



Jaarstukken 2021

Inhoudsopgave	pagina
Volkshuisvestelijk verslag	
Voorwoord	3
1. Maatschappelijk presteren	4
2. Ontwikkelingen woningbezit	5
3. Kwaliteit van het woningbezit	12
4. Betrekken van belanghouders	14
5. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen	17
6. Leefbaarheid	18
7. Wonen, Zorg en Welzijn	20
Bestuursverslag	
1. Managementsamenvatting 2021	22
2. Organisatie	24
3. Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen	28
4. Risicobeheersing	36
5. Financiën	41
6. Werkterrein	47
Jaarrekening	
1. Balans	49
2. Winst- en verliesrekening	51
3. Kasstroomoverzicht	52
4. Algemene toelichting	54
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	55
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	68
7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	73
8. Verbonden partijen	73
9. Gebeurtenissen na balansdatum	73
10. Toelichting op de balans	74
11. Toelichting op de winst- en verliesrekening	90
12. Overige informatie	95
13. Gebeurtenissen na balansdatum	97
14. Segmentatie naar DAEB en Niet-DAEB	98
15. Vaststelling Jaarrekening	103
Overige gegevens	
1. Statutaire bepalingen inzake resultaat	104
2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	105
Bijlagen	
1 - Kengetallen	

Volkshuisvestelijk verslag

Voorwoord

In dit Volkshuisvestelijk jaarverslag over 2021 legt Woningstichting Ressort Wonen (toegelaten instelling) verantwoording af over het presteren in het afgelopen jaar. Opnieuw een bijzonder jaar waarin we met uitdagingen te maken kregen die het behalen van volkshuisvestelijke prestaties bemoeilijkten of vertraagden.

Onze strategische speerpunten in het *geactualiseerde strategisch meerjarenplan vanaf 2020 - 'Duurzaam Betrokken'* bleven ook in 2021 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 het jaarplan 2021. Hierin was al een effect 'ingeboekt' van corona en het vertrek van ervaren én de komst van nieuwe collega's. Op onderdelen als klanttevredenheid en huurachterstand, verruimden we de normen iets ten opzichte van prestaties in voorgaande 'normale' jaren. Op de meeste onderdelen werkten we vol energie en met ambitie aan mooie volkshuisvestelijke prestaties.

In maart 2020 startte met corona een periode van aanpassen van werkzaamheden, verminderde dienstverlening, bijgestelde planningen, andere werkplekken, omgaan met onzekerheden, groter beroep op flexibiliteit en inventiviteit, etc. We merkten in 2021 dat we hier inmiddels goed mee om kunnen gaan. Ook al was het even slikken op het moment dat nieuwe beperkende maatregelen, om corona-effecten te bestrijden, nodig waren. Wat helaas 2021 ook typeerde, was de continuering van langdurig ziekte bij een sleutelfunctionaris in de organisatie.

Er is gelukkig heel veel om met trots en tevredenheid op terug te kijken in dit jaarverslag 2021. De sloop van Welgelegen en de bouw van Nieuw Welgelegen bijvoorbeeld, wat zal gaan leiden tot oplevering in mei 2022. Alle onderhouds- en verbeteringsprojecten in Rozenburg hebben doorgang gevonden. Een compliment aan de organisatie en de bedrijven die voor ons werken. Vernieuwende pilots met energieopslag in batterijen zijn gestart en van een flinke subsidie voorzien vanuit gemeente Rotterdam.

De coalitie van drie corporaties heeft in 2021 hele forse stappen gezet in het verkoopproces met Vestia, naar verwachting leidend tot de overname van 295 huurwoningen in Brielle door Ressort Wonen. Zeven samenwerkende corporaties hebben afgelopen jaar Aareon gecontracteerd als leverancier van het primaire bedrijfssysteem. Ressort Wonen heeft mee kunnen kijken bij de implementatie van dit nieuwe systeem bij Patrimonium Barendrecht. En heeft zich de laatste maanden van 2021 voorbereid op implementatie in de periode januari tot en met april 2022, als tweede in de rij van uiteindelijk zeven corporaties.

Door besluitvorming binnen gemeente Rotterdam over de toekomst van het Warmtebedrijf Rotterdam en de aanbesteding van de warmtekavel in Rozenburg, is helaas vertraging ontstaan in de aansluiting van het dorp op een nieuw energiesysteem. Onze verduurzamingsstrategie verandert hierdoor echter niet: het warmtenet is voor bewoners het beste alternatief voor gas en biedt de beste garantie tegen stijging van de energielasten. Iets waar onze huurders zich terecht zorgen over maken, door de enorm gestegen gasprijzen in de laatste maanden van 2021.

Frans Desloover - Directeur-bestuurder

1. Maatschappelijk presteren

1.1 Samenwerking

Prestatieafspraken

Gemeente Rotterdam, Ressort Wonen en Huurdersvereniging Rozenburg (hierna: HVR) maakten prestatieafspraken voor 2022 en 2023. Dit keer hebben we met elkaar afgesproken dat we de mogelijkheden onderzoeken voor meer nieuwbouw, de samenwerking op leefbaarheid opzoeken en de aanbesteding voorbereiden voor de aanleg van het warmtenet.

In de afspraken is ook veel aandacht voor oudere huurders. Zo kijken we wat er nodig is om senioren zo lang mogelijk en met de juiste zorg in Rozenburg te laten wonen. We bevorderen de doorstroming uit eengezinswoningen naar de nieuwbouw van Nieuw Welgelegen in 2022 en we spreken de wens uit voor een mooie buitenruimte in dat gebied. Ook werken we eraan dat oorspronkelijke en nieuwe bewoners makkelijker met elkaar in contact komen.

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 verlengd. Daarnaast is Rozenburg door de gemeente Rotterdam geselecteerd als een van de vier integrale gebiedsaanpakken binnen deze gemeente. In de afgelopen jaren is er gewerkt aan de businesscase door een samenwerkingsverband van Warmtebedrijf Rotterdam (WBR), Stedin/NetVerder en Ressort Wonen, die regelmatig afstemming zocht met gemeente Rotterdam. De ambitie is/was hierbij: een aardgasvrij Rozenburg in 2030. In 2021 heeft gemeente Rotterdam, mede in relatie tot de strategie voor het WBR, besloten om de warmteconcessie in Rozenburg aan te gaan besteden. Hiermee is de samenwerking tussen WBR, Stedin/NetVerder en Ressort Wonen beëindigd. Ressort Wonen heeft haar positie heroverwogen en wacht nu de stappen door gemeente Rotterdam af, waarbij wij onze kaders formuleren en bewaken. In onze meerjaren-investeringsbegroting zijn investeringen in het aansluiten op het warmtenet met minimaal 1,5 jaar vertraagd.

Samenwerking gemeente Brielle.

We zijn gestart met de voorbereiding voor nieuwbouw van 210 woningen in Oude Goote. Daarnaast werken we met collega-corporaties De Zes Kernen en Maasdelta aan de overname van ruim 700 woningen van Vestia, waarvan circa 300 woningen door Ressort Wonen. Naar verwachting leidt dit in 2022 tot (taak)overdracht.

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 2021 heeft de Stichting Kwaliteitszorg Woondiensten Huursector (KWH) dit onderzoek opnieuw uitgevoerd. 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 tot en met 2022. De resultaten worden overgenomen in de Aedes-benchmark. In 2021 heeft de KWH de algemene dienstverlening niet gemeten. KWH heeft in dat jaar de vragenlijst algemene dienstverlening aangepast. In 2022 wordt de algemene dienstverlening weer gemeten.

In 2021 heeft KWH 1.910 enquêtes afgenomen. In totaal hebben 498 huurders gereageerd. De cijfers voor dienstverlening op de verschillende onderdelen:

	2020	2021
Algemenedienstverlening	7,4	-
Woningzoeken	8,0	7,5
Nieuwe woning	7,7	7,5
Huur opzeggen	7,9	8,6
Reparaties	7,7	7,6
Onderhoud	7,2	7,8

2. Ontwikkelingen woningbezit

2.1 Woningvoorraad

Het aantal woningen in exploitatie per 31 december is 2310 (op 31 december 2020 waren dit 2351 woningen). In een aantal complexen (vooraf benoemd) worden bij mutaties woningen verkocht. Door het verkoopbeleid neemt het aantal verhuureenheden af. We verkopen zowel appartementen als eengezinswoningen in verschillende prijsklassen. Woningen die ooit met een MGE-bepaling werden aangeboden, worden bij terugkoop aangeboden in de vrije verkoop. In totaal werden 5 woningen verkocht. In 2021 is het complex Welgelegen gesloopt (36 woningen). In 2022 worden op deze locatie 44 nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Aantal woningen naar huurklassen

	Aantal woningen 2020	%	Aantal woningen 2021	%
Goedkoop < €442,46	434	18,5	398	17,2
Betaalbaar >€442,46 - <€633,25	1227	52,2	1292	55,9
Duur >€633,25 - <752,33	524	22,3	494	21,4
Overig >€752,33	166	7,1	126	5,5
Totaal aantal woningen	2351		2310	

De huurgrens wordt jaarlijks per 1 januari aangepast. Met ingang van 2021 is de maximale sociale huurprijsgrens verhoogd naar €752,33. Bij mutatie van een woning en de daaropvolgende 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 woningwaarderingpunten 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 woningzoekenden met een middeninkomen ondervinden problemen bij het vinden 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 Meerjarenplan (SMP). In 2021 is vanuit de Rijksoverheid besloten om de huur voor sociale huurwoningen niet te verhogen. Reden hiervoor is de coronacrisis. De verhoging van de huurprijs voor vrijesectorwoningen en garages is vastgesteld op 1,3%. Vooraf wordt het besluit voor aanpassing huurprijzen voorgelegd aan de HVR. Onze huurders zijn conform de wettelijke plicht tijdig geïnformeerd.

Betaalbaarheid

Ondanks inkomensstijgingen in het afgelopen jaar, zijn veel huishoudens achtergebleven in hun besteedbaar inkomen. Dit is het gevolg van de stijging van 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 houden we met elke kandidaat een intakegesprek. 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 hebben 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 primaire verhuursysteem. Bij de zittende huurder mag de huurprijs niet zonder meer worden aangepast.

Woonlastenwaarborg

Al sinds 2010 hanteren we de woonlastenwaarborg bij groot onderhoudsprojecten. Ressort Wonen past na afronding een geringe huurverhoging toe, maar zorgt dat de besparing voor de huurder op energie sterk boven die verhoging uitstijgt. Wordt de toezegging niet gehaald? Dan garandeert Ressort Wonen dat ze onderzoekt hoe dat komt en betaalt eventueel met terugwerkende kracht aan de huurder terug. Onze huurders hebben 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 aangepast. 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 inkomensafhankelijke huurverhoging, die in het verleden is toegepast, 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 wijzen worden verdeeld. De verdeelmethodes zijn: loting, inschrijfmodel, directe bemiddeling of direct kans. Van loting maakt Ressort 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 2021 voor 2 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 en 55+ woningen voor doorstroming van ouderen vanuit eengezinswoningen, passen we regelmatig directe bemiddeling toe. Ook zet Ressor Wonen directe bemiddeling in bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders, woningruil en bij ernstige overlast.

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 WoonnetRijnmond. 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 2021 is 96,69% van de woningen met een huurprijs lager dan €752,33 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 IB60-formulier downloaden bij de Belastingdienst.

De toewijzingsgrenzen worden jaarlijks aangepast. In 2021 waren de grenzen voor huurwoningen in de sociale voorraad:

- 80% toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk huishoudinkomen tot €40.024
- 10% toewijzen aan een inkomen tussen €40.024 en €44.655
- 10% toewijzen aan een inkomen > €44.655

In deze laatste categorie zijn in 2021 12 huurovereenkomsten afgesloten. Het aantal verhuurde woningen in de geliberaliseerde sector bedraagt 10. Het totaal aantal opnieuw verhuurde woningen was 131.

WoonnetRijnmond

Voor woningzoekenden die in Rozenburg woonruimte willen huren geldt dat zij ingeschreven staan bij WoonnetRijnmond. 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. Woningzoekenden kunnen een zoekprofiel aanmaken, waarin zij hun voorkeur voor woonplaats, woning en 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 WoonnetRijnmond. Voor woningzoekenden met een beperkte kennis van internet, bieden de medewerkers van de afdeling Wonen hulp bij het zoeken en reageren.

Wet- en regelgeving voor het woonruimteverdeelsysteem wordt regelmatig aangepast en verwerkt, zodat de informatie die we aan woningzoekenden geven up-to-date is. We nemen deel aan bijeenkomsten voor de key-users van WoonnetRijnmond. 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 urgentiesysteem. Beschikkingen worden nog steeds door de Stichting Urgentiebepaling WoonnetRijnmond (SUWR) afgegeven.

WoonnetRijnmond 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 WoonnetRijnmond. Woningzoekenden worden per e-mail 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	23.725	31	32
Eénpersoonsouderenhuishouden	23.650	12	13
Tweepersoonshuishouden	32.200	24	25
Tweepersoonsouderenhuishouden	32.075	5	5
Drie of meerpersoonshuishouden	32.200	24	25
		96	100

In totaal zijn er 131 woningen opnieuw verhuurd:

- 95 woningen zijn passend toegewezen < €678,66
- 1 woning is niet-passend toegewezen > €678,66 en < €752,33
- 25 woningen zijn toegewezen tussen > €678,66 en < €752,33
- 10 woningen zijn in de vrije sector verhuurd > €752,33

Opzeggingen en verhuringen

In 2021 waren er 125 huuropzeggingen (woningen met een einddatum tussen 1 januari en 31 december 2021). In 2020 waren dit er 148. De mutatiegraad ligt op 5,41% (in 2020 6,2%). Redenen voor huuropzegging zijn: samenwonen, verhuizing binnen of buiten Rozenburg, overlijden of koop.

Na mutatieonderhoud werden 131 woningen opnieuw verhuurd. Het aantal nieuwe huurders afkomstig uit Rozenburg was 52, uit Rotterdam 40 en uit de regio en elders 39.

In 2021 reageerde 9129 woningzoekenden (in 2020 dit: aantal 8811). Het gemiddelde aantal reacties op woningen in 2021 is 69,7 (in 2020 was dit 61,2).

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 bevalen. Ook bieden zij een bezoek van een energiecoach voor tips op het gebied van energiebesparing. Hiervan wordt in verschillende gevallen gebruik gemaakt.

2.4 Huurincasso

De huurachterstand op actieve contracten is in 2021 toegenomen tot 1,24% (in 2020 was dit 0,92%). In 2021 speelde corona daarin nog steeds een rol. Wij hebben minder streng beleid toegepast en geprobeerd ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen. Wij hebben meer regelingen getroffen met huurders die door corona in financiële problemen zijn gekomen. In oktober 2021 is gestart met de uitvoering van het nieuwe incassobeleid. Het hele proces vindt nu in één maand plaats. Hierdoor

signaleren wij vroegtijdig en kunnen wij passende maatregelen en afspraken maken met de debiteur. In oktober hebben wij ook de huurders meegenomen die de huur structureel niet op tijd betalen, de zogenaamde slepers. Zij betalen de huur meestal aan het einde van de maand. Wij hebben met veel slepers een betalingsregeling afgesproken om de maand in te halen. Hierdoor is het percentage 0,2% ook toegenomen.

Laatste Kansbeleid

Om ontruiming van een woning te voorkomen voert Ressor 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 onnodige kosten met zich mee, zowel maatschappelijk, voor de woningcorporatie als voor de huurder zelf. Gaat een ontruiming toch door? Dan wordt betreffende huurder geregistreerd in het Regionaal Vangnet. De verhuur van een woning door een partnercorporatie gebeurt dan uitsluitend onder strenge aanvullende voorwaarden.

2.5 Ontruimingen

Van de 2 ontruimingen in 2021 waren beide huurders al met de noorderzon vertrokken. Deze huurders hebben een aanzegging gehad en zijn uitgenodigd voor het Laatste Kansbeleid. In 2021 zijn er 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 woningzoekendensysteem. Toch blijft elke ontruiming er één te veel. 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 2021 opgelopen naar gemiddeld 40 dagen (in 2020 was dit 36 dagen). De verhuurleegstand steeg naar 7 dagen (in 2020 was dit 6 dagen). Reden hiervoor is dat de aannemers door corona meer tijd nodig hadden om een woning gereed te maken voor verhuur. Ook konden nieuwe huurders niet altijd de woning bezichtigen bij de zittende huurder. De voor- en eindinspecties werden deels telefonisch afgehandeld. Nadat de huurder de sleutel had ingeleverd, voerde de opzichter de inspectie in de woning uit.

2.7 Huisvesting specifieke doelgroepen

Huisvesting statushouders

Het intakeklokje Opvang Statushouder van de gemeente Rotterdam geeft jaarlijks een opgave van het aantal te huisvesten statushouders. De opgave voor 2021, inclusief de achterstand van 2020, bedroeg 21 statushouders. Wij hebben onze taakstelling gehaald en hebben alle 21 statushouders geplaatst. Vluchtelingenwerk Nederland wordt ingeschakeld voor begeleiding en hulp bij inburgering.

Jongeren

Ressor Wonen heeft 399 woningen onder de kwaliteitskortingsgrens van €442,46. 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 7 woningen in 2021 verhuurd. Het staat jongeren ook vrij om te reageren op het woningaanbod boven de jongerengrenzen. 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 2021 is er geen aangepaste woning gemuteerd. De Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) draagt kandidaten voor en op dit advies plaatst Ressor Wonen nieuwe huurders. Naast de genoemde woningen zijn er in verschillende appartementencomplexen levensloopbestendige woningen beschikbaar. Bij mutatie in de appartementen in de Laan van Nieuw Blankenburg, wordt nog steeds de plattegrond gewijzigd en wordt de woning volledig rolstoeltoegankelijk gemaakt.

Ouderen

Oudere huurders die wonen in een eengezinswoning van Ressor Wonen en door willen stromen naar een gelijkvloerse woning, bieden wij een vergoeding en hulp bij het verhuizen. Bij acceptatie ontvangt de huurder €1.000,-, één maand gratis huur en verhuishulp van een erkend verhuisbedrijf. In 2021 heeft één huurder hier gebruik van gemaakt.

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 en 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 in 2021 in totaal 28 urgenten geplaatst (in 2020 waren dit er 13) op de volgende gronden:

- geweld en bedreiging	4
- te hoge woonlasten	4
- medisch	3
- stadsvernieuwing	2
- opvang	13
- mantelzorger	1
- 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 2021 kochten we 2 woningen onder MGE-verband terug. Het aantal verkochte woningen bedroeg in totaal 7. 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 heeft in 2021 één afkoop plaatsgevonden.

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 de overname te regelen. Waar nodig zijn we

behulpzaam bij het beëindigen van de huurtoeslag. Van de beschikbare verhuisaanhangwagen 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, e-mail als 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 en 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 als reparatieverzoeken, aanpassingen in de woning of de aanvraag van een garage. Verder presenteren we ons woningaanbod op de website. Via een link naar WoonnetRijnmond kunnen woningzoekenden direct reageren. Wanneer woningzoekenden thuis geen gebruik maken van internet, kunnen zij op ons kantoor, met onze hulp, inloggen op WoonnetRijnmond.

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. Wij sturen huurders op verschillende momenten nieuwsbrieven.

We schrijven regelmatig over al onze projecten en meer in het Relatiemagazine. In 2021 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. 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 (hierna: RvC) over de indiening en afhandeling van geschillen. In 2021 hebben huurders opnieuw geen klachten over Ressor Wonen ingediend bij de geschillencommissie.

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 HVR 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 2021 hebben twee bewoners van de Bernhardstraat gebruik gemaakt van het reglement verhuiskostenvergoeding.

3. Kwaliteit van het woningbezit

3.1 Onderhoud, inkoop samenwerking

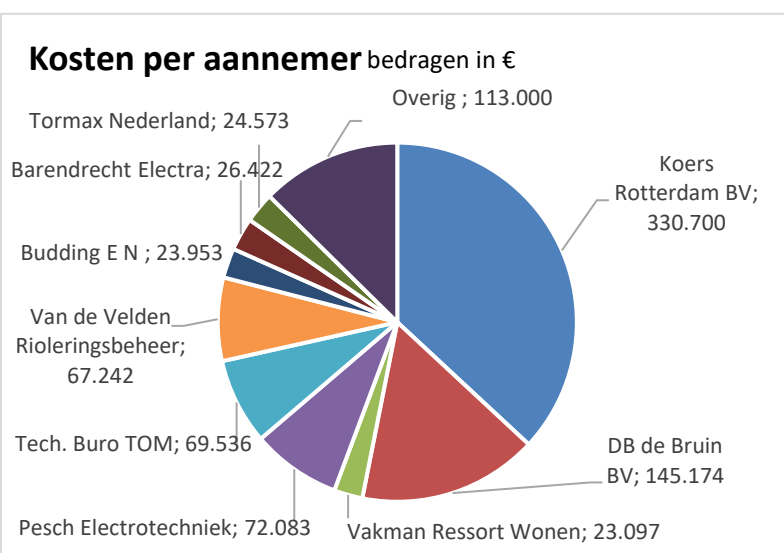
In 2021 gaven we de inkoop samenwerking verder vorm. Er is beleid vastgesteld wat we ook in 2022 breed (dus niet alleen op onderhoud) gaan toepassen. Er zijn nieuwe samenwerkingscontracten afgesloten, waar Ressor Wonen altijd meepraat over de contractvorming, maar niet altijd aan meedoet. Wel hebben we inmiddels gezamenlijk contracten afgesloten voor cv-onderhoud, liftonderhoud en begeleiding, 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 2021 voerde Dagelijks Onderhoud daadwerkelijk 4097 reparatieverzoeken uit waarvan 3775 reguliere reparatieverzoeken en 322 in het service abonnement. Dat is ten opzichte van 2020 een verhoging van circa 8%. De top 20 is hieronder aangegeven per aannemer en met gemaakte kosten).

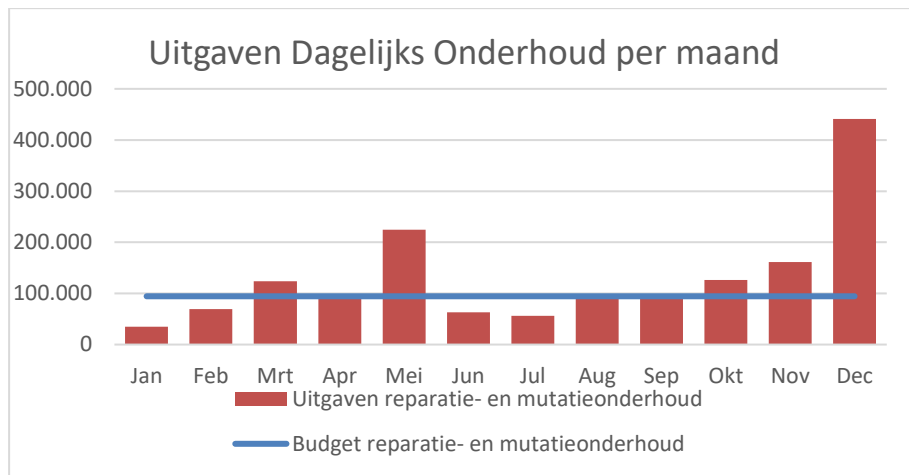
Reparatieopdrachten 2021		Aantal
1	Koers Rotterdam BV	800
2	DB de Bruin BV	761
3	Vakman Ressor Wonen	600
4	Pesch Electrotechniek	453
5	Tech. Buro TOM	261
6	Van de Velden Rioleringsbeheer	151
7	Budding E N	147
8	Barendrecht Elektra	104
9	Tormax Nederland	90
10	Breijer Project	75
11	Oosterman Afbouw	55
12	PB & WD	52
13	Van Vliet installatiebedr.	42
14	SKK Kozijnservice	34
15	Marcel Keizer	27
16	Kone BV	21
17	DAKAccent Nederland BV	18
18	Meeuwenplaat BV	15
19	Paulusma Services	12
20	Elis Nederland	8



Ten opzichte van de begroting heeft er in 2021 een behoorlijke overschrijding plaatsgevonden. Begroot was €540.000. De totale uitgaven waren €912.000. Er zijn extra kosten gemaakt, met name bij keuken-, toilet en badkamerrenovaties en bij rioolproblemen.

Een inhaalslag is gemaakt om de aannemers de facturen van de gerealiseerde werkzaamheden nog in het verslagjaar in te laten dienen. In onderstaande grafiek is de invloed hiervan in de laatste maanden duidelijk zichtbaar.

Naar aanleiding van huuropzeggingen is in totaal aan 136 woningen mutatie onderhoud uitgevoerd in 2021.



Verbeteringen

Bij 3 woningen heeft bij mutatie een kwaliteitsinvestering plaatsgevonden in de vorm van een wijziging van de plattegrond. Dit is op basis van de afspraken in onze portefeuillestrategie.

3.1.2 Planmatig onderhoud en projecten

Binnenaanpak

In 2021 heeft er een binnenaanpak plaatsgevonden bij het project aan de Meerpaal (Pameijer-blok). In 12 woningen zijn de badkamer, keuken en toiletten gerenoveerd.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de speerpunten in het Strategisch Meerjarenplan van Ressor Wonen. Om die reden is in 2018 een duurzaamheidsvisie ontwikkeld en deze is in 2021 geactualiseerd. 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.

Individuele duurzaamheidspakketten

Verduurzaming nemen wij zo veel mogelijk mee in alle (groot) onderhoudsprojecten. Is planmatig onderhoud nog niet van toepassing voor een buurt, dan zijn er onze individuele duurzaamheidspakketten. Dit zijn de mogelijkheden voor onze huurders:

- Pakket A: gasloos koken (plus aanpassing van de groepenkast)
- Pakket B: zonnepanelen
- Pakket B+: zonnepanelen in combinatie met zonneboiler

Bij iedere aanvraag bekijken we of het pakket voor die specifieke woning mogelijk is. Het kan bijvoorbeeld zijn dat het dak niet geschikt is voor zonnepanelen, de ligging niet gunstig is of dat er al onderhoudsplannen zijn waarbij direct wordt verduurzaamd. Als er geen technische belemmering is, dan komen we onze huurder graag tegemoet.

Resultaat Gericht Samenwerken (RGS)

Ressor Wonen is op zoek naar vernieuwende vormen van opdrachtgeverschap, in combinatie met traditionele scherpste in prijsvorming. Zo houden we onze onderhoudsopgave ook in de toekomst beheersbaar. 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 aan de 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. Een voorbeeld is 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 2021 is er gestart met de voorbereidingen van een bouwteam met aannemer Spit Projecten bij de Beatrixstraat. Dit zal daadwerkelijk uitgevoerd gaan worden in 2022. Daarnaast zijn we in voorbereiding naar een RGS-contract met dezelfde aannemer, Smits Vastgoedzorg, als voor de Esdoornlaan.

Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Een van de ambities van Ressort 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 PKVW-gecertificeerde woning gemiddeld 90% lager is dan bij een woning zonder keurmerk.

3.2 Portefeuillestrategie

Ressort Wonen heeft haar visie en ambities, zoals verwoord in het Strategisch Meerjarenplan, 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 2021 actualiseerden we het portefeuilleplan. 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 zijn onmisbaar voor de uitvoering van onze taken. Op directieniveau worden zaken besproken met de gemeente en 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. In 2021 verstevigden we het contact met het wijkteam, wat leidde tot nieuwe werkafspraken over gerichte doorverwijzing. We namen ook meer gericht deel aan het dorpsoverleg (een uitvoerend netwerkoverleg van zorg- en welzijnsorganisaties), waar we een presentatie verzorgden over woningtoewijzing. En de banden met het jongerenwerk zijn aangehaald.

Voor de jaarplannen, woningverbetering en strategisch voorraadbeleid volkshuisvestelijke beleidsterreinen voeren we overleg met onze stakeholders. In wisselende klanten- of luisterpanels halen we input op voor ons beleid. Met de HVR is structureel vier keer per jaar overleg en zijn er ook informele momenten waarop we te actualiseren beleid, rond bijvoorbeeld tuinonderhoud of scootmobielplaatsen, met elkaar bespreken. Met de bewonerscommissies is in 2021 wat minder actief contact geweest. Dit staat weer op de kaart in 2022.

4.1 Overleg

Door de coronacrisis kreeg het overleg met bewonersgroepen in 2021 een andere invulling. Het contact met bewonersgroepen verliep telefonisch en/of digitaal. Er zijn verschillende overlegstructuren die Ressor Wonen initieert of waarin Ressor Wonen participeert:

Bewonerscommissies

Het 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. Ressor Wonen faciliteert deze plannen financieel of, waar nodig, met inzet van personeel.

Klantenpanels

Er vonden in 2021 geen bijeenkomsten plaats met klantenpanels.

Huurdersvereniging Rozenburg (HVR)

Met de 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. De HVR is een belangrijke partner bij het tot stand komen van de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam. Zowel bij de jaarlijkse ledenvergadering als de algemene jaarlijkse bewonersbijeenkomst is doorgaans een medewerker van Ressor Wonen aanwezig. In verband met corona liep dat in 2021 anders.

Alle huurders zijn automatisch lid van de HVR. Zij betalen geen bijdrage. Ressor Wonen verstrekt jaarlijks per verhuureenheid een geldelijke bijdrage. Hiervan kan de HVR zichzelf bekostigen. De HVR verstrekt de jaarlijkse begroting aan Ressor 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. Er wordt overlegd met maatschappelijke instellingen, politie, gebiedscommissie en huurders. Tijdens deze bijeenkomsten leggen we verantwoording af over ons beleid en uitgevoerd werk. Ook halen we input op voor toekomstig beleid, prestatieafspraken en herijking van het Strategisch Meerjarenplan, waar ook de medewerkers een inbreng in hebben.

Klankbordgroepen

Bij groot onderhoudsprojecten vragen wij de leden van de klankbordgroep om ambassadeurs van Ressor 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 2021 zijn er geen nieuwe klankbordgroepen opgestart. Wel hebben er bijeenkomsten plaatsgevonden met de bestaande groepen van de Esdoornlaan en de Laan van Nieuw Blankenburg. Bij het laatstgenoemde complex gebeurde dit op basis van Resultaat Gericht Samenwerken. Bij het complex Beatrixstraat is, gezien het kleinschalige karakter van acht woningen, gekozen voor een individuele benadering. Hier vormen alle bewoners in feite de klankbordgroep.

Wijk- en veiligheidsoverleg

We overleggen regelmatig met onze ketenpartners in de wijk. Zo is er minimaal zes keer per jaar het veiligheidsoverleg. Hierbij zijn de veiligheidscoördinator, politie en zorgverleners aanwezig. Onze medewerker Leefbaarheid neemt deel aan het overleg.

4.2. Informatie

Contact met onze huurders

Contact met onze huurders vinden we van groot belang. We willen niet alleen zenden, maar ook informatie ophalen en samen optrekken met onze huurders en stakeholders. Regelmatig vragen we onze huurders wat juist voor hen belangrijk is, en daar houden we rekening mee. Door corona vond dit in 2021 vaker plaats in de vorm van een enquête dan via persoonlijk contact. Normaal gesproken staan wij juist voor een goede mix tussen digitalisering en persoonlijk contact, afgestemd op de behoefte van de huurder.

Update communicatieplan

Zoals afgesproken in onze raamovereenkomst communicatiediensten met TekstUeel - communicatie, vernieuwde dit bureau in 2021 ons communicatieplan. Hierin staat duidelijk wie wij zijn, wat we willen vertellen, aan welke doelgroepen en met welke middelen. De kern van dit rapport is dat wij onze speerpunten nastreven op moderne wijze, maar altijd met goed contact en nauwe betrokkenheid van huurders en stakeholders.

Vernieuwingen website

Waar nodig passen we de website aan naar onze nieuwe inzichten over de behoeftes van de huurders. Dit doen we in stapjes. Afgelopen jaar maakten we een duurzaamheidspagina, een pagina burenen/omgeving en de pagina hulp en ondersteuning.

Vlogs en LinkedIn

We plaatsen iedere maand een bericht op LinkedIn voor onze relaties en twee keer per jaar maken we een vlog. Een uitbereiding van het gebruik van social media schuiven we op naar 2023. Ons communicatiebureau maakte hier al een plan voor.

Het populair jaarverslag

Ieder jaar vertalen we het uitgebreide financiële en volkshuisvestelijke jaarverslag naar een korte overzichtelijke versie voor huurders en relaties. Vaak is dit een korte film of een duidelijke infographic. Ook in 2021 was er weer een 'populaire' versie waar iedereen graag gebruik van maakt.

Ressort Wonen magazine

Ook in 2021 brachten we drie keer ons magazine uit. Uit reacties van bewoners blijkt dat veel Rozenburgers dit afwisselende blad met veel interesse lezen. We proberen veel aandacht te besteden aan eenvoudig taalgebruik, een vrolijke stijl en veel illustraties.

4.3. Openingstijden kantoor

De openingstijden van ons kantoor zijn in 2021 in principe niet gewijzigd. Ons kantoor is op werkdagen geopend van 8.30 tot 16.30 uur. Door het coronavirus was het kantoor in 2021 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 huismeesters 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

In 2021 was er geen werkervaringsplek voor jongeren in onze organisatie. Wel werkt Thomas van Groningen nog steeds drie dagen per week bij ons. Hij ondersteunt ons op facilitair gebied. Dit tot tevredenheid van hem en de partners. Ipse de Bruggen, zorgkantoor voor verstandelijk en meervoudig beperkten, verzorgt de begeleiding.

In 2021 boden we maar liefst drie trainees de gelegenheid om via Corporaties in Beweging hun eerste werkervaring bij een woningcorporatie op te doen. Zij deden onder andere onderzoek naar de rol van huismeester 2.0, het gebruik van vastgoeddata en de veiligheidsbeleving in Rozenburg.

Milieu en energiebesparing

Duurzaamheid was afgelopen jaar en is 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 ledverlichting. Ook bieden we woningen met een elektrische kookvoorziening in plaats van een gasfornuis. 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. Hier zijn we als Ressort Wonen trots op.

Betaalbaarheid

We lieten onderzoek doen naar de betaalbaarheid van onze woningen. Hieruit bleek dat de woonlastenstijging (huur en energiekosten) voor onze huurders beperkt is gebleven door de verduurzaming van onze woningen.

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 en 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 rekening van de huurder.

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. Met de bouw van 'Nieuw Welgelegen', waar 44 sociale 55+ huurappartementen komen, dragen we daaraan bij. In 2021 informeerden we alle 55-plussers van onze eengezinswoningen over de mogelijkheden tot voorrang bij woningtoewijzing.

6. Leefbaarheid

6.1 Ressort Wonen en samenwerkende partners

Samenwerking zoeken we met diverse partners in de wijk, zoals DIA en gemeente Rotterdam. Ook stimuleren we bewonersgroepen om zelf initiatieven op het gebied van wonen en sociale cohesie te ontwikkelen en te organiseren. Ressort Wonen ondersteunt deze activiteiten met daadwerkelijke 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 Ressort Wonen is dan ook speciaal op deze buurten gericht.

6.2 Van huismeester naar sociaal wijkbeheer

Onze huismeesters zijn in bijna al onze appartementencomplexen actief. Ze controleren de schoonmaakwerkzaamheden, signaleren gebreken en zijn het eerste 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.

Nieuwe rol huismeester

In verband met (naderende) pensionering van twee huismeesters is de invulling van de functie tegen het licht gehouden. In 2021 bleek uit onderzoek van Ressort Wonen dat de rol van huismeester aan vernieuwing toe was. Niet zozeer controlerend en gericht op handhaving, maar meer gericht op het activeren van bewoners en op preventie. In 2022 brengen we dit verder in de praktijk. De huismeester krijgt (nog) meer een rol ter bevordering van de sociale cohesie.

Zichtbaarheid in de wijk

De aanwezigheid van Ressort Wonen in de wijk, als initiatiefnemer voor het verbeteren van de leefbaarheid, kan nog wat beter. Dat was de uitkomst van een eerder gehouden luisterpanel. Deze taak ligt bij 3 medewerkers van Ressort Wonen. Dit team wordt uitgebreid met de wijkscout, een speciale functionaris die voor zowel Ressort Wonen als de gemeente werkt. Zijn taak is drieledig: het zorgen voor verbinding tussen diverse groepen bewoners, het activeren van bewoners bij energiezuinig gedrag en aandacht voor de buitenruimte. De drie medewerkers van Ressort Wonen zorgen, samen met de wijkscout, voor verbeterde zichtbaarheid in Rozenburg.

6.3 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 een van onze trainees blijkt dat dit meer met gevoel te maken heeft dan met ervaringen. Objectief gezien is Rozenburg veiliger geworden, maar de Rozenburgers voelen dat niet zo. De oorzaak lijkt te liggen in de demografische ontwikkelingen: vergrijzing en een heterogenere bevolkingssamenstelling. Daarnaast is er verschuiving ontstaan van misdrijven/overlast van achter de voordeur naar de straat. Hierdoor wordt overlast zichtbaarder en voelen bewoners zich minder veilig, omdat ze vaker geconfronteerd worden met onder andere hangjeugd.

De wijkscout krijgt hier een belangrijke rol door ontmoetingen tussen bewoners te stimuleren, om zo de sociale cohesie te versterken. Ook gaan we door met kandidaat-huurders informeren tijdens intakegesprekken en wijzen op het rustig wonen en het dorpse karakter van Rozenburg met het rijke verenigingsleven.

Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Het hele 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.

Alle woningen hebben inmiddels een certificaat en zijn dus veilig volgens die regels. Ze hebben goede sloten, buitenverlichting en rookmelders. Dat betekent dat er 80% minder kans is dat er wordt ingebroken. In de zomerperiode reikte wethouder Roos Vermeij het laatste certificaat uit aan huurders van de Vogelbuurt. Medewerkers van Ressor Wonen deelden aan iedereen uit die wijk een brievenbuspakketje met boterkoek uit.

6.4 Sociaal Beheer

Samen met bewoners en andere netwerkpartners kijken we wat nodig is om de leefbaarheid in onze complexen, buurten en wijken op peil te houden. Het uiteindelijke doel is het versterken van het welbevinden van huurders in onze woningen en bewoners van de gehele buurt.

Opruimactie portieken

In 2021 is geïnvesteerd in leefbaarheidsmaatregelen en -activiteiten. Een van de grotere acties betrof de opruimactie van portieken in verschillende buurten. Voor de handhaving hiervan werden de huismeesters uitgerust met stickers. De huismeester plakt deze stickers op spullen en/of goederen die niet toegestaan zijn in een gemeenschappelijke ruimte. We kijken terug op een geslaagd project. Diverse bewoners deden actief mee met deze opruimactie.

Leefregelcampagne

In 2021 zijn we doorgeshaan met het bevorderen van de sociale cohesie in het appartementencomplex Bosseplaat. De bedoeling is dat bewoners zelf hun normen en waarden in het complex bepalen door spelregels op te stellen. Deze spelregels zijn inmiddels omgezet in illustraties die in de flat komen te hangen. Bewoners kunnen elkaar onderling aanspreken op (on)gewenst gedrag.

Opfrisbeurt portieken Vogelbuurt

In september 2021 heeft Ressor Wonen een wijschouw gehouden in de Vogelbuurt. Het doel was het inventariseren van zwakke plekken in de complexen als het gaat om de uitstraling van de binnenruimte. Eind 2021 hebben wij als pilot een aantal portieken in de Vogelbuurt opgefrist met sauswerk. Bewoners gaven aan tevreden te zijn over de nieuwe uitstraling. Uitvoering van de overige schilderwerkzaamheden vindt plaats in 2022. Deze werkzaamheden zien wij als gouden moment om onze huurders bij het proces te betrekken, vooral voor het behoud van een schone, hele en veilige woonomgeving.

Zelfwerkzaamheid bewonersgroepen

Ondanks de coronaperikelen hadden in 2021 diverse bewonersgroepen een proactieve inzet. We bespraken met een aantal van hen complex-gerelateerde zaken en stimuleerden of faciliteerden activiteiten. Zo heeft de bewonersgroep Blankenburg haar 10-jarig bestaan gevierd met een excursie in de haven. Het doel was tweeledig:

- meer te weten komen over Rozenburg, dat een centrale plek inneemt in het Rotterdamse havengebied
- het voorkomen van een sociaal isolement onder ouderen

Bewonersgroep Meerpaal heeft in 2021 bij Ressor Wonen een bewonersinitiatief ingediend om de wegbewijzing in het complex overzichtelijker te maken. Bezoekers kunnen nu hun weg beter vinden in het gebouw.

Coronacrisis

Corona was ook in 2021 natuurlijk een centraal thema. De richtlijnen van het RIVM bleven in onze werkwijze gehandhaafd. Waar nodig hebben wij het fysieke contact omgezet naar digitaal en/of telefonisch contact.

Tuinenproject

Het tuinenproject is al jaren succesvol en vond ook in 2021 plaats. Dit keer kozen we voor een andere werkwijze, namelijk om bewoners alleen aan te spreken waar het tuinonderhoud niet goed was. In de voorgaande jaren schreef Ressor Wonen alle bewoners van eengezinswoningen aan over het tuinonderhoud. Dat bleek achteraf gezien niet nodig.

Het onderhoud van de tuin is onlosmakelijk verbonden met het huurcontract. Onze huismeester spreekt met bewoners als de tuin minder netjes is. Vervolgens maakt de huismeester samen met de huurder een afspraak over hoe de tuin weer netjes wordt. Hier stelt de huismeester een verbetertermijn voor vast. 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 sloten we het tuinenproject af en het merendeel van de tuinen is nu keurig op orde.

Woonoverlast

Ook in 2021 is inspanning verricht om de zelfredzaamheid van de bewoners te verbeteren. We merken dat bewoners steeds sneller Ressor Wonen aanspreken bij overlast. Wij vragen de bewoners altijd om eerst zelf met de burens te gaan praten om tot een oplossing te komen. Als bewoners er niet samen uitkomen, nemen wij de klachten in behandeling. Wij kunnen dan bijvoorbeeld Buurtbemiddeling Rotterdam inschakelen. Gerelateerd aan corona zagen wij een toename van het aantal overlastmeldingen. Dit leidde nog meer tot de aanpak om huurders op hun eigen verantwoordelijkheden te wijzen. Soms worden klachten complexer, omdat er sprake is van psychosociale problematiek bij de veroorzaker. Wij betrekken bij dit soort zaken ook andere partijen, zoals het Wijkteam Rozenburg. Bij overlastzaken volgen we de richtlijnen van het Rotterdamse convenant 'Aanpak woonoverlast'.

Monitoring woonoverlast

Alle schriftelijke overlastmeldingen registreren wij. Dit om meer inzicht te krijgen en te houden in het aantal meldingen van burenruzies en/of woonoverlast.

(Casus)overleg met ketenpartners

In 2021 hebben wij het structurele (casus)overleg met verschillende ketenpartners gecontinueerd. Er zijn drie soorten overleggen waar we aan deelnemen. Het ene overleg heeft betrekking op een individuele bewoner waarbij we met Woonexpert Rotterdam, politie en het wijkteam bespreken hoe we de casus aan moeten pakken. Het andere overleg is het veiligheidsoverleg op dorpsniveau. Ook nemen wij actief deel aan het maatschappelijk dorpsoverleg. Door integraal te overleggen, kunnen in problematische situaties verdere problemen worden voorkomen, of we treffen juiste voorbereidingen.

7. Wonen, Zorg en Welzijn

7.1 Zorgappartementen

De 28 woningen in het zorgcomplex Hart van Rozenburg-Elzenlaan worden verhuurd aan zorgaanbieder Careyn. Zij verzorgen zelf de toewijzing en de persoonlijke verhuur.

Bij het vrijkomen van een van de 40 appartementen in zorgcomplex Blankenburg, verhuurt Ressor Wonen de woningen. Zorgverlener Careyn zorgt voor de kandidaten. Ouderen met een zorgindicatie hebben hier voorrang op overige woningzoekenden.

In 2021 is één 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

Ressort Wonen beschikt over 8 volledig aangepaste woningen voor mensen met een 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 WoonnetRijnmond

In het kader van Langer Thuis is afgesproken dat Ressort Wonen kleine noodzakelijke aanpassingen in de woningen aanbrengt. Het betreft in veel gevallen een verhoogd toilet, beugels, mengkraan met één hendel of thermostaatkraan. In principe vallen deze aanpassingen onder de Wmo-voorzieningen, maar Ressort Wonen heeft dit overgenomen. 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 wel geldt als je later gebruik wil maken van dit abonnement. Huurders van 70 jaar en ouder krijgen een korting op de maandelijkse bijdrage van 50% en betalen daarom slechts €2,25. Eind 2020 maakten 1387 huurders (59%) gebruik van het serviceabonnement. In de leeftijdscategorie 70+ zijn er 495 huurders met een serviceabonnement.

7.3 Programma Ouder en Wijzer

Gelukkig is het niet nodig om van Rozenburg te verhuizen wanneer je als oudere niet langer zelfstandig kunt wonen. Als onderdeel van het gemeentelijk uitvoeringsprogramma 'Rotterdam Ouder en Wijzer' zag Ressort Wonen de kans om zich als kleine kern te onderscheiden. Ressort Wonen hoopte, samen met zorgpartij Careyn, op de opwaardering van de woonzorgzone tot ouderenhub. Helaas is dat niet gebeurd. Wel is er een initiatief ontstaan voor een samenwerkingsverband met Ressort Wonen, Careyn en De Zakenpartner (DZP) om een pilotonderzoek te doen naar de inrichting van de buitenruimte rondom ouderen- en zorgwoningen. Dit mondde uit in het project 'Meet & Move'. Dit moet gaan zorgen voor een duurzaam en veilig ingericht verblijfsgebied voor senioren, dat ook activeert tot beweging. In 2021 is samenwerking gerealiseerd met diverse gemeentelijke projecten die aan de slag zijn en gaan in het gebied. Hierbij benutten we koppelkansen tussen rioolvervanging, aanleg warmtenet en nieuwbouw, (her)beplanting Blankenburgverbinding en klimaatadaptief (hittestressbestendig) inrichten van de buitenruimte. In 2021 is helaas de subsidieaanvraag bij CityLab010 afgewezen. Naar financiële middelen wordt dus nog gezocht.

Bestuursverslag

1. Managementsamenvatting 2021

Betaalbaar huren in duurzame woningen

Op grond van Rijksbeleid was geen sprake van huurverhoging voor sociale huurwoningen. Vrijesectorwoningen en garages verhoogden we met 1,3%. Huurdersvereniging Rozenburg (HVR) adviseerde positief over deze aanpassing. In 2021 zagen we gelukkig een bescheiden impact van corona op huurachterstanden. Dat wil uiteraard niet zeggen dat er geen zorg om betaalbaarheid van het wonen is. Een betalingsprobleem bij een beperkt aantal huurders, is voor die kleine groep wel een héél groot probleem. Door een algemeen sociaal huurbeleid, een socialer en actiever incassobeleid en nóg meer zorg en aandacht voor individuele situaties, is de huurachterstand - als percentage van de te incasseren huur in 2021 - beperkt opgelopen naar 1,24%. Dit is voor een deel te verklaren uit zogenaamde slepers, huurders die wel altijd betalen, maar altijd te laat. We hebben met iedere huurder passende afspraken kunnen maken om achterstanden in te lopen. In 2021 konden we het aantal aanzeggingen tot ontruiming op grond van huurachterstand beperken tot twee. Per 2022 wordt er niet meer ontruimd bij huurachterstand.

We maakten in 2021, net als in de voorgaande jaren, zelf flinke stappen in het verder verduurzamen van onze woningvoorraad. Tegelijkertijd ontstond er door besluitvorming bij de gemeente vertraging op de ontwikkeling van een warmtenet voor heel Rozenburg. Verduurzaming is voor Ressor Wonen 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.

We publiceerden in 2021 de resultaten van een onderzoek naar de betaalbaarheid van huurwoningen in Rozenburg. Dit herhaalde en verrijkte een eerder onderzoek uit 2014. Onderzoeksbureau Atrivé toonde aan dat de wijze waarop Ressor Wonen sinds 2014 verduurzaamt, bijdraagt aan de betaalbaarheid van het wonen.

Betrokken en moderne dienstverlening in een sterk dorp

De kwaliteit van dienstverlening is traditioneel van hoog niveau bij Ressor Wonen. In 2020 waren we gemiddeld genomen gezakt in klanttevredenheidsscores, nadat ook 2019 al een daling liet zien. In 2021 is geïnvesteerd in kwaliteitsmaatregelen die op onderdelen geleid hebben tot hogere scores, maar op andere onderdelen nog niet. We monitoren maandelijks de ontwikkeling, en denken met een stabiel en wat ruimer team Wonen de lijn omhoog te pakken te hebben. In 2021 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.

Uitgaven in het kader van leefbaarheid zijn volgens de Woningwet alleen mogelijk als er direct verband is met 'de verhuur aan de doelgroep sociale huurders in de omgeving waar het bezit zich bevindt'. Ressor Wonen doet in het kader van leefbaarheid alleen deze uitgaven. We combineren dat met een brede taakopvatting op het gebied van leefbaarheid. Ook in 2021 hebben we twee huismeesters en een participatiemedewerker binnen Rozenburg ingezet. Vooruitlopend op de pensionering van de huismeesters voorzagen we al in hun opvolging.

We zijn heel blij met het initiatief van gemeente Rotterdam om in Rozenburg te experimenteren met een zogenaamde wijkscout, bedoeld om zichtbaar en aanspreekbaar te zijn in de wijk, in een vrije, verbindende rol. Gemeente Rotterdam en Ressor Wonen maken de rol van wijkscout Viktor Mihak gedurende twee jaren mogelijk, passend binnen de prestatieafspraken en het Kleine Kernenbeleid.
Op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren

Ressort Wonen voerde haar werkzaamheden in 2021 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 woningverbetering. De piek hiervan lag in 2021 en in de komende jaren keren we terug naar wat lagere inspanningen en uitgaven. De sloop en nieuwbouw van (Nieuw) Welgelegen springt het meest in het oog. Mei 2022 zal dit complex met 44 sociale senioren huurwoningen opgeleverd worden. De aansluiting op het restwarmtenet vroeg wederom meer tijd dan voorzien. Problematiek in de businesscase en de toekomst van het Warmtebedrijf Rotterdam droegen bij aan het besluit van gemeente Rotterdam om de concessie in Rozenburg aan te gaan besteden. Voor Ressort Wonen betekent dit een minder initiërende en meer kaderstellende, toetsende positie. Investerings in aansluiting op het warmtenet zijn naar achter in de tijd verschoven.

Ressort Wonen kan, op volkshuisvestelijk gebied, 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. De realisatie hiervan blijft een kwestie van lange adem. In 2021 is het 'aanjaagteam' vanuit de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland betrokken om waar mogelijk te versnellen. Eind 2021 bleek (gelukkig!) dat de korting op de verhuurderheffing als ijkpunt niet meer aanwezig is, omdat de verhuurderheffing afgeschaft wordt. Gelukkig hebben we, met twee collega corporaties, in 2021 wel hele grote stappen gezet met de gemeente en Vestia om bij te dragen aan het oplossen van de volkshuisvestelijke problemen in Brielle. 30 juni 2021 ondertekenden de drie corporaties en gemeente Brielle een intentieovereenkomst die ieders bijdragen aan prestaties in de nieuwbouw en de bestaande voorraad regelt. Eind 2021 werd op vrijwel alle deelaspecten van het (ver)koopproces overeenstemming bereikt met Vestia. Naar verwachting zal in 2022 finale besluitvorming en overdracht van woningen en leningen plaatsvinden. Voor Ressort Wonen gaat het om de overname van 295 woningen en 18 scootmobielplaatsen.

De prestaties die wij leveren zijn verankerd in prestatieafspraken tussen gemeente Rotterdam, HVR en Ressort Wonen. Samenwerking met deze partners is voor Ressort 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 2021 werkte Ressort Wonen samen met zeven collega-corporaties bij de inkoop van onderhoud en met zes (soms dezelfde) corporaties bij de contractering en implementatie van een nieuw ERP-systeem. Collega-corporatie Patrimonium Barendrecht implementeerde dit eind 2021 als eerste. Ressort Wonen bereidde zich als tweede voor op implementatie tussen januari en medio april 2022. Directeur-bestuurder en RvC spraken af dat Ressort Wonen haar strategische positie 'zelfstandig blijven door samen te werken' heroverweegt. Dit heeft tot een aantal tussenconclusies geleid die in 2022 verder uitgewerkt worden.

Financiële uitkomsten en prognoses

Het resultaat na belastingen 2021 bedraagt €18,3 miljoen, voor circa €15 miljoen verklaard uit waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Relevanter is dat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (exclusief rentelasten) bijna €6 miljoen bedraagt (in 2020 was dit €4 miljoen positief). Dat past binnen het strategisch speerpunt 'Op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren'.

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

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 2021 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.

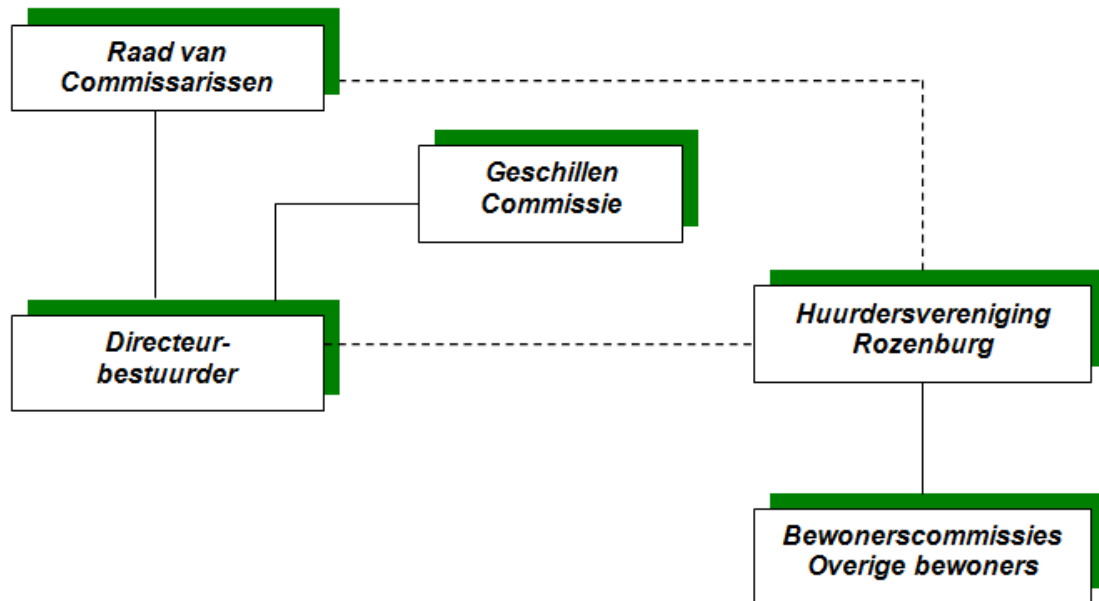
Onze organisatie is kapitaalintensief. Er is een groot vermogen belegd in woningen en ander vastgoed. Dit vermogen moet maatschappelijk renderen ('iets opleveren'). Proactief en transparant handelen zijn karaktertrekken die daarbij passen.

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 2021 nam Frans Desloover deel aan congressen, themabijeenkomsten en trainingen op het gebied van leiderschap en cultuur, maatschappelijke verankering, vastgoed en financiën, governance en riskmanagement, strategie, beleid en communicatie. In de afgelopen drie jaar behaalde hij 156,5 zogenaamde PE-punten, ruim boven de minimaal vereiste 108 in drie jaar. In 2021 behaalde hij 63,5 PE-punten.

2.4 Hoofddijnen 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 ervoor 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 RvC houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken.

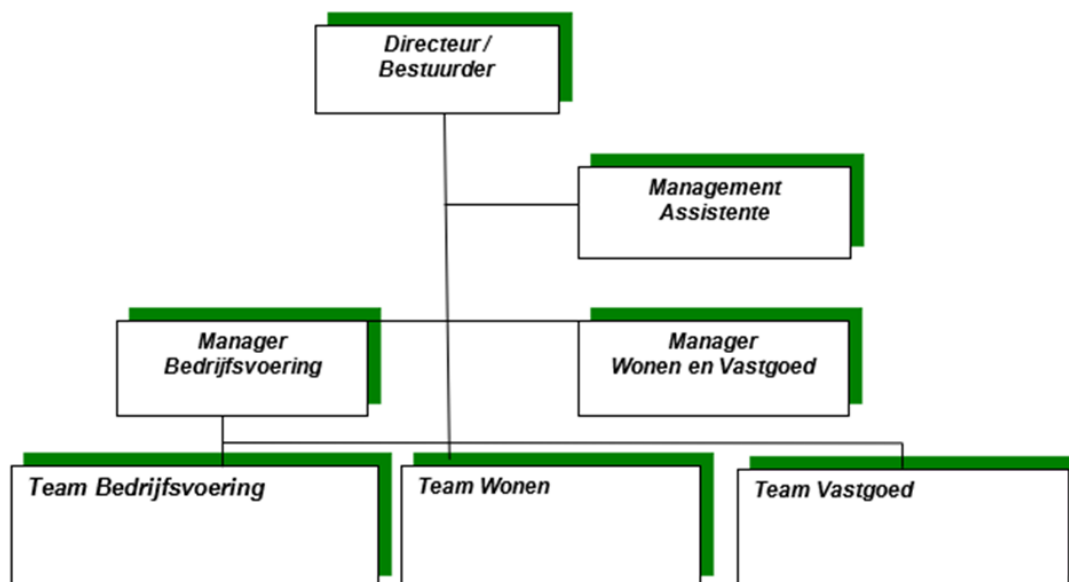
De hoofddijnen van de governancestructuur zijn verwoord in de statuten welke notarieel zijn vastgelegd volgens de voor woningcorporaties geldende regelgeving. Doorvoeren van wijzigingen is alleen mogelijk bij notariële akte. In 2021 is hiervan geen sprake geweest. De statuten bevatten de doelstellingen van de stichting en op hoofddijnen 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. Hiermee is deze functie gebaseerd op de bij woningcorporaties gebruikelijke tweelagenstructuur en de stichtingsvorm. Bij de RvC 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. Daarvan was in 2021 geen sprake. Het gehele jaar 2021 vervulde Frans Desloover de functie directeur-bestuurder. De bestuurder heeft per 1 maart 2021 een nevenactiviteit als lid van de raad van toezicht van de stichtingen De Hoeksche School Kinderopvang en Tussenschoolse Opvang. De RvC van Ressort Wonen heeft hiervoor schriftelijk toestemming verleend.

De governancestructuur is vanuit de statuten in een aantal documenten opgenomen en verder uitgewerkt, allen in overeenstemming met de geldende regelgeving. In 2021 zijn diverse governance documenten geactualiseerd zoals het IC-plan en de notitie Normen en Bandbreedtes. 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 RvC 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 RvC over 2021 zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van het bestuursverslag.

2.5 Organigram

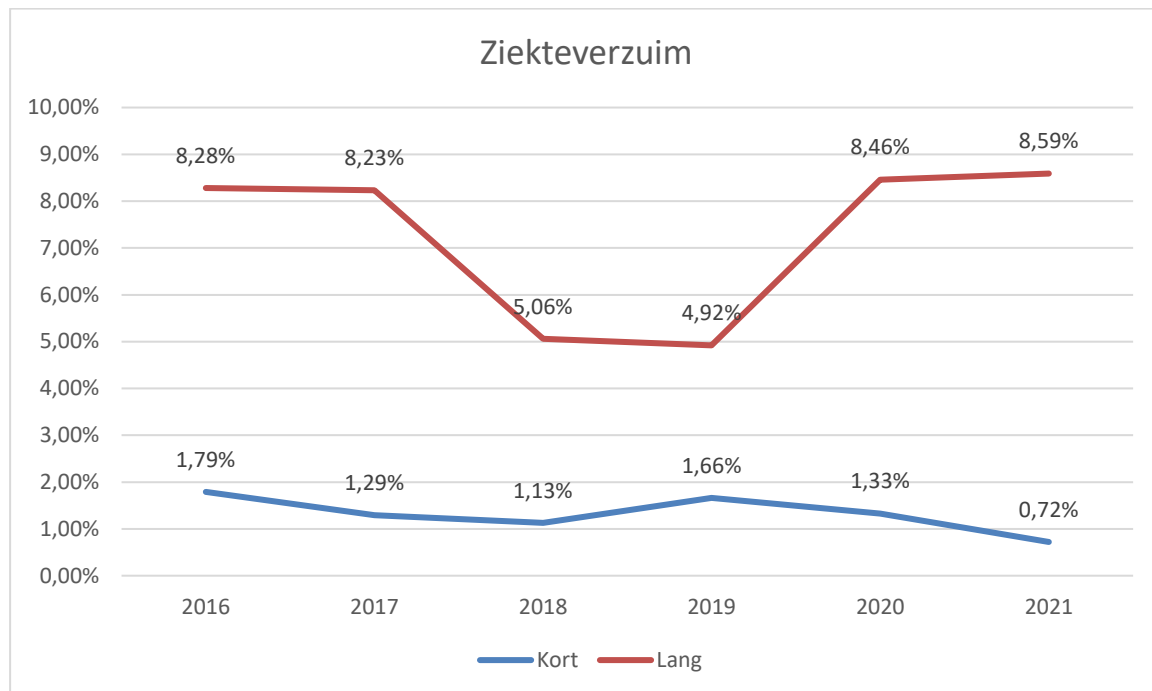


Per 31 december 2021 zijn 23 medewerkers in dienst bij Ressort Wonen (fte 22,34, in 2020 was dit 20,44 fte). In 2021 kwamen er drie nieuwe medewerkers in dienst en traden vijf medewerkers uit dienst, waarvan één trainee. Gedurende 2021 zijn 2 trainees werkzaam geweest.

2.6 Ziekteverzuim

Het kortdurend ziekteverzuim is gedaald naar 0,72% (in 2020 was dit: 1,33%). Het middellange verzuim is 0,18% (in 2020 was dit: 1,60%, dit was niet werkgerelateerd). Het lange verzuim bedroeg 8,59%. Het

aantal meldingen (kort) bedroeg 14 (in 2020 was dit aantal 35). De gemiddelde verzuimduur kort bedroeg 3,15 werkdagen (in 2020 waren dit 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 medewerkersbijeenkomsten wordt de medezeggenschap geregeld. In 2021 hadden deze vijf 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 2021 over (of stemden in met) het thuiswerkbeleid en de omgang met thuiswerk of reiskostenvergoeding voor woon-werkverkeer. In een van de medewerkersbijeenkomsten besteedden 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
- C: onder gemiddeld

Met de benchmarkcijfers kunnen corporaties vervolgens de eigen prestaties gericht verbeteren.

Bedrijfslasten Klasse B

Ressort Wonen scoort op het onderdeel bedrijfslasten met €814 per VHE in de klasse B (benchmark vorig jaar: €691 per VHE in de klasse A). Deze score heeft betrekking op het boekjaar 2020. Wanneer je kijkt naar grootte van de corporatie zijn de gemiddelde bedrijfslasten per VHE €846 bij de kleine corporaties. In de vergelijking met vorig jaar was toen sprake van een tijdelijke en bovengemiddelde stijging van de lasten.

Huurdersoordeel Klasse B

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 2020 tot en met augustus 2021. 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 totaalscore wordt bepaald door weging van de deelscores, respectievelijk 20%, 25% en 55%.

Het prestatieveld geeft inzicht in hoe huurders de dienstverlening waarderen op de drie belangrijke processen van de corporatie (nieuwe huurders, reparatieverzoeken en vertrokken huurders). We zien dat het huurdersoordeel in 2021 is gewaardeerd met een B (in 2020 was dit C).

In 2021 heeft corona invloed gehad op onze dienstverlening. Er zijn nieuwe medewerkers komen werken. Door corona is de dienstverlening aangepast. Medewerkers gingen minder vaak op huisbezoek. Het kantoor was deels alleen open op afspraak.

Duurzaamheid en Onderhoud & Verbeteringen Klasse A en B

Onze energielabelwaarde is lager ten opzichte van Nederlandse corporaties (175,6 kWh/m² ten opzichte van 205 kWh/m²). Hierop scoren we A. De CO₂-uitstoot scoort een A. Deze wordt bepaald op basis van de warmtevraag (gasverbruik en warmtenetten) van de woningen. Ook op isolatieprestatie scoren we een A. We blijven ons inzetten op verlagen van de energie- en 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 2020 een gemiddelde huurstijging gerealiseerd van 3,3%. De referentiegroep heeft 3,2% gerealiseerd. Met een gemiddelde huurprijs van €537 van een DAEB-woning, zit Ressor Wonen onder het gemiddelde (€561) van de referentiegroep. Met de verhouding van de huur ten op zichte van de toegestane huur, zit Ressor Wonen lager dan de referentiegroep.

3. Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen

3.1 Inleiding

Evenals het jaar 2020 stond ook het jaar 2021 in het teken van de coronapandemie. De gevolgen daarvan waren voor Ressor Wonen 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 en diverse bezoeken en vergaderingen (ook van de RvC en de bestuurder) die voor een groot deel digitaal plaatsvonden.

3.2 Conferentie en zelfevaluatie

Na eerder uitstel in 2020 kon – tijdens een periode van versoepeling van de maatregelen – op vrijdag 18 en zaterdag 19 juni 2021 de geplande tweedaagse conferentie van de RvC worden gehouden. Deze conferentie vond traditiegetrouw plaats in Ouddorp. Vrijdag 18 juni stond in het teken van de bezinning op de niet-DAEB-strategie van Ressor Wonen, en op welke wijze die zich zou moeten ontwikkelen. De bestuurder en medewerkers van Ressor Wonen gaven inzicht in de ‘facts en figures’

rond het niet-DAEB-bezit van Ressort Wonen. Daarnaast gaf Fons Lustenhouwer (senior projectleider bij Platform 31) een presentatie over ‘aspecten van de niet-DAEB-strategie van corporaties’.

De zelfevaluatie van de RvC op zaterdag 19 juni stond onder externe begeleiding van Gerrit van Vegchel van het onderzoeksbureau Atrivé. Voorafgaand aan de conferentie heeft Gerrit van Vegchel gesprekken gevoerd met de voorzitter en de leden van de RvC en de directeur-bestuurder. Tijdens de bijeenkomst is stilgestaan bij de volgende punten:

- de ontwikkelingen in de governance, de maatschappelijke positie van Ressort Wonen en de maatschappelijke meerwaarde op lange termijn
- een verkenning van het belang van het strategisch netwerk voor de realisatie van de maatschappelijke meerwaarde
- een verkenning van de gewenste rolinvulling van de RvC-leden met betrekking tot de toezichthoudende rol, de sparringpartnerrol en de werkgeversrol

In samenhang hiermee heeft Gerrit van Vegchel ook een masterclass gegeven over de ontwikkelingen in de governance en de impact op de rolinvulling van bestuur en RvC.

3.3 Interne en externe controles

De accountant heeft bij het opstellen van de 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. In 2021 is een stap gezet in het verbeteren van de interne controles. In 2022 zal hier een vervolg aan worden gegeven. Ook de externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw), hebben dit jaar weer positieve berichten afgegeven. Voor het WSW is voldaan aan de gewogen financiële normen en 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.

Dit sluit goed aan bij het eigen beeld van de RvC dat Ressort Wonen in Rozenburg gericht werkt aan 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 2021 aandacht- 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.

3.4 Veranderingen

In de organisatie veranderde er het nodige in 2021. Dit kwam onder andere door alle nieuwe wet- en regelgeving, het afscheid van ervaren medewerkers, de komst van nieuwe medewerkers en de ziekte van medewerkers. De veranderingen binnen onze RvC waren in 2021 beperkt. Eind 2020 heeft één lid van de RvC, Marlies Mulder, formeel afscheid genomen. In verband met de beperkende maatregelen kon het afscheid pas fysiek worden vormgegeven medio 2021. Per 12 juni 2021 is Reinier van der Kuij herbenoemd voor de tweede termijn.

3.5 Verslag

Met dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2021 invulling is gegeven aan de taak als toezichthouder en aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid.

3.6 Besturen en toezichthouden

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

toezichtkader en maakt gebruik van externe oordelen en benchmarks van derden, zoals visitatie en KWH, de managementletter van de accountant en de oordeelsbrieven van externe toezichthouders.

Zoals hierboven is gemeld komt Ressort Wonen hieruit goed 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 met de wetgeving daarvoor (Wet normering topinkomens). De RvC heeft in hoofdlijn de volgende rollen:

- toezichthouder
- klankbord en adviseur (sparrende rol)
- werkgever van de bestuurder

3.7 Extern toezichtkader en externe bronnen van de RvC

Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BtV)

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

3.8 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 toezichtkader zijn terug te vinden op de website van Ressort Wonen onder 'governance': <https://www.ressortwonen.nl/over-ons/over-ressort-wonen/governance/>

3.9 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 zij onder goed toezicht verstaan. Hierin is de taakopvatting, het doel en de functie uitgewerkt.

De RvC is actief als toezichthouder vanuit een maatschappelijke betrokkenheid en wil actief en structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden. Voor het behouden en ontwikkelen van de geschiktheid van de RvC wordt bij iedere nieuwe werving gekeken naar het functieprofiel, door een jaarlijkse zelfevaluatie en door het voldoen aan de verplichting voor permanente educatie (die in 2015 in werking trad). De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (hierna: 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.

3.10 Permanente educatie

In 2021 hebben leden van de RvC verschillende bijeenkomsten, workshops en themabijeenkomsten bijgewoond:

Masterclass Ontwikkelingen in de governance en de impact op de rolinvulling van bestuur en RvC	Arnold Weggeman
RvC bijeenkomst Leerlijn Vitale Coalities	Arnold Weggeman
Masterclass Ontwikkelingen in de governance en de impact op de rolinvulling van bestuur en RvC	Folkert Buis
VTW ledenbijeenkomst Veerkrachtwijken en toezicht	Folkert Buis
Duurzame oplossing Vestia	Folkert Buis
Masterclass Ontwikkelingen in de governance en de impact op de rolinvulling van bestuur en RvC	Reinier van der Kuij
VTW Themabijeenkomst Betaalbaarheid en Corporaties	Reinier van der Kuij
VTW Themabijeenkomst Rapport Denktank en boekbespreking 'Onder Commissarissen'	Reinier van der Kuij
Masterclass Ontwikkelingen in de governance en de impact op de rolinvulling van bestuur en RvC	Carla Hilhorst
Leading Global Businesses (Harvard)	Carla Hilhorst

Permanente Educatie en bestede tijd door RvC:

Naam commissaris	PE-norm 2021	PE-behaald 2021	Overschot/tekort 2020	Voldaan	Overschot/tekort 2021	Uren besteed 2021
Arnold Weggeman	5	6	-	Ja	+1	205
Reinier van der Kuij	5	7	-	Ja	-	201
Carla Hilhorst	5	59	-	Ja	+54	130
Folkert Buis	5	7	+1	Ja	+2	184

3.11 Huurdercommissaris

Binnen de RvC zijn twee van de vier leden als huurderscommissaris vertegenwoordigd. Folkert Buis en Carla Hilhorst zijn op bindende voordracht van de huurders benoemd. Jaarlijks worden één of meer vergaderingen of ledenbijeenkomsten van de HVR bijgewoond. In 2021 kon deze bijeenkomst helaas niet plaatsvinden. Bij de wervingsprocedures van nieuwe bestuurders en commissarissen wordt inbreng van de HVR gevraagd en gekregen. In 2021 heeft geen wervingsprocedure plaatsgevonden.

3.12 Remuneratiecommissie

De RvC met vier leden werkt als collectief en heeft sinds eind 2018 een aparte commissie voor remuneratie. In 2021 bestond de remuneratiecommissie uit twee leden: Reinier van der Kuij en Carla Hilhorst. 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.

3.13 Verslag vanuit de werkgeversrol

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 2021 is gekozen voor een zogenaamde 360-graden feedbackmethode. De 360-graden feedback is dit jaar – in vergelijking met vorige jaren – op een uitgebreidere manier gehouden. In de eerste plaats is er geen gebruik gemaakt van digitale vragenlijsten, maar zijn fysieke of digitale gesprekken gevoerd, waarin kon worden doorgevraagd en doorgesproken. In de tweede plaats is de groep gesprekspartners uitgebreid. Regulier wordt informatie opgehaald bij de medewerkers. Die groep is dit jaar verbreed tot de HVR, de gemeente Rotterdam, de Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Careyn, DIA Rozenburg en Smits Vastgoedzorg.

Deze uitgebreide feedbackronde vergde een intensieve voorbereiding en uitvoering, die vervolgens positieve en enthousiaste gesprekken opleverde. Het resultaat heeft meerdere dimensies. In de eerste plaats een consistent en helder beeld van het functioneren van de directeur-bestuurder, dat een grote overeenkomst vertoont met de waarneming van de RvC. In de tweede plaats een duidelijk beeld van de uitdagingen waarvoor Ressoort Wonen als organisatie staat. In de derde plaats vraagt deze investering van de RvC in de externe netwerken van de organisatie om een vervolg.

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

3.14 Onafhankelijkheid

Als RvC dienen wij onafhankelijk te zijn en belangenverstrengeling te voorkomen. Gemeld kan worden dat ook in 2021 geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling bij besluiten. Ook is geen sprake geweest van onverenigbare nevenfuncties.

3.15 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Ook in 2021 waren er terugkerende bestuursbesluiten die onderhevig zijn aan goedkeuring door de RvC. Daarnaast nam de RvC ook zelfstandig besluiten. In 2021 heeft de RvC de volgende (goedkeurings-)besluiten genomen:

Datum	Besluiten Raad van Commissarissen in 2021
27-01-2021	De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit van 18 januari 2021 om de managementletter en het commentaar van het management vast te stellen.
27-01-2021	Op het beleidsterrein Huurprijsbeleid na, geeft de lijst voldoende invulling aan de RvC aan haar toezichthoudende rol waar het goed te keuren bestuursbesluiten over beleid of eigen documenten betreft.
12-04-2021	De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 23 februari 2021 tot het vaststellen van het IC-plan voor 2021.
12-04-2021	De RvC heeft haar akkoord al eerder gegeven over het toetreden van Frans aan de Raad van Toezicht bij De Hoeksche School Kinderopvang.
10-05-2021	De RvC van Ressoort Wonen besluit de jaarstukken 2020 vast te stellen onder de opschortende voorwaarde dat de benoemde correcties worden doorgevoerd en een goedkeurende verklaring van de accountant wordt ontvangen.
10-05-2021	De RvC van Ressoort Wonen besluit het batig saldo á €5,853 miljoen toe te voegen aan het eigen vermogen.
10-05-2021	De RvC van Ressoort Wonen besluit decharge te verlenen aan de directeur-bestuurder voor het in 2020 gevoerde beleid.

09-06-2021	De RvC geeft aan akkoord te zijn met de uitwerking van de notitie ten behoeve van de beoordeling van de directeur-bestuurder.
12-10-2021	De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 27 juli 2021 tot het afgeven van de nieuwe volmacht aan het WSW.
12-10-2021	De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 01-10-2021 tot het ondertekenen van de nieuwe leningsovereenkomst voor de obligolening WSW.
15-11-2021	De RvC keurt de bestuursbesluiten d.d. 8 november 2021 tot het vaststellen van het jaarplan 2022, de begroting 2022 en de meerjarenbegroting 2022-2031 goed.
15-11-2021	De RvC keurt het bestuursbesluit d.d. 2 november 2020 goed tot het ondertekenen van de koopovereenkomst (versie 21 oktober 2021) betreffende de medische plint van WZC Blankenburg.

Er was voor de RvC in 2021 geen aanleiding om bestuursbesluiten te schorsen.

3.16 De vergaderingen

De RvC heeft in 2021 zeven vergaderingen gehouden. De vergadering zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder heeft in december 2021 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.

3.17 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 2021 stonden de nieuwbouw in Brielle en mogelijke overname van Vestia-bezit in deze gemeente centraal. Daarnaast hebben we met de bestuurder en elkaar gesproken over onder meer de volgende thema's: het Intern Controleplan 2021, het niet-DAEB-bezit, de invulling van de goedkeuringsbevoegdheid van de RvC en het huurprijsbeleid.

3.18 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 HVR en de organisatie.

3.19 Beloning bestuurder

De bestuurder heeft in 2021 een beloning inclusief belastbare onkostenvergoeding ontvangen van €113.753 en een voorziening betaalbaar op termijn van €18.146. Totaal ontving de bestuurder €131.899. Bij toepassing van klasse D van Ressort Wonen geldt een maximale bezoldiging €132.000 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 2021.

3.20 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 2021 spraken de (individuele) leden onder andere over de strategische positie van Ressort Wonen, het woonlastenonderzoek, de aansluiting op het warmtenet, rechtvaardig huurprijsbeleid, de verkoop van de 'medische plint' en de samenwerking met gemeente Rotterdam in samenhang met het proces inzake de prestatieafspraken 2022-2023. Uiteraard werd hierover ook collectief gesproken en besloten.

3.21 Samenstelling van de Raad van Commissarissen en functioneren

De RvC telt statutair minimaal drie en maximaal vijf leden. Sinds 2014 bestaat de raad uit vier leden; in 2020 bestond de Raad tijdelijk uit vijf leden; met het vertrek van Marlies Mulder is het aantal leden van de RvC in 2021 weer op het niveau van vier leden. In de profielschets staan de volgende aandachtsgebieden:

- volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening (vastgoedsturing) (A. Weggeman; F. Buis; R.S. van der Kuij)
- personeel en organisatie (R.S. van der Kuij en C. Hilhorst)
- financieel-economisch, (maatschappelijk) ondernemen (F. Buis)
- projectontwikkeling (R.S. van der Kuij; F. Buis)
- marketing & communicatie (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 HVR, 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 2020 ondersteunt Astrid Bouman Ressort Wonen bij de werving en selectie van leden van de RvC. Als eerste opdracht heeft zij de herbenoemingsprocedure van Reinier van der Kuij begeleid. Daarnaast heeft Astrid Bouman een adviserende rol vervuld bij het opzetten en uitvoeren van het uitgebreide 360-graden feedbackonderzoek.

3.22 Leden van de RvC

De heer A. Weggeman, 1968

Functie: 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 Hoornbeeck College en Van Lodensteincollege
- Voorzitter van de Raad van Toezicht van RST Zorgverlener
- Deskundigheidsgebied ruimtelijke ordening/juridisch-bestuurlijk
- Vertrouwenspersoon VVOGG Capelle aan den IJssel
- Voorzitter bestuur Stichting Bijzondere Leerstoelen Onderwijsrecht



Functie RvC: voorzitter

Benoeming: 2020

Aftreden: 2024

De heer R.S. van der Kuij, 1979

Functie: Adviseur strategie en beleid bij Fien Wonen

Nevenfuncties: Geen

Functie RvC: lid

Benoeming: 2021 (herbenoemd)

Aftreden: 2025



De heer F. Buis, 1971

Functie: Directeur bedrijfsvoering Nationaal Coördinator Groningen (versterking panden in aardbevingsgebied Groningen) onderdeel Ministerie Binnenlandse Zaken

Nevenfuncties: Lid toezichthoudend bestuur Martinus Stichting voor (voortgezet) speciaal onderwijs Rotterdam

Functie RvC: lid

Benoeming: 2020

Aftreden: 2024



Mevrouw C. Hilhorst, 1969

Functie: 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

Functie RvC: lid

Benoeming: 2020

Aftreden: 2023



3.23 Vergoedingen RvC

In 2021 ontvingen de leden van de RvC een vergoeding van €9.550 en de voorzitter van €14.250. 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 kilometer 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 2021 maximaal €10.550 voor leden en voor de voorzitter maximaal €15.300 mogen zijn. De RvC volgt de lagere klasse C.

3.24 Tot slot

Het jaar 2021 is afgesloten met een positief resultaat van €18,3 miljoen, voor circa €15 miljoen verklaard uit waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Het netto resultaat van exploitatie vastgoedportefeuille is (exclusief rentelasten) €6 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.

Arnold Weggeman
Voorzitter Raad van Commissarissen

4. Risicobeheersing

4.1 Risicoanalyse en risicomanagement

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

We accepteren dat 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 stelt ieder team een jaarplan op, dat wordt afgeleid van het Strategisch Meerjarenplan. De vastgestelde jaarplannen worden in de begroting en financiële meerjarenplanning opgenomen. De risico's die kunnen optreden bij de uitvoering van de jaarplannen zijn hieraan 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 of aanpassing behoeven. Hiermee is de basis gelegd voor de reguliere plan-do-check-act-cyclus met betrekking tot de geïdentificeerde risico's. De kwartaalrapportage wordt ter bespreking aangeboden aan de RvC.

Als belangrijkste risico's zijn geïdentificeerd en uitgewerkt:

4.2.1 Strategische risico's	Risico	Beheersmaatregelen
Afname marktpositie	Door geringe uitbreidingsmogelijkheden, prijs-kwaliteitverhouding, onvoldoende inzicht in actuele vraag en imago Rozenburg ontstaat kans op waardedalingen en leegstand.	- Aandacht voor duurzaamheid in relatie tot woonlasten, periodiek bijstellen van (huur)beleid, complexbeheerplannen en portefeuillestrategie op basis van 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 Dure 'scheefheid' Gedifferentieerde bewonersopbouw komt niet tot stand (middeninkomens kunnen onvoldoende bediend worden)	- Bevorderen doorstroming: actieve benadering oudere huurders in eengezinswoningen - Gedifferentieerd aanbod: toevoeging woningen middeninkomens - Intakegesprek nieuwe huurders
Onvoldoende (maatschappelijk) rendement op volkshuisvestelijk vermogen (zie ook tactisch)	Door onze goede financiële positie druk door belanghouders op verevening met armlastige corporaties en/of investeringen die niet direct in het belang zijn van Ressort Wonen en Rozenburg	- Huidige strategie 'Op vol vermogen volkshuisvestelijk-presteren' door waar mogelijk sneller, beter, breder te 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 (onder andere PG-woningen en reeds gerealiseerd Woonzorgcentrum) - Bijdragen aan voorkomen verdere belasting 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-adviesgesprek tijdens intake

4.2.1 Strategische risico's	Risico	Beheersmaatregelen
		- Min. 70% vrijkomend < 2^e aftopping - Uitvoering duurzaamheidsmaatregelen in combinatie met woonlastenwaarborg: zonnepanelen, zonneboilers, LED - Aandacht voor energiezuinig gedrag - Gemiddeld % maximaal redelijk < 70% - Actief benaderen dure scheefwoners - Monitoren en vervolgstappen bij huurachterstand (ook onderdeel van beleid/doel dat niemand op basis van huurachterstand mag worden uitgezet)
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 - Mogelijkheden extern onderzoeken/bespreken
Maatschappelijke ontwikkeling in relatie tot terugtrekkende instituten	Onze huurders en andere partijen hebben minder vertrouwen in ons als betrouwbare partner	- Wijkbeheer 2.0: geven van het goede voorbeeld, open communicatie, verbinding zoeken, etc. - Samenwerking met onze netwerkpartners

4.2.2 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 HVR

4.2.2 Tactische risico's	Risico	Beheersmaatregelen
Automatisering en veiligheid	Kwetsbaarheid door onjuist of onbevoegd gebruiken gegevens	- ICT-strategie uitbreiden - Functie- en bevoegdheidscheiding - 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	- Periodieke cultuurscan - Onderdeel ontwikkelplannen (in jaarplannen) - Werkoverleg
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 en op langere termijn mogelijk nadelen	- Betrouwbare uitgangspunten en planning - Duidelijke kaders afspreken (investeringsstatuut)
Samenstelling personeel	Binnen korte termijn pensionering gedeelte 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 - Personeelsplanning - Organiseren overdracht kennis - Opleiding faciliteren voor jongere collega's - Aangaan traineeships

4.2.3 Operationele risico's	Risico	Beheersmaatregelen
Wanbetalingen	Hoge instroom lagere inkomens leidt tot huurachterstanden	- Toepassen herijkte incassoprocedure - Aanvullende sancties: aanmanen, belrondes, actief aanbieden - 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 failleert
- Onvoldoende aansluiting bij relevante netwerken

4.3 Risico's corona

Het jaar 2021 was een voortzetting van de situatie zoals deze in 2020 is ontstaan door het coronavirus. Het virus en alle varianten, de maatregelen die de Rijksoverheid daartegen heeft genomen en de bijbehorende gevolgen, hebben een significante impact gehad. Met de nodige flexibiliteit en creativiteit hebben we onze dienstverlening echter op peil gehouden.

Vooralsnog schatten wij de verdere impact van de coronapandemie op de financiële continuïteit van corporatie als zeer beperkt in, ook na het opheffen van maatregelen.

5. Financiën

5.1 Resultaat 2021 versus 2020 (alle bedragen x €1.000)

Het resultaat na belastingen in 2021 bedraagt €18,3 miljoen positief. Vergeleken met voorgaand jaar is dit €12 miljoen hoger (resultaat 2020 €5,9 miljoen positief). De verschillen ten opzichte van 2020 zijn:

	Vershil
Exploitatie	
Hogere huuropbrengst en servicecontracten	254
Lagere onderhoudslasten	2.292
Hogere overige bedrijfslasten	-869
Lagere rente lasten en baten	106
Totaal exploitatie	1.783
Eenmalige inkomsten en uitgaven	
Hogere verkoopopbrengsten	218
Hogere overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.197
Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.787
Lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-2.444
Totaal eenmalige inkomsten en uitgaven	11.758
Belastingen	
Hogere VPB last	-1.094
Totale mutatie	12.447

Toelichting:

- **Hogere huuropbrengsten en servicecontracten:** De inkomsten uit verhuur zijn per saldo gestegen met 1,47%. De belangrijkste mutaties zijn geweest: de wettelijke huurverlaging van DAEB-woningen per 1 april en de reguliere huurverhoging van de niet-DAEB-woningen. Overige mutaties zijn ontstaan door huurharmonisatie bij mutatie, huurverhoging bij renovatie en een afname van huuropbrengsten door verkopen
- **Lagere onderhoudslasten:** Met name door de hogere kosten in onderhoudsprojecten in 2020
- **Lagere rentelasten en baten:** Er zijn (annuïtaire) aflossingen geweest, waardoor de rentelast daalt
- **Hogere overige waardeveranderingen:** In 2020 is een voorziening getroffen voor nieuwbouw. In 2021 is dit niet het geval geweest
- **Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen:** Het vastgoed wordt conform het handboek marktwaardering gewaardeerd. Ten opzichte van 2021 bedraagt de stijging van de marktwaarde 4,1%. Deze stijging is meer dan in 2020 (3,9%)
- **Lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden:** De lagere inkomsten zijn het gevolg van correcties op voorgaande boekjaren, waar de waardeveranderingen onjuist waren verwerkt
- **Hogere VPB-lasten:** Dit is het gevolg van het meer positieve resultaat in 2021

5.2 Resultaat 2021 ten opzichte van begroting 2021 (alle bedragen x € 1.000)

Het begrote resultaat bedroeg €3,7 miljoen. Ten opzichte van de realisatie is dit een verschil van €14,6 miljoen.

	Vershil
Exploitatie	
Lagere huuropbrengst en servicecontracten	-90
Lagere onderhoudslasten	451
Hogere overige bedrijfslasten	-622
Lagere rente lasten en baten	17
Totaal exploitatie	-244
Eenmalige inkomsten en uitgaven	
Hogere verkoopopbrengsten	207
Lagere overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.898
Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.644
Lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-839
Totaal eenmalige inkomsten en uitgaven	14.910
Belastingen	
Lagere VPB last	-63
Totale mutatie	14.603

Toelichting verschillen:

- **Hogere overige bedrijfslasten:** Een belangrijke reden is extra kosten van inhuur (€0,4 miljoen) die met name het gevolg zijn van langdurige ziekte en personele wisselingen
- **Overige waardeveranderingen:** In de begroting was al rekening gehouden met de onrendabele investeringen van de nieuwbouw in Brielle. De nieuwbouw zal echter later aanvangen, waardoor nog geen onrendabele investering is verantwoord
- **Niet gerealiseerde waardeveranderingen:** De afwijking ten opzichte van de begroting is met name het gevolg van wijzigingen die voortvloeien uit de actualisering van de jaarlijkse actualisering van het handboek marktwaardering

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

Per 31 december 2021 is in totaal €263 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves opgenomen (in 2020 is dit €248 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 Ressort 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 70,8% van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is.

5.3.2 Marktwaaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Ressort Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met €14,8 miljoen gegroeid naar een waarde van €373

miljoen. Dit betreft een waardegroei van 4,1%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De hogere overdrachtsbelasting van 8% heeft ook een significante impact op de waardeontwikkeling, zonder de verhoogde overdrachtsbelasting was de waardeontwikkeling ongeveer 5,5% hoger geweest.

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.

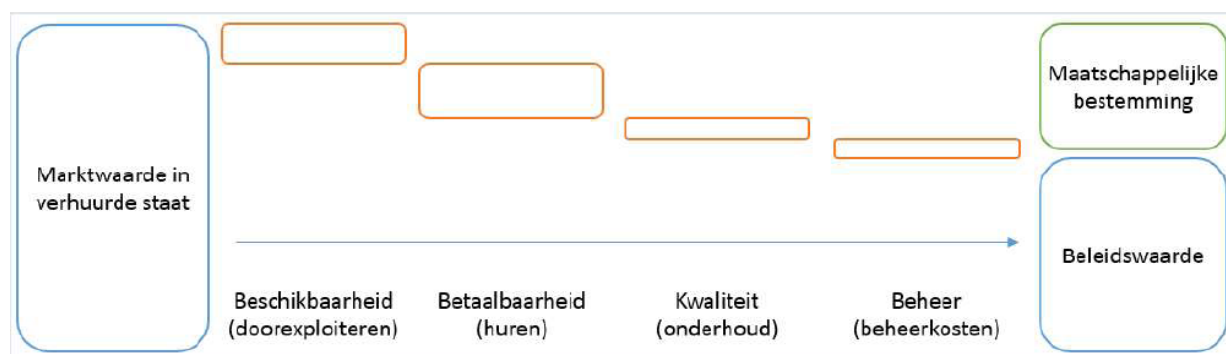
De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Zij hebben in 2020 het beoordelingskader geactualiseerd. De borgingsruimte wordt op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap, 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:

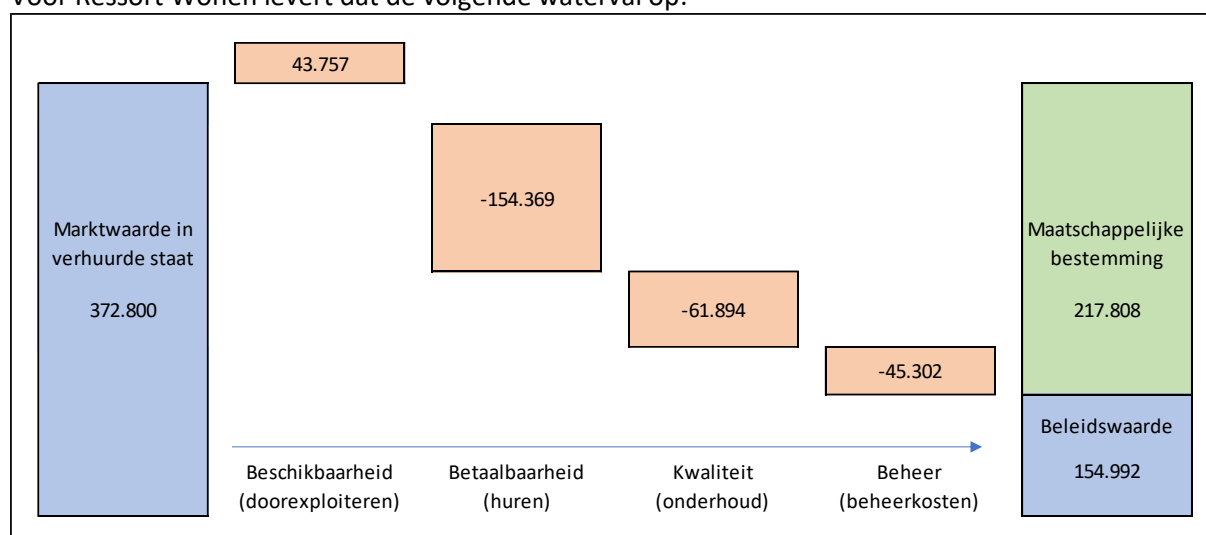
- Beschikbaarheid (door exploiteren van woningen voor verhuur i.p.v. verkoop)
- Betaalbaarheid (huren niet bij mutatie optrekken naar de markthuur)
- Kwaliteit (extra onderhoud)
- Beheer (extra services)

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



Het bestuur van Ressorst Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op 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 €217,8 miljoen.

Voor Ressorst Wonen levert dat de volgende waterval op:



5.4. Treasury

5.4.1 Liquide middelen

Het banksaldo eind 2021 bedraagt €4,4 miljoen en is toegenomen ten opzichte van 2020 met €2,2 miljoen. De operationele kasstromen zijn positief en in totaal zijn vijf woningen uit verhuur verkocht. Beide zaken leiden tot een toename van liquide middelen. 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 2017 en 2018 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 Aw. Het reglement is 2020 geactualiseerd.

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 eind 2021 is 4,48% (in 2020 was dit 4,59%). De loan to value beleidswaarde bedraagt 26,0% (norm WSW bedraagt maximaal 85%).

5.5. Ontwikkelingen 2022 en verder

5.5.1 Vooruitkijkend

De saneringsheffing is in 2021 niet opgelegd. Voor de komende vijf jaar is aangegeven dat het ook niet opportuun is dat de saneringsheffing geïnd zal worden.

In 2017 is het Strategisch Meerjarenplan 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.

Eind 2021 zijn de onderhandelingen in een vergevorderd stadium om bijna 300 woningen over te nemen van Vestia in Brielle. Ook worden plannen ontwikkeld om in de komende jaren ruim 200 nieuwbouwwoningen te realiseren in Brielle.

Ressort Wonen voldoet aan de financiële normen die gesteld zijn in het 'Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW'.

Onderstaande tabel geeft de uitkomsten weer van de meerjarenbegroting 2022.

Financiële ratio's	Norm WSW	2022	2026
ICR	> 1,4	2,26	2,19
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 20%	27,5%	18,3%
LTV beleidswaarde (%)	< 85%	52,5%	69,3%
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 70%	27,7%	32,1%

Het WSW heeft ook in 2021 een positieve beoordeling verstrekt en een nieuw borgingsplafond afgegeven voor 2021 en 2023. 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 €67,3 miljoen. De hoge uitgaven in 2022 zijn met name het gevolg van de overname van 295 woningen en 18 scootmobielplekken van Vestia. Voor het jaar 2022 en de jaren daarna zijn in onderstaand overzicht de begrote investeringen opgenomen.

Omschrijving (x€1.000)	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026
Investerings					
<u>1. Nieuwbouw en renovatie</u>					
1.1.1 Nieuwbouw Brielle	4.727	20.751	21.448		
1.1.2 Welgelegen	2.430				
1.1.3 Bernhardstraat		163	1.607	182	
1.1.4 Aankoop Vestia bezit	57.306				
1.2 Ingrijpende verbouwingen					
1.2.1 Beatrixstraat (61)	917				
1.2.2 Promenade (113)	1.106				
1.2.3 Wilhelmina, Julianastraat (13 en 14)			135		
1.2.4 Druivek, stiermanIn (109)			2.069		
1.2.5 Marijkeplein (16)					143
Totaal	66.486	20.914	25.259	182	143
<u>2. Duurzaamheid</u>					
2.1 Labelaankpak	300	306	312	317	324
2.2 Duurzaamheid planmatig	418	131	836	1.743	1.281
2.3 Duurzaamheidspakket	50	51	52	53	54
2.4 Verduurzaming Vestiabezit	0	2.151	2.184	2.217	2.250
Totaal	768	2.639	3.384	4.330	3.909

5.5.2 Belastingen

Vennootschapsbelasting

De aangifte vennootschapsbelasting 2019 is in 2021 ingediend. De aanslagen tot en met 2017 zijn definitief vastgesteld.

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

Omzetbelasting

In 2021 zijn alle aangiften conform voorschrift tijdig en volledig ingediend. Eventuele suppletieaangiftes zijn niet van toepassing. Het op de balans aangegeven te betalen bedrag aan omzetbelasting betreft de aangifte december 2021.

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
Bosseplaat 69-165	58,0%
Bosseplaat 169-267	57,6%
Boulevard 1-43	53,7%
Langeplaat 69-165	54,0%
Langeplaat 169-267	53,5%
Meiendaal 81-159	55,7%
Nieuw Blankenburg 320-354	53,0%
Ruygeplaat 69-167	69,7%
Ruygeplaat 169-267	63,4%
Scholekster 26-104	53,0%
Veergors Koninginnelaan	54,0%

6. Werkterrein

Werkgebied 2021

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 2021 zijn allemaal uitgevoerd binnen Rozenburg, één van de gebieden van de gemeente Rotterdam.

Opgesteld,

F.P. Desloover
Directeur-bestuurder
5 mei 2022

Jaarrekening

1. Balans per 31 december (na verwerking resultaat)

(x €1.000,-)

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	Ref.	2021	2020
ACTIVA			
A. VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	0	79	0
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	320.603	308.831
niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	52.197	49.205
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	29.283	24.658
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	1.260	0
Totaal van vastgoedbeleggingen		403.343	382.694
Materiele Vaste Activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	1.624	1.714
		1.624	1.714
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvorderingen	3.1	217	1.147
Leningen u/g	3.2	218	228
Totaal van financiële vaste activa		435	1.375
Totaal van vaste activa		405.481	385.783
B. VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	0	292
Overige voorraden	4.2	39	31
Totaal voorraden		39	323
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	214	27
Overige vorderingen	5.2	13	324
Overlopende activa		136	865
Totaal van vorderingen		363	1.216
Liquide middelen	6	4.450	2.249
Totaal van vlottende activa		4.852	3.788
Totaal van activa		410.333	389.571

	Ref.	2021	2020
PASSIVA			
C. EIGEN VERMOGEN	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	263.026	248.184
Wettelijke reserves	7.2	79	
Overige reserves	7.3	75.323	71.949
Totaal van eigen vermogen		338.429	320.133
D. VOORZIENINGEN	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	0	3.125
Overige voorzieningen	8.2	56	51
Totaal van voorzieningen		56	3.176
E. LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	9.1	38.520	39.071
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	27.392	22.167
Overige schulden	9.3	510	498
Totaal van langlopende schulden		66.422	61.736
F. KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	1.551	1.484
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	2.723	2.100
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen	10.3	74	57
Schulden ter zake van pensioenen		4	2
Overige schulden		0	125
Overlopende passiva	10.6	1.075	759
Totaal van kortlopende schulden		5.427	4.526
Totaal van Passiva		410.333	389.571

2. Winst- en verliesrekening over 2021 en 2020

(x €1.000,-)

	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	11	15.891	15.661
Opbrengsten servicecontracten	12	1.315	1.291
Lasten servicecontracten	13	-1.274	-977
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-1.852	-1.614
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-4.877	-7.169
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-3.242	-3.184
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.961	4.008
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		800	573
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-650	-638
Toegerekende organisatiekosten		-27	-30
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	123	-95
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	-301	-3.498
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	16.617	5.830
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20	-839	1.605
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.477	3.937
Opbrengst overige activiteiten	21	3	111
Kosten overige activiteiten	22	0	0
Netto resultaat overige activiteiten		3	111
Overige organisatiekosten	23	-370	-171
Leefbaarheid	24	-121	-152
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa		0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25	2	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	26	-1.815	-1.928
Saldo financiële baten en lasten		-1.813	-1.919
Resultaat voor belastingen		19.260	5.719
Belastingen	27	-960	134
Resultaat na belastingen		18.300	5.853

3. Kasstroomoverzicht

(x €1.000,-)

	2021	2020
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	15.612	15.355
Vergoedingen	1.427	1.313
Overige bedrijfsontvangsten	37	98
Ontvangen interest	0	9
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	17.076	16.775
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-1.636	-1.583
Onderhoudsuitgaven	-3.639	-5.021
Overige bedrijfsuitgaven	-4.627	-4.793
Betaalde interest	-1.877	-1.505
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	-1.849	-1.855
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-9	-23
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-13.637	-14.780
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.439	1.995
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoop huurwoningen	983	1.274
Verkoop VoV	351	1.398
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	1.334	2.672
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-1.087	-71
Verbeteruitgaven	-709	-8.133
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-260	-1.303
Investerings overig	-33	-81
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-2.089	-9.588
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-755	-6.916
FVA		
Ontvangsten overig	0	39
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	0	39
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-755	-6.877

(C) Financieringsactiviteiten**Ingaand**

Nieuwe te borgen leningen	1.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	-1.484	-973
Aflossing ongeborgde leningen	0	0

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-484	-973
---	-------------	-------------

Mutatie liquide middelen	2.200	-5.856
Liquide middelen per 1-1	2.250	8.106
Liquide middelen per 31-12	4.450	2.250

Toelichting op de kasstromen

De kasstroom uit operationele activiteiten is gestegen met €2,8 miljoen, vooral door:

- Stijging van de huurontvangsten en vergoedingen met €0,4 miljoen
- Daling van onderhoudsuitgaven van €2,4 miljoen

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn ten opzichte van 2020 gedaald met €4,7 miljoen, vooral door:

- Stijging van investeringen in nieuwbouw met €1 miljoen
- Daling van de investeringen in verbeteringen in huurwoningen met €6,4 miljoen
- Daling van verkopen met €1,7 miljoen
- Daling van de terugkoop van VoV-woningen €1,0 miljoen

4. Algemene toelichting

4.1 Activiteiten

Toegelaten instelling Ressort Wonen, statutair gevestigd op Juliana van Stolberglaan 7, te Rozenburg, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De toegelaten instelling heeft als kernwerkgebied de woningmarktregio 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.

Het KvK nummer van Ressort Wonen is 41134627.

4.2 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2021, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2021.

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. Deze 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. Deze geeft nadere interpretatie aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. Dit 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. Dit 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 2020 opgenomen.

Uitgangspunten

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

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd. De direct toe te rekenen posten worden 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 huuropbrengsten 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 voor wat betreft de 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. Voor vastgoed dat gewaardeerd volgens de full-versie zijn deze veronderstellingen mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. Voor het vastgoed dat gewaardeerd is volgens de basis-versie zijn deze veronderstellingen gebaseerd op het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021.

— 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.

— 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 Vastgoedbeleggingen

5.3.1 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.

5.3.2 DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Op 1 januari 2017 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en Niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. DAEB- en Niet-DAEB classificatie van mutaties nadien vindt op de volgende wijze plaats: DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Eerste verwerking

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

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

Marktwaaarde (vervolgwaardering)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2021').

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

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaaarde in verhuurde staat

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

verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve. 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.

Waarderingscomplex

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

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 wanneer het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling wijzigt, 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.

5.3.3 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.

5.3.4 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.

5.3.5 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 belemmingen 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.

5.3.6 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.

5.3.7 Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

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

5.4 Materiële vaste activa

5.4.1 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.

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.

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 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 vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst- en verliesrekening. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Bepaling reële waarde financiële instrumenten

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

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

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

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

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.

5.5.2 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.

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.

5.5.3 Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingsverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

5.5.4 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of 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 waardevermindingsverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

5.6 Vlottende activa

5.6.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat einde boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

5.6.2 Overige voorraden

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

5.7 Vorderingen

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

5.8 Overlopende activa

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

5.9 Liquide middelen

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

5.10 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.

5.11 Herwaarderingsreserve

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

5.12 Voorzieningen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op 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.

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.

5.12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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 marktwaaarde 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 herstructurerings.

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 marktwaaarde 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 herstructurerings.

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

5.12.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. 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.

5.13 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 komende 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.. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Ressor Wonen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.2.1 Huuropbrengsten

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

6.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

6.2.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

6.2.4 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 deze zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt. Hierbij wordt rekening gehouden 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 doordat er geen sprake is van een verbetering. Dit 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	Verkoop vastgoed portefeuille toegerekende organisatie kosten	Toegerekende kosten overige activiteiten	Toegerekende kosten leefbaarheid
Direct toegewezen		9,32	5,99	0,13	0,29	0,72
Niet direct toewijsbaar	6,39					
Indirect toegerekend		3,74	2,41	0,05	0,12	-
Totaal FTE		13,06	8,40	0,19	0,41	0,72
Verdeling van kosten		57.3%	36.9%	0.8%	1.8%	3.2%

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.

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 is 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.

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

Activa

Immateriële vaste activa (referentienr. 0)

Verloopoverzicht (x € 1.000,-)	2021	2020
Stand per 1 januari 2021:		
- Aanschafprijs	0	0
- Cumulatieve waardeveranderingen	0	0
Marktwaaarde in verhuurde staat	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
- Investeringsen	79	0
- afschrijvingen	0	0
Saldo	79	0
Stand per 31 december 2021:		
- Aanschafprijs	79	0
- Cumulatieve waardeveranderingen	0	0
Boekwaarde	79	0

De post immateriële vaste activa heeft betrekking op de investeringen in een DMS- en ERP systeem. De economische levensduur van deze systemen is bepaald op 5 jaar.

Vastgoedbeleggingen (referentienr. 1)

	2021	2020
DAEB vastgoed in exploitatie	320.603	308.831
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	52.197	49.205
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.283	24.658
Onroerende zaken in ontwikkeling	1.260	0
Saldo einde boekjaar	403.343	382.694

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie ((referentienr. 1.1 en 1.2)

Verloopoverzicht (x € 1.000,-)	2021 DAEB	2021 Niet-DAEB	2021 Totaal
Stand per 1 januari 2021:			
- Aanschafprijs	89.834	20.921	110.755
- Cumulatieve waardeveranderingen	218.997	28.284	247.281
Marktw waarde in verhuurde staat	308.831	49.205	358.036
Mutaties in het boekjaar:			
Investerings (Aanschafprijs)			
- Aankopen in vastgoed in exploitatie	0	0	0
- Investerings in vastgoed in exploitatie	450	0	450
- Waardeverandering overige mutaties	-397	0	-397
- Overige mutaties	381	0	381
- Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen			
- Aanschafprijs	-110	-34	-144
- Cumulatieve waardeveranderingen	-332	-154	-486
Totaal buitengebruikstellingen en afstotingen	-442	-188	-630
Desinvesteringen	0	0	0
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-571	0	-571
Waardeverandering naar vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	-1.086	0	-1.086
Totaal boeking naar vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	-1.657	0	-1.657
Waardeveranderingen			
Waardeveranderingen (winsten of verliezen a.g.v. marktw waarde aanpassing)	13.437	3.180	16.617
Saldo	11.772	2.992	14.764
Stand per 31 december 2021:			
- Aanschafprijs	89.206	20.887	110.093
- Cumulatieve waardeveranderingen	231.397	31.310	262.707
Marktw waarde in verhuurde staat	320.603	52.197	372.800

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 eind 2021 nog 59 onroerende zaken in 10 complexen voor verkoop zijn geoormerkt. De WOZ-waarde van deze onroerende zaken bedraagt €13,5 miljoen. De totale WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2021) van het gehele bezit in exploitatie bedraagt €402 miljoen.

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktw waarde, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktw waarde'). Voor de woningen en parkeergelegenheden heeft Ressort Wonen de basisversie gehanteerd. In het Handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktw waarde te komen.

Voor het BOG en MOG vastgoed heeft Ressor Wonen de full-versie gehanteerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden ten aanzien van de markthuurstijging, disconteringsvoet, exit yield en het instandhoudingsonderhoud.

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 gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat'. Dit is de marktwaarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

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

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

Ressor Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast, zie hieronder de belangrijkste parameters benoemd. Onder toepassing van de basisversie is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden zoals deze zijn opgenomen in het Handboek.

Gehanteerde parameters voor woningen:

- Onderhoudslasten per vhe	€ 1.336,54
- Beheerlast per vhe	€712,70
- Achterstallig onderhoud	0 euro
- Mutatiekans doorexploiteren	6,43%
- Mutatiekans uitponden	7,61%
- Disconteringsvoet	5,77%
- Gemiddelde exit yield	4,55%

Gehanteerde parameters voor parkeerplaatsen:

- Onderhoudslasten per vhe	€56,00
- Beheerlast per vhe	€68,89
- Achterstallig onderhoud	0 euro
- Disconteringsvoet	6,26%
- Gemiddelde exit yield	5,09%

Zie voor de parameters van BOG, MOG, ZOG de toelichting hierna voor de full waardering.

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. In 2021 is voor het bedrijfsmatig onroerend goed een koopovereenkomst getekend. In februari 2022 is dit vastgoed overgedragen. Dit object is in de jaarrekening opgenomen voor de verkoopprijs
- 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, Corporatie taxaties. De variabelen in de berekeningen zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

	Intramuraal vastgoed	
	Waarderings-complex	Veronderstelling
Markthuur (stijging)	Alle waarderings-complexen	De markthuurstijging vanuit de basisversie bedraagt 1,89%. Deze is ingeschat door de taxateur op 1,83% tot 1,91%.
Exit yield	Alle waarderings-complexen	De exit yield bedraagt 4,75% tot en met 5,25%. Voor het uitvoeren van een DCF-berekening is aan het einde van de beschouwingsperiode een eindwaarde nodig. Deze eindwaarde wordt berekend op basis van de verwachte huurinkomsten 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 onder andere veroudering van het object en locatie ende marktontwikkeling.
Disconteringsvoet	Alle waarderings-complexen	Disconteringsvoet bedraagt 5,75% tot en met 6,0% op grond van referentietransacties in relatie tot de risico's op de kasstroom die voortkomen uit de verhuursituatie, objecteigenschappen, bestemming en alternatieve aanwendbaarheid.
Instandhoudings onderhoud	Alle waarderings-complexen	Gebruik wordt gemaakt van de Vastgoed Taxatiewijzer – Exploitatielasten van Koeter. Hierdoor worden de kosten 16% tot 30% lager ingeschat.

Het bedrijfsonroerend goed is eind 2021 verkocht (levering vindt plaats in 2022). Voor de waardering is aangesloten op de gesloten koopovereenkomst en is geen modelmatige waardering van toepassing. Derhalve geen toelichting opgenomen voor de gehanteerde uitgangspunten.

Beleidswaarde vastgoed

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 wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Ressort Wonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met de gemeente.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-) beleid van Ressort Wonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt, zoals deze 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 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 markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) van de beleidswaarde zijn als volgt:	2021	2020
Streefhuur gemiddeld per maand	€ 595	€ 573
Onderhoudsnorm gemiddeld	€ 2.328	€ 1.641
Beheerlasten gemiddeld	€ 1.275	€ 1.102
Disconteringsvoet gemiddeld	5,52%	5,79%

Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde

Verloop Marktwaarde naar beleidswaarde (x € 1.000,-)	2021	2020
Marktwaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar	372.800	358.036
Afslag:		
Beschikbaarheid	43.757	21.830
Betaalbaarheid	-154.369	-159.641
Kwaliteit	-61.894	-21.082
Beheer	-45.302	-39.785
Subtotaal	-217.808	-198.678
Beleidswaarde ultimo boekjaar	154.992	159.358

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	-15.678
Streefhuur per maand	25,- hoger	14.039
Lasten onderhoud en beheer per jaar	100,- hoger	-15.329

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (referentienr. 1.3)

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt eind 2021: 101 (in 2020 was dit aantal 103). 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.

Op basis van de uitgangspunten 'Kopen naar Wens' is eind 2021 voor 12 woningen erfpacht uitgegeven.

	2021	2020
Stand per 1 januari:		
- Contractprijs (verkochte woningen)	18.755	19.507
- Uit gegeven erfpacht kopen naar wens	355	
- Totaal contractprijs	19.110	19.507
- Cumulatieve waardeveranderingen VoV	5.903	4.027
- Cumulatieve waardeveranderingen Kopen naar Wens	1	
- Boekwaarde per 1 januari	25.014	23.534
Mutaties in het boekjaar:		
- Desinvesteringen		
Contractprijs	-210	-481
Cumulatieve waardeveranderingen	-36	-39
- Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop		
Contractprijs	0	-272
Cumulatieve waardeveranderingen	0	-3
- Waardeveranderingen		
Cumulatieve waardeveranderingen	4.516	1.918
Saldo mutaties	4.270	1.124
Stand per 31 december :		
- Contractprijs (verkochte woningen)	18.900	18.755
- Cumulatieve waardeveranderingen	10.383	5.903
Boekwaarde per 31 december	29.283	24.658

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (referentienr. 1.4)

	2021	2020
Stand per 1 januari	0	257
Mutaties in boekjaar		
Investerings	3.030	123
Waardeveranderingen	-301	-3.506
Overboeking van DAEB-vastgoed in exploitatie	1.656	
Saldo	4.385	-3.126
Aanschafprijs	5.066	380
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.807	-3.506
Boekwaarde per 31 december	1.260	-3.126
Opgenomen in de voorziening onrendabele investeringen	0	3.126
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	1.260	0

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (referentienr. 2)

	Bedrijfs- gebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
Stand 1 januari				
Verkrijgingsprijs	1.914	49	447	2.410
Cumulatieve afschrijvingen	-433	-22	-241	-696
Boekwaarde per 1 januari	1.481	28	206	1.714
Mutaties:				
Investerings	0	19	45	64
Afstotings	-16	0	-48	-64
Afschrijvingen	-26	-8	-56	-91
Mutaties boekjaar	-43	11	-59	-91
31 december				
Verkrijgingsprijs	1.897	68	444	2.410
Cumulatieve afschrijvingen	-457	-30	-298	-786
				0
Boekwaarde per 31 december	1.440	38	146	1.624

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

Financiële vaste activa (referentienr. 3)

Latente belastingvordering(en) (referentienr. 3.1)

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 en 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.

Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	2021	2020
Latentie leningen:		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	230	210
Mutatie latentie boekjaar	-13	20
Saldo ultimo boekjaar	217	230
Latentie te verrekenen verliezen		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	917	802
Mutatie latentie boekjaar	-917	115
Saldo ultimo boekjaar	0	917
Saldo ultimo vorig boekjaar:	1.147	1.012
Mutatie latentie boekjaar	-930	135
Boekwaarde per 31 december	217	1.147

De post betreft latenties voor leningen en voorwaartse verliescompensatie.

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 €216.677 (in 2020 was dit €230.398).

De verliescompensatie is ontstaan vanuit negatieve resultaten uit het verleden. Door het positieve resultaat in 2021 kan de volledige verliescompensatie worden verrekend met de belastingaanslag over 2021.

Leningen u/g (referentienr. 3.2)

Het betreft 1 lening (renteloos) aan VvE Laan van Nieuw-Blankenburg 320-354 met een looptijd van 30 jaar (resterende looptijd bedraagt 22 jaar). Jaarlijks wordt het af te lossen bedrag verhoogd met €250. Het kortlopend deel van de langlopende lening u/g bedraagt €9.987 (in 2020 was dit €9.487). Er zijn geen zekerheden gesteld.

Vorraden (referentienr. 4)**Vastgoed bestemd voor de verkoop (referentienr. 4.1)**

	2021	2020
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	292
Bijzondere waardevermindering	0	0
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	0	292

Eind 2021 zijn geen leegstaande woningen beschikbaar voor verkoop (in 2020 was dit 1 woning).

Overige voorraden (referentienr. 4.2)

	2021	2020
Onderhoudsmaterialen	39	31
	39	31

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

Vorderingen (referentienr. 5)**Huurdebiteuren (referentienr. 5.1)**

	2021	2020
Huurdebiteuren	276	225
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-62	-198
Totaal Huurdebiteuren	214	27

Overige vorderingen (referentienr. 5.2)

	2021	2020
Te ontvangen koopsom Kopen naar Wens	0	355
Overige vorderingen	43	61
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-30	-92
Totaal overige vorderingen	13	324

De overige vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

Liquide middelen (referentienr. 6)

	2021	2020
Rekening-courant banken	4.441	550
Deposito's	9	1.699
Totaal liquide middelen per 31 december	4.450	2.249

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

Eigen vermogen (referentienr. 7)

	2021	2020
Herwaarderingsreserve	263.026	248.184
Wettelijke reserve	79	0
Overige reserves	75.323	71.949
Totaal eigen vermogen	338.429	320.134

Herwaarderingsreserve (referentienr. 7.1)

	2021	2020
Herwaarderingsreserve 1 januari	248.184	242.683
Realisatie verkoop	-486	-344
Realisatie sloop	-1.085	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	16.413	5.846
Herwaarderingsreserve 31 december	263.026	248.184

Wettelijke reserve (referentienr. 7.2)

	2021	2020
Wettelijke sreserve 1 januari	0	0
Resultaat boekjaar	79	0
Wettelijke reserve 31 december	79	0

Overige reserves (referentienr. 7.3)

	2021	2020
Eigen vermogen voorgaand boekjaar	71.949	71.606
Resultaat boekjaar	18.300	5.853
Wettelijke reserve	-79	
Dotatie aan herwaarderingsreserve	-14.847	-5.510
Overige reserves 31 december	75.323	71.949

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

De wettelijke reserve is gevormd voor de ontwikkelkosten van een DMS- en ERP-systeem.

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van €3,4 miljoen positief toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen (referentienr. 8)

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (referentienr. 8.1)

	2021	2020
Stand per 1 januari	3.126	0
Mutaties:		
- Toevoegingen ten laste van het resultaat	301	6.966
- Onttrekkingen	-3.427	-3.840
- Vrijval ten gunste van het resultaat	0	0
Stand per 31 december	0	3.126

De voorziening is in 2020 gevormd voor de nieuwbouw voor complex Welgelegen. In 2021 is een aanvang genomen van de nieuwbouw en is de voorziening in mindering gebracht op de investeringen van Welgelegen. Medio 2022 zal het complex Nieuw Welgelegen worden opgeleverd.

Overige voorzieningen (referentienr. 8.2)

Loopbaanbudget	2021	2020
Stand per 1 januari	51	58
Mutaties:		
- Toevoegingen ten laste van het resultaat	16	5
- Onttrekkingen	-11	0
- Vrijval ten gunste van het resultaat	0	-12
Stand per 31 december	56	51

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).

Langlopende schulden (referentienr. 9)

Schulden en leningen aan kredietinstellingen (referentienr. 9.1)

	2021	2020
Stand per 1 januari	40.554	41.973
Mutaties:		
- Nieuw opgenomen leningen	1.000	0
- Aflossingen	-1.483	-1.419
- Overige mutaties	0	0
Saldo	40.071	40.554
Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	40.071	40.554
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-1.551	-1.484
Stand per 31 december	38.520	39.070
	2021	2020
Looptijd van:		
- Tussen 1 en 5 jaar	1.000	0
- Langer dan 5 jaar	39.071	40.554

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	2021	2020
Vastrentende leningen	39.071	40.554
Variabel rentende leningen	1.000	0
Extended leningen	0	0
Basisrenteleningen	0	0
Stand per 31 december	40.071	40.554

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 4,48% (gewogen gemiddelde effectieve rente: 4,59%). Het totaal van de door Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt €40,1 miljoen. De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt eind 2021 18,5 jaar (in 2020 was dit 19,2 jaar). De marktwaarde van de leningen bedraagt €55,9 miljoen.

Zekerheden

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn zekerheden gesteld door Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In 2021 is een vernieuwde 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.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV) (referentienr. 9.2)

	2021	2020
Stand per 1 januari	22.167	22.503
Mutaties:		
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	0
- Verminderingen als gevolg van terugkoop	-214	-1.483
- Waardemutatie terugkoopverplichting	5.439	1.146
Stand per 31 december	27.392	22.167
Looptijd van:	2021	2020
- Niet langer dan 1 jaar	0	0
- Tussen 1 en 5 jaar	0	0
- Langer dan 5 jaar	27.392	22.167

Ressort Wonen heeft eind 2021 uit hoofde van de Verkopen onder Voorwaarden een terugkoopregeling inzake 101 woningen (in 2021: 103 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.

Overige schulden (referentienr. 9.3)

De post overige schulden bestaat uitsluitend uit waarborgsommen.

	2021	2020
Stand per 1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	424	415
Rente waarborgsommen	74	76
Boekwaarde per 1 januari	498	491
Mutaties:		
Mutatie waarborgsommen	12	9
Rente uitgekeerd	0	1
Rente bijschrijving	0	-3
Totaal mutaties	12	7
Saldo per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	440	424
Rente waarborgsommen	70	74
Boekwaarde per 31 december	510	498

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. In 2022 is besloten om vanaf 1 april 2022 geen waarborgsommen meer te incasseren de waarborgsommen, de ontvangen waarborgsommen gaan worden terugbetaald aan de huurders. Aan de waarborgsommen is in 2021 0,25% samengestelde rente toegevoegd.

Kortlopende schulden (referentienr. 10)

Schulden aan kredietinstellingen (referentienr. 10.1)

Kasgeldleningen	0	0
Bankkrediet	0	0
Kortlopend deel langlopende schulden	1.551	1.484
	1.551	1.484

Schulden aan leveranciers en handelskredieten (referentienr. 10.2)

In de post van €2,7 miljoen zit opgenomen zogenaamde verlegde BTW (schuld aan fiscus voor €88.000)

Belastingen en premies sociale verzekeringen (referentienr. 10.3)

	2021	2020
Omzetbelasting	4	6
Premies sociale verzekering	14	16
Loonheffing	26	36
Vennootschapsbelasting	30	0
	74	58

Schulden ter zake van pensioenen

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

Overlopende passiva (referentienr. 10.6)

	2021	2020
Niet vervallen rente op geldleningen	667	722
Vooruitontvangen huren	196	161
Vakantiegeld- en dagen	56	39
Overige	157	-162
	1.075	760

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Prijrisico

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

Valutarisico

Ressort Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

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)	2021	2020
Aanwendbare banktegoeden	4.450	2.249
Niet opgenomen krediet faciliteit	2.000	0
Vastgelegde te storten leningen o/g	0	0
Te benutten borgingsruimte WSW	-426	6.305
Stand per 31 december	6.024	8.554

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. 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 2021 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 is 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. Per eind 2021 is nog een openstaande verplicht van EUR 6,5 miljoen voor de resterende werkzaamheden in 2022.

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 2021 van de Aw is de bijdrageheffing voor de kosten Aw (gecorrigeerd voor het positieve resultaat van de Aw over 2020), vastgesteld op totaal €12,9 miljoen. Dit komt neer op een tarief van €2,70 per woongelegenheden en €0,01463 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 2021 is € 0. Wel is er aangegeven dat verwacht wordt dat er voor de periode 2022 tot en met 2026 geen beroep gedaan zal worden op de sector.

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.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de rentelasten en soortgelijke kosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer. Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

De toegelaten instelling heeft ultimo 2021 EUR 1.055.000 aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken.

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. Het maximale recht op hypotheek bedraagt € 1.055.000.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (tot €752,33 per maand), verminderd met 50 keer 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 2021 gemaximeerd op €315.000. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd. Het tarief over 2021 bedraagt 0,526%. Dit tarief wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

Claims

Er zijn geen claims ingediend tegen Ressoort Wonen.

11. Toelichting op de winst- en verliesrekening (x €1.000)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille
Huuropbrengsten (referentienr. 11)

	2021	2020
Netto huur	16.190	15.969
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-299	-308
	<u>15.891</u>	<u>15.661</u>
Huurderving in % van de netto huur	1,85%	1,93%
Huurachterstand in % van de ultimo active contracten netto huur	1,24%	0,92%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur van het DAEB bezit is per 1 juli 2021 niet verhoogd (in 2020 was dit een verhoging van 2,6%). Het Niet-DAEB bezit is per 1 juli 2021 verhoogd met 1,3%.

Opbrengsten servicecontracten (referentienr. 12)

	2021	2020
Opbrengst servicecontracten	1.326	1.312
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-11	-21
	<u>1.315</u>	<u>1.291</u>

Lasten servicecontracten (referentienr. 13)

	2021	2020
Stookkosten	947	664
Water	0	67
Electra	118	95
Schoonmaak	184	
Serviceabonnement	41	
Overige exploitatielasten	0	175
	<u>1.290</u>	<u>1.000</u>
Te verrekenen servicekosten	-16	-23
Totaal lasten servicecontracten	<u>1.274</u>	<u>977</u>

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (referentienr. 14)

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	1.852	1.614
	<u>1.852</u>	<u>1.614</u>

Lasten onderhoudsactiviteiten (referentienr. 15)

	2021	2020
Planmatig onderhoud	2.016	4.736
Mutatieonderhoud	758	468
Reparatieverzoeken	912	783
Toegerekende lasten onderhoud	1.191	1.182
	4.877	7.169

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (referentienr. 16)

	2021	2020
Verhuurderheffing	1.849	1.855
Contributies	20	19
Zakelijke lasten	1.048	1.021
Verzekeringen	54	59
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	271	230
	3.242	3.184

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (referentienr. 17)**Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

	2021	2020
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	823	645
Externe verkoopkosten	-23	-73
	800	572
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-650	-638
Netto verkoopopbrengst	150	-66
Toegerekende organisatiekosten	-27	-30
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	123	-96

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (referentienr. 18)**

	2021	2020
ORT en nog niet geactiveerde kosten	-301	-6.958
Af: Vrijval voorziening	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-301	-6.958

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (referentienr. 19)

	2021	2020
Vastgoedbeleggingen in exploitatie DAEB	13.437	7.091
Vastgoedbeleggingen in exploitatie Niet-DAEB	3.180	2.199
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.617	9.290

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (referentienr. 20)

	2021	2020
Waardemutatie verkoop onder voorwaarden	-893	1.459
Waaardemutatie uitgegeven erfpacht		
Gerealiseerd bij terugkoop	54	146
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefueuilverkocht onder voorwaarden	-839	1.605

Opbrengsten overige activiteiten (referentienr. 21)

	2021	2020
Opbrengst overige activiteiten	3	0
Opbrengsten overige verhuur	0	111
Overige baten	0	0
Totaal opbrengsten overige activiteiten	3	111

Overige organisatiekosten (referentienr. 23)

	2021	2020
Totale organisatiekosten		
Personeelskosten	2.275	2.116
Huisvestingslasten	140	161
Overige bedrijfslasten	1.146	866
Overige bedrijfsopbrengsten	-18	-19
	3.542	3.124
Toegerekende organisatiekosten aan:		
Af: Verhuur en beheeractiviteiten	-1.852	-1.626
Af: Onderhoudsactiviteiten	-1.191	-1.172
Af: Verkoop bestaand bezit	-27	-30
Af: Leefbaarheid	-102	-126
	370	170

Personeelskosten

	2021	2020
Lonen en salarissen	1.159	1.163
Sociale lasten	179	220
Pensioenpremies	150	147
Overige personeelskosten incl. inhuur	825	592
	2.313	2.122
Af: Ontvangen ziekengelden	-39	-5
Totaal personeelskosten	2.274	2.117

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige jaren 21,92.

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

	2021	2020
Management en ondersteuning	1,87	3,44
Woonservice	8,58	6,50
Dagelijks onderhoud	4,25	5,00
Planmatig onderhoud	3,33	3,00
Financiën	3,89	2,50
Totaal	21,92	20,44

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 Ressorst 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 2021 bedroeg de dekkingsgraad van het SPW 126% (in 2020 was dit 109,4%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse bank N.V. (DNB). Het minimum vereiste eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

Afschrijving materiële vaste activa

	2021	2020
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	117	116
Totaal (on)- en roerende zaken ten dienste van exploitatie	117	116

Honorarium accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn ten laste gebracht van de onderneming, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW. De honoraria zijn toegerekend aan het boekjaar waarin de werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

	2021	2020
	KPMG Accountants N.V.	KPMG Accountants N.V.
Onderzoek van de jaarrekening	139	63
Andere controleopdrachten	16	12
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal Honorarium	155	75

Leefbaarheid (referentienr. 24)

	2021	2020
Leefbaarheid	19	26
Toegerekende leefbaarheidskosten	102	126
	121	152

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten (referentienr. 25)

	2021	2020
Deposito's en spaarrekeningen	2	9
Overige financiële vaste activa	0	0
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	9

Rentelasten en soortgelijke kosten (referentienr. 26)

	2021	2020
Rente op schulden/leningen kredietinstellingen	1.803	1.928
Rente op overige schulden	12	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.815	1.928

Belastingen (referentienr. 27)

	2021	2020
Acute belastingen	-30	0
Mutatie latente belastingen	-930	134
Totaal belastingen	-960	134

Het Vpb-tarief tot en met een belastbaar bedrag van €245.000 is in 2021 verlaagd van 16,5% naar 15%. Het tarief boven €245.000 bedraagt 25%. De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2021 bedraagt €960.000, ofwel 5,1% van het resultaat voor belastingen (in 2020 was dit -2,3%).

Resultaat voor belastingen	19.260	5.719
Fiscale correcties	-15.015	-5.991
Belastbare winst /(verlies)	4.245	-272
Fiscale verliesverrekening	-3.667	272
Belastbaar bedrag	578	0
Verschuldigde vennootschapsbelasting	-30	0
Mutatie latente belastingen	-930	134
Totaal belastingen	-960	134

12. Overige informatie

12.1 Wet Normering Topinkomens

Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Ressort Wonen van toepassing zijnde regelgeving: Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor Ressort Wonen is €132.000. 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 2021 (bedragen x € 1,-)	F.P. Desloover
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	113.753
Beloningen betaalbaar op termijn	18.146
<i>Subtotaal</i>	131.899
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	132.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	131.899
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

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
Subtotaal	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.

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 €19.800 en voor een RvC-lid €13.200 binnen de WNT. De huidige vergoedingen van commissarissen blijven onder de VTW-beroepsregels.

Gegevens 2021 (bedragen x € 1,-)	A. Weggeman	F. Buis	R.S. van der	C.M.C.	M.E.N.
Functiegegevens	Voorzitter	vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	nvt
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	14.250	9.550	9.550	9.550	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.800	13.200	13.200	13.200	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	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.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	

Gegevens 2020 (bedragen x € 1,-)	A. Weggeman	F. Buis	R.S. van der	C.M.C.	M.E.N.
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
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

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2021 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.

13. Gebeurtenissen na balansdatum

In 2021 heeft een coalitie van Maasdelta, De Zes Kernen en Ressort Wonen onderhandelingen gevoerd met Vestia om een gedeelte van het woningbezit in Brielle over te nemen. Eind 2021 waren de onderhandelingen in een afrondende fase. In 2022 zal de uiteindelijke overeenkomst worden gesloten, waarbij de verwachting is dat het vastgoed medio 2022 wordt overgedragen, middels een activa-passiva transactie. Voor Ressort Wonen betekent dit dat 295 woningen en 18 scootmobielplekken worden toegevoegd aan de vastgoed portefeuille. Het vastgoed wordt verkocht tegen de marktwaarde die is bepaald op € 57 miljoen.

14. Segmentatie naar DAEB en niet-DAEB

14.1 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 de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2020 opgenomen.

Uitgangspunten

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

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd. De direct toe te rekenen posten worden 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 2021	Niet-DAEB 2021	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020
ACTIVA				
A. VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	79	0	0	0
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	320.603	0	308.831	0
niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	52.197	0	49.205
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	29.283	0	24.658
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.260	0	0	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	321.863	81.481	308.831	73.863
Materiele Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.624	0	1.714	0
	1.624	0	1.714	0
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	58.787	0	55.430	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0
Andere deelnemingen	0	0	0	0
Latente belastingvorderingen	217	0	1.147	0
Leningen u/g	218	0	228	0
Totaal van financiële vaste activa	59.222	0	56.805	0
Totaal van vaste activa	382.788	81.481	367.350	73.863
B. VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	292
Overige voorraden	39	0	31	0
Totaal voorraden	39	0	31	292
Vorderingen				
Huurdebiteuren	183	32	23	4
Overige vorderingen	11	2	276	48
Overlopende activa	116	20	738	128
Totaal van vorderingen	309	54	1.037	179
Liquide middelen	-595	5.045	-1.517	3.767
Totaal van vlottende activa	-246	5.099	-449	4.238
Totaal van activa	382.541	86.579	366.901	78.101

	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020
PASSIVA				
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	263.026	28.528	248.184	28.004
Wettelijke en statutaire reserves	79	0	0	0
Overige reserves	57.023	26.902	66.095	22.191
Resultaat van het boekjaar	18.300	3.357	5.853	5.235
Totaal van eigen vermogen	338.429	58.787	320.133	55.430
D. VOORZIENINGEN				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0	3.126	0
Overige voorzieningen	56	0	51	0
Totaal van voorzieningen	56	0	3.176	0
E. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	38.520	0	39.071	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	27.392	0	22.167
Overige schulden	435	75	425	73
Totaal van langlopende schulden	38.954	27.468	39.496	22.240
F. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	1.551	0	1.484	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.568	155	1.790	310
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen	63	11	49	8
Schulden ter zake van pensioenen	4	0	2	0
Overige schulden	0	0	125	0
Overlopende passiva	916	159	648	112
Totaal van kortlopende schulden	5.102	325	4.096	430
Totaal van Passiva	382.541	86.580	366.901	78.101

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

	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020
Huuropbrengsten	13.545	2.346	13.352	2.309
Opbrengsten servicecontracten	1.248	67	1.241	50
Lasten servicecontracten	-1.162	-112	-928	-49
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.578	-273	-1.479	-135
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.506	-370	-6.622	-547
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.050	-192	-3.025	-159
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.496	1.465	2.539	1.469
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	611	189	362	211
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-441	-210	-331	-307
Toegerekende organisatiekosten	-20	-6	-19	-11
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	151	-28	12	-107
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-301	0	-6.958	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.437	3.181	7.091	2.199
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	-839	0	1.605
Waardeverandering vastgoedportefeuille	13.136	2.341	133	3.804
Opbrengst overige activiteiten	0	3	0	111
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	3	0	111
Overige organisatiekosten	-315	-55	-146	-25
Leefbaarheid	-121	0	-152	0
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	0	9	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.815	0	-1.928	0
Saldo financiële baten en lasten	-1.813	0	-1.919	0
Resultaat voor belastingen	15.532	3.728	467	5.252
Belastingen	-589	-371	152	-17
Resultaat deelnemingen	3.357	0	5.235	0
Resultaat na belastingen	18.300	3.357	5.854	5.235

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht
(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in € 1.000,-)

	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	13.349	2.263	13.382	1.973
Vergoedingen	1.220	207	1.180	132
Overige bedrijfsontvangsten	32	5	99	-1
Ontvangen interest	0	0	9	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	14.601	2.475	14.670	2.104
Uitgaven:				
Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	-1.399	-237	-1.350	-233
Onderhoudsuitgaven	-3.412	-227	-4.305	-716
Overige bedrijfsuitgaven	-3.956	-671	-4.276	-516
Betaalde interest	-1.605	-272	-1.505	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0	0	0
Verhuurdersheffing	-1.849	0	-1.855	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-9	0	-23	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-12.230	-1.407	-13.314	-1.465
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.371	1.068	1.356	639
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoop huurwoningen	984	0	98	1.176
Verkoop VoV	0	351	0	1.398
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	984	351	98	2.574
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-1.087	0	-71	0
Verbeteruitgaven	-709	0	-8.133	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-260	0	-1.303
Investerings overig	-33	0	-81	0
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-1.829	-260	-8.285	-1.303
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-845	91	-8.187	1.271
FVA				
Ontvangsten overig	0	0	39	0
Uitgaven overig	0	0	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	0	0	39	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-845	91	-8.148	1.271
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	1.000	0	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-1.484	0	-973	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-484	0	-973	0
Wijziging kortgeld			-201	201
Mutatie liquide middelen	1.042	1.159	-7.966	2.111
Liquide middelen per 1-1	-1.516	3.767	6.450	1.656
Liquide middelen per 31-12	-474	4.926	-1.516	3.767

15. Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Rozenburg, 5 mei 2022

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

1. Statutaire resultaatbestemming

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

2. 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 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2021; 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 2021 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 58 tot en met 59 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 2021 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

De jaarstukken omvatten andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. 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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, 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, 5 mei 2022
KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA

1 - Kengetallen

Boekjaar	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen en woongebouwen					
in exploitatie MGW EGW Daeb	2.071	2.111	2.114	2.111	2.179
in exploitatie MGW EGW Niet Daeb	189	190	191	197	201
in exploitatie intramuraal zorgvastgoed	50	50	50	56	
in aanbouw	44	0	0	0	0
2. Garages	255	255	255	255	255
3. Bedrijfsruimten / kantoor	6	6	6	6	6
Totaal	2.615	2.612	2.616	2.625	2.641
Verhuur van woningen					
1. Mutatiegraad	5,41	6,20	6,90	5,80	8,44
2. Gemiddelde netto-maandhuur per 31 december	562,29	517,00	529,04	531,07	520,38
3. Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,24%	0,92	0,88	0,88	0,82
4. Huurderving in % van jaarhuur	1,85%	1,93	1,40	1,30	1,41
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,44	1,27	1,22	1,37	1,39
Kosten niet-planm. onderhoud per woning	639	479	381	464	364
Kosten planmatig onderhoud per woning	771	1.813	1813	2119	944
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000,-)					
1. Overige reserve	75.402	71.949	71.606	69.260	65.153
2. Herwaarderingsreserve	263.026	248.184	242.683	216.378	180.231
3. Voorzieningen	56	3.176	58	66	61
4. Huren woningen / woongebouwen	15.891	15.661	15.479	15.325	15.177
5. Vergoedingen	1.315	1.291	1.309	1.356	1.278
6. Jaarresultaat	18.300	5.853	28.650	40.704	11.211
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit					
Eigen vermogen als % van totaal vermogen	82,46	82,18	82,27	80,37	76,82
Eigen vermogen + voorzieningen als % van het totaal vermogen	82,47	82,99	82,29	80,39	76,84
2. Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	26%	25%	32%	43%	49%
3. ICR	2,26	2,03	1,57	2,47	2,40
4. Onderpandsratio	19,8	16,2			
Algemeen					
1. Eigen vermogen per vhe	129.273	122.562	120.297	120.016	103.102
2. Personeelsbezetting (voltijdsformatie-plaatsen per 1.000 woningen)	8,50	7,83	8,07	9,59	8,82
3. Werkelijk aantal personeelsleden 31/12	23	22	20	23	22