



Jaarstukken 2022

Inhoudsopgave	pagina
Volkshuisvestelijk verslag	3
0. Voorwoord	3
1. Maatschappelijk presteren	5
2. Ontwikkelingen woningbezit	6
3. Kwaliteit van het woningbezit	13
4. Betrekken van belanghouders	17
5. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen	18
6. Leefbaarheid	19
7. Wonen, Zorg en Welzijn	21
Bestuursverslag	23
1. Managementsamenvatting 2022	23
2. Organisatie	25
3. Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen	30
4. Risicobeheersing	39
5. Financiën	43
6. Werkterrein	51
Jaarrekening	52
1. Balans	53
2. Winst- en verliesrekening	55
3. Kasstroomoverzicht	56
4. Algemene toelichting	58
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	59
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	72
7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	78
8. Verbonden partijen	78
9. Gebeurtenissen na balansdatum	78
10. Toelichting op de balans	79
11. Toelichting op de winst- en verliesrekening	100
12. Overige informatie	106
13. Gebeurtenissen na balansdatum	107
14. Segmentatie naar DAEB en Niet-DAEB	108
15. Vaststelling Jaarrekening	113
Overige gegevens	114
1. Statutaire bepalingen inzake resultaat	114
2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	114
Bijlagen	122
1 - Kengetallen	122

Volkshuisvestelijk verslag

0. Voorwoord

In dit Volkshuisvestelijk jaarverslag over 2022 legt Woningstichting Ressort Wonen (toegelaten instelling) verantwoording af over het presteren in het afgelopen jaar. Een jaar waarin we, vrijwel geheel zonder Corona-effecten, enkele bijzondere volkshuisvestelijke prestaties behaalden.

Onze strategische speerpunten in het *geactualiseerde strategisch meerjarenplan vanaf 2020, 'Duurzaam Betrokken'*, bleven ook in 2022 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 2022. We zien enerzijds dat het de organisatie 'post-Corona' in de klanttevredenheid weer lukte hogere waarderingcijfers te behalen. Een ontwikkeling waarop we willen en kunnen voortbouwen. Anderzijds is 2022 een jaar geworden waarin we na de Coronacrisis te maken kregen met de Energiecrisis. De huurachterstand bij onze huurders is een groter punt van aandacht en zorg gebleken en de streefwaarde voor maximale huurachterstand is overschreden. Dat kan Ressort Wonen bedrijfseconomisch goed dragen, maar het is voor individuele huurders een heel ingrijpende ontwikkeling. Als de kosten voor levensonderhoud het inkomen overschrijden vinden deze huurders Ressort Wonen aan hun zijde. Met aandacht, hulp, betalingsregelingen. Het in 2022 terugbetalen van de in het verleden opgebouwde waarborgsommen viel bij veel huurders in hele goede aarde. De sterke gestegen energiekosten maakten dat we het betaalbaarheidsonderzoek uit 2020 eind 2022 herhaalden. Dit onderzoek geeft ons inzicht in betaalrisico bij huurdersgroepen en is één van de bouwstenen van beleid om deze risico's te mitigeren.

Drie bijzondere activiteiten en prestaties uit 2022 springen in het oog. In april 2022 gingen we 'live' met ons nieuwe primaire systeem Tobias365. Een selectie-, contracteren en implementeren-traject dat we met 6 collega corporaties voorbereidden en uitvoerden. Ressort Wonen was de tweede in de rij van een 'treintje' van 7 implementerende corporaties. Wij trokken profijt van de ervaringen van onze collega's bij Patrimonium Barendrecht en konden de corporaties na ons weer verder helpen. Er ontstond/ontstaat een context om met deze zeven -en mogelijk meer- corporaties ook in de komende jaren het contract- en leveranciersmanagement en het functioneel beheer gezamenlijk vorm te geven.

Op 1 juli nam Ressort Wonen, na jaren van voorbereiding, 295 huurwoningen over van Vestia in Brielle en Vierpolders. In de afgelopen periode trokken we hierin samen op met collega corporaties Maasdelta en De Zes Kernen. We merkten al snel dat de persoonlijke en resultaatgerichte dienstverlening van Ressort Wonen in de smaak valt bij onze nieuwe huurders in Brielle en Vierpolders. Tegelijkertijd is 2022 (en 2023) nog een overgangsjaar gebleken om de echt grote verbetering van het onderhoud en de verduurzaming van dit bezit voor de komende jaren voor te bereiden.

Tenslotte lukte het uiteindelijk in december 2022 om het nieuwbouwcomplex Nieuw Welgelegen op te leveren, waarmee we 36 oude, onpraktisch ingedeelde en slecht geïsoleerde seniorenwoningen vervingen door 44 moderne en zeer zuinige seniorenappartementen. 40 van de 44 woningen werden verhuurd aan doorstromers uit Rozenburg, waarmee een lange verhuisketen gestart is die ook nog in 2023 zal doorlopen.

Eind 2022 leverde de Visitatiecommissie onder voorzitterschap van Jan van der Moolen haar rapport op. Het presteren van Ressort Wonen op alle dimensies was zondermeer goed te noemen. Zowel in vergelijking met de landelijke benchmark als ten opzichte van vier jaar geleden presteert Ressort

Wonen opnieuw erg goed. Wat niet goed ging, is dat Ressort Wonen formeel te laat startte met dit visitatietraject. Als bestuurder hield ik vanzelfsprekend rekening met een nieuwe visitatie in 2022, maar ik had over het hoofd gezien dat de termijn niet aan het kalenderjaar gekoppeld is, maar aan de publicatiedatum van het vorige rapport. Dit zal wellicht mede veroorzaakt zijn door de uitval van diverse sleutelfunctionarissen in de eerste helft van 2022 en de focus op de implementatie van Tobias365 en de overname van Vestia-bezit. Hoe dan ook een les voor 2026. Dat is echter slechts een kleine smet op het presteren van de organisatie in 2022 en staat een heel groot compliment aan de gehele organisatie niet in de weg.

2022 leverde opnieuw het bewijs voor de stelling: 'volkshuisvesting is mensenwerk'. Ik ben blij en trots met deze fijne, betrokken en deskundige club mensen te mogen werken.

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 bevorderden de doorstroming uit eengezinswoningen naar de nieuwbouw van Nieuw Welgelegen 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. Dit is kortweg de enige substantiële stap die wij nog kunnen zetten om onze woningvoorraad in Rozenburg verder te verduurzamen. 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, dat 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 daarop haar positie heroverwogen en in afwachting gegaan op de stappen door gemeente Rotterdam, waarbij wij onze kaders formuleren en bewaken. In onze meerjaren-investeringsbegroting vanaf 2021 hebben we investeringen in het aansluiten op het warmtenet met minimaal 1,5 jaar vertraagd. Vrijwel gelijktijdig met de daadwerkelijke verkoop door gemeente Rotterdam van haar belang in WBR stelde de regering zich op het standpunt dat warmtenetten in publieke handen zouden moeten komen. Met deze tegengestelde bewegingen is onzekerheid in de markt ontstaan waardoor aansluiting op het warmtenet alleen maar verder uit zicht is geraakt.

Samenwerking gemeente Voorne aan Zee.

De voorbereiding voor nieuwbouw van 210 woningen in Oude Goote vordert gestaag. Daarnaast werkten we met collega-corporaties De Zes Kernen en Maasdelta aan de overname van ruim 700 woningen van Vestia, waarvan Ressort Wonen er op 1 juli 2022 uiteindelijk 295 heeft overgenomen in de kernen Brielle en Vierpolders.

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 2022 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 2022 zijn er 636 enquêtes ingevuld. De cijfers voor dienstverlening op de verschillende onderdelen:

	2021	2022
Algemene dienstverlening	7,2	7,5
Nieuwe woning	7,4	7,6
Huur opzeggen	8,5	8,5
Reparaties	7,6	7,8
Onderhoud	7,8	8,2

2. Ontwikkelingen woningbezit

2.1 Woningvoorraad

Het aantal woningen in exploitatie per 31 december 2022 is 2600 (op 31 december 2021 waren dit 2310 woningen). Het bezit is vooral gestegen door aankoop van 295 woningen in de gemeente Brielle. In een aantal complexen (vooraf benoemd) worden bij mutaties woningen verkocht. We verkopen zowel appartementen als eengezinswoningen in verschillende prijsklassen. Woningen die ooit met een MGE-bepaling werden aangeboden, bieden we na terugkoop aan via de vrije markt. In totaal verkochten we in 2022 acht woningen, waarvan twee MGE. In 2022 zijn 44 woningen Nieuw Welgelegen opgeleverd.

Aantal woningen naar huurklassen

Aantal woningen naar huurklassen	Aantal woningen 2021	In %	Aantal woningen 2022	In %
Tot kwaliteitskortingsgrens < € 442,46	398	17,2	340	13,1
Tot 1 ^e aftopping > € 422,46 - < € 633,25	1292	55,9	1318	50,7
Tot 2 ^e aftopping > € 633,25 - < € 752,33	494	21,4	745	28,7
Boven liberalisatiegrens > € 752,33	126	5,5	196	7,5
Totaal aantal woningen	2310	100	2599	100

De huurgrenzen worden jaarlijks per 1 januari aangepast. Met ingang van 2022 is de maximale sociale huurprijsgrens verhoogd naar € 763,47. 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 2023 evalueren we wat dit betekent voor het aanbod voor verschillende categorieën van 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). Vooraf wordt het besluit voor aanpassing huurprijzen voorgelegd aan de HVR. Onze huurders zijn conform de wettelijke plicht tijdig geïnformeerd.

Betaalbaarheid

De energieprijzen zijn in 2022 eerst enorm gestegen als gevolg van de oorlog in Oekraïne. 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 brengen we, waar mogelijk extra isolatie aan. Het kookgasvrij maken van woningen bij mutatie gaat onverminderd door. Ook zittende huurders vragen om hun woning kookgasvrij te maken. Door het aanbrengen van zonnepanelen, levert dit een extra besparing op. De woonlasten voor de huurders stijgen minder, doordat we slechts een geringe bijdrage vragen voorgenomen energetische maatregelen.

Beschikbare 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 mogelijk is. We maken 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 energielabels, inhoud en voorzieningen invloed op de samenstelling van het puntenaantal van de woning. De huurprijs wordt bij een stijging van de energielabels 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. Ressor Wonen past na afronding een geringe huurverhoging toe, maar zorgt dat de besparing voor de huurder op energie sterk boven die verhoging uitstijgt. Wordt de toezegging niet gehaald? Dan garandeert Ressor Wonen 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.

Woonlastenonderzoek

In 2014 en 2020 liet Ressor Wonen woonlastenonderzoek uitvoeren om zicht te krijgen op de betaalbaarheid van het wonen voor onze huurders. Daarbij werd uiteraard gekeken naar de huurprijzen en servicekosten, maar tevens naar de energielasten. Met als maatstaf Nibudnormen bracht het onderzoek uit 2020 aan het licht welke positieve effecten op de betaalbaarheid de verduurzamingsaanpak van Ressor Wonen heeft. De sterke stijging van de energielasten in combinatie met de groei van de woningvoorraad in Brielle en Vierpolders vormde aanleiding om vrij snel na 2020 dit onderzoek te herhalen. Niet verrassend was de uitkomst dat de betaalbaarheid onder druk staat (al had dit ernstiger kunnen zijn wanneer niet zoveel verduurzaamd was). Het onderzoek geeft nieuwe input voor complexbeheerplannen, gerichte aandacht voor energiezuinig bewonersgedrag en vormt een stimulans voor het verduurzamen van de voormalige Vestia-portefeuille.

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 Ressor Wonen geen gebruik. Het merendeel van de vrijgekomen woningen bieden we aan volgens het inschrijfmodel. Passende woningzoekenden met de langste inschrijfduur, nodigen we uit voor een 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 eerst reagerende woningzoekende is dan 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.

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

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 7,5% van het aanbod mogen we afwijken van de regels van passend toewijzen. In 2022 is 95,9% 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 een inkomensregistratieformulier downloaden bij de Belastingdienst.

Vanaf 2022 mogen woningcorporaties elk jaar 7,5% van hun vrijgekomen huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens; dus bij een inkomen van meer dan € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en meer dan € 45.014 voor huishoudens van 2 of meer personen. Maar woningcorporaties mogen dat percentage lokaal verhogen, tot maximaal 15%. Dit kan de woningcorporatie afspreken met de gemeente en huurdersorganisaties.

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. 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 op beschikbare woningen.

Wet- en regelgeving voor het woonruimte verdeelsysteem wordt regelmatig aangepast en verwerkt, zodat de informatie die we aan woningzoekenden geven up-to-date is. We nemen deel aan bijeenkomsten voor de key-users van Maaskoepel. 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 door de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) afgegeven.

Maaskoepel 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 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	24.075	17	
Eénpersoons ouderenhuishouden	23.975	46	
Tweepersoons huishouden	32.675	22	
Tweepersoons ouderenhuishouden	32.550	22	
Drie of meerpersoonshuishouden	32.675	34	
Drie of meerpersoonshuishouden	< 45.014	4	
Eénpersoonshuishouden	40.765	8	
Tweepersoonshuishouden	45.014	2	

In totaal zijn er 155 woningen (111 na mutatie en 44 nieuwbouw) opnieuw verhuurd:

- 141 woningen zijn passend toegewezen
- 10 woningen zijn in de vrije ruimte toegewezen; dit zijn woningen van Nieuw Welgelegen. Dit is 7%.
- 4 woningen zijn in de vrije sector verhuurd > € 763,47

Opzeggingen en verhuringen

In 2022 waren er 107 huuropzeggingen (2021: 125), het betreft woningen met een huureinddatum in het jaar 2022. De mutatiegraad bedraagt hierdoor 4,10% (2021: 5,41%). De belangrijkste redenen

voor huuropzegging in 2022 zijn: samenwonen, verhuizing binnen of buiten Rozenburg, overlijden of koop.

Na mutatieonderhoud werden 111 woningen opnieuw verhuurd in 2022. Het aantal nieuwe huurders afkomstig uit Rozenburg was 52, uit Rotterdam 40 en 39 nieuwe huurders kwamen uit de regio of elders uit het land.

In 2022 reageerden 23.619 woningzoekenden (2021: 18.279). Het gemiddeld aantal reacties op woningen in 2022 is 221 (2021: 146). De stijging wordt veroorzaakt door de groeiende woningnood en ook steeds meer alleenstaanden zoeken een woning. Daarnaast biedt Ressor Wonen, in tegenstelling tot andere corporaties kwalitatief goede woningen, al dan niet voorzien van onder andere zonnepanelen. Ook de eengezinswoningen worden meer opgemerkt door kandidaten uit Rotterdam. Ook reageren woningzoekenden vele malen vaker op een woning. Hierdoor worden de wachttijden langer en is de kans van slagen kleiner.

2.4 Huurincasso

De huurachterstand op actieve contracten is in 2022 toegenomen tot 1,59% (in 2021 was dit 1,24%). De stijging is eenmalig omdat de huurachterstanden van de woningen in Brielle afgezet zijn tegenover een half jaar huuropbrengst. In 2021 speelde corona daarin nog steeds een rol. Wij hebben minder streng beleid toegepast en ontruiming is 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 huurachterstand 0,1% 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. De doelstelling van Ressor Wonen is geen ontruiming. Aan het einde van een zeer intensief traject kan alleen op MT-niveau besloten worden tot uitvoering van een ontruimingsvonnis. Kan een ontruiming op geen enkele manier voorkomen worden? 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 Ontruiming

In 2022 zijn geen woningen of garages ontruimd. Wel hebben enkele huurders een zogenaamde aanzegging gehad en zijn uitgenodigd voor het Laatste Kansbeleid.

De afspraak is dat we elke ontruiming melden 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 ontruiming terug te dringen tot nul.

2.6 Leegstand

De leegstand bij nieuwe verhuringen is in 2022 opgelopen naar gemiddeld 72 dagen (2021: 40 dagen). De hoge leegstand wordt voornamelijk veroorzaakt door projectonderhoud aan 8 woningen

in de Beatrixstraat (gemiddeld 200 dagen) en door mutatiwerkzaamheden in 42 woningen die gemiddeld 68 dagen duurt. Wat ook meespeelde is de overgang naar ons nieuw primair systeem. Hierdoor werd in die periode het verhuurproces later gestart.

2.7 Huisvesting specifieke doelgroepen

Huisvesting statushouders

Het intakekloet Opvang Statushouder van de gemeente Rotterdam geeft jaarlijks een opgave van het aantal te huisvesten statushouders. De opgave voor 2022, inclusief de voorstand van 2021, bedroeg 17 statushouders. Wij hebben onze taakstelling gehaald en hebben 19 statushouders geplaatst. Dat betekent voor 2023 een voorstand van 2. Vluchtelingenwerk Nederland wordt ingeschakeld voor begeleiding en hulp bij inburgering.

Jongeren

Ressort 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 5 woningen in 2022 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 2022 is er 1 aangepaste woning opnieuw verhuurd. De Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) draagt kandidaten voor en op dit advies plaatst Ressoort Wonen nieuwe huurders. Naast de genoemde woningen zijn er in verschillende appartementencomplexen levensloopbestendige woningen beschikbaar. Bij mutatie in de appartementen in de Laan van Nieuw Blankenburg, wordt nog de plattegrond gewijzigd en wordt de woning rolstoeltoegankelijk gemaakt.

Ouderen

Huurders ouder dan 55 jaar die wonen in een eengezinswoning van Ressoort Wonen en door willen stromen naar een sociale gelijkvloerse huurwoning van Ressoort Wonen, bieden wij een vergoeding en hulp bij het verhuizen. Bij acceptatie ontvangt de huurder € 1.000 en één maand gratis huur en verhuishulp van een erkend verhuisbedrijf. In 2022 hebben 14 huurders gebruik van gemaakt van deze regeling.

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 compleet met alle stukken 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 2022 in totaal 18 urgenten geplaatst (in 2021 waren dit er 28) op de volgende gronden:

- Geweld en bedreiging	2	- Stadsvernieuwing	2
- Te hoge woonlasten	8	- Mantelzorger	1
- Medisch	4	- Hardheidsclausule	1

2.8 Verkoop

Verkoop bestaande woningen

De prijzen van woningen liften mee op de landelijke trend en gemiddeld wordt de woning binnen enkele dagen verkocht. De vaste verkoopprijzen van woningen die door Ressort Wonen worden verkocht, zijn gelijk aan de taxatiewaarde. De taxaties worden uitgevoerd door erkende makelaars.

In 2022 kochten we 6 woningen onder MGE-verband terug. Het aantal verkochte woningen bedroeg in totaal 8. 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 2022 één afkoop plaatsgevonden.

2.9 Communicatie

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. We staan voor een goede mix tussen digitalisering en persoonlijk contact, afgestemd op de behoefte van de huurder.

Uitvoeren communicatieplan

Samen met Tekstueel ronden we half 2021 een communicatieplan af. Dit plan schept een breed kader voor onze communicatieactiviteiten en laat ons nadenken over welk communicatiemiddel wij voor welk doel inzetten. Willen we informeren, mensen betrekken, activeren of zelfs samen besluiten? Welke middelen passen we dan toe en hoe meten we de effecten? Allemaal zaken waar we ook in 2022 rekening mee hielden. Persoonlijk contact staat bij ons hoog in het vaandel en naast alle digitale mogelijkheden bleef dit ook in voor 2022 belangrijk. Volgens dit plan willen we minder schrijven en meer visueel communiceren. Denk aan pictogrammen en andere visuals zoals films. Een goed voorbeeld was de start met handige instructiefilms voor onze huurders.

Social media, website en klantportaal

Zoals in 2021 plaatsen we meerdere keren per maand een bericht op LinkedIn. In 2022 werd deze berichten steeds meer beeldend en maakten we meer gebruik van filmmateriaal. Deze films plaatsten we op ons YouTube kanaal en vanaf hier natuurlijk ook op onze website. In brieven folders en magazine maakten we gebruik van QR-codes, zodat geïnteresseerden deze films snel vinden. 2022 was het jaar van ons nieuwe primaire (verhuur)systeem. Hieraan gekoppeld is een splinternieuw klantportaal. Op verzoek ontving een deel van onze huurders al een inlog in 2022. In 2023 zetten we de laatste puntjes op de i en starten we een campagne om *al* onze huurders te voorzien van een inlog voor dit nieuwe klantportaal. Natuurlijk staat ook een verdere ontwikkeling niet stil.

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. In 2022 presenteerden we het jaarverslag in een nieuwe vorm, namelijk als een website. Hier vonden geïnteresseerden al onze activiteiten en belangrijke cijfers beeldend en speels terug. We maakten zo slim gebruik van verzameld (film en foto) materiaal van het afgelopen jaar. Al 'klikkend' kunnen geïnteresseerden per onderwerp extra informatie openen.

Ressort Wonen magazine

Onze organisatie had in 2022 te maken veel vernieuwingen en uitdagingen, zoals een nieuw primair systeem Tobias 365, de overname van woningen in Brielle, en de nieuwbouw plus verhuringen van de nieuwbouw aan Welgelegen. Hierdoor besloten we bewust het magazine 1 maal uit te brengen, namelijk aan het eind van het jaar. Dit was een extra dikke editie met een terugblik op alle

activiteiten in 2022. Natuurlijk bleef er de maanden er voor wel aandacht voor informatievoorziening via brieven en de website.

Voorne aan Zee (Brielle)

In 2022 verwelkomden we voormalige huurders van Vestia als onze nieuwe bewoners. We bezorgden een duidelijke informatiemap en zonden hen een warm welkom via een persoonlijke kaart met foto's en quotes van een groot deel van onze medewerkers. Op de kaart vonden huurders verder een QR-code naar een speciaal ontwikkelde Brielle-pagina op onze website, met linkjes naar belangrijke pagina's voor nieuwe huurders.

Openingstijden kantoor

De openingstijden van ons kantoor zijn in 2022 niet gewijzigd. Ons kantoor is op werkdagen geopend van 8.30 tot 16.30 uur. Ons digitale kantoor is 24/7 geopend via de website. Na sluitingstijd is de storingsdienst bereikbaar voor dringende reparatieverzoeken en noodgevallen.

2.10 Klachtencommissie

Ressort Wonen is aangesloten bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland. Foldermateriaal en klachtenformulier zijn te downloaden via de website van Ressort Wonen.

Het staat huurders vrij om na het doorlopen van de interne klachtenprocedure hun klacht voor te leggen bij deze onafhankelijke commissie. De commissie oordeelt of de klacht terecht is en doet een uitspraak hierover. In 2022 heeft 1 huurder een klacht ingediend bij de Klachtencommissie Zuid Holland Wonen. Deze klacht is ongegrond verklaard. Ook is er 1 klacht ontvangen door de huurcommissie. Ook deze klacht is ongegrond verklaard.

2.11 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 2022 hebben vier bewoners van de Beatrixstraat gebruik gemaakt van het reglement verhuiskostenvergoeding.

3. Kwaliteit van het woningbezit

3.1 Onderhoud, inkoopsamenwerking

In 2022 gaven we de inkoopsamenwerking verder vorm. Deze inkoopsamenwerking is vooral met zes andere corporaties in de regio. We hebben inmiddels gezamenlijk contracten afgesloten voor cv-onderhoud, liftonderhoud en begeleiding, nood- en transparantverlichting, brandblusmiddelen en deuropeners. Verder is er Contract- en Leveranciers (CLM)-software geïmplementeerd waar we ons contractenbeheer verder in gaan professionaliseren.

3.1.1 Dagelijks onderhoud

Reparatieverzoeken en mutaties

In 2022 voerde Dagelijks Onderhoud 3.502 reparatieverzoeken. Dat is ten opzichte van 2021 een verlaging met 500 reparatieverzoeken. De top 20 is hieronder aangegeven per aannemer en met gemaakte kosten).

Reparatieopdrachten 2022		Aantal	Kosten per aannemer
1	Eigen dienst Ressort Wonen	731	€ 35.038
2	Koers Rotterdam B.V.	591	€ 329.534
3	DB de Bruin B.V.	560	€ 95.654
4	Pesch Electrotechniek	353	€ 58.785
5	Breijer Projecten	186	€ 81.611
6	Van der Speld Bouw BV	179	€ 118.922
7	Barendrecht Elektra b.v.	157	€ 37.052
8	Budding V.O.F.	141	€ 39.966
9	Technisch bureau TOM	120	€ 61.653
10	Tormax Nederland B.V.	71	€ 20.378
11	Van der Velden Rioleringsbeheer	56	€ 32.476
12	Rentokil	53	€ 7.743
13	SKK Kozijnsenservice	30	€ 5.687
14	Kone B.V.	25	€ 6.416
15	Meeuwenplaat BV	19	€ 4.437
16	Oosterman Afbouw	19	€ 7.929
17	Van Vliet Installatie B.V	19	€ 4.949
18	DAKaccent Nederland B.V.	18	€ 5.318
19	Ista Nederland B.V.	18	€ 1.754
20	Keizer Hoveniersbedrijf	16	€ 8.591

Ten opzichte van de begroting was er in 2022 een behoorlijke overschrijding. Begroot was € 500.000 en de totale uitgaven waren € 1.000.803. Dit ligt in de lijn van de uitgaven van vorig jaar. In 2022 zijn we geconfronteerd met algehele kostenverhoging van met name materialen. We zien in de huidige markt verhogingen van 15% op bijvoorbeeld houtmaterialen en cv- onderdelen. Daarnaast maakten we dit jaar ook extra kosten bij keuken-, toilet- en badkamerrenovaties als gevolg van rioolproblemen.

In 2022 is aan totaal 175 woningen mutatieonderhoud uitgevoerd. Dit onderhoud vindt plaats na een huuropzegging. Totaal is hier € 1.065.766 aan uitgegeven. Voor de begroting was € 782.000 opgenomen voor mutatieonderhoud inclusief extra bedragen voor een inhaalslag voor de verouderde onderdelen.

Verbeteringen en vernieuwen van verouderde onderdelen

Bij 58 woningen heeft bij mutatie een kwaliteitsinvestering plaatsgevonden in de vorm van een wijziging van de plattegrond of een badkamer-, keuken-, en/of toiletvernieuwing. Dit is op basis van de afspraken in onze portefeuillestrategie en het opgestelde onderhoudsbeleid. Voor deze 58 woningen was er meer dan alleen sprake van mutatieonderhoud. Totaal komt dit op een bedrag van € 869.000.

3.1.2 Planmatig onderhoud en projecten

Binnen aanpak Promenade

In 2022 is er groot onderhoud uitgevoerd aan de 77 woningen en appartementen van de Promenade 1-51 en 2-104. Dit complex aan de Promenade stond al geruime tijd op de planning voor groot onderhoud.

Met firma Spit Projecten uit Gouda vervangen wij de verouderde badkamers, keukens en toiletruimtes. Ook de stoppenkasten vervangen wij door moderne automaten groepenkasten. In het verleden werden soms al onderdelen uit het pakket groot onderhoud vernieuwd tijdens mutatie en na reparatieverzoek van de bewoner indien de levensduur van het onderdeel verstreken was.

Het project is met een ambitieuze planning goed verlopen. Spit Projecten had het project goed onder controle. De bewoners vroegen we om via een enquête een oordeel te geven over dit project. In totaal hebben 16 van de 57 bewoners (28%) het enquêteformulier ingevuld retour gestuurd. De beoordeling van de bewoners heeft geresulteerd in het eindcijfer 8,1.

Brandveiligheid Promenade

Ook troffen we in 2022 samen met Koers en Master Protection in de algemene ruimtes van het complex brandveiligheidsmaatregelen. Hierdoor voldoet het pand weer aan de huidige normen en eisen van het bouwbesluit. Bewoners kunnen, indien nodig, veilig ontluchten van voordeur naar openbaar gebied.

Loopbrug Promenade

Verder heeft Spit Projecten de loopbrug tussen blok A en Blok B van de Promenade vernieuwd. De constructie bleef gehandhaafd. De omkasting is wel volledig vervangen inclusief nieuwe isolatie. Ressor Wonen had het idee om de loopbrug een andere uitstraling te geven, door het gebruik van andere materiaal en kleurstellingen. Jammer genoeg heeft de Welstand hier negatief op gereageerd. De uitstraling moest gehandhaafd blijven conform bestaand ontwerp.

Groot onderhoud De Platen galerijflats

In 2022, en doorlopend in 2023, voerden we grootonderhoud uit in complex De Platen (Galerijflats). Hier betrof het onderhoud aan de buitenzijde van de gebouwen van dit complex. De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd of staan in de planning voor uitvoering:

- Vervangen schilderwerk;
- Vervangen van al het standaard dubbel glas voor HR++ glas;
- Vervangen van de draairamen inclusief HR++ glas;
- Reinigingswerkzaamheden.

Bij nagenoeg alle woningen plaatsten we ondertussen deze vernieuwde en isolerende beglazing.

Positieve berichtgevingen vanuit de bewoners van de Platen

Door de wandelgangen heen krijgen wij al veel positieve meldingen dat de kou doorslag vele malen minder is dan voorheen. Daarnaast zien wij weer een fris complex met de conditie die wij voor ogen hebben bij ons bezit.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de speerpunten in het Strategisch Meerjarenplan van Ressor Wonen. Om die reden ontwikkelden wij in 2018 een duurzaamheidsvisie en actualiseerden we deze in 2021. 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)

Ressort 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. 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 2022 is er gestart met de renovatie van 8 woningen aan de Beatrixstraat met aannemer Spit Projecten bij de Beatrixstraat. Deze woningen zijn gasloos uitgevoerd en worden in februari 2023 opgeleverd. Dit wooncomplexen de 60 woningen aan de Esdoornlaan worden eveneens via een RGS contract onderhouden.

Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Alle woningen van Ressort Wonen in Rozenburg hebben een PKVW-certificaat. Komende jaren zal hetzelfde in Brielle en Vierpolders bereikt gaan worden.

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 2022 actualiseerden we het portefeuilleplan. De (wens)portefeuille voorziet in:

- Een lichte uitbreiding van de woningvoorraad in Rozenburg;
- Nieuwbouw in Brielle;
- Lage woonlasten door inzet van energiebesparende maatregelen;
- Handhaven van huidig kwaliteitsniveau;
- Een lichte afname van de verkoop;
- Een lichte toename van vrijesectorwoningen voor verhuur aan middeninkomens.

4. Betrekken van belanghouders

Overleg en goede contacten met belanghouders of stakeholders 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 2022 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 overleg en zijn er ook informele momenten waarop we te actualiseren beleid, rond bijvoorbeeld tuinonderhoud of scootmobiel plaatsen, met elkaar bespreken. In 2022 gingen we met bewonersgroepen over diverse thema's in gesprek, met als doelstelling: hoe houden we onze complexen schoon, heel en veilig.

4.1 Overleg

Er zijn verschillende overlegstructuren die Ressor Wonen initieert of waarin Ressor Wonen participeert:

Bewonersgroepen

Een deel van de bestaande bewonerscommissies is in Coronatijd minder actief geworden. Een ander deel van de bewonerscommissies weet de weg naar Ressor Wonen goed te vinden. De medewerker Leefbaarheid beoordeelt (in overleg met andere collega's) of er een relatie is met huur(ders), wonen en leefbaarheid. Ressor Wonen faciliteert de ideeën financieel of waar nodig met inzet van personeel. In 2023 krijgt huurdersparticipatie weer extra aandacht.

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 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. Het werk komt neer op de schouders van 3 bestuursleden. Er zijn diverse pogingen gewaagd om nieuwe leden te werven, helaas is dat nog niet gelukt.

Alle huurders zijn automatisch lid van de HVR. Zij betalen hiervoor 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, voor de prestatieafspraken en voor een 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 Ressort Wonen te zijn. De inbreng en de contacten van de leden zijn van groot belang. Zij nemen zelf het initiatief om medebewoners te informeren en in gesprek te gaan over plannen, duurzaamheid en andere relevante zaken. In 2022 zijn twee nieuwe klankbordgroepen opgestart (Promenade en Beatrixstraat).

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 accounthouder veiligheid, woonexpert Rotterdam, politie en zorgverleners aanwezig. Onze medewerker Leefbaarheid neemt deel aan het overleg.

5. Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen

Leer- en werkervaringsplaatsen

Thomas van Groningen werkt drie dagen per week bij ons. Hij ondersteunt ons op facilitair gebied. Dit tot tevredenheid van hem en de partners. Voor ons is hij een fijne collega die er echt bij hoort. Ipse de Bruggen, zorgkantoor voor verstandelijk en meervoudig beperkten, verzorgt de begeleiding.

In 2022 boden we twee trainees de gelegenheid om via Corporaties in Beweging hun eerste werkervaring bij een woningcorporatie op te doen. Eén oud trainee is teruggekeerd en in vaste dienst gekomen.

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 gasaansluiting. 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.

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 daarom 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. Ook plaatsten we beugels en een verhoogd toilet via dit service abonnement bij ouderen die die nodig hadden.

Naast het feit dat we langer thuis wonen faciliteren bij huurders die dit echt willen, proberen we ook 'empty-nesters' te verleiden om hun eengezinswoningen te verlaten, zodat zich daar (jonge) gezinnen kunnen vestigen. Met de bouw van 'Nieuw Welgelegen', waar we 44 sociale 55+ huurappartementen bouwden, dragen we daaraan bij. In 2022 informeerden we alle 55-plussers van onze eengezinswoningen over de mogelijkheden tot voorrang bij een woningtoewijzing voor deze nieuwbouw. Hiermee willen we een "treintje aan verhuizingen" op gang brengen, voor meer

doorstroming in Rozenburg. Er verhuisden 40 Rozenburgers naar de nieuwbouw en er kwamen zo 19 eengezinswoningen vrij.

6. Leefbaarheid

6.1 Ressort Wonen en samenwerkende partners

Samenwerking zoeken we met diverse partners in de wijk, zoals Welzijnsorganisatie 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 wijkbeheerder is in bijna al onze appartementencomplexen actief. Hij controleert de schoonmaakwerkzaamheden, signaleert gebreken en is het eerste aanspreekpunt voor sociale vragen van onze huurders. Waar nodig gaat hij als eerste een overlastgesprek aan en zorgt hij ervoor dat bewoners weer door één deur kunnen. De Wijkbeheerder onderhoudt verder regelmatig contacten met de politie en de uitvoeringsorganen van de gemeente.

Nieuwe rol

In verband met de 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 brachten we dit verder in de praktijk. De wijkbeheerder krijgt (nog) meer een rol ter bevordering van de sociale cohesie.

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

Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Het gehele woningbezit van Ressort Wonen is voorzien van het hoogste niveau Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Huurders kunnen dit certificaat bij ons opvragen. In veel gevallen verleent de verzekeringmaatschappij dan een korting op de inboedelverzekering. Alle woningen hebben inmiddels een certificaat en zijn dus veilig volgens die regels. Ze hebben goede sloten, buitenverlichting en rookmelders. Dat betekent dat er 90% minder kans is dat er wordt ingebroken.

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 begonnen we met de opruimactie van portieken in verschillende buurten. Voor de handhaving hiervan werd de wijkbeheerder uitgerust met stickers. De wijkbeheerder plakt deze stickers op spullen die niet toegestaan zijn in een gemeenschappelijke ruimte. We kijken terug op een geslaagd project. Diverse bewoners deden actief mee met deze opruimactie. In 2022 gaven wij een vervolg aan deze succesvolle actie.

Opfrisbeurt portieken Vogelbuurt

In september 2021 hield Ressor Wonen een wijkschouw in de Vogelbuurt. Het doel was het inventariseren van zwakke plekken in de complexen als het gaat om de uitstraling van de binnenruimte. Als vervolg op deze schouw hebben we begin 2022 van 18 portieken het sauswerk binnen opgefrist. Bewoners gaven aan tevreden te zijn over de nieuwe uitstraling. 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.

Leefregelcampagne

In 2022 zijn we ook doorgegaan met het bevorderen van de sociale cohesie in de portieken van de Vogelbuurt. De bedoeling was dat bewoners zelf hun normen en waarden in het complex bepalen door spelregels op te stellen. Deze actie is inmiddels omgezet in borden, met de afgesproken regels voorzien van vrolijke vogel-illustraties, die in de portieken hangen. Bewoners kunnen elkaar onderling aanspreken op (on)gewenst gedrag. Deze leefregelcampagne hebben wij afgesloten met een zeer geslaagd multicultureel buurtfeest.

Brandveiligheid complexen

We vinden het belangrijk dat de woonomgeving veilig en schoon is. Zo moeten de brandweer en hulpdiensten vrije toegang hebben tot een woning of andere delen van het complex. In 2022 zijn we in samenwerking met de brandweer gestart met een bewonersbijeenkomst op de Lekstraat over dit thema. Het doel is om huurders bewust te maken van brandveiligheid met als eindresultaat: geen spullen en rommel in de entreehal, portiek, galerij en trappenhuis. Na afloop ontvingen de huurders een checklist van de brandweer. In 2023 geven we een vervolg aan dit project.

RST(J) Rozenburg Surveillance Team (Jeugd)

In samenwerking met gemeente en Jongerenwerk, zijn we in 2022 het project RST(J) gestart. Dit project is bedoeld om jongeren uit de wijk een positieve en actieve bijdrage te laten leveren aan de samenleving. Deze jongeren zijn immers een belangrijk onderdeel daarvan. Zij wonen in dit dorp, recreëren er, plus zij kennen de bewoners en weten wat er speelt. Het uitgangspunt is de diverse samenstelling van een groep jongeren die vrijwillig een verantwoordelijke rol inneemt binnen het dorp. Deze jongeren kunnen zich dan aan elkaar optrekken en een voorbeeldfunctie innemen voor overige jongeren. Op die manier investeren zij in hun eigen toekomst en in die van het dorp.

Zelfwerkzaamheid bewonersgroepen

Diverse bewonersgroepen hebben zich in 2022 proactief ingezet met activiteiten. Zij bespraken met ons complex-gerelateerde zaken en Ressor Wonen stimuleerde of faciliteerde acties vanuit de bewonersgroep. Zo organiseerde de bewonersgroep Blankenburg een Kerst-Inn diner. Dit diner stond in het teken van het voorkomen van een sociaal isolement onder ouderen. In 2022 inventariseerden we welke (nieuwe) participatievormen we kunnen hanteren om bewoners bij het wonen in hun

complex te betrekken. In 2023 gaan we bewoners meer activeren om te participeren al dan niet in een bewonersgroep.

Tuinenproject

Het tuinenproject is al jaren succesvol en vond ook in 2022 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. Het onderhoud van de tuin is onlosmakelijk verbonden met het huurcontract. Onze wijkbeheerder spreekt met bewoners als de tuin minder netjes is. Vervolgens maakt de wijkbeheerder samen met de huurder een afspraak over hoe de tuin weer netjes wordt. Hier stelt de wijkbeheerder een verbetertermijn voor vast. Een onverzorgde tuin kan voor een onprettig gevoel bij omwonenden zorgen en kan zelfs leiden tot verhuurproblemen in de buurt. Waar nodig bemiddelen we naar 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 2022 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 inschakelen. Soms zijn klachten meer complex, omdat er bijvoorbeeld 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. Sinds 2022 vindt dit plaats in ons nieuwe systeem Tobias. Dit om meer inzicht te krijgen en te houden in het aantal meldingen van burenruzies en/of woonoverlast.

(Casus)overleg met ketenpartners

In 2022 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 we bij meer complexe situaties verdere problemen voorkomen.

7. Wonen, Zorg en Welzijn

7.1 Zorgappartementen

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

Bij het vrijkomen van een van de 40 appartementen in complex Blankenburg, verhuurt Ressor Wonen de beschikbare woningen aan woningzoekenden zelf in plaats van aan Careyn. Zorgverlener Careyn zorgt nog wel voor de kandidaten. Ouderen met een zorgindicatie en een passend inkomen, hebben voorrang op overige woningzoekenden.

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. 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 2022 maakten 1.679 huurders gebruik van het serviceabonnement. In de leeftijdscategorie 70+ zijn er 490 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 Rozenburg 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. Het project 'Meet & Move' was een vervolg hierop. Dit moest 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 klimaat adaptief (hittestressbestendig) inrichten van de buitenruimte. In 2022 hoopten we met Nieuw Welgelegen te kunnen aansluiten bij het project vitale woongemeenschappen van Gemeente Rotterdam. Door de vertraging van Nieuw Welgelegen is dit doorgeschoven naar 2023.

Bestuursverslag

1. Managementsamenvatting 2022

Betaalbaar huren in duurzame woningen

Op grond van Rijksbeleid verhoogden we de huur van woningen met 2,3%. De huur van garages verhoogden we met 3,4%. Huurdersvereniging Rozenburg (HVR) adviseerde positief over deze aanpassing. In 2022 zagen we een nog bescheiden impact van inflatie/gestegen energieprijzen 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 2022 - beperkt opgelopen naar 1,34%. 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. Per 2022 wordt niet meer ontruimd bij huurachterstand.

We maakten in 2022, 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 eind 2022 de resultaten van een onderzoek naar de betaalbaarheid van huurwoningen in Rozenburg, Brielle en Vierpolders. Dit herhaalde en verrijkte eerder onderzoek uit 2014 en 2020. Aanleiding voor het op relatief korte termijn opnieuw uitvoeren van dit onderzoek is gelegen in de sterke stijging van energieprijzen en de overname van bezit in Brielle & Vierpolders. Onderzoeksbureau Atrivé toonde aan dat de wijze waarop Ressor Wonen sinds 2014 verduurzaamt, bijdraagt aan de betaalbaarheid van het wonen. Zeker in tijd van hoge energieprijzen geeft dit onderzoek ons een extra impuls om betaalbaarheidsrisico's te beperken door te verduurzamen.

Betrokken en moderne dienstverlening in een sterk dorp

De kwaliteit van dienstverlening is traditioneel van hoog niveau bij Ressor Wonen. In 2019 en 2020 waren we gemiddeld genomen gezakt in klanttevredenheidsscores. In 2021 is geïnvesteerd in kwaliteitsmaatregelen die op onderdelen leidde tot hogere scores. We monitorden ook in 2022 maandelijks de ontwikkeling en hebben met een stabiel en wat ruimer team Wonen de lijn omhoog te pakken. In 2022 maakten we maximaal gebruik van de ruimte in de regionale Verordening Woonruimteverdeling om inwoners van Rozenburg te faciliteren bij het betrekken van een nieuwe huurwoning, in het bijzonder bij de verhuur van Nieuw Welgelegen. We proberen zo lang mogelijke verhuisketens tot stand te brengen.

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 2022 hebben we twee wijkbeheerders en een participatiemedewerker binnen Rozenburg ingezet. Helaas kwam de toegevoegde waarde van de zogenaamde wijkscout, een verbindende, zichtbare rol mogelijk gemaakt door Gemeente Rotterdam en Ressor Wonen, door langdurige ziekte van betreffende functionaris niet tot wasdom.

Op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren

Ressort Wonen voerde haar werkzaamheden in 2022 niet meer alleen uit binnen Rozenburg, maar per 1 juli ook in Brielle en Vierpolders. In Rozenburg zetten we vanaf 2016 een beleid in dat versnelt en met hogere ambities uitvoering gaf aan planmatig onderhoud en woningverbetering. De piek hiervan lag in 2021 en in de komende jaren richten we ons meer op het wegwerken van achterstanden in het nieuwverworven bezit. 2022 en 2023 zijn daarbij nog wel jaren van voorbereiding en beperkt van uitvoer. De oplevering van Nieuw Welgelegen springt het meest in het oog. De aansluiting op het restwarmtenet vroeg wederom meer tijd dan voorzien en stond in 2022 on hold. Problematiek in de businesscase en de toekomst van het Warmtebedrijf Rotterdam droegen bij aan het besluit van gemeente Rotterdam om dit bedrijf te verkopen aan een marktpartij. Vrijwel gelijktijdige keuze van het kabinet om warmtenetten in de toekomst in publieke handen te hebben, zorgde voor afwachtende houding bij de nieuwe eigenaar. 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 geraakt om waar mogelijk te versnellen. In 2022 konden we mede door de inspanningen van dit aanjaagteam een intentieovereenkomst sluiten met de commerciële ontwikkelaars in het plangebied Buitenplaats Brielle ('Oude Goote') voor de turnkey ontwikkeling van 210 sociale huurwoningen, in verschillende fases vanaf 2024. Op 1 juli 2022 bereikte Ressort Wonen een belangrijke mijlpaal door, na jaren van voorbereiding en in samenwerking met collega corporaties De Zes Kern en Maasdelta, een deel van het Vestia-bezit in gemeente Brielle over te nemen. Voor Ressort Wonen betrof dit de overname van 295 woningen en 18 scootmobiel plaatsen.

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 2022 werkte Ressort Wonen samen met diverse corporaties in gezamenlijke inkoop van verzekeringen, met acht collega-corporaties bij de inkoop van onderhoud en met zes (soms dezelfde) corporaties bij de contractvorming 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 april 2022. Wij gingen succesvol, binnen tijd en budget, live op 8 april 2022. Ressort Wonen heeft begin 2022 haar strategische positie 'zelfstandig blijven door samen te werken' heroverwogen en opnieuw vastgesteld. In 2022 is in lijn hiermee een verkennend onderzoek naar meerwaarde van samenwerking met De Zes Kern (Abbenbroek) opgestart, dat doorloopt in 2023.

Financiële uitkomsten en prognoses

Het resultaat na belastingen 2022 bedraagt € 53,0 miljoen, voor ongeveer € 50 miljoen verklaard uit waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Relevanter is dat het nettoresultaat van exploitatie vastgoedportefeuille (exclusief rentelasten) € 5,6 miljoen bedraagt (2021: € 6,0 miljoen). 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 92.008869
Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen	: inschrijvingsnummer L2056
Inschrijving stichtingenregister KVK (Rotterdam)	: 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 2022 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.

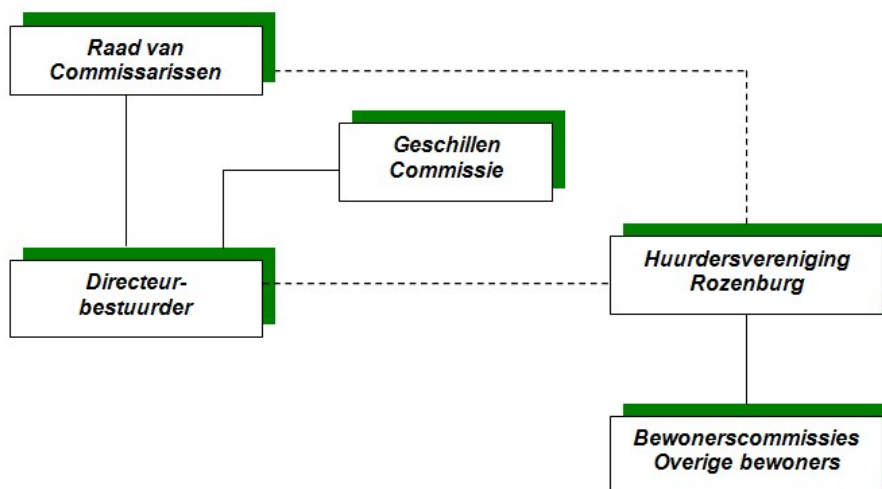
Onze organisatie is kapitaalintensief. Er is een groot vermogen belegd in woningen en ander vastgoed. Dit vermogen moet maatschappelijk renderen ('iets opleveren'). Proactief en transparant handelen zijn karaktertrekken die daarbij passen.

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 2022 nam Frans Desloover deel aan congressen, themabijeenkomsten en trainingen op het gebied van leiderschap en cultuur, maatschappelijke verankering, governance en riskmanagement, veranderkunde en innovatie. In de afgelopen drie jaar behaalde hij 126 zogenaamde PE-punten, ruim boven de minimaal vereiste 108 in drie jaar. In 2022 behaalde hij 49 PE-punten.

2.4 Hoofdpijnen governancestructuur

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

Ressort Wonen past, op twee onderdelen na, alle bepalingen uit de Governancecode toe. Ressort Wonen kent niet de in bepaling 3.30 genoemde auditcommissie, maar kiest 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.

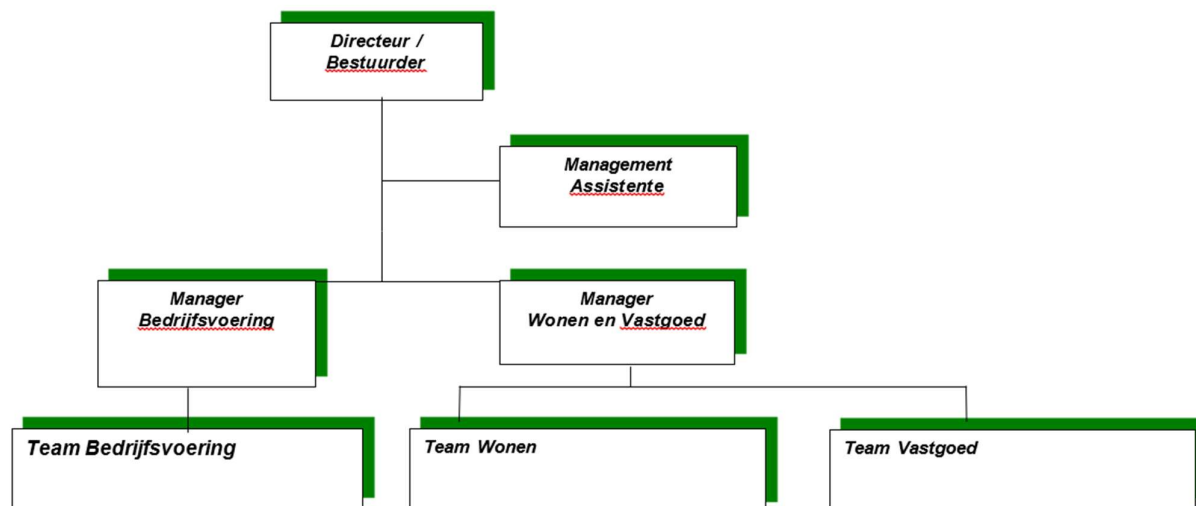
De hoofdpijnen van de governancestructuur zijn verwoord in de statuten welke notarieel zijn vastgelegd volgens de voor woningcorporaties geldende regelgeving. Doorvoeren van wijzigingen is alleen mogelijk bij notariële akte. In 2022 is hiervan geen sprake geweest. De statuten bevatten de doelstellingen van de stichting en op hoofdpijnen de wijze waarop de bestuurlijke organisatie is geregeld. Er zijn bepalingen opgenomen omtrent de procedure van wijzigen statuten en over de wijze waarop eventuele ontbinding van de stichting en liquidatie plaats dient te vinden. Tevens is omschreven hoe het bestuur is gevormd, dat de bestuurder de stichting in rechte vertegenwoordigt en belast is met het bestuur van de stichting. Dat houdt in dat de bestuurder alle besluiten voor en over de stichting neemt. Bij Ressort Wonen is de functie van directeur en bestuurder gecombineerd zoals blijkt uit het organigram van de bestuurlijke organisatie. 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 2022 geen sprake. Het gehele jaar 2022 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 en per 1 juli 2022 als lid van de raad van toezicht van de stichting SOL Ambacht (onderwijs en kinderopvang). 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 2022 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 (dan wel 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 10 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 2022 zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van het bestuursverslag.

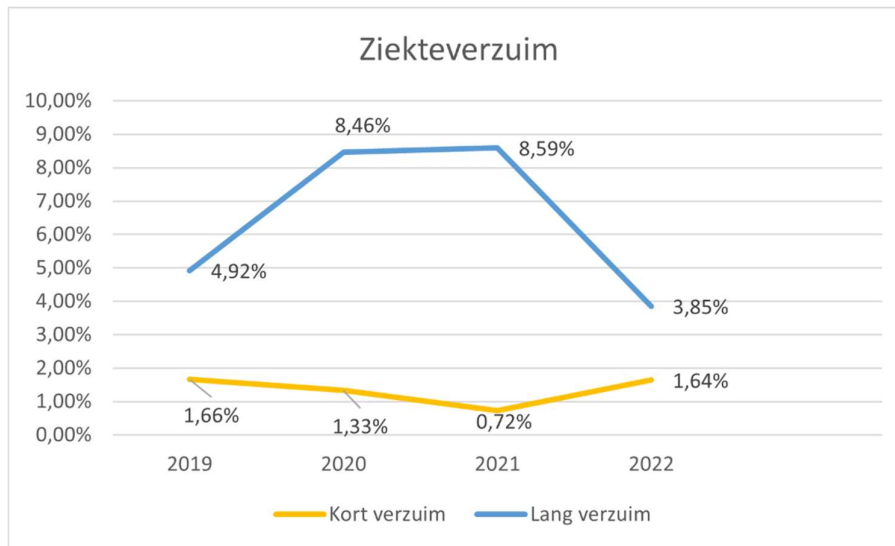
2.5 Organigram



Per 31 december 2022 zijn 21 medewerkers (20,5 fte) in dienst bij Ressort Wonen (2021: 23 medewerkers en 21,9 fte). In 2022 kwamen acht nieuwe medewerkers in dienst en zijn vier medewerkers vertrokken. Gedurende 2022 zijn 2 trainees werkzaam geweest (2021: 3).

2.6 Ziekteverzuim

Het kortdurend ziekteverzuim is iets gestegen naar 1,64% *(in 2021 was dit 0,72%). Het lange verzuim bedroeg 3,85% (in 2021 was dit 8,59%). De gemiddelde verzuimduur kort bedroeg 3,43 werkdagen (in 2021 waren dit 3,15 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 2022 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 2022 over (of stemden in met) het Strategisch Personeelsplan, actualisatie van het functieboek (rolprofielen en waarderingen), secundaire arbeidsvoorwaarden en de overname van Vestia-bezit. In een van de medewerkersbijeenkomsten besteedden we interactief aandacht aan de integriteitscode en naleving van ons AVG-beleid.

2.8 Aedes Benchmark 2022

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 C

Ressort Wonen scoort op het onderdeel bedrijfslasten met € 1.129 per verhuureenheid in de klasse C (vorig jaar: € 814; klasse B). Deze score heeft betrekking op de realisatie in het boekjaar 2021. Wanneer je kijkt naar grootte van de corporatie zijn de gemiddelde bedrijfslasten per verhuureenheid € 921 (vorig jaar € 846) bij de kleine corporaties.

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 Ressort Wonen afkomstig uit het KWH-onderzoek. Hiervoor worden de gegevens gebruikt van september 2021 tot en met augustus 2022.

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 2022 ongewijzigd is gewaardeerd met een B.

Duurzaamheid (Klasse A)

Onze energielabelwaarde is lager ten opzichte van Nederlandse corporaties (176,7 kWh/m² ten opzichte van 198,4 kWh/m²). Hierop scoren we A.

De CO₂-uitstoot scoort eveneens 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 ook de komende jaren inzetten op het verlagen van de energie- en isolatiewaarden.

Onderhoud & Verbeteringen (Klasse B)

Dit prestatieveld gaat over de kosten en investeringen van corporaties om woningen te onderhouden en verbeteren. Dit wordt afgezet tegen de door huurders ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit. Deze drie deelscores – instandhoudingskosten (C), technische woningkwaliteit (A) en ervaren woningkwaliteit (A) – geven gezamenlijk de onderhoudsprestaties weer.

Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Dit onderdeel omvat drie onderdelen:

- Beschikbaarheid Klasse C;
- Betaalbaarheid Klasse A;
- Huisvesten doelgroepen Klasse A.

Ressort Wonen heeft in 2021 een gemiddelde huurstijging gerealiseerd van 0,6%. De referentiegroep heeft 0,1% gerealiseerd. Met een gemiddelde huurprijs van € 540 voor een DAEB-woning, zit Ressort Wonen onder het gemiddelde (€ 561) van de referentiegroep. De verhouding van de huur ten opzichte van de toegestane huur is voor Ressort Wonen 64,9% (vorig jaar 66,1%) en is een stuk lager dan het gemiddelde van de referentiegroep: 69,5%.

3. Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen

3.1 Inleiding

Met dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2022 invulling is gegeven aan de taak als toezichthouder en aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid. Ook in het jaar 2022 – vooral in het eerste kwartaal – waren de gevolgen van de coronapandemie nog merkbaar voor Ressor Wonen 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. De vergaderingen van de RvC en de bestuurder konden gelukkig weer bijna allemaal fysiek plaatsvinden.

3.2 Opvallende projecten en uitdagingen in 2022

Het jaar 2022 was voor Ressor Wonen een intensief jaar. Een aantal omvangrijke projecten heeft voor de relatief kleine organisatie van Ressor Wonen met een op sommige functies kwetsbare samenstelling de nodige uitdagingen meegebracht. Belangrijke projecten die in 2022 zijn opgepakt, betreffen:

1. de implementatie van het nieuwe ERP systeem Tobias 365;
2. de overname van 295 woningen van Vestia in Gemeente Brielle;
3. de oplevering van het project Nieuw Welgelegen;
4. het leveren van een bijdrage aan de huisvesting in Rozenburg van vluchtelingen uit Oekraïne;
5. het aangaan van de Intentieovereenkomst Brielle met Bouwfonds Property Development/Roosdom Tijhuis voor de nieuwbouw van een aantal sociale huurwoningen in het gebied Oude Goote.

Het gaat hier om projecten die als zodanig afzonderlijk en zeker gezamenlijk grote impact hebben op de organisatie. In combinatie met diverse personele wisselingen, mede als gevolg van ziekte, en een dynamische arbeidsmarkt, zette dit meermalen druk op de organisatie. Ondertussen vond in 2022 een visitatietraject plaats over de periode 2018-2021 (zie punt 3.5). Verder is in het afgelopen jaar de verkenning gestart naar de meerwaarde van samenwerking met de woningcorporatie De Zes Kernen. Ook is in de tweede helft van het jaar het proces gestart om te komen tot een nieuw strategisch meerjarenplan.

Stabiele factoren in het geheel waren het Bestuur en de Raad van Commissarissen. In de samenstelling en bemensing van deze organen traden in het jaar 2022 geen mutaties op. In het laatste kwartaal van 2022 is de herbenoeming van Carla Hilhorst in procedure gebracht en begin 2023 kon zij worden herbenoemd voor een periode van vier jaar.

3.3 Interne en externe controles

De accountant heeft een goedkeurende verklaring afgegeven bij de jaarstukken 2021. Hij constateerde destijds dat diverse aanbevelingen voor de uitoefening van de interne beheersing op IT niveau zijn opgevolgd met de implementatie van Tobias 365.

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 borgingsplafond voor de komende jaren vastgesteld (gericht op de maximale financieringsbehoefte). Ook beoordeelde de Aw dat Ressor 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 Ressor 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 2022 aandachts- en verbeterpunten. Een stabiele bezetting van de financiële functie kan leiden tot verbetering van de interne beheersing en de jaarafsluiting. Ook liggen er nog een aantal uitdagingen op het gebied van informatiebeveiliging en cybersecurity. In oktober 2022 is in een themabijeenkomst van de RvC uitgebreid gesproken over informatiebeveiliging en cybersecurity en onder meer de samenwerking op dit gebied met collega-corporaties.

3.4 Selectieprocedure nieuwe accountant

Vanaf het verslagjaar 2018 heeft KPMG uit Den Haag de accountantscontrole van Ressort Wonen verzorgd. Door KPMG is aandacht gevraagd voor de balans tussen de kosten van de controle en de wensen van Ressort Wonen ten aanzien van aanvullende advisering. Dit in verband met de kosten die zijn verbonden aan de controle met betrekking tot de regelgeving inzake de OOB-status, die Ressort Wonen niet heeft. Het proces van heroverweging heeft ertoe geleid dat met KPMG is afgesproken dat 2022 het laatste controlejaar is voor Ressort Wonen.

Tegen die achtergrond is in 2022 een selectieproces gevolgd om te komen tot de benoeming van een nieuwe accountant. Die procedure is gestart met de bespreking en vaststelling van een plan van eisen door de Raad van Commissarissen ten aanzien van een nieuwe accountant. Op basis van dat plan van eisen is een schriftelijk verzoek gedaan aan een aantal accountants om een offerte uit te brengen. Daarop hebben uiteindelijk twee accountantskantoren gereageerd met een offerte. Vervolgens hebben twee Commissarissen en de directeur-bestuurder deze kantoren geselecteerd voor het houden van presentaties. Aan de hand van een notitie met objectieve criteria heeft de RvC uiteindelijk gekozen voor Verstegen Accountants voor de periode 2023-2026.

3.5 Visitatie Ressort Wonen periode 2018-2021

Iedere woningbouwcorporatie is wettelijk verplicht zich één keer in de vier jaren te laten visiteren. Door middel van visitatie legt een woningcorporatie verantwoording af over de maatschappelijke prestaties. Ook heeft de visitatie een spieglfunctie voor bestuurders en toezichthouders om op basis van de verkregen inzichten te leren en verbeteren. In de visitatie van een corporatie krijgen huurders, gemeenten en overige belanghebbenden de gelegenheid zich uit te spreken over het functioneren van deze corporatie in de afgelopen vier jaar.

In 2022 heeft Ressort Wonen zich laten visiteren over de periode 2108-2022. Daarvoor hadden vier bureaus een offerte uitgebracht. Op basis van de gevoerde gesprekken vanuit verschillende onderdelen van de organisatie en op basis van de uitgebrachte offerte heeft Ressort Wonen gekozen voor het bureau Cognitum. Onderdeel van de uitvraag aan het visitatiebureau was het verzorgen van een toelichting op de bevindingen in een belanghouders-bijeenkomst. Deze heeft plaatsgevonden op 15 februari 2023.

In het visitatierapport beaamt de visitatiecommissie dat Ressort Wonen een innovatieve, betrokken, betrouwbare en duurzame woningcorporatie is. Ten aanzien van de organisatie gebonden vraagstukken zijn belangrijke stappen gezet (Informatie- en communicatietechnologie en samenwerking bij de inkoop van onder andere bouwmaterialen). Verder heeft Ressort Wonen goed ingezet op maatschappelijke vraagstukken. Een belangrijk voorbeeld daarvan is de verduurzaming. Ook op het gebied van zorg-wonen-welzijn en leefbaarheid toont Ressort Wonen dat zij een initiatiefrijke corporatie is. Volgens de visitatiecommissie is het goed gelukt om op vol vermogen volkshuisvestelijk te presteren. De commissie constateert verder dat in verband met diverse externe- en interne oorzaken het volgen en bijsturen van de ontwikkelingen in de interne organisatie wat zijn achtergebleven. In de ogen van de commissie lijkt de organisatie flexibel en moet zij in staat zijn dit thema de komende jaren tot ieders tevredenheid uit te werken. Deze bevindingen van de commissie leidden tot de volgende fraaie visitatiecijfers.

Onderwerp	2018-2021	2014-2018	Gemiddeld NL
Presteren naar opgaven en ambitie	7,9	7,4	7,3
Presteren volgens belanghebbenden	8,3	8,1	7,5
Presteren naar vermogen	8,0	8,0	7,4
Governance	7,8	7,4	7,2

3.6 Besturen en toezichthouden

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

Op vrijdag 24 en zaterdag 25 juni 2022 is de tweedaagse conferentie van de RvC gehouden in Oostvoorne. Vrijdag 24 juni stond in het teken van het vastgoedbeheer. In een aantal presentaties is dat thema belicht vanuit een historisch perspectief, via een beeld van de huidige stand van zaken naar een blik op de toekomst. In dat kader is een analyse gegeven van de onderhoudscijfers in relatie tot de Aedes benchmark. Verder is aan de orde gesteld waar de afdeling Vastgoed staat, waar op dit moment aan wordt gewerkt en welke zaken op korte en middellange termijn worden opgepakt. Na een spel over de ketensamenwerking volgde een presentatie over Resultaatgericht Samenwerken door een medewerker van Vijverberg Consulting.

Tijdens de zelfevaluatie van de RvC op zaterdag 25 juni is gesproken over de goedkeuringsbevoegdheid van de RvC. Deze bespreking leidde tot de conclusie dat bestuursbesluiten die betrekking hebben op beleid van de bestuurder niet aan goedkeuring van de RvC worden onderworpen. Vervolgens zijn aan de hand van de vijf principes van de Governancecode Woningcorporaties 2020 een aantal thema's besproken. Dat leidde onder meer tot de conclusie dat het wenselijk is de gezamenlijke visie op besturen en toezicht die in 2018 is vastgesteld te actualiseren. Ook wordt het als inspirerend ervaren dat externen (belanghebbenden of stakeholders) worden uitgenodigd bij het themagedeelte van RvC-vergaderingen.

3.8 Extern toezichtkader en externe bronnen van de RvC

Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)

Wet normering topinkomens (WNT)

Governancecode Woningcorporaties

Beleid en kaders van de Aw

Beleid en kaders van het WSW

Beleid en kaders van de VTW

Aedes benchmark

KWH-Huurlabel

Visitatie (eens per 4 jaar)

Managementletter van de accountant

3.9 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 toezichtkade zijn terug te vinden op de website van Ressor
Wonen onder 'governance'.

3.10 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.

3.11 Permanente educatie

In 2022 hebben leden van de RvC verschillende bijeenkomsten, workshops en themabijeenkomsten bijgewoond:

De plannen van minister Hugo de Jonge en de gevolgen voor corporaties	Reinier van der Kuij
Kennissessie Huurbeleid	Reinier van der Kuij
Seminar Finance Idea Talks	Reinier van der Kuij
Themabijeenkomst cybersecurity Ressor Wonen	Reinier van der Kuij, Folkert Buis, Carla Hilhorst, Arnold Weggeman

VTW-informatiebijeenkomsten	Arnold Weggeman
WSW-zienswijze op Nationale Prestatieafspraken	
Aedes-VTW middagcongres: 'Van lobby naar leveren naar nog meer	Arnold Weggeman
Effectieve interventies Editie 3	Folkert Buis
Online college De RvC vanuit Juridisch perspectief	Folkert Buis

Permanente Educatie en bestede tijd door RvC:

<i>Naam commissaris</i>	<i>PE-norm 2022</i>	<i>PE-behaald 2022</i>	<i>Overschot/tekort 2021</i>	<i>Voldaan</i>	<i>Overschot/tekort 2022</i>	<i>Uren besteed 2022</i>
Arnold Weggeman	5	4	+1	Ja	0	190
Reinier van der Kuij	5	7	-	Ja	+2	201
Carla Hilhorst	5	0	54	Ja	-	130
Folkert Buis	5	7	+1	Ja	+2	184

3.12 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. Helaas kon ook in 2022 (evenals in 2021) deze bijeenkomst niet plaatsvinden. In 2023 is dit weer opgepakt. Bij de wervingsprocedures van nieuwe bestuurders en commissarissen wordt inbreng van de HVR gevraagd en gekregen. In 2022 heeft geen wervingsprocedure plaatsgevonden. Wel heeft de HVR positief geadviseerd over de herbenoeming van Carla Hilhorst.

3.13 Remuneratiecommissie

De RvC met vier leden werkt als collectief en heeft sinds eind 2018 een aparte commissie voor remuneratie. In 2022 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 heeft Carla Hilhorst een regionale verankering. Ze is woonachtig en maatschappelijk actief binnen Voorne-Putten.

3.14 Verslag vanuit de werkgeversrol

In verband met het feit dat in 2021 is gekozen voor een zogenaamde 360-graden feedbackmethode en er tevens regelmatig contact heeft plaatsgevonden met de manager bedrijfsvoering en de manager wonen en vastgoed, is in 2022 niet bij de voorbereiding van de beoordeling van de bestuurder gesproken met een delegatie van het personeel. Het jaargesprek van de remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder heeft in december 2022 plaatsvonden. Daarbij is naast de bespreking van de uitdagingen en de resultaten van 2022 ook aandacht besteed aan de toekomstige ontwikkelingen van de organisatie van Ressort Wonen en de rol van de bestuurder daarbij.

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.

3.15 Onafhankelijkheid

Als RvC dienen wij onafhankelijk te zijn en belangenverstrengeling te voorkomen. Gemeld kan worden dat ook in 2022 geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling bij besluiten. Ook is geen sprake geweest van onverenigbare nevenfuncties.

3.16 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Ook in 2022 waren er terugkerende bestuursbesluiten die onderhevig zijn aan goedkeuring door de RvC. Daarnaast nam de RvC ook zelfstandig besluiten. In 2022 heeft de RvC de volgende (goedkeurings-)besluiten genomen:

Datum	Besluiten Raad van Commissarissen in 2022
23-02-2022	De RvC besluit te concluderen dat beleid waarvan zij 'eigenaar' is of waarbij het bestuursbesluit onderhevig is aan goedkeuring actueel en akkoord zijn.
25-04-2022	De RvC van Ressort Wonen besluit de jaarstukken 2021 vast te stellen, het batig saldo toe te voegen aan het eigen vermogen en decharge te verlenen aan de directeur-bestuurder voor het in 2021 gevoerde beleid.
25-04-2022	De RvC geeft goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 19-04-2022 tot het vaststellen van het IC-plan voor 2022.
25-04-2022	De RvC van Ressort Wonen verleent goedkeuring aan het (principe) bestuursbesluit d.d. 19 april 2022 tot het gaan ondertekenen van de overeenkomst van taakoverdracht met Vestia.
19-09-2022	De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 6 september 2022 om de intentieovereenkomst met BPD/RoTij met betrekking tot de vastgoedontwikkeling Oude Goote in Brielle aan te gaan
19-09-2022	De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 6 september 2022 om de projectdelen die worden uitgewerkt door BPD/RoTij apart op haalbaarheid te beoordelen, conform de Fasering volgend zoals BPD/RoTij deze gepland hebben (bijlage 8).
19-09-2022	De RvC keurt het besluit van de directeur-bestuurder goed tot het laten uitvoeren van de visitatie 2022 door bureau Cognitum.
16-11-2022	De RvC besluit tot het inschakelen van Astrid Bouman voor de begeleiding van de herbenoeming van Carla Hilhorst.
16-11-2022	De RvC besluit tot herbenoeming van Carla Hilhorst als lid van de RvC, onder opschortende voorwaarde van een positieve zienswijze van ILT/Aw.
16-11-2022	De RvC benoemt Verstegen per controlejaar 2023 tot accountant van Ressort Wonen.

Er was voor de RvC in 2022 geen aanleiding om bestuursbesluiten te schorsen.

3.17 De vergaderingen

De RvC heeft in 2022 vijf reguliere vergaderingen gehouden. De vergadering buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder heeft in december 2022 plaatsgevonden. De reguliere 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.

3.18 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 2022 kwamen de nieuwbouw in Brielle en de overname van Vestia-bezit in deze gemeente iedere vergadering aan de orde. Daarnaast hebben we met de bestuurder en elkaar gesproken over onder meer de volgende thema's: het onderzoek naar de sociale veiligheid in Rozenburg, informatieveiligheid en cybersecurity, het werkbezoek van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam aan Rozenburg.

3.19 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.

3.20 Beloning bestuurder

De bestuurder heeft in 2022 een beloning inclusief belastbare onkostenvergoeding ontvangen van €117.429 en een voorziening betaalbaar op termijn van €18.570. Totaal ontving de bestuurder €135.999. Bij toepassing van klasse D van R ressort Wonen geldt een maximale bezoldiging €136.000 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 was per 2020 bereikt. De RvC is positief over het functioneren van de bestuurder in 2022.

3.21 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 2022 spraken de (individuele) leden onder andere over de second opinion bij de verwerving van de Vestia-portefeuille. Uiteraard werd hierover ook collectief gesproken en besloten.

3.22 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 sinds 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. Dat is ook bevestigd met de recent gehouden visitatie.

Sinds 2020 ondersteunt Astrid Bouman R ressort Wonen bij de werving en selectie van leden van de RvC. In 2022 heeft zij de herbenoemingsprocedure van Carla Hilhorst begeleid.

3.23 Leden van de RvC

De heer A. Weggeman, 1968

Functie: Directeur advisering (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
- 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 (Havensteder)

Nevenfuncties:

- Geen

Functie RvC: Lid

Benoeming: 2021 (herbenoemd)

Aftreden: 2025



De heer F. Buis, 1971

Functie: Directeur bedrijfsvoering Nationaal Coördinator Groningen (Ministerie Economische zaken & Klimaat)

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 (Unilever)

Nevenfuncties:

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

Functie RvC: Lid

Benoeming: 2022 (herbenoemd)

Aftreden: 2023



3.24 Vergoedingen RvC

In 2022 ontvingen de leden van de RvC een vergoeding van € 10.160 en de voorzitter van € 15.240. 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 lagergelegen 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 was in 2022 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 € 136.000, zou de bezoldiging voor de RvC volgens de VTW-beroepsregel in 2022 maximaal € 13.600 voor leden en voor de voorzitter maximaal €20.400 mogen zijn. De RvC volgt de lagere klasse C.

3.25 Tot slot

Het jaar 2022 is afgesloten met een positief resultaat van € 53,0 miljoen, voor circa € 50 miljoen verklaard uit waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Het nettoresultaat van exploitatie vastgoedportefeuille is (exclusief rentelasten) € 5,6 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

14 juni 2023

4. Risicobeheersing

4.1 Risicoanalyse en risicomangement

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:

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

1 Strategische risico's	Risico	Beheersmaatregelen
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 - Min. 70% vrijkomend < 2e 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
Realisatie ambitie in investeringen komen onder druk	Stijging bouwkosten Beschikbaarheid bouwlocaties	- Binnen kaders werken (investeringsstatuut), bewuste besluitvorming bij afwijkingen - Prestatieafspraken maken met beide gemeenten

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 overleg met HVR

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 van de 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 noodzakelijk	We naderen (of overstijgen) de maximaal gestelde financiële normen. Hierdoor kans op strikter toezicht, 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

3 Operationele risico's	Risico	Beheersmaatregelen
Wanbetalingen	Hoge instroom lagere inkomens leidt tot huurachterstanden	- Toepassen herijkte incassoprocedure - Aanvullende sancties: aanmanen, belondes, actief aanbieden - Controleren en aanvragen toeslagen - Melding maatschappelijk werk - Passend toewijzen (wettelijk)
Realisatie ambitie in investeringen komen onder druk	Stijging bouwkosten Beschikbaarheid bouwlocaties Renterisico	- Binnen kaders werken (investeringsstatuut), bewuste besluitvorming bij afwijkingen - Prestatieafspraken maken met beide gemeenten - Periodiek treasuryoverleg met doorkijk naar kasstromen projectvoortgang en ontwikkeling financieringsbehoefte

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

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

In het afgelopen jaar 2022 is met name de kwetsbaarheid op personeelsgebied gebleken. Door toegenomen werkdruk, (langdurig) verzuim en het feit dat het invullen van nieuwe vacatures langer duurt in deze arbeidsmarkt is meer beroep gedaan op tijdelijke ondersteuning. Deze oplossing brengt relatief hogere personeelskosten met zich mee. De impact op het totale resultaat van Ressort Wonen is echter beperkt.

4.3 Frauderisico's

Fraude kun je nooit helemaal voorkomen. Het is niet mogelijk om een allesomvattend stelsel van beheersmaatregelen te implementeren dat ook nog werkbaar is. Ook spelen minder 'harde' elementen een rol, zoals de cultuur in de organisatie. Uit internationaal onderzoek blijkt dat fraude plaatsvindt als sprake is van drie factoren: druk, gelegenheid en rationalisatie. Samen vormen deze factoren de fraudedriehoek. Kennis van de fraudedriehoek helpt wel om de verschillende minder 'harde' elementen te herkennen.

Het managen van risico's is ook het afwegen van hoever alle risico's daadwerkelijk zijn af te dekken ten opzichte van de kosten die deze inspanningen met zich meebrengen. Ressort Wonen kiest bewust voor efficiënte balans in deze. Dat betekent dat voor frauderisico's geen allesomvattend systeem van harde controles wordt ingericht, maar dat mogelijke fraudegevoeligheid wel in het afwegingskader zit bij het nemen van beslissingen tussen 'strakke processen' en 'efficiënte uitvoering'. De belangrijkste frauderisico's (bruto) die Ressort identificeert zijn risico's rondom vastgoed gerelateerde inkopen. Ressort Wonen heeft hierop haar inkoopbeleid nieuw vormgegeven en zal de inkoopvolwassenheid in 2023 evalueren.

Frauderisico's zijn nauw verbonden met de kernwaarden en de organisatiecultuur en dat betekent dat het gevoel van of het detecteren van mogelijke fraude in de uitvoering van soft-controls een belangrijke pijler is. Een jaar of drie geleden heeft Ressort Wonen gekozen om voor frauderisico te sturen op soft controls. Er is een Klokkenluidersregeling en een gedragscode ingesteld. Tweemaal per jaar is er met de medewerkers specifiek aandacht voor integriteit en privacy. Aan de hand van voorbeelden wordt preventief aandacht gegeven aan mogelijke risico's. Een volgende stap is frauderisico integreren bij het uitvoeren van audits. Ook overweegt Ressort Wonen om, mede afhankelijk van de uitkomsten uit het 'reguliere' risicomanagement, eens in de drie jaar een uitgebreide frauderisicoanalyse uit te voeren.

4.4 Risico's economische situatie

Het jaar 2022 werd overschaduwd door de gevolgen van de oorlog in Oekraïne. Hierdoor ontstond er een wereldwijde energiecrisis en de inflatie steeg naar ongekende hoogten. Overheidsmaatregelen bleken noodzakelijk om de lasten voor de bevolking te verminderen. Betaalbaarheid van onze huurders heeft dan ook extra aandacht nodig gehad in 2022. Met passende aandacht is het gelukt de stijging van huurachterstanden beperkt te houden. We zien ook dat we in 2023 hier meer dan normale aandacht voor moeten hebben.

Vooralsnog schatten wij de verdere impact van deze crises op de financiële continuïteit van corporatie als zeer beperkt in.

5. Financiën

5.1 Resultaat 2022

Het resultaat na belastingen in 2022 bedraagt € 53,0 miljoen positief. Vergeleken met vorig boekjaar is dit € 35 miljoen hoger. De verschillen ten opzichte van 2021 zijn:

	Vershil
Exploitatie	
Hogere huuropbrengst en servicecontracten	1.433
Hogere onderhoudslasten	-2.888
Lagere overige bedrijfslasten	875
Hogere rente lasten en baten	-173
Totaal exploitatie	-753
Eenmalige inkomsten en uitgaven	
Hogere verkoopopbrengsten	25
Hogere overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	301
Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.515
Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	716
Totaal eenmalige inkomsten en uitgaven	34.556
Belastingen	
Lagere VPB last	922
Totale mutatie	34.725

Toelichting:

- **Hogere huuropbrengsten en servicecontracten:** De inkomsten uit verhuur zijn per saldo gestegen met 8,2%. De belangrijkste mutaties zijn geweest: de wettelijke huurverhoging per 1 juli met gemiddeld 2,3%, de aankoop van de Vestia woningen en de oplevering van de nieuwbouw Welgelegen. Overige mutaties zijn ontstaan door huurharmonisatie bij mutatie, huurverhoging bij renovatie en een afname van huuropbrengsten door verkopen.
- **Hogere onderhoudslasten:** In het algemeen door de prijsstijgingen en daarnaast hogere lasten in het dagelijks onderhoud en door meer uitgevoerde activiteiten in het planmatig onderhoud in vergelijking met 2021.
- **Hoger renteresultaat:** De rentelasten stijgen als gevolg van de uitbreiding van de leningenportefeuille met de Vestia-leningen.
- **Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen:** Het vastgoed wordt in overeenstemming met het handboek marktwaardering gewaardeerd. De stijging van de marktwaarde van het bezit dat het hele boekjaar in exploitatie is geweest bedraagt 7,7%. Deze stijging is meer dan in 2021 (4,1%) en wordt grotendeels verklaard door een inhaaleffect als gevolg van de aanpassing van het handboek als gevolg van de validatie 2021.
- **Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden:** Het hogere resultaat is het gevolg van eerdere correcties op voorgaande boekjaren welke in de jaarrekening van 2021 zijn verwerkt.
- **Lagere VPB-lasten:** In het resultaat van 2021 was een vrijval van de latenties verwerkt ter hoogte van € 930.000. Het belastbaar bedrag acute Vpb in 2022 (€ 432.940) ligt in lijn met het bedrag in 2021 (€ 578.461).

5.2 Resultaat 2022 ten opzichte van begroting 2022

Het begrote resultaat bedroeg € 5,0 miljoen. Ten opzichte van de realisatie is dit een verschil van € 48,0 miljoen.

	Vershil
Exploitatie	
Hogere huuropbrengst en servicecontracten	1.052
Hogere onderhoudslasten	-2.524
Lagere overige bedrijfslasten	552
Hogere rente lasten en baten	-180
Totaal exploitatie	-1.100
Eenmalige inkomsten en uitgaven	
Hogere verkoopopbrengsten	49
Hogere overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.236
Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.114
Lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	-124
Totaal eenmalige inkomsten en uitgaven	48.275
Belastingen	
Lagere VPB last	877
Totale mutatie	48.053

Toelichting verschillen:

- **Hogere onderhoudslasten:** Deze worden met name veroorzaakt door prijsstijgingen en meer dan verwachte kosten voor dagelijks onderhoud.
- **Overige waardeveranderingen:** In de begroting was al rekening gehouden met de onrendabele top van de nieuwbouw in Brielle. De nieuwbouw zal echter later aanvangen, waardoor nog geen onrendabele top is verantwoord.
- **Niet gerealiseerde waardeveranderingen:** De afwijking ten opzichte van de begroting is met name het gevolg van wijzigingen die voortvloeien uit 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.

Per 31 december 2022 is in totaal € 313 miljoen (2021: € 263 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves opgenomen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde waardestijging 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 ongeveer 70,9% van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is.

5.3.2 Marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een stabiliserende woningmarkt die vooral veroorzaakt werd door de wereldwijde crisis (Oorlog Oekraïne en energiecrisis). Echter blijft zowel in de koop- als huurmarkt een toenemende interesse bestaan. Mede door aanpassingen in het handboek marktwaardering is

de woningportefeuille van Ressort Wonen in waarde gestegen. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 96,5 miljoen gegroeid naar een waarde van € 469 miljoen. Dit is een waardegroei van 25,9%. De overname van het Vestia bezit is goed voor een groei van de marktwaarde ter hoogte van € 42,7 miljoen. De stijging van de marktwaarde van het bezit dat het hele boekjaar in exploitatie is geweest bedraagt 7,7%.

De relatief hoge stijging van de marktwaarde is vooral te verklaren door uitbreiding van het bezit. De aankoop van Vestia en de oplevering nieuwbouw Welgelegen. In onderstaande tabel een nadere specificatie van het verloop van de marktwaarde van 2021 naar 2022.

Verloopstaat marktwaardeontwikkeling (x € 1.000,-)	
Marktwaarde 2021	372.800
Voorraadmutaties	
Verkoop / sloop	-5.081
Nieuwbouw / aankoop	66.957
	61.876
Vastgoedgegevens	
Contracthuur	4.167
Leegstand	982
Maximale huur	1.664
Mutatiegraad doorexploiteren	-3.642
WOZ-waarde	12.709
Complexdefinitie en verkooprestricties	83
	15.963
Methodische wijzigingen	
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen	5.825
Overdrachtskosten	-3.953
	1.872
Validatie	
Validatie markthuur	10.472
Validatie disconteringsvoet	49.688
	60.160
Marktontwikkelingen	
Macro-economische parameters	5.292
Liberalisatiegrens	-3.066
Reguliere huurstijging	-3.586
Markthuur	16.222
Historische leegwaardestijging	-6.545
Leegwaardestijging	-289
Splitsingskosten	-12
Verkoopkosten	269
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-10.678
Beheerkosten	-653
Belastingen en verzekeringen	587
Verhuurderheffing	16.933
Overige kosten en opbrengsten	-471
Disconteringsvoet	-57.761
	-43.757
Marktwaarde 2022	468.914

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 daarom 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 (on)zelfstandige woongelegenen in exploitatie. Voor bedrijfsvastgoed, maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed geldt dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

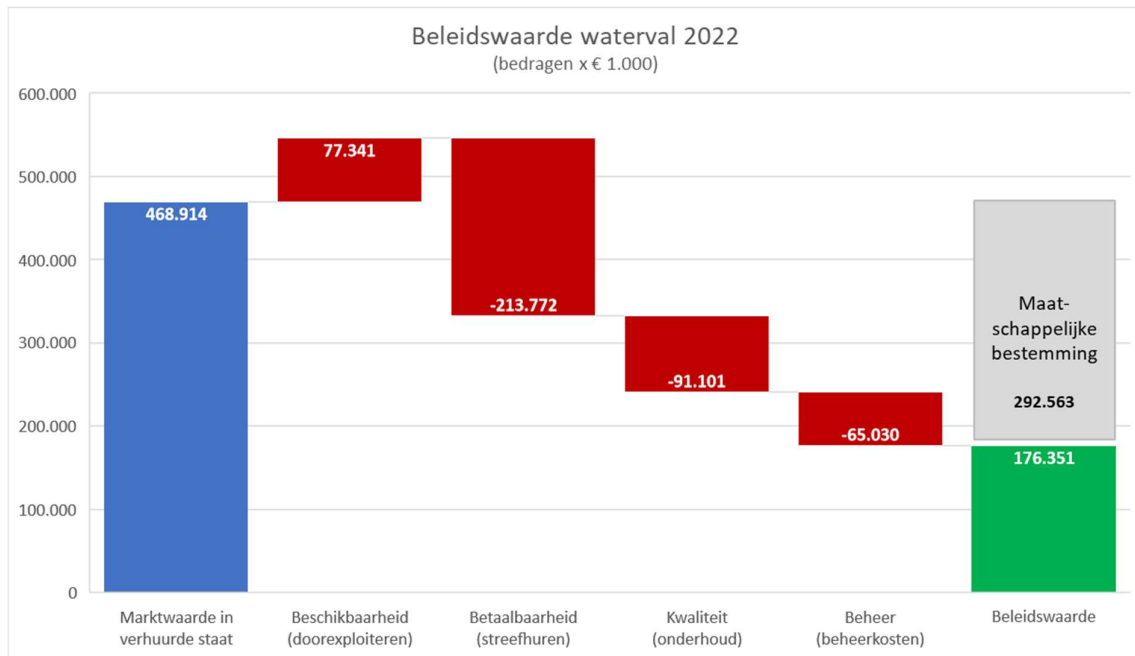
De berekening van de beleidswaarde gaat volgens stappen:

- Beschikbaarheid (het door exploiteren van woningen voor verhuur in plaats van 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 € 180 miljoen.

Voor Ressorst Wonen levert dat de volgende waterval op:



De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat, die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt heeft.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

De beleidswaarde steeg van € 155,0 miljoen in 2021 naar € 176,0 miljoen in 2022. Een stijging van 13,8%. Bij de beleidswaarde zien we deels dezelfde oorzaken als bij de marktwaaarde. De waardeontwikkeling is vooral te verklaren door uitbreiding van het bezit. De aankoop van Vestia en de oplevering nieuwbouw Welgelegen. In onderstaande tabel een nadere specificatie van het verloop van de beleidswaarde van 2021 naar 2022.

Verloopstaat beleidswaardeontwikkeling (x € 1.000,-)	
Beleidswaarde 2021	154.992
Voorraadmutaties	
Verkoop / sloop	-4.479
Nieuwbouw / aankoop	63.153
	58.674
Vastgoedgegevens	
Contracthuur	3.456
Leegstand	127
Maximale huur	6
Mutatiegraad doorexploiteren	-460
WOZ-waarde	-3.777
Complexdefinitie en verkooprestricties	0
	-648
Methodische wijzigingen	
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen	2.035
Overdrachtskosten	-55
	1.981
Validatie	
Validatie disconteringsvoet	13.267
	13.267
Markontwikkelingen	
Macro-economische parameters	-8.624
Liberalisatiegrens	-829
Reguliere huurstijging	-1.408
Verkoopkosten	0
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-39
Beheerkosten	-6
Belastingen en verzekeringen	-12
Verhuurderheffing	44.279
Overige kosten en opbrengsten	-471
Disconteringsvoet	-16.196
	16.694
Parameters beleidswaarde	
Huurstijging beleidswaarde	-6.445
Beleidsuurbeleid	6.617
Onderhoudskosten beleidswaarde	-22.356
Beheerkosten beleidswaarde	-10.877
	-33.061
Overgenomen bezit Brielle	-35.548
Beleidswaarde 2022	176.351

5.4. Treasury

5.4.1 Liquide middelen

Het banksaldo eind 2022 bedraagt ongeveer € 349.000 en is gedaald ten opzichte van 2021 met € 4,1 miljoen. De operationele kasstromen zijn positief en in totaal zijn vijf woningen uit exploitatie verkocht. Ook hebben wij ons bedrijfsvastgoed verkocht. Daarnaast zijn er investeringen geweest in nieuwbouw en verduurzaming/verbeteringen. Dit alles maakt dat de liquide middelen fors zijn gedaald. 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 laatstelijk in 2017 herijkt vanwege de Veegwet. Het reglement is voor het laatst in 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 2022 is 4,41% (in 2021 was dit 4,48%). De loan to value beleidswaarde bedraagt 36,3% (norm WSW voor DAEB-bezit bedraagt maximaal 85%).

5.5. Ontwikkelingen 2023 en verder

5.5.1 Vooruitkijkend

De saneringsheffing is ook in 2022 niet opgelegd. Voor de komende vier 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, als 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.

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 2023, inclusief realisatie 2022.

Financiële ratio's	Norm WSW	2022	2023	2027
ICR	> 1,4	1,90	1,92	1,97
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 20%	47,4%	39,5%	32,4%
LTV beleidswaarde (%)	< 85%	45,8%	36,4%	54,0%
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 70%	18,2%	17,4%	25,8%

Het WSW heeft ook in 2022 een positieve beoordeling verstrekt en een nieuw borgingsplafond afgegeven voor 2023 en 2024. Hiermee blijft voldoende garantie aanwezig om geplande

investerings in de toekomst uit te kunnen voeren.

De begrote investeringen voor het komende jaar voor onderhoud, nieuwbouw en verbeteruitgaven bedragen € 10 miljoen. Voor het jaar 2023 en de jaren daarna zijn in onderstaand overzicht de begrote investeringen opgenomen.

Investeringen (x € 1.000)	Aantal	2023	2024	2025	2026	2027
	eenheden					
1. Nieuwbouw						
Bernhardstraat (sloop)	8	160	0	0	0	0
Bernhardstraat	8	0	372	1.522	0	0
Flex appartementen	24	0	2.231	0	0	0
Flex studio	12	0	679	0	0	0
Oude Goote fase 1 egw	27	0	7.249	0	0	0
Oude Goote fase 1 mgw	70	875	16.123	0	0	0
Oude Goote fase 2 egw	13	0	0	3.573	0	0
Rozenburg 2025	25	0	0	6.500	0	0
Rozenburg 2026	25	0	0	1.563	11.938	0
Rozenburg 2026	25	0	0	1.563	11.938	0
Rozenburg 2027	25	0	0	0	1.563	5.438
Veckdijk	7	875	875	0	0	0
Welgelegen	44	0	0	0	0	0
Totaal nieuwbouw	305	1.910	27.529	14.721	25.439	5.438
2. Renovaties						
Plattegrondwijzigingen		600	360	316	323	330
overige verbeteringen		0	27	21	27	531
Totaal renovatie		600	387	337	350	861
3. Duurzaamheid						
Labelaankpak		1.800	309	316	323	330
Duurzaamheid planmatig		131	829	1.736	1.293	680
Duurzaamheidspakket		51	51	53	54	55
Verduurzaming Vestiabezit		0	0	1.990	2.030	2.078
Totaal duurzaamheid		1.982	1.189	4.095	3.700	3.143
Totaal investeringen		4.492	29.105	19.153	29.489	9.442

5.5.2 Belastingen

Vennootschapsbelasting

De aangifte vennootschapsbelasting 2020 ingediend. De aanslagen tot en met 2018 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 2022 zijn alle aangiften conform voorschrift tijdig en volledig ingediend. Eventuele suppletieaangiften zijn niet van toepassing. Het op de balans aangegeven te betalen bedrag aan omzetbelasting betreft de aangifte december 2022.

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 in 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 RW
Bosseplaat 69-167	55,29%
Bosseplaat 169-267	55,29%
Boulevaard 1-43	58,62%
Langeplaat 69-167	55,29%
Langeplaat 169-267	55,29%
Meiendaal 81-159	65,28%
Nieuw Blankenburg 320-354	79,58%
Ruygeplaat 69-167	55,29%
Ruygeplaat 169-267	55,29%
Scholeksterstraat 26-104	55,00%
Boulevard Gebouw A Veergors	58,82%
Blankenburg hoofdsplitsing	57,00%
Dijkpotingen (Vierpolders)	42,86%

6. Werkterrein

Werkgebied 2022

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 2022 zijn uitgevoerd binnen Rozenburg, één van de gebieden van de gemeente Rotterdam en –per 1 juli- in Brielle en Vierpolders, binnen gemeente Voorne aan Zee.

Opgesteld,

F.P. Desloover
Directeur-bestuurder
14 juni 2023

Jaarrekening 2022

1. Balans per 31 december (na verwerking resultaat, bedragen x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
ACTIVA			
A. VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	0	670	79
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	402.121	320.603
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	66.793	52.197
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	26.873	29.283
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	0	1.260
Totaal vastgoedbeleggingen		495.787	403.343
Materiële Vaste Activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	1.713	1.624
Totaal materiële vaste activa		1.713	1.624
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	218	217
Leningen u/g	3.2	208	218
Totaal financiële vaste activa		426	435
Totaal van vaste activa		498.596	405.481
B. VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	725	0
Overige voorraden	4.2	40	39
Totaal voorraden		765	39
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	326	227
Overlopende activa	5.2	1.351	136
Totaal vorderingen		1.677	363
Liquide middelen	6	349	4.450
Som der vlottende activa		2.791	4.852
Totaal activa		501.387	410.333

	<i>Ref.</i>	2022	2021
PASSIVA			
C. EIGEN VERMOGEN			
	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	313.360	263.026
Wettelijke reserves	7.2	670	79
Overige reserves	7.3	77.425	75.323
Totaal eigen vermogen		391.455	338.428
D. VOORZIENINGEN			
	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	0	0
Overige voorzieningen	8.2	53	56
Totaal voorzieningen		53	56
E. LANGLOPENDE SCHULDEN			
	9		
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	9.1	78.600	38.520
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	25.105	27.392
Totaal langlopende schulden		103.705	65.912
F. KORTLOPENDE SCHULDEN			
	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	2.229	1.551
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	1.206	2.723
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen	10.3	225	74
Schulden ter zake van pensioenen		0	4
Overige schulden	10.4	485	510
Overlopende passiva	10.5	2.029	1.075
Totaal kortlopende schulden		6.174	5.937
Totaal passiva		501.387	410.333

2. Winst- en verliesrekening over 2022 (x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	11	17.192	15.891
Opbrengsten servicecontracten	12	1.447	1.315
Lasten servicecontracten	13	-1.468	-1.274
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-2.228	-1.852
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-7.765	-4.877
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-1.554	-3.242
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.624	5.962
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		5.016	800
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.843	-650
Toegerekende organisatiekosten		-25	-27
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	148	123
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	0	-301
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	50.133	16.617
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20	-124	-839
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		50.009	15.477
Opbrengst overige activiteiten	21	-9	3
Netto resultaat overige activiteiten		-9	3
Overige organisatiekosten	22	-361	-370
Leefbaarheid	23	-360	-121
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	-4	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	25	-1.982	-1.815
Saldo financiële baten en lasten		-1.986	-1.813
Resultaat voor belastingen		53.065	19.261
Belastingen	26	-38	-960
Resultaat na belastingen		53.027	18.301

3. Kasstroomoverzicht (x € 1.000)

	2022	2021
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	16.929	15.612
Vergoedingen	1.270	1.426
Overige bedrijfsontvangsten	46	38
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>18.246</i>	<i>17.076</i>
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-1.618	-1.636
Onderhoudsuitgaven	-6.406	-3.639
Overige bedrijfsuitgaven	-4.652	-4.627
Betaalde interest	-2.117	-1.877
Verhuurdersheffing	-82	-1.849
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-82	-9
Vennootschapsbelasting	-1.376	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-16.334</i>	<i>-13.637</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.912	3.439
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoop huurwoningen	1.427	984
Verkoop BOG	4.067	0
Verkoop VoV	317	351
<i>Totaal ingaande kasstroom MVA</i>	<i>5.810</i>	<i>1.334</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-7.456	-1.087
Verbeteruitgaven	-643	-709
Aankoop	-92	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.316	-260
Investerings overig	-614	-33
<i>Totaal uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-10.120</i>	<i>-2.090</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.310	-755
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.310	-755
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	1.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-1.703	-1.484
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.703	-484
Mutatie liquide middelen	-4.101	2.200
Liquide middelen per 1-1	4.450	2.249
Liquide middelen per 31-12	349	4.450

Toelichting op het kasstroomoverzicht

De liquide middelen zijn in 2022 gedaald met in totaal € 4,1 miljoen. De kasstroom uit operationele activiteiten is gedaald met € 1,5 miljoen, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- Stijging van de huurontvangsten en vergoedingen met € 1,2 miljoen als gevolg van het overgenomen bezit van Vestia in Brielle.
- Stijging van de planmatige onderhoudsuitgaven van € 2,9 miljoen
- Daling betaalde verhuurdersheffing van € 1,8 miljoen als gevolg van de tariefsverlaging in 2022. De verhuurderheffing is per 1 januari 2023 afgeschaft.
- Stijging betaalde vennootschapsbelasting € 1,4 miljoen. Dit betreft de betaalde voorlopige aanslag voor 2022.
- Stijging betaalde interest € 0,2 miljoen, als gevolg van het aantrekken van nieuwe leningen (Vestia transactie).

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn ten opzichte van 2021 gestegen met € 3,6 miljoen, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- Stijging van investeringen in nieuwbouw met € 6,4 miljoen (project Nieuw Welgelegen).
- Stijging van verkopen woningen met € 0,4 miljoen.
- BOG verkopen ter hoogte van € 4,1 miljoen
- Stijging van de terugkoop van VoV-woningen € 1,1 miljoen
- Stijging van overige investeringen € 0,6 miljoen

Voor de Vestia transactie op 1 juli 2022 is een uitgaande kasstroom gerealiseerd van € 255.136. De verwerking in bovenstaand overzicht is als volgt:

Operationele kasstroom

- | | |
|--|----------|
| - *Betaling van de overgenomen huurachterstanden | € 10.663 |
| - Betaling van zakelijke bedrijfslasten | € 70.230 |
| - Verhuurderheffing | € 82.457 |

Investeringskasstroom (MVA)

- | | |
|-----------|----------|
| - Aankoop | € 91.785 |
|-----------|----------|

*In het tweede halfjaar is voor de Vestia portefeuille een huurontvangst ter hoogte van € 1,3 miljoen gerealiseerd, dit is verwerkt in de post huurontvangsten.

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 naar 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 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

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 op grond van 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 over 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 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 2021 opgenomen.

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 als 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.

Als de weergave van de economische realiteit leidt tot 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 als alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

5.2 Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, hetgeen de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

5.3 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 waarderen marktwaarde 2022.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen over 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 over 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) en ook de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

5.4 Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs,

verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De grondslagen voor de vaststelling en verwerking van bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder het hoofd Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

5.5 Vastgoedbeleggingen

5.5.1 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. Daarnaast worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten en ook 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.

5.5.2 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 bedrijfsmatig vastgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners in overeenstemming met de 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. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten ook, 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.

Marktwaarde (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 marktwaarde,

overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022').

Ressort Wonen past de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' 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:

- Intramuraal vastgoed (woningen Elzenlaan en Blankenburg), omdat dit specifiek vastgoed betreft. De taxateur is Corporatie taxaties;
- Het overgenomen deel van Vestia in Brielle. Vestia had dit bezit vrijwel geheel als niet-DAEB geoormdet en de waardering gebaseerd op de full-versie. Ressort Wonen heeft hierom besloten voor 2022 de waardering van deze woningen (222 DAEB, 73 niet-DAEB) eveneens full te waarderen vanwege het specifieke karakter van het vastgoed. De taxateur is JLL.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Ressort Wonen voor de waardering van het vastgoed (woningen en parkeergelegenheden), met uitzondering van het in 2022 aangekochte Vestia-bezit, gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden voor de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

Deze actuele waarde vormt ook 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 achteraf door vergelijking met de full-versie via backtesting 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. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal 10%. In de jaren 2017 tot en met 2020 is steeds voldaan aan deze eis. In de validatie van het handboek 2021 bleef slechts 64% van de portefeuilles binnen de gestelde bandbreedte tussen basiswaardering en full waardering, waarmee niet voldaan is aan de eis. Er is sprake van een structurele afwijking op de leegwaarden en daarnaast wordt in de full-versie vaak een hogere disconteringsvoet gebruikt. De vermoedelijke oorzaak van de grote verschillen zijn onvoorziene marktontwikkelingen in het laatste kwartaal van 2021, die plaatsvonden tussen het publicatiemoment van het handboek in oktober en de peildatum van de waardering per jaareinde. Naar aanleiding hiervan is in het op 31 oktober 2022 gepubliceerde handboek 2022 een eerste invulling aan de vrijheidsgraden leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoet is

gegeven op basis van de tot dat moment aanwezige kennis. Aanvullend is op 31 maart 2023 een versie gepubliceerd met de definitieve parameters van de voornoemde drie vrijheidsgraden.

De inzichten van de validatie 2022 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2022 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP-regio Rotterdam was de waardering hiermee op basis van de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 voor vastgoed in exploitatie circa 15,4% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt ongeveer € 57,4 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd met aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM-cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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 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 waardeveranderingen 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 waardeverandering zich voortdoet.

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 als 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.

5.5.3 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 op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. 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 waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen 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 waardeveranderingen over de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden' verantwoord.

5.5.4 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.

5.5.5 Beleidswaarde

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. Voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploteerscenario, daarom geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op € 0 gezet. Hierbij wordt ook uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de in de full versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek met een voortdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen (instandhouding en mutatie) in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening verminderd met de verhuurderheffing (met ingang van 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft).

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

5.5.6 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 ook, 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 herstructurerings' 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 herstructurerings' voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie 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 herstructurerings.

5.6 Materiële vaste activa

5.6.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de

contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

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, en ook 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 volgende afschrijvingspercentages worden hierbij 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

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 past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa als de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

5.7 Financiële vaste activa

5.7.1 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), gekochte leningen en obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten.

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 als 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 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. Als 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 als 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.

5.7.2 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 als en voor zover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en ook 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.

5.7.3 Leningen u/g

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

5.7.4 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

5.8 Voorraden

5.8.1 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.

5.8.2 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.

5.9 Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

5.10 Overlopende activa

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

5.11 Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Als liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

5.12 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.

5.13 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 als de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Als 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. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

5.14 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- Een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- Waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen als en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn (is) om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden (wordt) vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

5.14.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post 'vastgoed in exploitatie' en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

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

Vornoemde 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 over 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' en ook de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

5.14.2 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 als en voor zover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

5.15 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.

5.16 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 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.1.1 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.

6.1.2 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.

6.1.3 Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden eerst in de balans opgenomen als vooruit ontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de toegelaten instelling zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de toegelaten instelling gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de toegelaten instelling voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gederfd of het

exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruit ontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Een krediet afgesloten tegen een lagere rente dan marktrente, wordt als schuld in de balans opgenomen waarbij waardering plaatsvindt zoals vermeld onder de financiële instrumenten. Het verschil tussen het hogere ontvangen bedrag van het krediet en de boekwaarde bij eerste verwerking betreft het voordeel als gevolg van de lagere rente. Dit voordeel wordt verwerkt ten gunste van de winst-en-verliesrekening als overheidssubsidie.

Verkregen ontwikkelingskredieten worden in mindering gebracht op de ontwikkelingskosten. Indien terugbetaling van het ontwikkelingskrediet dient plaats te vinden, worden de terugbetalingen en de rente daarover verwerkt als kosten van de omzet.

Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruit ontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Indien een premie vanwege een investeringsregeling/eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens/over een aantal jaren gespreid ten gunste van de post belastingen in de winst-en-verliesrekening gebracht.

6.1.4 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.

6.1.5 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, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud als 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 voor onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden directe ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

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.

6.1.6 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 sub-activiteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de sub-activiteiten 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.

6.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

6.2.1 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).

6.2.2 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.

6.2.3 Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van een verdeelsleutel die gebaseerd is op functionele bezetting per activiteit ('fte'). 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 functie-inhoud, worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit. Ressort Wonen hanteert de volgende verdeling voor de toerekening van indirecte kosten:

Activiteit	2022	2021
	Percentage	Percentage
Verhuur en Beheer-activiteiten (ver-) huur en service-contracten	55,41%	57,35%
Onderhouds-activiteiten tbv eigen vastgoed	35,68%	36,89%
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,00%	0,00%
Verkoop vastgoed-portefeuille (bestaand bezit)	0,62%	0,82%
Waarde-verandering vastgoed-portefeuille	0,00%	0,00%
Overige activiteiten	0,00%	0,00%
Overige activiteiten	0,00%	0,00%
Overige organisatie-kosten	2,81%	1,78%
Leefbaarheid	5,48%	3,16%
	100,00%	100,00%

6.3 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 al 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.

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

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

6.4 Pensioenregeling

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 al 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 al zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.5.1 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 ook de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

6.5.2 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 waarden marktwaarde.

6.5.3 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.

6.5.4 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 zijn de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

6.6 Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelsleutel toegerekend aan deze categorie. Zie paragraaf 6.2.3 Toegerekende organisatiekosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van deze verdeling.

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. Daarnaast 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.

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.

Als 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.

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).

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 (x € 1.000)

Activa

Immateriële vaste activa (referentienr. 0)

	2022	2021
Verloopoverzicht		
Stand per 1 januari		
- Aanschafprijs	79	0
Boekwaarde 1 januari	79	0
 Mutaties in het boekjaar		
- Investerings	607	79
- Afschrijvingen	-16	0
Saldo	591	79
 Stand per 31 december		
- Aanschafprijs	686	79
- Cumulatieve waardeveranderingen	-16	0
Boekwaarde	670	79

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

Vastgoedbeleggingen (referentienr. 1)

	Ref.	2022	2021
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	402.121	320.603
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	66.793	52.197
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	26.873	29.283
Onroerende zaken in ontwikkeling	1.4	0	1.260
Saldo einde boekjaar		495.787	403.343

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

Verloopoverzicht

	2022 DAEB	2022 Niet-DAEB	2022 Totaal
Stand per 1 januari			
- Aanschafprijs	89.206	20.887	110.093
- Cumulatieve waardeveranderingen	231.397	31.310	262.707
Marktwaaarde in verhuurde staat	320.603	52.197	372.800
Mutaties in het boekjaar:			
Investerings (Aanschafprijs)			
- Aankopen in vastgoed in exploitatie	27.774	14.949	42.723
- Investerings in vastgoed in exploitatie	638	5	643
- Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.631	0	7.631
Totaal investerings	36.043	14.954	50.997
Buitengebruikstellingen en afstotingen			
- Aanschafprijs	-152	-4.242	-4.394
- Cumulatieve waardeveranderingen	-606	157	-449
Totaal buitengebruikstellingen en afstotingen	-758	-4.085	-4.843
Overboekings van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik			
- Aanschafprijs	-32	0	-32
- Cumulatieve waardeveranderingen	-140	0	-140
Totaal overboekings van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-172	0	-172
Waardeveranderingen			
Waardeveranderingen (winsten of verliezen a.g.v. marktwaaarde aanpassing)	46.405	3.727	50.132
Saldo	402.121	66.793	468.914
Stand per 31 december			
- Aanschafprijs	125.065	31.599	156.664
- Cumulatieve waardeveranderingen	277.056	35.194	312.250
Marktwaaarde in verhuurde staat	402.121	66.793	468.914

Vestia transactie

Ressort Wonen heeft op 1 juli 2022 van Vestia 286 niet-DAEB woningen overgenomen (door Vestia gelabeld als niet-DAEB ob basis van de administratieve scheiding in 2016). Van deze woningen hebben er 73 een geliberaliseerd huurcontract. Deze 73 eenheden zijn bij overname toegevoegd aan de niet-DAEB portefeuille van Ressort Wonen, omdat huurverlaging door de Aw als niet efficiënte inzet van middelen wordt gezien. De niet-DAEB woningen van Vestia met een gereguleerd huurcontract zijn door Ressort Wonen toegevoegd aan haar DAEB-portefeuille. Daarnaast heeft Ressort Wonen op 1 juli 2022 nog 9 DAEB-woningen en 18 scootmobielplaatsen overgenomen. Voor deze verhuureenheden is het segment niet veranderd na overname. In onderstaande tabel een samenvatting van de transactie:

Huidige indeling bezit Vestia	Indeling bezit Ressort Wonen na overname
9 woningen DAEB	222 woningen DAEB
286 woningen N-DAEB	73 woningen N-DAEB
18 scootmobielplaatsen	18 scootmobielplaatsen

In juridische zin is er sprake van een 'overeenkomst van taakoverdracht'. In de overeenkomst zijn alle gemaakte afspraken vastgelegd, in een vorm die ook leidt tot vrijstelling van overdrachtsbelasting.

De verwerking van de aankoop bezit Vestia gaat dan ook via een zogenaamde “activa- /passiva-transactie”.

De overgenomen marktwaarde van het vastgoed bedraagt: € 57.054.321. De marktwaarde van de leningen op 1 juli 2022 was € 56.962.536. Het verschil is als aanvullende betaling (€ 91.785) voldaan aan Vestia. Een nadere specificatie van deze betaling is opgenomen in de toelichting op het Kasstroomoverzicht 2022.

De aankoopprijs, of wel de historische uitgifteprijs (HUP) voor Ressor Wonen, is gelijk aan de marktwaarde van de leningen en de hiervoor genoemde aanvullende betaling.

Een nadere toelichting op de verwerking van de leningen is opgenomen onder de post Langlopende schulden.

Algemene toelichting vastgoedbeleggingen

De activa zijn tegen uitgebreide voorwaarden verzekerd. Onderverzekering is hierbij uitgesloten.

Ressor Wonen heeft een verkoopplan opgesteld waarin eind 2022 nog 52 (2021: 59) onroerende zaken in 10 complexen voor verkoop zijn geoormerkt.

De WOZ-waarde, met peildatum 31 december 2022, van deze onroerende zaken bedraagt € 11,9 miljoen (2021: € 13,5 miljoen). De totale WOZ-waarde van het gehele bezit in exploitatie bedraagt € 517 miljoen voor bezit in Rozenburg (2021: € 402 miljoen).

Het onroerend goed is geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie en vrijwel geheel geborgd door het WSW. Hiervoor geldt tegenover 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 hypotheek 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 actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Voor de woningen en parkeergelegenheden heeft Ressor Wonen de basisversie gehanteerd, met uitzondering van de van Vestia aangekochte woningen in Brielle. In het Handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Voor het zorgvastgoed 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. Ook de overgenomen portefeuille van Vestia is op basis van de full-versie gewaardeerd. Vestia had dit bezit vrijwel geheel als niet-DAEB geoormerkt en de waardering gebaseerd op de full-versie. Ressor Wonen heeft hierom besloten voor 2022 de waardering van dit bezit op basis van de full-versie te waarderen.

De afstotingen in de niet-DAEB portefeuille hebben betrekking op de verkoop in 2022 van de zes resterende eenheden uit de BOG-portefeuille.

Validatie handboek modelmatig waarderen vastgoed

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP-regio Rotterdam was de waardering hiermee op basis van de rapportage van Fakton gedateerd 7 april 2023 inzake vastgoed in exploitatie woningen Rozenburg circa 15,4% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt ongeveer € 57,4 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig

waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd met aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM-cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Verloop van de marktwaarde op hoofdlijnen

De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 96,5 miljoen gegroeid naar een waarde van € 469 miljoen. Dit is een waardegroei van 25,9%. De overname van het Vestia bezit is goed voor een groei van de marktwaarde ter hoogte van € 42,7 miljoen. De stijging van de marktwaarde van het bezit dat het hele boekjaar in exploitatie is geweest bedraagt 7,7%.

De relatief hoge stijging van de marktwaarde is vooral te verklaren door uitbreiding van het bezit. De aankoop van Vestia en de oplevering nieuwbouw Welgelegen en de herijking van het handboek op basis van de validatie Handboek 2021. In onderstaande tabel een nadere specificatie van het verloop van de marktwaarde van 2021 naar 2022.

Verloopstaat marktwaardeontwikkeling (x € 1.000,-)	
Marktwaarde 2021	372.800
Verkoop / sloop	-5.081
Nieuwbouw / aankoop	66.957
Voorraadmutaties	61.876
Vastgoedgegevens	15.963
Methodische wijzigingen	1.872
Validatie	60.160
Marktontwikkelingen	-43.757
Marktwaarde 2022	468.914

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 gereguleerde woningen geldt dat de eerste 7 jaar niet mag worden uitgeponte 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 contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario

Ressort Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast, zie hieronder de belangrijkste parameters benoemd.

Gehanteerde parameters	woningen	parkeren
Onderhoudslasten per eenheid	€ 1.676	€ 60
Beheerlast per eenheid	€ 733	€ 76
Achterstallig onderhoud	€ 0	€ 0
Mutatiekans door exploiteren	5,90%	n.v.t.
Mutatiekans uitpanden	6,01%	n.v.t.
Disconteringsvoet	5,62%	6,70%
Gemiddelde exit yield	4,51%	5,61%

Onder toepassing van de basisversie is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden zoals deze zijn opgenomen in het Handboek. Zie voor de parameters van het zorgvastgoed de toelichting hierna voor de full waardering.

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

- Intramuraal vastgoed (woningen Elzenlaan en Blankenburg), omdat dit specifiek vastgoed betreft. De taxateur is Corporatie taxaties;
- Het overgenomen deel van Vestia in Brielle. Vestia had dit bezit vrijwel geheel als niet-DAEB geoordeeld en de waardering gebaseerd op de full-versie. Ressort Wonen heeft hierom besloten voor 2022 de waardering van deze woningen (222 DAEB, 73 niet-DAEB) eveneens full te waarderen vanwege het specifieke karakter van het vastgoed. De taxateur is JLL.

De variabelen in de berekeningen zijn in overeenstemming met het waarderingshandboek, met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Parameter	Waarderings-complex	Veronderstelling
Exit yield exploitatie	intramuraal	Voor het uitvoeren van een Discount Cash Flow berekening is aan het einde van de beschouwingsperiode een eindwaarde nodig. Deze eindwaarde wordt veelal berekend op basis van de verwachte huurinkomsten aan het einde van de beschouwingsperiode en een exit yield. De exit yield wordt vaak gerelateerd aan het bruto aanvangsrendement (BAR). In het Flux model wordt echter uitgegaan van een exit yield gebaseerd op het netto aanvangsrendement (NAR). De exit yield beweegt tussen 4,8% (Elzenlaan) en 4,9% (Blankenburg).
	Vestia bezit	Het Handboek schrijft voor hoe de eindwaarde moet worden berekend, met een (beperkte) keuzevrijheid voor de eindwaardeberekening in het exploitatiescenario. Daarnaast biedt het Handboek de mogelijkheid om op complexniveau een exit-yield te hanteren. Voor de uitvoeringen van deze waarderings is gekozen voor de berekende eindwaarde en de daaruit resulterende exit-yield. De exit yield beweegt tussen 3,04% en 4,19%.
Disconteringsvoet exploitatie	intramuraal	De disconteringsvoet geeft de gewenste marktconforme vergoeding voor de gedane investering. Voor de toegepaste disconteringsvoet voor intramuraal vastgoedbeleggingen in Nederland is vaak geen directe marktevidence beschikbaar. De taxateur kijkt naar transactiegegevens waaruit bijvoorbeeld een bruto aanvangsrendement kan worden bepaald. De disconteringsvoet die de taxateur uiteindelijk aanhoudt moet

Parameter	Waarderings-complex	Veronderstelling
		leiden tot een dcf-waarde die de taxateur kan duiden met zijn marktkennis. Disconteringsvoet beweegt tussen 5,75% en 5,90%.
	Vestia bezit	Voor het vaststellen van de disconteringsvoet is aansluiting gezocht bij het marktwaardeoverleg woningcorporaties en taxateurs en het disconteringsvoetmodel van Value Metrics. In de best practise is de methodiek voor de opbouw van de disconteringsvoet verfijnd. De opzet bestaat uit drie soorten opslagen: vaste, dynamische en handmatige opslagen. Vaste opslagen zijn onafhankelijk van het gehanteerde waarderingsscenario. Dynamische opslagen zijn wel afhankelijk van het gehanteerde scenario. Handmatige opslagen ten slotte zijn opslagen die geen vaste oorzaak hebben en specifiek voor een complex gelden. Disconteringsvoet beweegt tussen 5,62% en 6,56%.
Instandhoudings onderhoud	intramuraal	Uitgegaan is van de normatieve onderhoudskosten conform de VEX (Vastgoed Taxatiewijzer) 2023.
	Vestia bezit	Bij de vrijheidsgraad Onderhoud hebben wij op basis van de vastgoed taxatiewijzer KOËTER verschillende woningtypes onderscheiden. Het vaststellen van het onderhoud per complex hebben wij hierbij gedaan op basis van type, bouwjaarklasse en grootteklasse. De toekenning van de woningtypes is op basis van de uitgevoerde inspecties. Het gehanteerde achterstallig onderhoud in de waarderingen is in overeenstemming met opgave van de opdrachtgever. Het achterstallig onderhoud wordt onderbouwt in de technische due diligence (TDD) zoals uitgevoerd tijdens de aankoop van het bezit

Beleidswaarde vastgoed

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt Ressort Wonen de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Ressort Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid van Ressort Wonen. De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat, middels een aantal corporatie-specifieke correcties voor de maatschappelijke bestemming.

De beleidswaarde van het zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Het verloop van de beleidswaarde op hoofdlijnen is als volgt:

Verloopstaat beleidswaardeontwikkeling (x € 1.000,-)	
Beleidswaarde 2021	154.992
Vorraadmutaties	58.674
Vastgoedgegevens	-648
Methodische wijzigingen	1.981
Validatie	13.267
Marktontwikkelingen	16.694
Parameters beleidswaarde	-33.061
Overgenomen bezit Brielle	-35.548
Beleidswaarde 2022	176.351

De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) van de beleidswaarde zijn als volgt:

	2022	2021
Streefhuur gemiddeld per maand	€ 610	€ 595
Onderhoudsnorm gemiddeld	€ 2.613	€ 2.328
Beheerlasten gemiddeld	€ 1.413	€ 1.275
Disconteringsvoet gemiddeld	5,28%	5,52%

Beleidswaardewaterval

	2022	2021
Marktwaaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar	468.914	372.800
Afslag:		
Beschikbaarheid	77.341	43.757
Betaalbaarheid	-213.772	-154.369
Kwaliteit	-91.101	-61.894
Beheer	-65.030	-45.302
Subtotaal	-292.563	-217.808
Beleidswaarde ultimo boekjaar	<u>176.351</u>	<u>154.992</u>

Sensitiviteitsanalyse

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

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-12.288
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	11.895
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-8.017
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-8.017

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (referentienr. 1.3)

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt eind 2022: 96 (2021: 101). De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen een korting op de verkoopprijs welke bij terugkoop verrekenend wordt met de taxatiewaarde waartegen de woning teruggekocht wordt.

Op basis van de uitgangspunten 'Kopen naar Wens' is eind 2022 voor 12 woningen erfpacht uitgegeven.

Het verloop van deze post is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari:		
- Contractprijs (verkochte woningen)	18.545	18.755
- Uit gegeven erfpacht kopen naar wens	355	355
Totaal contractprijs	18.900	19.110
- Cumulatieve waardeveranderingen VoV	10.383	5.903
- Cumulatieve waardeveranderingen Kopen naar Wens	1	1
Boekwaarde per 1 januari	29.284	25.014
Mutaties in het boekjaar:		
Desinvesteringen		
Contractprijs	-1.146	-210
Cumulatieve waardeveranderingen	-260	-36
- Waardeveranderingen		
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.005	4.515
Saldo mutaties	-2.411	4.269
Stand per 31 december :		
- Contractprijs (verkochte woningen)	17.753	18.900
- Cumulatieve waardeveranderingen	9.120	10.383
Boekwaarde per 31 december	26.873	29.283

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

	2022	2021
Stand per 1 januari	1.260	0
Mutaties in boekjaar		
Investeringen	6.372	3.030
Waardeveranderingen	0	-301
Overboeking van DAEB-vastgoed in exploitatie	-7.631	1.656
Saldo	0	4.385
Aanschafprijs	0	5.067
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-3.807
Boekwaarde per 31 december	0	1.260
Opgenomen in de voorziening onrendabele investeringen	0	0
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	0	1.260

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

	Bedrijfs- gebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
Stand 1 januari				
Verkrijgingsprijs	1.898	68	444	2.410
Cumulatieve afschrijvingen	-458	-30	-298	-786
Boekwaarde per 1 januari	1.440	38	146	1.624
Mutaties:				
Investeringen	21	0	105	126
Afschrijvingen	-43	-5	-63	-111
Mutaties boekjaar	-22	-5	42	15
31 december				
Verkrijgingsprijs	1.918	68	550	2.536
Cumulatieve afschrijvingen	-500	-35	-362	-897
Boekwaarde per 31 december	1.418	33	188	1.639

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)

	Ref.	2022	2021
Latente belastingvordering(en)	3.1	218	217
Leningen u/g	3.2	208	218
Saldo ultimo boekjaar		426	435

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 tijdelijke verschillen als gevolg van de waardering van leningen en eventueel verliescompensatie. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Doorexploratie

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 huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en is er geen fiscale afwikkeling 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.

De Belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de VSO2 per

1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging heeft voor Ressort Wonen naar verwachting beperkte impact. Overigens is de VSO2 voor het boekjaar 2022 nog wel van toepassing.

Verwachte verkopen

Het tijdelijke verschil over 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 afwijkende fiscale waarde ten opzichte van de commerciële waarde. De toegelaten instelling heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve waardoor een verkoop niet tot directe afwikkeling leidt. 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:

	2022	2021
Latentie leningen:		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	217	230
Mutatie latentie boekjaar	1	-13
Saldo ultimo boekjaar	218	217
Latentie te verrekenen verliezen		
Saldo ultimo vorig boekjaar:	0	917
Mutatie latentie boekjaar	0	-917
Saldo ultimo boekjaar	0	0
Saldo ultimo vorig boekjaar:	217	1.147
Mutatie latentie boekjaar	1	-930
Boekwaarde per 31 december	218	217

Het tijdelijke verschil over de leningenportefeuille is gebaseerd op de berekeningssystematiek van de openingsbalans per 1 januari 2008. Dit tijdelijke verschil is opgenomen als een actieve latentie van € 218.074 (2021: € 216.677).

Verliescompensatie ontstaat vanuit negatieve resultaten uit het verleden. Ultimo 2021 zijn er geen openstaande verrekenbare verliezen en is de latentie hiervoor afgewikkeld.

Leningen u/g (referentienr. 3.2)

Het betreft één lening (renteloos) aan VvE Laan van Nieuw-Blankenburg 320-354 met een looptijd van 30 jaar (resterende looptijd bedraagt 21 jaar). Jaarlijks wordt het af te lossen bedrag verhoogd met € 250. Het kortlopend deel van de langlopende lening u/g bedraagt € 10.237 (2021: € 9.987).

Er zijn geen zekerheden gesteld.

Voorraden (referentienr. 4)

	Ref.	2022	2021
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	725	0
Overige voorraden	4.2	40	39
Saldo ultimo boekjaar		765	39

Vastgoed bestemd voor de verkoop (referentienr. 4.1)

	2022	2021
Vastgoed bestemd voor de verkoop	725	0
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	725	0

Eind 2022 zijn 3 leegstaande woningen beschikbaar voor verkoop (2021: geen).

Overige voorraden (referentienr. 4.2)

	2022	2021
Onderhoudsmaterialen	40	39
	40	39

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)**

	2022	2021
Huurdebiteuren	388	319
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-62	-92
Totaal Huurdebiteuren	326	227

In de jaarrekening 2021 is een bedrag van € 12.578 separaat verantwoord onder de post Overige vorderingen. De overige vorderingen (bij huurders) zijn vanaf 2022 onderdeel van de Huurdebiteuren. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop aangepast.

Overlopende activa (referentienr. 5.2)

	2022	2021
Overige vooruitbetalingen	1.351	136
	1.351	136

De vooruitbetaalde bedragen ultimo 2022 hebben vrijwel geheel betrekking op de betaling van de voorlopige aangifte Vpb 2022. Het fiscale resultaat in 2022 is lager dan waar in de voorlopige aangifte rekening mee is gehouden. Ressort Wonen zal het teveel betaalde in 2023 middels aangifte terugvragen.

Liquide middelen (referentienr. 6)

	2022	2021
Rekening-courant banken	340	4.441
Deposito's	9	9
Totaal liquide middelen per 31 december	349	4.450

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)

	Ref.	2022	2021
Herwaarderingsreserve	7.1	313.360	263.026
Andere wettelijke reserve	7.2	670	79
Overige reserves	7.3	77.425	75.323
Totaal eigen vermogen		391.455	338.428

Herwaarderingsreserve (referentienr. 7.1)

	2022	2021
Herwaarderingsreserve 1 januari	263.026	248.184
Realisatie verkoop	-721	-486
Realisatie sloop	0	-1.085
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	51.055	16.413
Herwaarderingsreserve 31 december	313.360	263.026

Andere wettelijke reserve (referentienr. 7.2)

	2022	2021
Andere wettelijke reserve 1 januari	79	0
Resultaat boekjaar	591	79
Andere wettelijke reserve 31 december	670	79

Overige reserves (referentienr. 7.3)

	2022	2021
Overige reserves 1 januari	75.323	71.949
Resultaat boekjaar	53.027	18.300
Wettelijke reserve	-670	-79
Dotatie aan herwaarderingsreserve	-50.254	-14.847
Overige reserves 31 december	77.425	75.323

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 andere 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 na belastingen van het boekjaar (€ 53,0 miljoen) toe te voegen aan het eigen vermogen en aan de herwaarderingsreserve € 50,3 miljoen toe te voegen vanuit de overige reserves. Dit voorstel is al in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen (referentienr. 8)

	<i>Ref.</i>	2022	2021
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	0	0
Overige voorzieningen	8.2	53	56
Saldo ultimo boekjaar		53	56

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (referentienr. 8.1)

	2022	2021
Stand per 1 januari	0	3.126
Mutaties:		
- Toevoegingen ten laste van het resultaat	0	301
- Onttrekkingen	0	-3.427
Stand per 31 december	0	0

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. Eind 2022 is het complex Nieuw Welgelegen opgeleverd.

Overige voorzieningen (referentienr. 8.2)

	2022	2021
Loopbaanbudget		
Stand per 1 januari	56	51
Mutaties:		
- Toevoegingen ten laste van het resultaat	17	16
- Onttrekkingen	-3	-11
- Vrijval ten gunste van het resultaat	-17	0
Stand per 31 december	53	56

Dit betreft de voorziening Individueel Loopbaan Budget. Op grond van de CAO-woondiensten hebben medewerkers recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van € 900 per jaar met een maximum van € 4.500, een en ander naar rato van het aantal contracturen.

Langlopende schulden (referentienr. 9)

	<i>Ref.</i>	2022	2021
Leningen kredietinstellingen	9.1	78.600	40.071
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	25.105	27.392
Saldo ultimo boekjaar		103.705	67.463

Schulden en leningen aan kredietinstellingen (referentienr. 9.1)

	2022	2021
Stand per 1 januari	40.071	40.555
Mutaties:		
- Nieuw opgenomen leningen (nominale waarde)	30.311	1.000
- Nieuw opgenomen leningen (agio)	12.320	0
- Aflossingen	-1.703	-1.484
- Amortisatie agio leningen	-170	0
Saldo	80.829	40.071
Leningen kredietinstellingen	80.829	40.071
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-2.229	-1.551
Stand per 31 december	78.600	38.520

De looptijden en de soorten leningen van de leningenportefeuille is als volgt:

	2022	2021
Looptijd van:		
- Tussen 1 en 5 jaar	1.000	1.000
- Langer dan 5 jaar	79.829	39.071
Vastrentende leningen	79.829	39.071
Variabel rentende leningen	1.000	1.000
Stand per 31 december	80.828	40.071

Algemene toelichting langlopende schulden

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 4,41% (gewogen gemiddelde effectieve rente: 4,80%). Het totaal van de door Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 70,7 miljoen. De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt eind 2022 30,4 jaar (2021: 18,5 jaar). De marktwaarde van de leningen bedraagt € 85,2 miljoen (2021: € 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.

Vestia transactie

Ressort Wonen heeft op 1 juli 2022 bezit (313 eenheden) overgenomen van Vestia. In juridische zin is er sprake van een 'overeenkomst van taakoverdracht'. De verwerking van de aankoop bezit Vestia is verwerkt als zogenaamde 'activa- /passiva-transactie'. Voor een nadere toelichting op de activa transactie verwijzen wij naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

Eerste waardering Vestia transactie

Het passiva deel van de Vestia transactie omvat oorspronkelijk twee leningen:

1. Fixe lening 36 jaar € 9.345.878
 - I. Rente 30-06-2022 tot en met 02-01-2025: 3,25%
 - II. Rente 02-01-2025 tot en met 03-01-2050: 4,45%
 - III. Rente 03-01-2050 tot en met 02-01-2058: 5,04%
2. Fixe lening 26 jaar € 20.965.062
 - I. Rente 30-06-2022 tot en met 01-04-2026: 4,38%
 - II. Rente 01-04-2026 tot en met 01-04-2038: 4,57%

De twee leningen zijn met ingang van 25 augustus 2022 omgezet in één lening met een looptijd van 49 jaar, 10 maanden en 6 dagen (tot 1 juli 2072) met een rentepercentage van 4,295%, waarbij de jaarlijkse rentelast wordt voldaan op iedere eerste dag van het kwartaal. De hoofdsom van de geherstructureerde lening is gelijk aan de twee oorspronkelijke leningen, zijnde € 30.310.940.

De marktwaarde van de leningen voor de bepaling van de transactie is vastgesteld op € 56.962.536. Deze marktwaarde, in overeenstemming met de afrekening van de notaris, is de marktwaarde zoals berekend in april 2022, met een forecast naar 1 juli 2022.

De met de transactie aangetrokken, geherstructureerde, lening wordt bij eerste verwerking in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde (RJ 254.201). Hiervoor is de marktwaarde achteraf opnieuw berekend met waarde peildatum 1 juli 2022 op basis van continuïteit met de definitieve rentecurve van 1 juli 2022. De marktwaarde van de overgenomen lening(en) voor eerste verwerking bedraagt op 1 juli 2022 daarom € 42.630.516. Deze marktwaarde is hoger dan de nominale hoofdsom van de lening (€ 30.310.940). Het verschil wordt opgenomen als agio op de lening. Het verschil wordt veroorzaakt doordat de marktrente lager ligt dan het rentepercentage van de verkregen leningen.

Het verschil tussen de bij transactie bepaalde marktwaarde en de in de jaarrekening verwerkte marktwaarde wordt veroorzaakt door de gestegen rente in de periode april 2022 en 1 juli 2022.

De hoofdsom van de geherstructureerde lening en het bedrag aan agio zijn toegevoegd aan de post langlopende schulden kredietinstellingen. In de verloopstaat leningen wordt het totaal van de hoofdsom en agio (zijnde de reële waarde bij eerste verwerking) verwerkt op de regel nieuwe leningen.

Vervolgwaardering na eerste verwerking Vestia transactie

Na de eerste verwerking wordt de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (RJ-artikel 254.002). Amortisatie vindt plaats op basis van de effectieve rentemethode. Agio dient door middel van de toepassing van de effectieve-rentemethode over de looptijd van de schuld als onderdeel van de rentelasten te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden als verhoging van de schuld opgenomen.

Het agio wordt toegerekend aan de DAEB en niet-DAEB tak als resultante ter financiering van de overname van het bezit, zijnde de marktwaarde verhuurde staat, de overname van huurvorderingen en de aanvullende betaling aan Vestia vanuit de liquide middelen.

Gedurende de looptijd van de overgenomen en geherstructureerde lening valt het agio vrij ten gunste van het resultaat van het betreffende boekjaar in de post financiële baten en lasten. De vrijval van het agio is gebaseerd op de looptijd (1 juli 2072) en het aflossingsschema van de nieuwe lening.

Interne lening

De overgenomen lening (geborgd door het WSW) is ingebracht in de DAEB-tak en, naar rato van de marktwaarde, via een interne lening doorgezakt naar de niet-DAEB-tak. Aangezien de DAEB en niet-

DAEB-tak apart gefinancierd dienen te worden en de overgenomen lening een door het WSW geborgde DAEB-lening betreft, is het noodzakelijk voor de financiering van de niet-DAEB-tak een interne lening vanuit de DAEB-tak te verstrekken. Deze (annuïtaire) interne lening bedraagt € 8.675.000 (nominaal) en loopt 31-12-2061. De rente bedraagt 2,5%.

De modaliteiten voor deze interne lening zijn overgenomen van de oorspronkelijke interne lening bij Vestia. Op de interne lening is geen agio opgenomen in overeenstemming met de regelgeving en afspraken met de Aw.

In de loop van 2022 is mede door de liquiditeitsontwikkeling van de niet-DAEB-tak besloten om, naast de reguliere aflossing (€ 65.627) een deel van de verstrekte interne lening vervroegd af te lossen. De vervroegde aflossing bedraagt € 6.200.000. Hierdoor heeft de interne lening op 31 december 2022 nog een schuldrestant van € 2.409.373.

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

	2022	2021
Stand per 1 januari	27.392	22.167
Mutaties:		
- Verminderingen als gevolg van terugkoop	-925	-214
- Waardemutatie terugkoopverplichting	-1.362	5.439
Stand per 31 december	25.105	27.392

Ressort Wonen heeft eind 2022 uit hoofde van de Verkopen onder Voorwaarden een terugkoopregeling voor 96 woningen (2021: 101 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.

De verwachte looptijd van deze post bedraagt langer dan 5 jaar.

Kortlopende schulden (referentienr. 10)

	Ref.	2022	2021
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	2.229	1.551
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	1.206	2.723
Schulden ter zake van belastingen, premies en sociale verzekeringen	10.3	225	74
Overige schulden	10.4	485	510
Overlopende passiva	10.5	2.036	1.075
Saldo ultimo boekjaar		6.182	5.933

Schulden aan kredietinstellingen (referentienr. 10.1)

	2022	2021
Kortlopend deel langlopende schulden	2.229	1.551
	2.229	1.551

Schulden aan leveranciers en handelskredieten (referentienr. 10.2)

	2022	2021
Leveranciers	1.206	2.723
Te betalen (verlegde) btw	0	0
	1.206	2.723

Belastingen en premies sociale verzekeringen (referentienr. 10.3)

	2022	2021
Omzetbelasting	175	4
Premies sociale verzekering	0	14
Loonheffing	50	26
Vennootschapsbelasting	0	30
	225	74

Overige schulden (referentienr. 10.4)

De post overige schulden heeft betrekking op waarborgsommen.

	2022	2021
Ontvangen waarborgsommen	440	424
Rente waarborgsommen	70	74
Boekwaarde per 1 januari	510	498
Mutaties:		
Mutatie waarborgsommen	25	12
Rente uitgekeerd	0	0
Rente bijschrijving	0	0
Totaal mutaties	25	12
Saldo per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	418	440
Rente waarborgsommen	67	70
Boekwaarde per 31 december	485	510

Waarborgsommen werden bij aangaan van een huurovereenkomsten van huurders ontvangen en werden 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 ontvangen waarborgsommen worden in 2023 terugbetaald aan de huurders. Deze post werd in 2021 gepresenteerd onder de langlopende schulden en is vanwege het ontstane kortlopende karakter gereclassificeerd naar de kortlopende schulden.

Overlopende passiva (referentienr. 10.5)

	2022	2021
Niet vervallen rente op geldleningen	637	667
Vooruitontvangen huren	255	196
Vakantiegeld- en dagen	40	56
Nog te betalen kosten	925	0
Overige	179	157
	2.036	1.075

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Prijrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Ressort Wonen loopt renterisico over rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken, waaronder te converteren leningen, loopt Ressort Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Voor 2023 loopt Ressort Wonen op portefeuilleniveau een renterisico over ongeveer € 5,5 miljoen.

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 wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheids-eisen (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. Het aantrekken van langlopende leningen is de belangrijkste bron hiervoor. Op dit ogenblik beschikt Ressort Wonen niet over kasgeld- en rekening-courant faciliteiten. Wel is er de beschikbaarheid van een roll-over lening met flexibele hoofdsom, waarmee fluctuaties in het saldo liquide middelen kan worden gestuurd. Ressort Wonen maakt voor het afdekken van toekomstige uitgaven geen gebruik van financiële instrumenten zoals derivaten.

Het risico bestaat dat Ressort Wonen bij een acuut liquiditeitstekort niet snel genoeg kan handelen om op zeer korte termijn de liquiditeitsbehoefte op peil te brengen.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Ressort Wonen zeker heeft gesteld

dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Ressor Wonen gebruik van meerdere banken. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

Ressor 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 Ressor Wonen minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Ressor Wonen doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Ressor Wonen hanteert ook uitgangspunten die het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw stelt met betrekking tot het Eigen Middelen Beleid. Hierdoor heeft Ressor Wonen de mogelijkheid om zowel DAEB als niet-DAEB investeringen en aflossingen van leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de kasstromen verkopen uit bestaand bezit. De verwachting is dat Ressor Wonen ook na 2022 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

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. In overeenstemming met de door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties goedgekeurde Begroting 2022 van de Aw is de bijdrageheffing voor de kosten Aw (gecorrigeerd voor het positieve resultaat van de Aw over 2021), vastgesteld op totaal € 12,5 miljoen (2021: € 12,9 miljoen). Dit komt neer op een tarief van € 2,62 per wooneenheid en € 0,01305 per € 1.000 WOZ-waarde van de wooneenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2022 is € 0 (net als in 2021). Wel is er aangegeven dat verwacht wordt dat er voor de periode 2023 tot en met 2026 geen beroep gedaan zal worden gedaan 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 als 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 15% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,2941% 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 onderpandratio 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 2022 € 1.075.000 (2021: € 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 € 1.075.000 (2021: € 1.055.000).

Claims

Er zijn geen claims ingediend tegen Ressort Wonen.

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

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten (referentienr. 11)

	2022	2021
Netto huur	17.469	16.190
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-277	-299
Totaal huuropbrengsten	17.192	15.891
Huurderving in % van de netto huur	1,59%	1,85%
Huurachterstand in % van de ultimo active contracten netto huur	1,60%	1,24%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur van het DAEB-bezit is per 1 juli 2022 met 2,3% verhoogd (2021: 0%). Het niet-DAEB bezit is per 1 juli 2022 eveneens verhoogd met 2,3% (2021: 1,3%).

De stijging van de huuropbrengsten is te verklaren door de reguliere huurverhoging per 1 juli en de toevoegingen aan het bezit van nieuwbouw Welgelegen en de Vestia transactie.

Opbrengsten servicecontracten (referentienr. 12)

	2022	2021
Opbrengst servicecontracten	1.458	1.326
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-11	-11
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.447	1.315

Lasten servicecontracten (referentienr. 13)

	2022	2021
Stookkosten	994	946
Electra	131	118
Schoonmaak	255	184
Serviceabonnement	28	41
Overige exploitatielasten	60	0
	1.468	1.290
Te verrekenen servicekosten	0	-16
Totaal lasten servicecontracten	1.468	1.274

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (referentienr. 14)

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	2.228	1.852
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.228	1.852

Lasten onderhoudsactiviteiten (referentienr. 15)

	2022	2021
Planmatig onderhoud	3.984	2.016
Mutatieonderhoud	1.108	758
Reparatieverzoeken	1.239	912
Toegerekende lasten onderhoud	1.434	1.191
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.765	4.877

De kosten voor planmatig onderhoud zijn € 1,9 miljoen hoger dan in 2021 als gevolg van het feit dat er een groter programma aan onderhoud is uitgevoerd.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (referentienr. 16)

	2022	2021
Verhuurderheffing	83	1.849
Contributies	0	20
Zakelijke lasten	1.079	1.048
Verzekeringen	55	54
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	337	271
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.554	3.242

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

	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.086	823
Externe verkoopkosten	-70	-23
	5.016	800
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.843	-650
Netto verkoopopbrengst	172	150
Toegerekende organisatiekosten	-25	-27
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	148	123

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

	2022	2021
Waardeontwikkeling vastgoed in ontwikkeling	0	-301
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-301

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (referentienr. 19)

	2022	2021
Vastgoedbeleggingen in exploitatie DAEB	46.406	13.437
Vastgoedbeleggingen in exploitatie Niet-DAEB	3.726	3.181
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.132	16.617

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

	2022	2021
Waardemutatie verkoop onder voorwaarden	-80	-893
Gerealiseerd bij terugkoop	-44	54
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-124	-839

Opbrengsten overige activiteiten (referentienr. 21)

	2022	2021
Opbrengst overige activiteiten	9	3
Totaal opbrengsten overige activiteiten	9	3

Overige organisatiekosten (referentienr. 22)

	2022	2021
Totale organisatiekosten		
Personeelskosten	2.831	2.274
Huisvestingslasten	186	140
Overige bedrijfslasten	1.030	1.146
Overige bedrijfsopbrengsten	-27	-18
Totale organisatiekosten	4.020	3.542

Toegerekende organisatiekosten aan:

Af: Verhuur en beheeractiviteiten	-2.228	-1.852
Af: Onderhoudsactiviteiten	-1.434	-1.191
Af: Verkoop bestaand bezit	-25	-27
Af: Leefbaarheid	-220	-102
Totale toegerekende organisatiekosten	-3.907	-3.172

Saldo toegerekende organisatiekosten

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	113	57
Directie overige organisatiekosten	248	312
Totaal overige organisatiekosten	361	370

Personeelskosten

	2022	2021
Lonen en salarissen	1.236	1.159
Sociale lasten	192	179
Pensioenpremies	148	150
Overige personeelskosten incl. inhuur	1.256	825
	2.832	2.313
Af: Ontvangen ziekengelden	-1	-38
Totaal personeelskosten	2.831	2.275

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2022 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar fulltime equivalent (fte) 20,5 (2021: 21,9).

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

	2022	2021
Management en ondersteuning	1,9	1,9
Manager woonservice	1,0	1,0
Woonservice	7,4	7,6
Dagelijks onderhoud	3,0	4,3
Planmatig onderhoud	3,1	3,3
Financiën	4,1	3,9
Totaal	20,5	21,9

Pensioenverplichtingen

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is Ressort Wonen slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Het SPW heeft het volgende vastgesteld met betrekking tot de aangesloten corporaties:

Er is geen sprake van reglementaire of statutaire verplichtingen om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren

Er is geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers

Er is geen sprake van financiële onzekerheden doordat er geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, als de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. Per 31 december 2022 bedroeg de dekkingsgraad van het SPW 129,0% (2021: 126,0%). 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 minimumvereiste eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 127,6% (2021: 126,8%). Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

Afschrijving materiële vaste activa

	2022	2021
Onroerende en roerenden zaken ten dienste van exploitatie	127	117
Totaal (on)- en roerenden zaken ten dienste van exploitatie	127	117

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.

	2022	2021
	KPMG Accountants	KPMG Accountants
Onderzoek van de jaarrekening	175	139
Andere controleopdrachten	14	16
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal Honorarium	189	155

Leefbaarheid (referentienr. 23)

	2022	2021
Leefbaarheid	139	19
Toegerekende leefbaarheidskosten	221	102
Totaal leefbaarheid	360	121

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (referentienr. 24)

	2022	2021
Deposito's en spaarrekeningen	4	2
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	2

Rentelasten en soortgelijke kosten (referentienr. 25)

	2022	2021
Rente op schulden/leningen kredietinstellingen	2.156	1.803
vrijval agio	-170	0
Rente op overige schulden	-3	12
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.983	1.815

Belastingen (referentienr. 26)

	2022	2021
Acute belastingen huidig boekjaar	-69	-30
Acute belastingen voorgaande jaren	30	0
Mutatie latente belastingen	1	-930
Totaal belastingen	-38	-960

De bepaling van het fiscale resultaat is als volgt:

	2022	2021
Resultaat voor belastingen	53.064	19.260
Fiscale correcties	-52.385	-15.015
Belastbaar resultaat	679	4.245
Fiscale verliesverrekening	-246	-3.667
Belastbaar bedrag	433	578

Nadere specificatie van de fiscale correcties:

	2022	2021
Fiscaal lagere onderhoudskosten	0	142
Fiscale opwaardering i.v.m. mutatie WOZ-waarde	0	28
Fiscaal geen mutatie commerciële voorziening	4	5
ATAD renteaftrekbepaling	1.059	168
Beperkt aftrekbare kosten	5	5
Fiscale afschrijving op vastgoed in exploitatie	-44	-131
Heffingsvermindering verhuurderheffing	-1.255	0
Fiscaal geen niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-49.916	-14.993
Fiscaal lager verkoopresultaat	-2.150	-150
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-16	-17
Saldo afschrijving en vrijval (dis)agio leningen o/g	-72	-72
Totaal fiscale correcties	-52.385	-15.015

Het Vpb-tarief tot en met een belastbaar bedrag van € 432.940 bedraagt in 2022 15%. Het tarief boven € 395.000 bedraagt 25,8%. De acute belasting over 2022 bedraagt € 69.038.

De totale belastinglast voor 2022 komt uit op € 37.928, ofwel 0,1% van het resultaat voor belastingen (2021: 5,1%).

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 2022 voor Ressort Wonen is € 136.000 (klasse D). 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

Leidinggevende 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 2022 (bedragen x € 1,-)	F.P. Desloover
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	117.429
Beloningen betaalbaar op termijn	18.570
Subtotaal	135.999
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	136.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	135.999
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2021 (bedragen x € 1,-)	F.P. Desloover
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	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
Subtotaal	131.899
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	132.000
Totale bezoldiging	131.899

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 (lagere) maxima ingesteld. Voor de bezoldigingsklasse D, geldend voor Ressort Wonen, geldt als maximum voor een voorzitter € 20.400 en voor een RvC-lid € 13.600. De huidige vergoedingen van commissarissen blijven onder de VTW-beroepsregels.

Gegevens 2022 (bedragen x € 1,-)	A. Weggeman	F. Buis	R.S. van der Kuij	C.M.C. Hilhorst
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01- 31/12	01/01- 31/12	01/01- 31/12	01/01- 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	15.240	10.160	10.160	10.160
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.400	13.600	13.600	13.600
-/- 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 2021 (bedragen x € 1,-)	A. Weggeman	F. Buis	R.S. van der Kuij	C.M.C. Hilhorst
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling	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
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.800	13.200	13.200	13.200

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2022 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

Er hebben zich na balansdatum geen relevante gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de jaarrekening.

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 2021 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB-tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat ook 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. Door de overname van het bezit van Vestia is de verhouding in 2022 veranderd.

DAEB en niet-DAEB gescheiden balans vóór resultaatbestemming

(op grond van artikel 15, lid 2 RTIV (x € 1.000))

	2022 DAEB	2022 niet-DAEB	2021 DAEB	2021 niet-DAEB
ACTIVA				
A. VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	670	0	79	0
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	402.121	0	320.603	0
niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	66.793	0	52.197
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	26.873	0	29.283
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	1.260	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	402.121	93.666	321.863	81.480
Materiële Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.713	0	1.624	0
	1.713	0	1.624	0
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	67.228	0	58.787	0
Latente belastingvorderingen	218	0	217	0
Leningen u/g	208	0	218	0
Interne lening	2.410	0	0	0
Totaal van financiële vaste activa	70.063	0	59.222	0
Totaal van vaste activa	474.568	93.666	382.788	81.480
B. VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	172	553	0	0
Overige voorraden	40	0	39	0
Totaal voorraden	212	553	39	0
Vorderingen				
Huurdebiteuren	256	70	193	34
Overlopende activa	1.291	60	116	20
Totaal van vorderingen	1.547	130	309	54
Liquide middelen	-160	509	-595	5.045
Totaal van vlottende activa	1.599	1.192	-246	5.099
Totaal van activa	476.167	94.857	382.541	86.579

	2022 DAEB	2022 niet-DAEB	2021 DAEB	2021 niet-DAEB
PASSIVA				
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	313.360	35.127	263.026	28.528
Wettelijke reserves	670	0	79	0
Overige reserves	24.398	28.408	57.023	26.902
Resultaat van het boekjaar	53.027	3.692	18.300	3.357
Totaal van eigen vermogen	391.455	67.228	338.429	58.787
D. VOORZIENINGEN				
Overige voorzieningen	53	0	56	0
Totaal van voorzieningen	53	0	56	0
E. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	78.600	0	38.520	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	25.105	0	27.392
Overige schulden	0	0	0	0
Interne lening	0	2.277	0	0
Totaal van langlopende schulden	78.600	27.382	38.520	27.392
F. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	2.229	0	1.551	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.153	53	2.568	155
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen	215	10	63	11
Schulden ter zake van pensioenen	0	0	4	0
Overige schulden	485	0	435	75
Kortlopende deel intern lening	0	133	0	0
Overlopende passiva	1.977	51	916	159
Totaal van kortlopende schulden	6.059	248	5.537	400
Totaal van Passiva	476.167	94.857	382.541	86.579

DAEB en niet-DAEB gescheiden verlies- en winstrekening

(op grond van artikel 15, lid 2 RTIV (x € 1.000)

	DAEB 2022	niet-DAEB 2022	DAEB 2021	niet-DAEB 2021
Huuropbrengsten	16.429	763	13.545	2.346
Opbrengsten servicecontracten	1.383	64	1.248	67
Lasten servicecontracten	-1.403	-65	-1.162	-112
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.129	-99	-1.578	-273
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.420	-345	-4.506	-370
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.485	-69	-3.050	-192
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.375	250	4.496	1.465
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	920	4.096	611	189
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-758	-4.085	-441	-210
Toegerekende organisatiekosten	-5	-20	-20	-6
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	157	-10	151	-28
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0	-301	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.406	3.726	13.437	3.181
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	-124	0	-839
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.406	3.603	13.136	2.341
Opbrengst overige activiteiten	0	-9	0	3
Netto resultaat overige activiteiten	0	-9	0	3
Overige organisatiekosten	-345	-16	-315	-55
Leefbaarheid	-344	-16	-121	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	105	0	2	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.983	-108	-1.815	0
Saldo financiële baten en lasten	-1.878	-108	-1.813	0
Resultaat voor belastingen	49.371	3.694	15.532	3.728
Belastingen	-36	-2	-589	-371
Resultaat deelnemingen	3.692	0	3.357	0
Resultaat na belastingen	53.027	3.692	18.300	3.357

DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht

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

	2022 DAEB	2022 niet-DAEB	2021 DAEB	2021 niet-DAEB
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	16.178	751	13.349	2.263
Vergoedingen	1.214	56	1.220	207
Overige bedrijfsontvangsten	44	2	32	5
Ontvangen interest interne lening	108	0	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>17.544</i>	<i>810</i>	<i>14.601</i>	<i>2.475</i>
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	-1.546	-72	-1.399	-237
Onderhoudsuitgaven	-6.122	-284	-3.412	-227
Overige bedrijfsuitgaven	-4.446	-206	-3.956	-671
Betaalde interest	-2.117	0	-1.605	-272
Betaalde interest interne lening	0	-108	0	0
Verhuurdersheffing	-79	-4	-1.849	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-79	-4	-9	0
Vennootschapsbelasting	-36	-1.340	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-14.424</i>	<i>-2.018</i>	<i>-12.230</i>	<i>-1.407</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.120	-1.208	2.371	1.068
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoop huurwoningen	1.427	0	984	0
Verkoop BOG	0	4.067	0	0
Verkoop VoV	0	317	0	351
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>1.427</i>	<i>4.384</i>	<i>984</i>	<i>351</i>
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-7.456		-1.087	0
Verbeteruitgaven	-638	-5	-709	0
Aankoop	-87	-5	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-1.316	0	-260
Investerings overig	-614	0	-33	0
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>-8.794</i>	<i>-1.326</i>	<i>-1.829</i>	<i>-260</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.367	3.057	-846	90
FVA				
Aflossing interne lening	6.266	0	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>6.266</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.101	3.057	-846	90
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	0	0	1.000	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-1.703	0	-1.484	0
Aflossing Interne lening	0	-6.266	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.703	-6.266	-484	0
Mutatie liquide middelen	316	-4.416	1.042	1.159
Liquide middelen per 1-1	-475	4.925	-1.517	3.767
Liquide middelen per 31-12	-159	509	-475	4.925

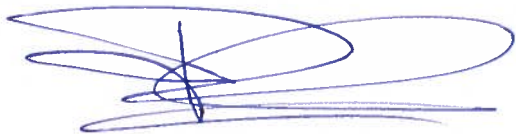
15. Vaststelling jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Vaststellen van de jaarrekening

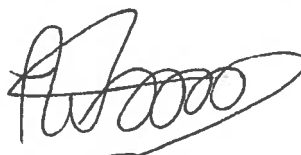
Rozenburg, 14 juni 2023

Directeur-bestuurder:



F.P. Desloover

De Raad van Commissarissen:



A. Waggeman



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 volgende pagina's toegevoegd.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Ressort Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting Ressort Wonen (hierna 'de stichting') te Rozenburg (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woningstichting Ressort Wonen per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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 hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van fraude en niet naleven wet- en regelgeving en continuïteit moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving

In de paragraaf 4.3 "Frauderisico's" van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de stichting en de bedrijfsomgeving, en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld van het risicomanagement van de stichting met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de klachtenprocedure en de procedures van de stichting om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken.

2262942 22W0018895DHG

KPMG Accountants N.V., een naamløse vennootschap ingeschreven in het handelsregister in Nederland onder nummer 33263683, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engels bedrijf.



Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur en de raad van commissarissen. Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- evaluatie van nevenfuncties van het bestuur, met speciale aandacht voor procedures en governance met betrekking tot mogelijke belangenconflicten;
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichhoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de stichting van toepassing is en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Woningwet;
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet relevant in verband met het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling. Voorts is de omvang van de gemiddelde huur (inclusief opbrengsten servicecontracten) relatief laag en hebben de huuropbrengsten (inclusief opbrengsten servicecontracten) een periodiek en voorspelbaar karakter.

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de Nederlandse controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de Nederlandse controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen:

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaaarde en beleidswaaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen.



- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen ten aanzien van de mutaties in de crediteurenstamgegevens van leveranciers van de stichting.

Wij hebben onze risico-inschatting, controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen

Risico

- De stichting investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in de jaarrekening is in 2022 EUR 0,6 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 6,4 miljoen aan onderhoud en EUR 7,5 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de stichting

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de stichting de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd, of;
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld, of;
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.



Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkoop te waarborgen.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)-investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichhouders gestelde normen.

Op basis van onze analyse van de financiële positie, de financieringspositie mede in relatie tot de voorgenomen (des)investeringen, verwachte operationele resultaten en kasstromen en de omgeving van de entiteit hebben wij geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag (van een deel) van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor de balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen op pagina 62 tot en met 63 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 en 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 2022 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 het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat 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 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;



- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Den Haag, 23 juni 2023

KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA

Bijlagen: 1 - Kengetallen

Boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen en woongebouwen					
in exploitatie MGW EGW Daeb	2.331	2.071	2.111	2.114	2.111
in exploitatie MGW EGW Niet Daeb	268	189	190	191	197
in exploitatie intramuraal zorgvastgoed	44	50	50	50	56
in aanbouw	0	44	0	0	0
2. Garages	255	255	255	255	255
3. Bedrijfsruimten / kantoor	0	6	6	6	6
Totaal	2.898	2.615	2.612	2.616	2.625
Verhuur van woningen					
1. Mutatiegraad	4,10	5,41	6,20	6,90	5,80
2. Gemiddelde netto-maandhuur per 31 december	598,04	562,29	517,00	529,04	531,07
3. Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,60%	1,24%	0,92%	0,88%	0,88%
4. Huurderving in % van jaarhuur	1,59%	1,85%	1,93%	1,40%	1,30%
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,21	1,44	1,27	1,22	1,37
Kosten niet-planm. onderhoud per woning	810	639	479	381	464
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.375	771	1.813	1813	2119
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000,-)					
1. Overige reserve + wettelijke reserve	78.095	75.402	71.949	71.606	69.260
2. Herwaarderingsreserve	313.360	263.026	248.184	242.683	216.378
3. Voorzieningen	53	56	3.176	58	66
4. Huren woningen / woongebouwen	17.192	15.891	15.661	15.479	15.325
5. Vergoedingen	1.447	1.315	1.291	1.309	1.356
6. Jaarresultaat	53.027	18.300	5.853	28.650	40.704
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit					
Eigen vermogen als % van totaal vermogen	78,07%	82,46%	82,18%	82,27%	80,37%
Eigen vermogen + voorzieningen als % van het totaal vermogen	78,08%	82,47%	82,99%	82,29%	80,39%
2. Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	45,8%	25,9%	25,4%	31,8%	43,0%
3. ICR	1,90	2,26	2,03	1,57	2,47
4. Onderpandsratio	18,2%	19,8%	16,2%		
Algemeen					
1. Eigen vermogen per vhe	135.078	129.273	122.562	120.297	120.016
2. Personeelsbezetting (voltijdsformatie-plaatsen per 1.000 woningen)	7,06	8,50	7,83	8,07	9,59
3. Werkelijk aantal personeelsleden 31/12	22	23	22	20	23