Folkert Buis als nieuwe commissaris. Gelukkig is er met de drie andere commissarissen voldoende continuïteit binnen de RvC.

De accountant heeft bij het opstellen van deze jaarrekening een goedkeurende verklaring afgegeven. Hij constateerde 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). Ook beoordeelde de Aw dat Ressort Wonen 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 actief en goed bezig met de benoemde speerpunten: betaalbare en duurzame huurwoningen bieden, betrokken en moderne dienstverlening in een sterk dorp en op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren. Natuurlijk waren er ook in 2020 aandachts- en verbeterpunten. Het op peil houden van de scores van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH-scores) vraagt aandacht. Ook de eventuele bijdrage van Ressort Wonen aan het verminderen van de volkshuisvestelijke problemen in Brielle is een terugkerend onderwerp van bespreking tussen RvC en bestuurder.

Ook binnen de organisatie veranderde er veel in 2020. 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 één lid van de RvC, Marlies Mulder, was 2020 het laatste jaar van de 2^e zittingstermijn. Voor Arnold Weggeman, Carla Hilhorst en Folkert Buis was 2020 het eerste jaar als commissaris in de RvC. Carla heeft in 2019 al een jaar als adviseur gefunctioneerd. In 2020 hoefde dan ook geen nieuwe wervingsprocedure te worden gevoerd. Wel is de herbenoemingsprocedure gestart voor de tweede termijn van Reinier van der Kuij. Op 1 april 2020 is de directeur-bestuurder aan zijn tweede termijn begonnen, nadat hierover een positief advies is ontvangen van de Aw. 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 2020 invulling hebben gegeven aan onze taak als toezichthouder en aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Besturen en toezichthouden

De RvC van Ressor Wonen houdt toezicht op het presteren van het bestuur en de organisatie en de algemene gang van zaken van Ressor Wonen. Om volkshuisvestelijk goed te kunnen presteren is financiële continuïteit een belangrijke randvoorwaarde. De 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 Ressor 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 toezichtkader 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 toezichtkader 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 Ressor Wonen onder Governance: <https://www.ressortwonen.nl/over-ons/over-ressort-wonen/governance/>

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 verstaan. 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 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.

Permanente educatie

In 2020 hebben leden van de RvC verschillende bijeenkomsten, workshops en themabijeenkomsten bijgewoond:

VTW bijeenkomsten over het Rapport Opgave en middelen Corporatiesector	Arnold Weggeman
Webinar over het functioneren van de Raad van Commissarissen	Arnold Weggeman
De Woningcorporatiedag 2020	Arnold Weggeman
Woningcorporaties tijdens de Coronacrisis	Carla Hilhorst
Change Management	Carla Hilhorst
Diversity & Inclusion trainingen	Carla Hilhorst
Huurbeleid en betaalbaarheid en de positie van de RvC	Folkert Buis
Rol van de RvC bij vastgoedinvesteringen	Folkert Buis
Wereld van de Woningcorporaties	Folkert Buis
VTW Webinar besturing RvC	Folkert buis
Masterclass verantwoorde rebellie & verantwoord toezicht:	Reinier van der Kuij
Governance bij vernieuwde collectieve woonvormen voor ouderen	
Themabijeenkomst Toezicht en Bouwopgaven	Reinier van der Kuij
VTW; Wisselwerking interne en externe toezichthouders en bestuurders bij woningcorporaties	Reinier van der Kuij
Visie WSW op gevolgen corona-crisis voor woningcorporaties	Reinier van der Kuij

Permanente Educatie en bestede tijd door RvC:

Naam commissaris	PE-		Overschot / tekort 2019	Voldaan	Overschot / tekort 2020	Uren besteed 2020
	PE-norm 2020	behaald 2020				
Arnold Weggeman (voorzitter)	5	9	-	Ja	4	195
Marlies Mulder	5	5	40	Ja	-	192
Reinier van der Kuij	5	5	1,5	Ja	-	190
Carla Hilhorst	5	5	-	Ja	-	90
Folkert Buis	5	6	-	Ja	1	190

Huurdercommissaris

Binnen de RvC zijn 2 van de 5 leden als huurderscommissaris vertegenwoordigd. Folkert Buis en Carla Hilhorst zijn op bindende voordracht van de huurders benoemd. Jaarlijks wordt een of meer vergaderingen of ledenbijeenkomsten bijgewoond van de Huurdersvereniging Rozenburg. In 2020 kon deze bijeenkomst helaas niet plaatsvinden. Bij de wervingsprocedures van nieuwe bestuurders

en commissarissen wordt inbreng van de huurdersvereniging gevraagd en gekregen. In 2020 heeft geen wervingsprocedure plaatsgevonden.

Renumeratiecommissie

De RvC met 5 leden werkt als collectief en heeft sinds eind 2018 één aparte commissie: voor remuneratie. In 2020 bestond de remuneratiecommissie uit twee leden: Marlies Mulder en Reinier van der Kuij. 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 Carla Hilhorst een regionale verankering, ze is 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 als voorbereiding op de beoordeling van de bestuurder. In 2020 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, tussen de RvC-vergaderingen door. Hierbij wordt onder meer de agenda voor de RvC-vergaderingen besproken.

Contact met andere raden

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 2020 is voor het derde opeenvolgende jaar een bijeenkomst geweest van de drie raden van commissarissen. Dit jaar bespraken we, onder leiding van mr. Marcel Meulen van de Finance Ideas Academy, het onderwerp “samenwerken aan de volkshuisvesting”.

Onafhankelijkheid

Als RvC dienen wij onafhankelijk te zijn en belangenverstrengeling te voorkomen. Gemeld kan worden dat ook in 2020 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 2020 waren er terugkerende bestuursbesluiten die onderhevig zijn aan goedkeuring door de RvC. Daarnaast nam de RvC ook zelfstandig besluiten. In 2020 heeft de RvC de volgende (goedkeurings-)besluiten genomen:

Datum	Besluiten Raad van Commissarissen in 2020
29-1-2020	De RvC benoemt Reinier van der Kuij tot lid van de selectie- en remuneratiecommissie.
29-1-2020	De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 14 januari 2020 tot het vaststellen van het Interne Controleplan 2020.
29-1-2020	De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 14 januari 2020 tot het vaststellen van de geactualiseerde notitie Normen en Bandbreedtes.
29-1-2020	De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 14 januari 2020 tot investeren in groot onderhoud en verbetering complex Esdoornlaan.

26-5-2020	De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit van 26 mei 2020 tot het actualiseren van het Beleid van Ressort Wonen.
26-5-2020	De RvC stelt het jaarverslag van 2019 vast.
16-9-2020	De RvC verleent goedkeuring voor het op de verkooplijst plaatsen van de zogenaamde medische plint van WZC Blankenburg.
18-11-2020	De RvC benoemt Carla Hilhorst per 01-01-2021 tot lid van de selectie- en remuneratiecommissie.
18-11-2020	De RvC benoemt Reinier van der Kuij per 01-01-2021 tot voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie.
18-11-2020	De RvC besluit tot het aangaan van de raamovereenkomst tussen Ressort Wonen en Buro Bouman voor de begeleiding van selectie en herbenoemingsprocedures leden RvC.
18-11-2020	De RvC keurt de bestuursbesluiten goed d.d. 3 november 2020 geactualiseerd tot 18 november 2020 tot het vaststellen van het jaarplan 2021, de begroting 2021 en de meerjarenbegroting 2021-2030.
09-12-2020	De RvC verleent goedkeuring aan de (samenhangende) bestuursbesluiten d.d. 23 november 2020 tot doen van een investering in de realisatie van 44 appartementen in plan Nieuw Welgelegen, tot het aangaan van de aannemingsovereenkomst daartoe met Jan Snel BV en tot het aangaan van een koopovereenkomst daartoe met gemeente Rotterdam.

Er was voor de RvC in 2020 geen aanleiding om bestuursbesluiten te schorsen.

De vergaderingen

De RvC heeft in 2020 zes vergaderingen gehouden. De vergadering zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder heeft in december 2020 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.

Thematische onderwerpen

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 2020 hebben we op deze manier met de bestuurder en elkaar gesproken over het risicomanagementbeleid, de aansluiting op het warmtenet, het huurprijsbeleid en iedere vergadering over de nieuwbouw in Brielle en mogelijke overname van Vestia-bezit in genoemde gemeente.

Informatiebronnen toezicht

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.

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 2020 was Marlies Mulder voorzitter en Reinier van der Kuij vicevoorzitter. In 2020 heeft deze commissie voor in formele zin de volledige cyclus van plannings- voortgangs- en beoordelingsgesprek met de bestuurder doorlopen.

Beloning bestuurder

De bestuurder heeft in 2020 een beloning inclusief belastbare onkostenvergoeding ontvangen van € 106.172,- en een voorziening betaalbaar op termijn van € 20.824,-. Totaal ontving de bestuurder

€ 126.996,-.

Bij toepassing van klasse D van Ressor Wonen geldt een maximale bezoldiging € 127.000,- 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 is per 2020 bereikt. De RvC is positief over het functioneren van de bestuurder in 2020.

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 2020 spraken de individuele leden o.a. over beïnvloeding van vastgoedontwikkeling, rechtvaardig huurprijsbeleid en samenwerking met gemeente Rotterdam. 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 2020 bestond de raad tijdelijk uit 5 leden; met het vertrek van Marlies Mulder is het aantal leden van de raad in 2021 weer op het niveau van 4 leden. In de profielschets staan de volgende aandachtsgebieden:

- volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening (vastgoedsturing); (A. Weggeman; F. Buis; R.S. vd Kuij)
- personeel en organisatie; (M.E.N. Mulder; C. Hilhorst)
- financieel-economisch, (maatschappelijk) ondernemen; (F. Buis; M.E.N. Mulder)
- projectontwikkeling; (R.S. vd Kuij; F. Buis)
- marketing & communicatie (M.E.N. Mulder; C. Hilhorst)

De 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, Carla Hilhorst en Folkert Buis, 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.

Sinds enkele jaren ondersteunde Atti Poelstra Ressor Wonen bij de werving en selectie van leden van de RvC. Met de 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. In haar plaats vervult Astrid Bouman vanaf 2020 die rol. Als eerste opdracht heeft zij de herbenoemingsprocedure van Reinier van der Kuij begeleid.

Leden van de RvC

<u>Naam, geboortjaar</u>	<u>functie</u>	<u>benoeming</u>	<u>aftredend</u>
De heer A. Weggeman, 1968	voorzitter	2020	2024

Directeur advisering bij de Raad van State
Nevenfuncties:

- Voorzitter van de bezwarencommissie gemeente Vlaardingen



- Voorzitter van de identiteitscommissie van de VBSO
 - Voorzitter van de klachtencommissie van KOC
 - Lid van de Raad van Toezicht bij het Hoornbeeck- en Van Lodensteincollege
 - Voorzitter van de Raad van Toezicht van RST Zorgverleners
- Deskundigheidsgebied ruimtelijke ordening/juridisch-bestuurlijk

Mevrouw M.E.N. Mulder, 1962

lid

2013

2020

Zelfstandig ondernemer

Directeur groot aandeelhouder eigen bedrijf Delcampo BV

Nevenfuncties:

- Voorzitter van de Raad van toezicht van Zorggroep Haringvliet
- Commissaris MKDV CityKids
- Penningmeester St. Benefactors
- Voorzitter St. centrum ondernemers Rotterdam-Rijnmond
- Commissaris St. goed voor goed

Deskundigheidsgebied maatschappelijk ondernemen
(Herbenoeming niet mogelijk)



De heer R.S. van der Kuij, 1979

lid

2017

2021

Adviseur strategie en beleid bij Fien Wonen

Nevenfuncties:

- Geen



De heer F. Buis, 1971

lid

2020

2024

Directeur bedrijfsvoering Nationaal coördinator Groningen
(versterking huizen c.a. in aardbevingsgebied Groningen) onderdeel
Binnenlandse Zaken.

Nevenfuncties:

- Lid toezichthoudend bestuur Martinus Stichting voor (voortgezet) speciaal onderwijs Rotterdam
- Voorzitter bestuur PvdA afdeling Leidschendam-Voorburg



Mevrouw C. Hilhorst, 1969

lid

2020

2023

executive vice president R&D Foods and Refreshment bij Unilever.

Nevenfuncties:

- Lid van Raad van Commissarissen Enza Zaden
- Lid van de Netherlands Academy of Technology and innovation



Vergoedingen RvC

In 2020 ontvingen de leden van de RvC een vergoeding van € 9.150,- en de voorzitter van € 13.650,-. Dit is lager dan het maximum volgens de VTW-beroepsregel en de WNT, omdat de RvC eind 2017 heeft besloten de vergoeding vanaf 2018 vast te stellen op het maximum van de lageregelegen 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. Ook zijn de risico's groter geworden en de eisen veel strenger. 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 € 127.000 zou de bezoldiging voor de RvC volgens de VTW-beroepsregel in 2020 maximaal € 12.700 voor leden en voor de voorzitter maximaal € 19.050 mogen zijn.

Tot slot

Het jaar 2020 is afgesloten met een positief resultaat van € 5,853 miljoen, voor circa € 3,937 miljoen verklaard uit waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Het netto resultaat van exploitatie vastgoedportefeuille is (exclusief rentelasten) € 4,008 miljoen. 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.

Op deze plaats wil ook een woord van dank uitspreken aan ons lid van de RvC dat in december 2020 op virtuele wijze afscheid heeft genomen, Marlies Mulder. Met enthousiasme, gedrevenheid en deskundigheid heeft zij jarenlang een waardevolle bijdrage geleverd aan de volkshuisvesting in Rozenburg. Daarvoor is de RvC haar erkentelijk.

Arnold Weggeman
Voorzitter Raad van Commissarissen

4. Risicobeheersing

4.1. Risicoanalyse en risicomangement

De risicobereidheid (risk appetite) geeft aan in welke mate Ressort Wonen accepteert dat interne en externe normstellingen en kaders niet worden gehaald. Ressort Wonen is een semipublieke instelling met als primaire taak het langjarig verzorgen van sociale huisvesting. De doelstellingen van het financiële beleid van Ressort Wonen zijn daarbij ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en gericht op het waarborgen van de 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.

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:

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 • Structureel volgen vraagontwikkeling; 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;	• Bevorderen doorstroming: actieve benadering oudere huurders in eengezinswoningen

3.9.1 Strategische risico's	Risico	Beheersmaatregelen
	Dure scheefheid; Gedifferentieerde bewonersopbouw komt niet tot stand (midden-inkomens kunnen onvoldoende bediend worden)	• Gedifferentieerd aanbod: toevoeging woningen midden-inkomens • Intake-gesprek nieuwe huurders
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; Afname aantrekkelijkheid, gevoel van veiligheid en niveau voorzieningen; Afname instroom nieuwe groepen	• Met onze prestaties actief bijdragen aan het beeld in en buiten Rozenburg • Actieve inzet voor behoud en vernieuwen voorzieningen (o.a. PG-woningen en reeds gerealiseerd Woonzorgcentrum). • Bijdragen aan voorkomen verdere belastingen van het woon- en leefklimaat (veiligheid, vervoer, geluid etc.).
Betaalbaarheid	De primaire doelgroep komt in de betalingsproblemen door een stijging van de woonlasten	• passend aanbieden (100%) • woonlasten-advies gesprek tijdens intake • min. 70% vrijkomend < 2e aftopping • Uitvoering duurzaamheidsmaatregelen icm woonlastenwaarborg: zonnepanelen, zonneboilers, LED • Aandacht voor energiezuinig gedrag • Gemiddeld % max. redelijk <70% • Actief benaderen dure scheefwoners • Monitoren en vervolgstappen bij huurachterstand
Wet- en regelgeving; Strengere eisen en toezicht	Niet tijdig voldoen aan gewijzigde regelgeving; Aanpassen salderingsregeling belemmert duurzaamheids-ambitie	• Zorg dragen voor actuele kennis op dit gebied (eventueel extern borgen) • Planning/ begroting inclusief paragraaf actuele verwachtingen en mogelijke fiscale consequenties
Draagvlak strategie	Geen draagvlak voor investeren buiten Rozenburg	• Structureel betrekken in overleg belanghouders

3.9.1 Strategische risico's	Risico	Beheersmaatregelen
		• Mogelijkheden extern onderzoeken/bespreken

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. • Jaarlijkse themabijeenkomsten met belanghouders. • Organiseren inspraak/meedenken bij klantenpanels of bewonersgroepen bij groot onderhoud en/of renovatie. • Periodiek (uitvoerings-)overleg met Huudersvereniging Rozenburg.
Automatisering en veiligheid	Kwetsbaarheid door onjuist of onbevoegd gebruiken gegevens	• ICT-strategie uitbreiden • Functie- en bevoegdhedenscheiding • Contractuele Afspraken met softwareleveranciers • Aanstellen coördinator
Flexibiliteit en cultuur organisatie	Onvoldoende flexibiliteit om in te spelen op omgeving; Onvoldoende professionaliteit medewerkers; Klanten worden onjuist of onvolledig geïnformeerd.	• Cultuurscan • Bijscholingscursussen (in jaarplannen) • Werkoverleg afstemming.
Afname klanttevredenheid	Niet voldoen aan verwachtingen klanten	• Bewonersbrochures, informatiebrieven en enquêtes • Modelwoningen • Klantenpanels (ook digitaal) • Overleg HVR en bewonerscommissies • Jaarlijkse toetsing klanttevredenheid (KWH).
Financiële randvoorwaarden 'loslaten': Ruimere investeringsmogelijkheden dan haalbaar geacht binnen de kaders	We naderen (of overstijgen) de maximaal gestelde financiële normen; Hierdoor kans op strikter toezicht en meer kritische vragen; Op langere termijn mogelijk nadelen.	• Betrouwbare uitgangspunten en planning • Duidelijke kaders afspreken (investeringsstatuut)

3.9.2 Tactische risico's	Risico	Beheersmaatregelen
Samenstelling personeel	Binnen korte termijn pensionering groot percentage personeelsleden, kennis en ervaring neemt af. Klanten missen vertrouwd aanspreekpunt; Kennis moet extern worden ingehuurd; Meer inzet benodigd om kennis op peil te brengen	• Inventariseren huidige kennisbehoefte, zowel intern als extern • Organiseren overdracht kennis • Opleiding faciliteren voor jongere collega's.

3.9.3 Operationele risico's	Risico	Beheersmaatregelen
Wanbetalingen	Hoge instroom lagere inkomens leidt tot huurachterstanden	• Toepassen herijkte incassoprocedure • Aanvullende sancties: aanmanen, belrondes, actief aanbieden • betalingsregeling • Controleren en aanvragen toeslagen • Melding maatschappelijk werk • Passend toewijzen (wettelijk).

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

- Onvoldoende vernieuwing woningbezit;
- Groot aanbod terug te kopen (MGE)-woningen in korte periode;
- Onvoldoende beoordeling ILT;
- Aannemer levert onvoldoende prestatie of faillieert;
- Onvoldoende aansluiting bij relevante netwerken.

Risico's COVID-19

In 2020 heeft het coronavirus zich snel en wereldwijd verspreid. Het virus en de daartegen genomen maatregelen door de rijksoverheid, hebben een significante impact gehad. Zo ook voor R ressort Wonen, met name op de dienstverlening, de medewerkers en sommige doelstellingen voor 2020 welke vertraging hebben opgelopen. Tot op heden zien we geen risico's op de continuïteit van R ressort Wonen of een grote financiële impact op onze middelen.

Gesignaleerde risico's welke worden verwacht hebben betrekking op de volgende risicogebieden:

1. De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen. Maar op dit moment profiteren we nog van een dalende rente afgelopen periode. We voorzien geen grotere rentestijging dan we hebben opgenomen in onze meerjarenbegroting.
2. De waardering van het vastgoed (incl. beleidswaarde), mede in het verlengde van een mogelijke algemene economische recessie. Er is vooralsnog geen negatieve verwachte ontwikkeling van de beleidswaarde. De woningmarkt blijft krap en een verdere stijging van de woningprijzen is de verwachting. De maatregelen vanwege COVID hebben geen daling van de woningen laten zien, maar nog steeds een stijging afgelopen jaar.

3. Incourante debiteuren c.q. een groter aandeel huurders dat geconfronteerd wordt met betalingsonmacht. Ressort Wonen verwacht niet dat de stijging van de huurderiving een materieel effect heeft op haar ratio's. Dit is afgelopen jaar ook niet gebeurd, de stijging was beperkt.
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 is er voor o.a. de dienstverlening aan onze klanten, samenwerkingsverbanden en de medewerkers o.a. door met name het thuiswerken maar hebben geen impact op de continuïteit of grote financiële tegenslagen.
5. Uitstel / vertraging van geplande nieuwbouw, renovatie en onderhoud door verstoringen in de supply chain en/of lockdowns. Investerings, nieuwbouw en bestaand zien we geen of beperkte vertragingen. Er kan gebouwd worden op lege locaties en de buitenschil, met voldoende afstand tussen mensen. Dat is anders bij bestaande bouw in bewoonde situatie, daar is soms meer tijd nodig wat tot vertragingen kan leiden.

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

5. Financiën

5.1. Resultaat 2020 versus 2019 (alle bedragen x € 1.000,-)

Het resultaat na belastingen in 2020 bedraagt € 5.853 positief, vergeleken met voorgaand jaar 2019 is dit € 22.797 lager (resultaat 2019 € 28.650 positief). De verschillen ten opzichte van 2019 zijn:

	Vershil
Exploitatie	
Hogere huuropbrengst en servicecontracten	224
Hogere onderhoudslasten	-287
Hogere overige bedrijfslasten	-607
Lagere rentelasten en –baten	54
Totaal Exploitatie	-616
Eenmalige inkomsten en uitgaven	
Lagere verkoopopbrengsten	-35
Lagere Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.011
Lagere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.373
Hogere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	871
Totaal eenmalige inkomsten en uitgaven	-24.548
Belastingen	
Hogere VPB lasten	2.367
Totale mutatie	-22.797

Toelichting:

- **Hogere huuropbrengsten en servicecontracten:** De inkomsten uit verhuur zijn gestegen met 1,18%. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de reguliere huurstijging per 1 juli ad 2,6%. Overige mutaties ontstaan door huurharmonisatie bij mutatie, huurverhoging bij renovatie en een afname van huuropbrengsten door verkopen.
- **Hogere onderhoudslasten:** Met name door de hogere kosten in onderhoudsprojecten ten opzichte van 2019.
- **Lagere rentelasten en baten:** Er zijn aflossingen geweest waardoor de rentelast daalt. De geldbeleggingen hebben een negatieve renteopbrengst van 9.
- **Lagere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen:** Het vastgoed wordt conform het handboek marktwaardering gewaardeerd. Ten opzichte van 2019 bedraagt de stijging van de marktwaarde 3,9%. Deze stijging is minder dan in 2019 (9%). Deze minder grote stijging van de marktwaarde ontstaat voornamelijk uit aanpassingen in het handboek (verhoging overdrachtsbelasting naar 8%) en als gevolg van de validatie van het handboek.
- **Hogere VPB lasten:** Vorig jaar een grote aanpassing in de latentie VPB.

5.2 Resultaat 2020 ten opzichte van begroting 2020 (alle bedragen x € 1.000)

Het begrote resultaat bedroeg € 0.066 ten opzichte van de realisatie een verschil van € 5.787.

	Vershil
Exploitatie	
Hogere huuropbrengst en servicecontracten	277
Hogere onderhoudslasten	-1.438
Hogere overige bedrijfslasten	-344
Hogere rentelasten en –baten	-12
Totaal Exploitatie	-1.516
Eenmalige inkomsten en uitgaven	
Hogere verkoopopbrengsten	175
Hogere Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.221
Lagere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-832
Hogere Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.605
Totaal eenmalige inkomsten en uitgaven	7.169
Belastingen	
Hogere VPB lasten	134
Totale mutatie	5.787

Toelichting verschillen:

- **Hogere onderhoudslasten:**
Binnen het planmatige onderhoud heeft een verschuiving plaatsgevonden tussen investeringen en onderhoud. (project Esdoornlaan was in de begroting voor een deel als onderhoud ingerekend vanwege stelselwijziging is dit project volledig als investering opgenomen)
- **Overige waardeveranderingen:** Vanwege stelselwijziging is het project Esdoornlaan en nieuwbouw Welgelegen als overige waardeverandering in het resultaat opgenomen.
- **Hogere overige bedrijfslasten:** Er zijn meer uitgaven gedaan dan begroot met name op verhuurderheffing (€ 182). In de begroting werd rekening gehouden met een lager percentage.
- **Hogere VpB resultaten**
In de begroting 2020 is de latentie anders ingeschat.

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 2020 is in totaal € 251,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves opgenomen (2019: € 242,7 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 78,6% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

5.3.2 Marktwaaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. 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 € 13,3 miljoen gegroeid naar een waarde van € 358 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 3,9%.

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 WSW en de Aw hebben in 2020 het beoordelingskader definitief gemaakt waarbij de ratio LTV de norm is verhoogd naar 85%. De borgingsruimte wordt 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

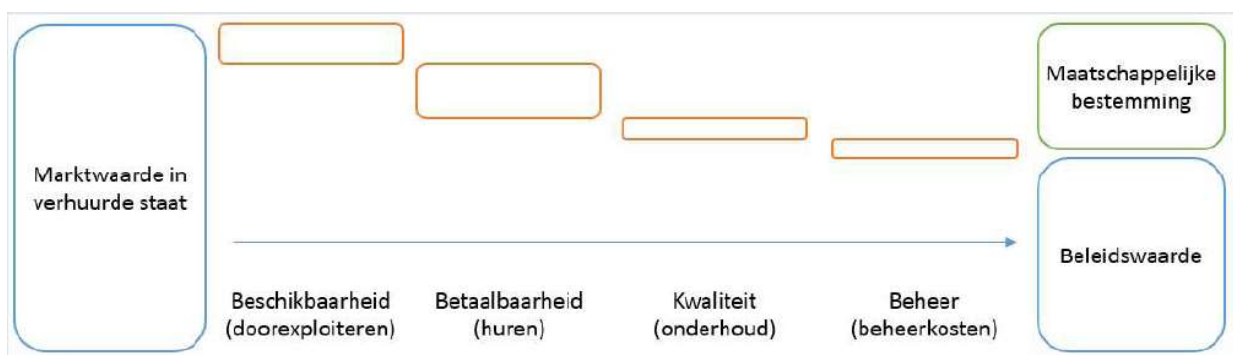
en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap maar gelijk is dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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:

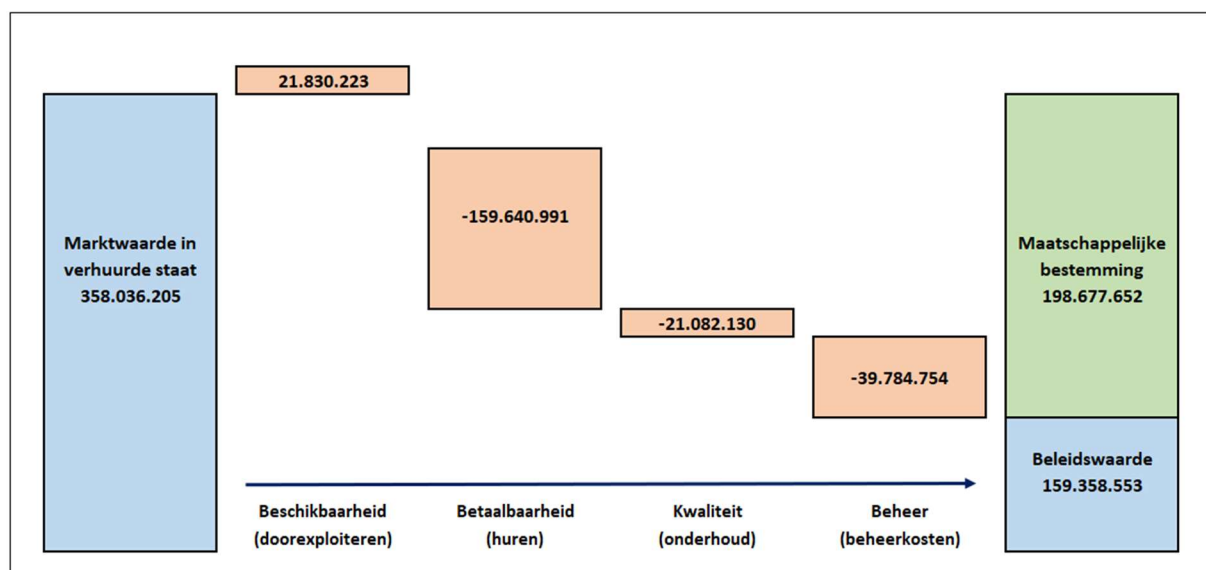
- Beschikbaarheid (door exploiteren van woningen voor verhuur i.p.v. verkoop);
- Betaalbaarheid (huren niet bij mutatie optrekken naar de markthuur);
- Kwaliteit (extra onderhoud);
- Beheer (extra services).

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 € 198,7 miljoen.

Voor Ressort Wonen levert dat de volgende waterval op:



5.4. Treasury

5.4.1 Liquide middelen

Het banksaldo ultimo 2020 bedraagt € 2,2 miljoen en is afgenomen ten opzichte van 2019 met € 5,9 miljoen. De operationele kasstromen zijn positief en in totaal zijn 4 woningen uit verhuur verkocht, beide zaken leiden tot een toename van liquide middelen. De afname in 2020 wordt veroorzaakt door aflossingen op bestaande leningen. Een groot gedeelte (€ 1,7 miljoen) van de liquide middelen staat op spaarrekeningen. Voor de begrote investeringen in de eerstvolgende jaren geldt dat financiering vanuit positieve operationele kasstromen niet toereikend is. Op grond hiervan is aanvullende financiering op korte termijn 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 2020 is 4,59% (2019: 4,61%). De loan to value beleidswaarde bedraagt 25,8% (norm WSW bedraagt maximaal 85%).

5.5. Ontwikkelingen 2021 en verder

5.5.1 Vooruitkijkend

De saneringsheffing is in 2020 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 2020 is een gemiddelde energie index (EI) van 1,35 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”.

Onderstaande tabel geeft de uitkomsten weer van de meerjarenbegroting 2021.

Financiële ratio's	Norm WSW	2021	2026
ICR	> 1,4	2,68	2,3
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 20%	62,4%	52,9%
LTV beleidswaarde (%)	< 85%	27,3%	42,1%
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 70%	15,7%	18,8%

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 31-12-2020 16,7%.

Het WSW heeft ook in 2020 een positieve beoordeling verstrekt en een nieuw borgingsplafond afgegeven voor 2020 en 2021. 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 € 5,1 miljoen. Voor het jaar 2021 en de jaren daarna staat onderstaand het overzicht van de begrote investeringen.

Omschrijving	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026
Investerings						
<u>1. Nieuwbouw en renovatie</u>						
1.1.1 Nieuwbouw (Brielle)		8.712	8.887	9.064	4.646	4.762
1.1.2 Welgelegen	3.790	4.152				
1.2 Ingrijpende verbouwingen						
1.2.1 Esdoornlaan (64)						
1.2.2 Bernhardstraat (61a)	320					
1.2.3 Beatrixstraat (61)	361					
1.2.4 Wilhelmina, Julianastraat (13 en 14)				307		
1.2.5 Langeplaat (66)		2.423				
1.2.6 Druivengaarde, stiermanln (109)				1.825		
1.2.7 Promenade (113)		1.397				
1.2.8 Meerpaal (114)						
1.2.9 68 ?						1.310
Totaal	4.471	16.684	8.887	11.196	4.646	6.072
<u>2. Duurzaamheid</u>						
2.1 Zonnepanelen	128	129	131	133	137	140
2.2 Duurzaamheid planmatig	439	248	1.104	1.121	318	934
2.4 Zonneboilers	27	27	28	28	29	29
Totaal	594	404	1.263	1.282	484	1.103

5.5.2 Belastingen

Vennootschapsbelasting

De aangifte vennootschapsbelasting 2018 is in 2020 ingediend. De aanslag 2017 is opgelegd.

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

Omzetbelasting

In 2020 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 2020.

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	55,7%
Langeplaat 69-167	53,7%
Bosseplaat 69-167	53,0%
Ruygeplaat 69-167	54,0%
Langeplaat 169-267	54,0%
Bosseplaat 169-267	53,0%
Ruygeplaat 169-267	53,5%
Laan van Nieuw Blankenburg 320-354	69,7%
Rozenburg Boulevard gebouw A	58,0%
Meiendael 81-159	66,7%
Scholeksterstraat 26-104	63,6%

6. Werkterrein

Werkgebied 2020

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 2020 zijn allemaal uitgevoerd binnen Rozenburg, één van de gebieden van de gemeente Rotterdam.

Opgesteld,

F.P. Desloover
Directeur-bestuurder
12 mei 2021

Jaarrekening

1 Balans

Balans per 31 december
(in € 1.000,-, na voorstel resultaatbestemming)

	Ref.	2020	2019
ACTIVA			
A. VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	10		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.1	308.831	297.414
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2	49.205	47.315
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	24.658	23.534
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.4	0	257
Totaal vastgoedbeleggingen		382.694	368.520
Materiele Vaste Activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11	1.714	1.811
Totaal materiele vaste activa		1.714	1.811
Financiële vaste activa	12		
Latente belastingvordering(en)	12.1	1.147	1.013
Leningen u/g	12.2	228	237
Totaal financiële vaste activa		1.375	1.250
<i>Som der vaste activa</i>		385.783	371.581
B. VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	13		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	13.1	292	932
Overige voorraden	13.2	31	28
Totaal voorraden		323	960
Vorderingen	14		
Huurdebiteuren	14.1	27	84
Overige vorderingen	14.2	324	468
Overlopende activa		865	881
Totaal vorderingen		1.216	1.433
Liquide middelen	15	2.249	8.106
<i>Som der vlottende activa</i>		3.788	10.499
Totaal activa		389.571	382.080

	Ref.	2020	2019
PASSIVA			
C. EIGEN VERMOGEN	16		
Herwaarderingsreserves	16.1	248.184	242.683
Overige reserves	16.2	71.949	71.606
Totaal eigen vermogen		320.133	314.289
D. VOORZIENINGEN	17		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	17.1	3.126	0
Overige voorzieningen	17.2	51	58
Totaal voorzieningen		3.176	58
E. LANGLOPENDE SCHULDEN	18		
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	18.1	39.071	40.555
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.2	22.167	22.503
Overige schulden	18.3	498	491
Totaal langlopende schulden		61.736	63.549
F. KORTLOPENDE SCHULDEN	19		
Schulden aan kredietinstellingen	19.1	1.484	1.419
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.100	1.095
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen	19.3	57	317
Schulden ter zake van pensioenen	19.4	2	-1
Overige schulden	19.5	125	4
Overlopende passiva	19.6	759	1.350
Totaal kortlopende schulden		4.526	4.184
Totaal passiva		389.571	382.080

2 Winst- en verliesrekening

Functionele Winst- en Verliesrekening per 31 december
(in € 1.000,-)

	<i>Ref.</i>	2020	2019
Huuropbrengsten	20	15.661	15.479
Opbrengsten servicecontracten	21	1.291	1.309
Lasten servicecontracten	22	-977	-1.037
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	23	-1.614	-1.579
Lasten onderhoudsactiviteiten	24	-7.169	-6.882
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	25	-3.184	-2.501
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.008	4.789
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	27	573	846
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	27	-638	-877
Toegerekende organisatiekosten	28	-30	-29
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-95	-60
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29	-3.498	-1.487
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30	5.830	29.203
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	31	1.605	734
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.937	28.450
Opbrengst overige activiteiten		111	8
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten		111	8
Overige organisatiekosten	34	-171	-174
Leefbaarheid		-152	-157
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	9	-10
Rentelasten en soortgelijke kosten	38	-1.928	-1.963
Saldo financiële baten en lasten		-1.919	-1.973
Resultaat voor belastingen		5.719	30.883
Belastingen	39	134	-2.233
		0	0
Resultaat na belastingen		5.853	28.650

3 Kasstroomoverzicht (in € 1.000,-) directe methode**A. Operationele activiteiten****Ontvangsten:**

	Enkelvoudig 2020	Enkelvoudig 2019
Huurontvangsten	15.355	15.264
Vergoedingen	1.313	1.320
Overige bedrijfsontvangsten	98	473
Ontvangen interest	9	12
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>16.775</i>	<i>17.069</i>

Uitgaven:

Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	1.583	2.031
Onderhoudsuitgaven	5.021	3.220
Overige bedrijfsuitgaven	4.793	3.780
Betaalde interest	1.505	2.434
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	13
Verhuurdersheffing	1.855	1.644
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	23	42
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>14.781</i>	<i>13.164</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.994	3.905

B. (Des)investeringsactiviteiten**MVA ingaande kasstroom**

Verkoop huurwoningen	1.274	1.120
Verkoop VoV	1.398	1.294
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>2.672</i>	<i>2.414</i>

MVA uitgaande kasstroom

A. Nieuwbouw huur	71	235
A. Woningverbeteringen DAEB huur	8.133	4.147
B. Woningverbeteringen Niet-DAEB huur	0	79
B. Aankoop woonegelegenheden VOV voor doorverkoop	1.303	634
Investerings overig	81	74
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>9.588</i>	<i>5.169</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-6.916</i>	<i>-2.755</i>

C. Financieringsactiviteiten

FVA

Ontvangsten overig	39	24
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	39	24

Totaal van kasstroom uit FVA

-6.878	-2.730
---------------	---------------

Leningen

Nieuwe leningen geborgd	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0

Uitgaand

Aflossingen geborgde leningen	973	1.785
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	973	1.785

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten

-7.851	-4.515
---------------	---------------

Mutatie liquide middelen	-5.857	-611
Liquide middelen per 1-1	8.106	8.717
Liquide middelen per 31-12	2.249	8.106

Toelichting op de kasstromen

- De kasstroom uit operationele activiteiten is afgenomen met € 1,9 miljoen vooral door:
 - Stijging van onderhoudsuitgaven van € 1,8 miljoen;
 - Daling van de rente-uitgaven met € 0,9 miljoen door verschuiving van een betalingstermijn,
- De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn ten opzichte van 2019 gestegen met € 4,1 miljoen vooral door:
 - Stijging van investeringen door verbeteringen in huurwoningen met € 3,9 miljoen;
 - Daling van verkopen met € 0,4 miljoen;
- De kasstroom uit financieringsactiviteiten is € 0,8 miljoen minder negatief. Dit wordt veroorzaakt door:
 - In december 2019 werd op een lening van de BNG (vervaldatum 02-01) de rente voldaan. In 2020 werd de rente over deze lening in januari 2021 betaald.

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 2020, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2020.

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.

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 2019 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 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.

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

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

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

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

5.2 Schattingen

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

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

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

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

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

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

5.3 Stelselwijzigingen

Stelselwijziging verwerking van uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

In artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) zijn definities opgenomen voor het onderscheid onderhoud en verbeteren. Deze regeling is van toepassing op verslagjaren vanaf 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing was toegestaan. Uitgaven die kwalificeren als verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening.

Stelselwijziging herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

Voortkomend uit de definities voor het onderscheid onderhoud en investeren heeft tevens een stelselwijziging met betrekking tot herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie plaatsgevonden. In RJ 645.212d is bepaald dat herclassificatie slechts dient plaats te vinden indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. Daarnaast is in RJ 645.218 toegevoegd dat ook voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) waarvoor in rechte afdwingbare dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan beoordeeld moet worden of er sprake is van een verlieslatend contract. Dit betekent dat indien de verwachte uitgaven als gevolg van de investering hoger is dan de verwachte stijging van de marktwaarde een voorziening voor onrendabele investeringen moet worden gevormd.

Deze aanpassing van de RJ betekent voor de toegelaten instelling dat (uitsluitend) vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit als een beëindiging van een duurzame exploitatie worden aangemerkt. Dit vastgoed wordt geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie. Dit betekent dat voor renovaties waarbij de huurders worden uitgeplaatst die voldoen aan de definities van verbetering van artikel 14a niet meer van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie worden geherclassificeerd.

Stelselwijziging toerekening beheerkosten

In artikel 14a RTIV (in bijlage 2) is een definitie opgenomen voor de beheerkosten. Deze regeling is van toepassing op verslagjaren vanaf 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing was toegestaan. Deze definitie heeft gevolgen voor de toerekening van aan de posten ‘Lasten verhuur en beheeractiviteiten’, ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ en ‘Overige organisatiekosten’.

Op grond van RJ 645.504 kwalificeert de overgang naar de nieuwe definities beheer evenals die van onderhoud en verbeteringen, de daaruit voortvloeiende wijziging van de herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling én de bepaling van de voorziening onrendabele

investeringen als een stelselwijziging waarop RJ 140 Stelselwijzigingen van toepassing is. Op grond van RJ 645.504 is het toegestaan de stelselwijziging prospectief te verwerken. De toegelaten instelling maakt gebruik van de mogelijkheid om deze aanpassing prospectief te verwerken. Dit betekent dat de toegelaten instelling vanaf 1 januari 2020 de uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie volgens (de definities van) artikel 14a Rtv verwerkt, de herclassificatie conform de gewijzigde bepalingen toepast en de (eventueel) daaruit voortvloeiende voorziening voor onrendabele investeringen vormt. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast. Dit betekent tevens dat de toegelaten instelling vanaf 1 januari 2020 de beheerkosten volgens (de definitie van) artikel 14a Rtv toegerekend. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast. In RJ 645.504 is tevens bepaald dat bovenstaande stelselwijzigingen in het kader van de vergelijkbaarheid (uitsluitend) kwalitatief mogen worden toegelicht. De stelselwijzigingen beïnvloeden de volgende posten:

Stelselwijziging verwerking van uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie:

De post Vastgoed in exploitatie en de post Lasten Onderhoudsactiviteiten alsmede de posten Onderhoudsuitgaven en Verbeteruitgaven van het Kasstroomoverzicht.

Stelselwijziging herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie:

De balansposten Vastgoed in exploitatie, Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie en Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen alsmede de post Overige waardeveranderingen en Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de Winst- en verliesrekening.

Stelselwijziging toerekening beheerkosten

De posten "Lasten verhuur en beheeractiviteiten", 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' en 'Overige organisatiekosten' van de Winst- en verliesrekening.

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 bedrijf onroerend goed 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 2020').

Ressort Wonen past 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 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

De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaaarde in verhuurde staat op

waarderingscomplexniveau. Ten slotte 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 waarderingscomplexniveau. 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.

Deze actuele waarde vormt tevens de basis voor de totstandkoming van de beleidswaarde. Ook deze waarde kan daarom afwijken van de beleidswaarde die gebaseerd is op een marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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.

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

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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

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 voordoet.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten

instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. De toegelaten instelling definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

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 marktwaarde 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 onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Beleidswaarde materiële vaste activa

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt Ressor 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 Ressor Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid van Ressor Wonen. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Ressor Wonen.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) 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 Ressor 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 Ressor 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.

5.4.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen 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.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

5.4.6 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 herstructureren.

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. Financiële instrumenten 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 vervolgewaardering 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 marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

Voor financiële activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Ressor Wonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Ressor Wonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening. Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

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

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

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 3,44% (2019: 3,41%).

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 waardeverminderingverliezen 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 waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies. 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 waardeverminderingverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

5.7 Voorraden

5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

5.7.2 Overige voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke incourantheid. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

5.8 Vorderingen

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

5.9 Overlopende activa

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

5.10 Liquide middelen

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

5.11 Eigen Vermogen

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

Financiële instrumenten die op grond van de 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

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

5.13 Voorzieningen

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

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

5.13.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de

verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het bestuursbelsuit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

5.13.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

5.14 Langlopende schulden

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

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

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

5.14 Kortlopende schulden

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

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de 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.

6.2.4 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 onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

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.

6.2.5 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:

Verdeling FTE								
	Niet direct toewijsbaar	exploitatie vastgoed portefeuille huur- exploitatie	exploitatie vastgoed portefeuille onderhoud	Vastgoed koop i.o. Toegerek. organisatie- kosten	Verkoop vastgoed- portefeuille Toegerek. organisatie- kosten	Toegerek. Kosten overige activiteiten	Toegerek. Kosten Overige organisatie- kosten	Toegerek. Kosten Leefbaarheid
	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	0,94
		54,32%	39,17%	0,00%	0,99%	0,00%	1,32%	4,21%

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.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

6.6 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.6.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.6.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.6.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

6.6.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

6.7 Leefbaarheid

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

6.8 Financiële baten en lasten

6.8.1. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

6.8.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

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

6.9 Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden 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. Grondslagen voor het 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.

Toelichting op de balans (x € 1.000)

Activa

10. Vastgoedbeleggingen

	2020	2019
DAEB vastgoed in exploitatie	308.831	297.414
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	49.205	47.314
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.658	23.534
Onroerende zaken in ontwikkeling	0	257
Saldo einde boekjaar	382.694	368.520

In de DAEB vastgoed in exploitatie is in de waardering rekening gehouden met een investering van € 2,995 miljoen welke nog niet in de handboekwaardering is meegenomen. Verwacht wordt dat de hogere huuropbrengst in 2021 zorgt voor een toename van de marktwaarde in complex 64 (Esdoornlaan).

10.1 en 10.2 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht (x € 1.000,-)

	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB
Stand per 1 januari 2020:		
- Aanschafprijs	81.789	21.131
- Cumulatieve waardeveranderingen	215.625	26.183
Marktwaarde in verhuurde staat	297.414	47.314

Mutaties in het boekjaar:

Investerings (Aanschafprijs)

- Aankopen in vastgoed in exploitatie	0	0
- Investerings in vastgoed in exploitatie	8.133	0
- Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0

Buitengebruikstellingen en afstotingen

- Aanschafprijs	-87	-210
- Cumulatieve waardeveranderingen	-258	-98
Totaal buitengebruikstellingen en afstotingen	-346	-309

Desinvesteringen	0	0
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0

Waardeveranderingen		
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	7.091	2.199
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	-3.460	0
Saldo	11.418	1.890
Stand per 31 december 2020:		
- Aanschafprijs	89.834	20.921
- Cumulatieve waardeveranderingen	218.997	28.284
Marktwaarde in verhuurde staat	308.831	49.205

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

De activa zijn tegen uitgebreide voorwaarden verzekerd. Onderverzekering is hierbij uitgesloten. Ressort Wonen heeft een verkoopplan opgesteld waarin ultimo 2020 nog 59 onroerende zaken in 10 complexen voor verkoop zijn geoormerkt. De WOZ-waarde van deze onroerende zaken bedraagt € 11,7 miljoen. De totale WOZ waarde (peildatum 1 januari 2020) van het gehele bezit in exploitatie bedraagt € 403.807.000,-.

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 Ressort 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 Ressort Wonen.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Ressort 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 uitgepand bij complexmatige verkoop.

Bij scenario uitponden wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de 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 2020 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.	Alle waarderings-complexen.	Prijsinflatie conform handboek
Exit yield	Alle waarderings-complexen.	De exit yield bedraagt 6,5% en is gebaseerd op een resterende waarde	Alle waarderings-complexen.	De exit yield bedraagt 5.25%. Voor het uitvoeren van een DCF

	Bedrijfsmatig onroerend goed		Intramuraal Zorgvastgoed	
		per m ² b.v.o. / grondwaarde op basis van de vigerende bestemming in relatie tot de nog resterende looptijd van het contract.		berekening is aan het einde van de beschouwingsperiode een eindwaarde nodig. Deze eindwaarde wordt berekend op basis van de verwachte huur-inkomsten aan het einde van de beschouwingsperiode en een exit yield. In het rekenmodel wordt uitgegaan van een netto huur waarbij een aftrek op de bruto huur wordt toegepast op basis van de gemiddelde kosten over de voorgaande jaren. Ten aanzien van het netto aanvangsrendement jaar één dient rekening te worden gehouden met o.a. veroudering van het object en locatie ende marktontwikkeling.
Disconteringsvoet	Alle waarderingscomplexen.	Disconteringsvoet bedraagt 6,25%, op grond van referentietransacties in relatie tot de risico's op de kasstroom die voortkomen uit de verhuursituatie, objecteigenschappen, bestemming en alternatieve aanwendbaarheid.	Alle 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 m ² bvo en 15% van de huurwaarde. VTW-type toegepast.	Alle waarderingscomplexen.	€ 9.582 gebruik wordt gemaakt van de vastgoed taxatiewijzer. Complex specifieke opslagen en opslagen voor installaties zijn verrekend in de onderhoudsnormen.

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 (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Ressort Wonen.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) 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 uitpandscenariio 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 belemmingen en prestatieafspraken met de gemeente.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, 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 beheerskosten 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 beleidsuitlegangspunten.

De voornaamste uitlegangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) van de beleidswaarde zijn als volgt:	2020	2019
Streefhuur gemiddeld per maand	€ 526	€ 527
Onderhoudsnorm gemiddeld	€ 1.641	€ 1.639
Beheerskosten gemiddeld	€ 1.102	€ 1.566
Disconteringsvoet gemiddeld	5,79%	6,80%

Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (x € 1.000,-)	2020	2019
Marktwaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar	358.036	344.729
Afslag 1: Beschikbaarheid	21.830	817
Afslag 2: Betaalbaarheid	-159.641	-137.163
Afslag 3: Kwaliteit	-21.082	-13.563
Afslag 4: Beheer	-39.785	-62.958
Subtotaal	-198.678	-212.868
Beleidswaarde ultimo boekjaar	159.359	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	-10.231.952
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	24.649.398
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100,- hoger	-11.856.045

10.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2020: 103 (2019: 108). 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.

	2020	2019
Stand per 1 januari:		
- Contractprijs (verkochte woningen)	19.507	21.053
- Cumulatieve waardeveranderingen	4.027	1.918
- Boekwaarde per 1 januari	23.534	22.970
Mutaties in het boekjaar:		
- Desinvesteringen		
Contractprijs	-481	-1.545
Cumulatieve waardeveranderingen	-39	0
- Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop		
Contractprijs	-272	0
Cumulatieve waardeveranderingen	-3	0
- Waardeveranderingen		
Cumulatieve waardeveranderingen	1.918	2.109
Saldo mutaties	1.124	564
Stand per 31 december :		
- Contractprijs (verkochte woningen)	18.755	19.507
- Cumulatieve waardeveranderingen	5.903	4.027
Boekwaarde per 31 december	24.658	23.534

10.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2020	2019
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 1/1	257	17
Investerings	124	240
Overboeking naar Winst- en verliesrekening	0	0
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	0	0
Overige mutaties	-380	0
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie 31/12	0	257

11. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<i>Bedrijfs- gebouwen</i>	<i>Onroerende installaties</i>	<i>Overige roerende zaken</i>	<i>Totaal</i>
Stand 1 januari 2020				
Verkrijgingsprijs	1.914	43	434	2.391
Cumulatieve afschrijvingen	-387	-19	-174	-580
Boekwaarde per 1 januari	1.527	24	261	1.811
Mutaties:				
Investerings	0	6	13	19
Afstotingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	-46	-3	-67	-116
Mutaties boekjaar	-46	3	-54	-97
31 december				
Verkrijgingsprijs	1.914	49	447	2.410
Cumulatieve afschrijvingen	-433	-22	-241	-696
Boekwaarde per 31 december 2020	1.481	27	206	1.714

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

12.1 Latente belastingvordering(en)

Latente belastingenvorderingen ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft betrekking op verliescompensatie, tijdelijke verschillen als gevolg van de waardering van leningen. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Doorexplotatie

De toegelaten instelling voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Verwachte verkopen

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat het verkocht wordt vanuit de balansposten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, dan wel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver die naar

verwachting worden verkocht met een hogere/lagere fiscale waarde dan de commerciële waarde. De toegelaten instelling heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en leidt een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil'waardering.

Afschrijvingspotentieel

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde.

Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	2020	2019
Latentie leningen:		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	210	219
Mutatie latentie boekjaar	20	-9
Saldo ultimo boekjaar	230	210
Latentie te verrekenen verliezen		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	802	3.383
Mutatie latentie boekjaar	115	-2.581
Saldo ultimo boekjaar	917	802
Latentie n.a.v. fiscale verschillen verkoopvijver		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	0	-357
Mutatie latentie boekjaar	0	357
Saldo ultimo boekjaar	0	0
totaal		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	1.012	3.245
Mutatie latentie boekjaar	135	-2.232
Saldo ultimo boekjaar	1.147	1.013

De post Latente belastingvorderingen betreft onder andere de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie ad. € 0,9 miljoen (2019: € 0,8 miljoen). De huidige fiscale meerjarenbegroting toont dat het ultimo 2021 resterende compensabele verlies naar verwachting binnen de wettelijke termijn van negen jaren kan worden verrekend met fiscale winsten over de jaren 2020 en verder.

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 € 230.398 (2019: € 210.226).

12.2 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 23 jaar). Jaarlijks wordt het af te lossen bedrag verhoogd met € 250,-. Het kortlopend deel van de langlopende lening u/g bedraagt € 9.487 (2019: € 9.237). Er zijn geen zekerheden gesteld.

13. Voorraden

13.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2020	2019
Vastgoed bestemd voor de verkoop	292	932
Bijzondere waardevermindering	0	0
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	292	932

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor de verkoop bedraagt 1 (2019: 5). Het betreft 1 voormalige VoV-woningen. De toegelaten instelling verwacht deze woning binnen één jaar te verkopen. De bijhorende opbrengstwaarde bedraagt € 292.000,- en de boekwaarde bedraagt 292.000,-. De boekwaarde en verkoopwaarde zijn gelijk aan de taxatiewaarde.

13.2 Overige voorraden

	2020	2019
Onderhoudsmaterialen	31	28
	31	28

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

	2020	2019
Huurdebiteuren	225	242
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-198	-157
Totaal Huurdebiteuren	27	84

14.2 Overige vorderingen

	2020	2019
Te ontvangen koopsom Kopen naar Wens	355	355
Doorberekende kosten nieuwbouw	0	0
Overige vorderingen	61	113
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-92	0
Totaal overige vorderingen	324	468

15. Liquide middelen

	2020	2019
Rekening-courant banken	550	917
Deposito's	1.699	7.190
Totaal liquide middelen per 31 december	2.249	8.106

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

De liquide middelen staan allen ter vrije beschikking.

Passiva

16. Eigen vermogen

	2020	2019
16.1 Herwaarderingsreserve	248.184	242.683
16.2 Overige reserves	71.949	71.606
Totaal eigen vermogen	320.133	314.289

16.1 Herwaarderingsreserve

	2020	2019
Herwaarderingsreserve 1 januari	242.683	216.378
Realisatie verkoop	-344	-1.151
Realisatie sloop	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	5.846	27.456
Herwaarderingsreserve 31 december	248.184	242.683

16.2 Overige reserves

	2020	2019
Eigen vermogen voorgaand boekjaar	71.606	69.261
Resultaat boekjaar	5.853	28.650
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-5.510	-26.305
Overige reserves 31 december	71.949	71.606

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 2020 ten bedrage van € 5,853 miljoen positief toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

17. Voorzieningen

17.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2020	2019
Stand per 1 januari	0	0
Mutaties:		
- Toevoegingen ten laste van het resultaat	6.966	0
- Onttrekkingen	-3.840	0
- Vrijval ten gunste van het resultaat	0	0
Stand per 31 december	0	0
	3.126	0

Deze voorziening is gevormd voor de Nieuwbouw voor complex Welgelegen (€ 3,506 miljoen) en Esdoornlaan (3,460 miljoen). Project Esdoornlaan is inmiddels onttrokken en voor Welgelegen wordt verwacht wordt dat deze voorziening in 2021 is afgewikkeld.

17.2 Overige voorzieningen

Loopbaanbudget	2020	2019
Stand per 1 januari	58	66
Mutaties:		
- Toevoegingen ten laste van het resultaat	5	9
- Onttrekkingen	0	-4
- Vrijval ten gunste van het resultaat	-12	-13
Stand per 31 december	51	58

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

18. Langlopende schulden

18.1 Schulden en leningen van kredietinstellingen

Schulden/ leningen krediet-instellingen	2020	2019
Stand per 1 januari	41.973	43.330
Mutaties:		
- Nieuw opgenomen leningen	0	0
- Bijgeschreven klim	0	0
- Aflossingen	-1.419	-1.357
- Overige mutaties	0	0
Saldo	40.554	41.973
 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	 40.554	 41.973
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-1.484	-1.419
Stand per 31 december	39.070	40.554
 Looptijd van:	 2020	 2019
- Tussen 1 en 5 jaar	0	0
- Langer dan 5 jaar	40.554	41.973

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Schulden/leningen kredietinstellingen	2020	2019
Vastrentende leningen	40.554	41.973
Variabel rentende leningen	0	0
Extended leningen	0	0
Basisrenteleningen	0	0
Stand per 31 december	40.554	41.973

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 4,59% (gewogen gemiddelde effectieve rente: 4,59%). Het totaal van door Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 40,554 miljoen. De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 19,2 jaar (2019: 20,2 jaar). De marktwaarde van de leningen bedraagt € 59,811 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)

	2020	2019
Stand per 1 januari	22.503	22.507
Mutaties:		
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	0
- Verminderen als gevolg van terugkoop	-1.483	-217
- Waardemutatie terugkoopverplichting	1.146	213
Stand per 31 december	22.167	22.503

Looptijd van:	2020	2019
- Niet langer dan 1 jaar	0	0
- Tussen 1 en 5 jaar	0	0
- Langer dan 5 jaar	22.167	22.503

Toegelaten instelling heeft ultimo 2020 uit hoofde van de Verkopen onder Voorwaarden een terugkoopregeling inzake 103 woningen (2019: 108 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.

	2020	2019
Stand per 1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	415	418
Rente waarborgsommen	76	78
Boekwaarde per 1 januari	491	496
Mutaties:		
Mutatie waarborgsommen	9	-3
Rente uitgekeerd	1	0
Rente bijschrijving	-3	-2
Totaal mutaties	7	-5
Saldo per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	424	415
Rente waarborgsommen	74	76
Boekwaarde per 31 december	498	491

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 2020 0,25% samengestelde rente toegevoegd.

19. Kortlopende schulden

19.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2020	2019
Kasgeldleningen	0	0
Bankkrediet	0	0
Kortlopend deel langlopende schulden	1.484	1.419
	1.484	1.419

19.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

In deze post € 2,1 miljoen) zit opgenomen zogenaamde verlegde BTW (schuld aan fiscus voor € 0,504 miljoen)

19.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2020	2019
Omzetbelasting	6	267
Premies sociale verzekering	16	18
Loonheffing	36	32
Vennootschapsbelasting	0	0
	57	317

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

	2020	2019
Niet vervallen rente op geldleningen	722	722
Vooruitontvangen huren	161	143
Vakantiegeld- en dagen	39	18
Overige	-162	467
	759	1.350

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 treasury statuut. Het financieel beleid maakt onderdeel uit hiervan. Het treasury statuut wordt jaarlijks geactualiseerd. Eventuele wijzigingen worden vastgesteld door bestuur en raad van commissarissen. In het treasury statuut 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 renteafspraken, waaronder met name te converteren leningen, loopt Ressort Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen (met een maximum van € 3 miljoen per instelling) wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (*rating*). De uitgangspunten hiervan zijn opgenomen in het treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico

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

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

Indicatoren liquiditeit (x € 1.000)

Bankschuld
Kredietlimiet
Lopende investeringsverplichtingen
Vastgelegde te storten leningen o/g
Te benutten borgingsruimte WSW
Stand per 31 december

	2020	2019
Bankschuld	0	0
Kredietlimiet	0	0
Lopende investeringsverplichtingen	0	0
Vastgelegde te storten leningen o/g	0	0
Te benutten borgingsruimte WSW	6.305	6.922
Stand per 31 december	6.305	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 2020 niet-DAEB investeringen kan financieren uit eigen middelen en voor DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering, naast financiering uit eigen middelen. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Voor nieuwbouw aan het complex “welgelegen aan het einde van 2020 een RVC besluit genomen voor een totaal investeringsbedrag van € 9,5 miljoen voor de sloop/nieuwbouw van dit complex. In 2018 werd door de RVC al ingestemd met deze ontwikkelfase.

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. Conform de door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties goedgekeurde Begroting 2020 van de Aw is de bijdrageheffing voor de kosten Aw (gecorrigeerd voor het positieve resultaat van de Aw over 2019), vastgesteld op totaal € 12.984.438,- . Dit komt neer op een tarief van € 2,73 per woongelegenheden en € 0,0161 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 2020 is € 0,- wel is er aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van 1% van de totale jaarhuur. Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn: 2021 € 171.000,-, 2022 € 179.000,-, 2023 € 188.000,-, 2024 € 201.000,- en 2025 € 216.000,-.

WSW obligoverplichting

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

Ultimo 2020 bedragen de obligo's (3,85% over schuldrestant geborgde leningen ultimo boekjaar) aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) totaal € 1.561.348. 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 2020 zijn evenals ultimo 2019 geen bankgaranties verstrekt in verband met mogelijke planschadeclaims van nog te ontwikkelen woningbouw in een gemeente.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (tot EUR 737,14 per maand), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. De WOZ-waarde per object was voor de berekening van de heffing 2020 gemaximeerd op EUR 294.000. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd. Het tarief over 2020 bedraagt 0,562%, dit tarief wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

Claims

Er zijn geen claims ingediend tegen Ressort Wonen.

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

20. Huuropbrengsten

	2020	2019
Netto huur	15.969	15.699
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-308	-220
	15.661	15.479
Huurderving in % van de netto huur	1,93%	1,40%
Huurachterstand in % van de ultimo active contracten netto huur	0,92%	0,88%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2020 verhoogd met gemiddeld 2,6% (2019: 1,85%).

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). Extra verhoging is niet passend in dit beleid en daarom is opnieuw in dit jaar geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging. Het inflatiepercentage van 31 december 2019 tot 31 december 2020 wordt daarbij gebruikt voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2020 en dat is 1,3%.

In 2021 wordt voor DAEB woningen geen huurverhoging doorgevoerd en is op basis van wetgeving per 1 mei bij enkele bewoners sprake van wettelijke huurverlaging. Dit wordt bepaald op basis van het belastbaar inkomen 2019.

21. Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Opbrengst servicecontracten	1.312	1.323
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-21	-14
	1.291	1.309

23. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Directe kosten verhuur- en beheer	-26	-6
Toegerekende organisatiekosten	1.640	1.585
	1.614	1.579

24. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Planmatig onderhoud	4.735	4.742
Mutatieonderhoud	468	378
Reparatieverzoeken	783	619
Toegerekende lasten onderhoud	1.182	1.144
Totaal onderhoud	7.169	6.882

25. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Verhuurderheffing	1.855	1.562
Saneringsheffing	0	0
Contributies	19	18
Zakelijke lasten	1.021	999
Verzekeringen	59	50
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	230	-128
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.184	2.501

26 Lonen en salarissen

	2020	2019
Lonen en salarissen	1.163	1.222
Sociale lasten	147	198
Pensioenpremies	220	174
	1.529	1.594

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2020 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige jaren 20,44.

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

	2020	2019
Management en ondersteuning	3,44	3,58
Woonservice	6,50	6,69
Dagelijks onderhoud	5,00	5,00
Planmatig onderhoud	3,00	3,00
Financiën	2,50	2,83
Totaal	20,44	21,10

Pensioenverplichtingen

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is Ressor Wonen slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Het SPW heeft het volgende 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 2020 bedroeg de dekkingsgraad van het SPW 109,4%

(2019: 110,7%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse bank N.V. (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

27. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2020	2019
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	645	906
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	638	878
Externe verkoopkosten	73	60
Netto verkoopopbrengst	-66	-32
Toegerekende organisatiekosten	-30	-28
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-95	-60

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

29. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
ORT en nog niet geactiveerde kosten	-6.958	-1.487
Bij: Vrijval voorziening afgerond project WZC	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.958	-1.487

30. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Vastgoedbeleggingen in exploitatie DAEB	7.091	26.616
Vastgoedbeleggingen in exploitatie Niet-DAEB	2.199	2.587
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.290	29.203

31. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Waardemutatie verkoop onder voorwaarden	1.459	588
Gerealiseerd bij terugkoop	146	146
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.605	734

34. Overige organisatiekosten

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	171	174
Totaal toegerekende organisatiekosten	171	174

40.2 Afschrijvingen materiële vast activa

	2020	2019
Onroerende en roerenden zaken ten dienste van exploitatie	116	107
Totaal (on)- en roerenden zaken ten dienste van exploitatie	116	107

37. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
Deposito's en spaarrekeningen	9	-10
Overige financiële vaste activa	0	0
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9	-10

38. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rente op schulden/leningen kredietinstellingen	1.928	1.963
Rente op overige schulden	0	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.928	1.963

39. Belastingen

	2020	2019
Acute belastingen	0	0
Mutatie latente belastingen	134	-2.233
Totaal belastingen	134	-2.233

Het Vpb-tarief t/m een belastbaar bedrag van € 200.000 is in 2020 verlaagd van 19% naar 16,5%. Het tarief boven € 200.000 bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het fiscale verlies van 2020 en daarmee het vergroten van de fiscale positie van de latentie. Het fiscale verlies wordt grotendeels veroorzaakt door de onderhoudskosten van de Esdoornlaan. De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2020 bedraagt € 134.000,-, ofwel -2,3% van het resultaat voor belastingen (2019: 7,2%).

Belastingen

	2020	2019
Resultaat voor belastingen	5.719	30.883
Fiscale correcties	-5.991	-24.664
Belastbare winst / (verlies)	-272	6.219
Fiscale verliesverrekening	272	-6.219
Belastbaar bedrag	0	0
Verschuldige winstbelasting	0	0
Mutatie latente belastingen in boekjaar	134	2.233
	134	2.233

40. Overige informatie

40.3. Honoraria van de accountant

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

Jaar 2020	KPMG Accountants N.V.	Deloitte Adviseurs	Totaal
Controle van de jaarrekening	56	0	56
Controle dVi	12	0	12
Meerwerk 2019	8	0	8
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	24	24
Totaal Honorarium	75	24	99

Jaar 2019	KPMG Accountants N.V.	Deloitte Adviseurs	Totaal
Controle van de jaarrekening	65	0	65
Controle dVi	11	0	11
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	12	12
Totaal Honorarium	76	12	88

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 Ressor Wonen van toepassing zijnde regelgeving: Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Ressor Wonen is € 127.000. 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:

Gegevens 2020 (bedragen x € 1,-)	F.P. Desloover
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	106.172
Beloningen betaalbaar op termijn	20.824
<i>Subtotaal</i>	126.996
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	127.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	126.996
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2019 (bedragen x € 1,-)	F.P. Desloover
Functiegegevens	Directeur-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
<i>Subtotaal</i>	116.759
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	123.000
Totale bezoldiging	116.759

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 € 19.050,- en voor een RvC-lid € 12.700,- 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.

Gegevens 2020 (bedragen x € 1,-)	A. Weggeman	F. Buis	M.E.N. Mulder	R.S. van der Kuij	C.M.C. Hilhorst
Functiegegevens	Voorzitter	vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	13.650	9.150	9.150	9.150	9.150
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.050	12.700	12.700	12.700	12.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	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.	n.v.t.
Gegevens 2019 (bedragen x € 1,-)	A. Weggeman	F. Buis	M.E.N. Mulder	R.S. van der Kuij	C.M.C. Hilhorst
Functiegegevens	Voorzitter	vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	n.v.t.	n.v.t.	01/01-31/12	01/01-31/12	n.v.t.
Totale bezoldiging	n.v.t.	n.v.t.	8.800	8.800	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.450	12.300	12.300	12.300	12.300

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 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.

Gebeurtenissen na balans datum.

Geen noemenswaardige gebeurtenissen.

Segmentatie naar DAEB en Niet-DAEB

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 2019 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 volledig aan de DAEB dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend of direct verdeeld op basis van werkelijke toedeling. 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 op basis van huuropbrengsten.

Enkelvoudige gescheiden balans
(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in € 1.000,-,
vóór resultaatbestemming)

	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019
ACTIVA				
A. VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	308.831	0	297.414	0
niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	49.205	0	47.314
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	24.658	0	23.534
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	257	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	308.831	73.863	297.671	70.848
Materiele Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.714	0	1.811	0
	1.714	0	1.811	0
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	55.430	0	50.195	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0
Andere deelnemingen	0	0	0	0
Latente belastingvorderingen	1.147	0	1.013	0
Leningen u/g	228	0	237	0
Totaal van financiële vaste activa	56.805	0	51.445	0
Totaal van vaste activa	367.350	73.863	350.927	70.848
B. VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	292	339	593
Overige voorraden	31	0	28	0
Totaal voorraden	31	292	367	593
Vorderingen				
Huurdebiteuren	23	4	72	13
Overige vorderingen	276	48	399	69
Overlopende activa	738	128	879	2
Totaal van vorderingen	1.037	179	1.350	84
Liquide middelen	-1.517	3.767	6.450	1.656
Totaal van vlottende activa	-450	4.238	8.166	2.333
Totaal van activa	366.901	78.101	359.094	73.181

	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019
PASSIVA				
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	248.184	28.004	242.683	25.856
Wettelijke en statutaire reserves	0	0	0	0
Overige reserves	66.095	22.191	42.957	19.246
Resultaat van het boekjaar	5.853	5.235	28.650	5.094
Totaal van eigen vermogen	320.133	55.430	314.289	50.195
D. VOORZIENINGEN				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.126	0	0	0
Overige voorzieningen	51	0	58	0
Totaal van voorzieningen	3.176	0	58	0
E. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	39.071	0	40.555	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	22.167	0	22.503
Overige schulden	425	73	418	73
Totaal van langlopende schulden	39.496	22.240	40.973	22.576
F. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	1.484	0	1.419	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.790	310	933	162
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen	49	8	270	47
Schulden ter zake van pensioenen	2	0	0	0
Overige schulden	125	0	4	0
Overlopende passiva	648	112	1.149	200
Totaal van kortlopende schulden	4.096	430	3.775	409
Totaal van Passiva	366.901	78.101	359.094	73.181

Enkelvoudige gescheiden Winst- en Verliesrekening
(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in € 1.000,-)

	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019
Huuropbrengsten	13.352	2.309	13.183	2.296
Opbrengsten servicecontracten	1.241	50	1.261	48
Lasten servicecontracten	-928	-49	-1.003	-34
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.479	-135	-1.345	-234
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.622	-547	-6.641	-241
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.025	-159	-2.265	-236
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.539	1.469	3.190	1.599
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	362	211	161	685
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-331	-307	-6	-23
Toegerekende organisatiekosten	-19	-11	-119	-758
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	-107	36	-96
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.958	0	-1.487	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.091	2.199	26.616	2.587
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	1.605	0	734
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	132	3.804	25.129	3.321
Opbrengst overige activiteiten	0	111	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	111	0	0
Overige organisatiekosten	-146	-25	-148	-26
Leefbaarheid	-152	0	-157	0
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	9	0	-10	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.928	0	-1.963	0
Saldo financiële baten en lasten	-1.919	0	-1.973	0
Resultaat voor belastingen	467	5.252	26.077	4.806
Belastingen	152	-17	-2.522	289
Resultaat deelnemingen	5.235	0	5.095	0
Resultaat na belastingen	5.853	5.235	28.650	5.095

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht
(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in € 1,000,-)

A. Operationele activiteiten

Ontvangsten:

	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019
Huurontvangsten	13.382	1.973	13.272	1.992
Vergoedingen	1.180	132	1.188	132
Overige bedrijfsontvangsten	99	-1	468	5
Ontvangen interest	9	0	12	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>14.670</i>	<i>2.104</i>	<i>14.940</i>	<i>2.130</i>

Uitgaven:

Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	1.350	233	1.726	305
Onderhoudsuitgaven	4.305	716	3.130	90
Overige bedrijfsuitgaven	4.276	516	3.440	340
Betaalde interest	1.505	0	2.434	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0	11	2
Verhuurdersheffing	1.855	0	1.562	82
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	23	0	42	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>13.315</i>	<i>1.466</i>	<i>12.345</i>	<i>820</i>

Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten

1.356	638	2.595	1.310
--------------	------------	--------------	--------------

B. (Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoop huurwoningen	98	1.176	197	923
Verkoop VoV	0	1.398	0	1.295
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>98</i>	<i>2.574</i>	<i>197</i>	<i>2.217</i>

MVA uitgaande kasstroom

A. Nieuwbouw huur	71	0	235	0
A. Woningverbeteringen DAEB huur	8.133	0	4.147	0
B. Woningverbeteringen Niet-DAEB huur	0	0	0	79
B. Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	0	1.303	0	634
Investerings overig	81	0	74	0
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>8.285</i>	<i>1.303</i>	<i>4.455</i>	<i>713</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-8.187</i>	<i>1.270</i>	<i>-4.258</i>	<i>1.504</i>

C. Financieringsactiviteiten

FVA

Ontvangsten overig	39	0	1.600	0
Uitgaven overig	0	0	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>39</i>	<i>0</i>	<i>1.600</i>	<i>0</i>

Totaal van kasstroom uit FVA

-8.148	1.270	-2.658	1.504
---------------	--------------	---------------	--------------

Leningen

Nieuwe leningen geborgd	0	0	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0

Uitgaand

Aflossingen geborgde leningen	973	0	1.785	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	1.576
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	973	0	1.785	1.576

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten

-9.121	1.270	-4.443	-72
---------------	--------------	---------------	------------

Wijziging kortgeld

-201	201		
-------------	------------	--	--

Mutatie liquide middelen	-7.966	2.110	-1.848	1.238
Liquide middelen per 1-1	6.450	1.656	8.298	418
Liquide middelen per 31-12	-1.517	3.766	6.450	1.656

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Rozenburg, 12 mei 2021

Directeur-bestuurder:

F.P. Desloover

Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen:

A. Weggeman

F. Buis

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.

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 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2020; en
- 3 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 2020 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 80 en 81 van de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Ressort Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, 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 accountants-protocol 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.

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, 12 mei 2021

KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA

1 - Kengetallen

Boekjaar	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden				
1. Woningen en woongebouwen				
in exploitatie	2.351	2.355	2.364	2.380
in aanbouw	0	0	0	0
2. Garages	255	255	255	255
3. Bedrijfsruimten / kantoor	6	6	6	6
Totaal	2.612	2.616	2.625	2.641
Verhuur van woningen				
1. Mutatiegraad	6,20	6,90	5,80	8,44
2. Gemiddelde netto-maandhuur per 31 december	517,00	529,04	531,07	520,38
3. Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,92	0,88	0,88	0,82
4. Huurderving in % van jaarhuur	1,93	1,40	1,30	1,41
Kwaliteit				
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,27	1,22	1,37	1,39
Kosten niet-planm. onderhoud per woning	479	381	464	364
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.813	1813	2119	944
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000,-)				
1. Overige reserve	68.489	71.606	69.260	65.153
2. Herwaarderingsreserve	251.644	242.683	216.378	180.231
3. Voorzieningen	3.176	58	66	61
4. Huren woningen / woongebouwen	15.661	15.479	15.325	15.177
5. Vergoedingen	1.291	1.309	1.356	1.278
6. Jaarresultaat	5.853	28.650	40.704	11.211
Financiële continuïteit				
1. Solvabiliteit				
Eigen vermogen als % van totaal vermogen	82,18	82,27	80,37	76,82
Eigen vermogen + voorzieningen als % van het totaal vermogen	82,99	82,29	80,39	76,84
2. Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	25%	32%	43%	49%
3. ICR	2,03	1,57	2,47	2,40
Algemeen				
1. Eigen vermogen per vhe	122.563	120.297	120.016	103.102
2. Personeelsbezetting (voltijdsformatie-plaatsen per 1.000 woningen)	7,83	8,07	9,59	8,82
3. Werkelijk aantal personeelsleden 31/12	22	20	23	22

2 - Overzicht woningbezit

Type	Aantal 2020	Aantal 2019
Woningen	2.351	2.355
Garages	255	255
Bedrijfsruimte	6	6
Totaal	2.612	2.616