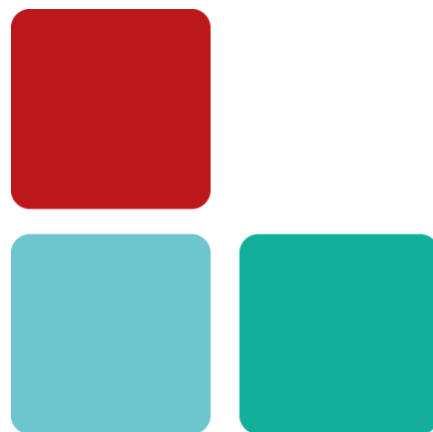




Jaarstukken 2024

Inhoudsopgave

Jaarverslag

Volkshuisvestelijk verslag.....	4
1 Voorwoord bestuurder	4
2 Maatschappelijk presteren	7
3 Ontwikkelingen woningbezit	8
4 Kwaliteit van het woningbezit.....	16
5 Betrekken van belanghouders	20
6 Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen.....	21
7 Leefbaarheid.....	22
8 Wonen, Zorg en Welzijn	25
Bestuursverslag	27
1 Organisatie	27
2 Raad van Commissarissen	31
3 Risicobeheersing.....	40
4 Financiën	44
Jaarrekening	51



Jaarverslag 2024



Volkshuisvestelijk verslag

1 Voorwoord bestuurder

In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over het gevoerde beleid en de behaalde resultaten in 2024. Uitgangspunt daarbij is ons Strategisch Meerjaren Plan, dat telkens vertaald wordt naar een jaarplan. Gedurende het jaar hebben we nog een nadere inkleuring gemaakt, waarbij we accenten leggen op de kwaliteit van het primaire proces, de fysieke pijler met daarin aandacht voor een ruimtelijke visie op ons werkgebied en projectontwikkeling en tenslotte de maatschappelijke pijler waarin we voor de komende jaren een programma opstarten om de maatschappelijke impact van ons handelen te maximaliseren.

Wat betreft de primaire processen stellen we met tevredenheid vast dat de huurderswaardering voor onze dienstverlening hoog is, dat is zichtbaar in de KWH-cijfers. Er is een continue cyclus van analyseren, verbeteren en vastleggen van onze bedrijfsprocessen, die zijn vruchten afwerpt. Dit leidt tot kwaliteitsverbetering, efficiency en kostenbesparing. Een voorbeeld is de sterke daling van het aantal leegstandsdagen. Daarnaast zijn we bezig de ICT-ondersteuning van de processen op een hoger niveau te brengen. Opdracht is verstrekt om in het voorjaar 2025 te starten met de implementatie van een nieuw klantportal. Ook de website krijgt een volledige update. Het maakt het mogelijk om veel zaken met huurders digitaal te regelen, plaats en tijd onafhankelijk. We zijn een onderzoek gestart naar onze dienstverlening, bereikbaarheid en openingstijden. Al deze activiteiten scharen we onder ons strategisch doel betrokken en moderne dienstverlening in sterke dorpen.

Een tweede strategische doel is het realiseren van betaalbare huren in duurzame wijken. In dat kader kijken we goed naar de betaalbaarheid van onze woningvoorraad. We hebben, in samenwerking, een woonlasten onderzoek laten uitvoeren. De voorraad van Ressor Wonen komt daarbij qua woonlasten positief naar voren. Naast de hoogte van de huren zien we duidelijk het effect van onze langjarige investeringen in duurzaamheid die natuurlijk goed zijn voor het milieu en ook het doel van verlagen van woonlasten laat zien. Ondanks dat zien we dat het risico bij een deel van onze huurders op betalingsachterstand hoog blijft. In dat kader hebben we ons incassobeleid geactualiseerd om betalingsproblemen bij huurders te voorkomen en huurders vroegtijdig te helpen bij een oplossing. Door die inspanningen en ondanks de stijgende woonlasten zien we de achterstanden mede hierdoor afnemen. Eind 2024 is de huurachterstand gedaald tot 1,36% (2023: 1,59%)

In het voorjaar is de HVR-advies gevraagd over de jaarlijkse huurverhoging. Ondanks begrip voor elkaars posities kwamen we niet tot overeenstemming en heeft de HVR negatief geadviseerd over het uiteindelijk toegepaste percentage van 5,3%. Uit NIBUD-onderzoek blijkt dat de inkomens wat harder zijn gegroeid dan de huurverhoging en ook de huurtoeslag compenseert. Dat lijkt een positieve ontwikkeling. Gedeelde zorg met de HVR is de groep huurders met een klein pensioen in de wat duurdere sociale woningen. Waar nodig en mogelijk bieden wij hun een maatwerkoplossing.

Een derde strategisch doel van Ressor Wonen is op vol vermogen presteren. Natuurlijk voeren wij een prudent financieel beleid en zorgen wij dat we onze middelen op lange termijn volkshuisvestelijk inzetten, vooral in goed onderhoud, nieuwbouw om de beschikbaarheid te verhogen en leefbaarheid om buurten te behoeden voor verder afglijden. Op het fysieke vlak hebben we het onderhoudsbeleid gecontinueerd. Ons bezit staat er onverminderd goed bij met een hoge zogenaamde conditiescore. Het grootste deel van de duurzaamheidsopgave in Rozenburg is verricht. In Voorne aan Zee maakten we een start met de opgave in het overgenomen bezit van Hef Wonen. Ook hier betreft het onderhoud gecombineerd met duurzaamheid. In het kader van duurzaamheid gaf Ressor Wonen opdracht voor een onderzoek naar de haalbaarheid van een warmtenet. De uitkomsten worden verwacht in 2025. Na een zorgvuldig onderzoeksproces hebben we voor het toekomstige planmatige onderhoud een ketenpartnership gesloten met twee aannemers. Kwaliteit, huurdersgerichtheid, kostenbeheersing en van elkaar leren staan daarbij centraal

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

In het kader van de projecten hebben we met de gemeente Rotterdam gesproken over de ruimtelijke visie op Rozenburg. Onze inzet is om van een aantal losse projecten naar een langjarige ontwikkelingsstrategie te gaan. De gemeente is gestart met de opzet van een integrale gebiedsvisie op Rozenburg. Ressort laat onderzoek doen naar haar posities en voorraad en zal deze inbrengen in de gemeentelijke visie.

Wat betreft onze ontwikkeling is veel in gang gezet maar de realisatie laat deels op zich wachten. Zeker ons project flexwoningen in Rozenburg kent vele hobbels waardoor nog steeds geen groen licht is voor realisatie. Door geluidseisen en vergunningen ontstaat een niet haalbare financiële business case. Samen met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de gemeente worden alternatieve scenario's verkend. De ontwikkeling van het project de Rozet is gestart. De gemeente start in het voorjaar 2025 met de sloop van de sporthal. We hebben het project aangemeld voor de Rotterdamse Bouwversnelling en de 'POP-challenge'. Daarmee proberen we samen met de gemeente de voorbereidingsfase fors te verkorten. Tenslotte hebben we een centraal liggende locatie gekocht om huurwoningen te bouwen. In Voorne aan Zee is de ontwikkeling van de eerste fase Buitenplaats Brielle in volle gang. De verwachting is dat de eerste paal in december 2025 de grond in kan. Het gaat om appartementen, inclusief een locatie van Aafje en eengezinswoningen. In Brielle is de hoog niveau renovatie inclusief verduurzaming gaande van een monument aan de haven. Projecten in Vierpolders en Zwarte Waal zijn in de eerste ontwikkelingsfase.

Op het vlak van leefbaarheid hebben we tal van initiatieven genomen en projecten opgezet zoveel mogelijk met en ook door bewoners. De organisatie van onze afdeling leefbaarheid moet nog verder vorm krijgen en ook ons accent op maatschappelijk impact vraagt het opzetten van een langjarig programma dat in 2025 zal starten.

Als kleinere corporatie werken we nauw samen met collega's. Op het gebied van inkoop en onderhoud is gestart met een gezamenlijke evaluatie en inventarisatie op welke wijze we de samenwerking continueren en op welke onderdelen we kunnen en willen intensiveren. Ook onze samenwerking met collega corporaties op het vlak van ICT gaan we intensiveren. Gezien de snelle ontwikkeling en innovaties, zoals bijvoorbeeld AI, hebben we afgesproken opdracht te geven een lange termijn ICT-visie op te stellen. Deze zal als leidraad dienen voor toekomstige activiteiten in investeringen. Daarnaast wordt bekeken hoe we het functioneel beheer kunnen versterken, intern of extern.

De organisatie is sterk in ontwikkeling. Belangrijk moment was het vertrek van onze directeur bestuurder Frans Desloover en de RvC-keuze om een interim directeur-bestuurder aan te stellen in de persoon van Roel Steenbeek. De search naar een definitieve opvolger is direct gestart en naar wens verlopen. Anja Verdaasdonk-van Weerlee start op 14 april 2025.

In 2024 hadden we een naar verhouding groot aantal collega's op interim basis aan het werk. Gedurende het jaar zijn een aantal daarvan in vaste dienst gekomen. De formatie is verstevigd ook met het oog op extra werk als gevolg van ICT, de uitwerking van ons programma maatschappelijke impact en het bieden van ontwikkelingskansen voor onze medewerkers. De interim periode voor de functie manager bedrijfsvoering hebben we verlengd tot na afronding van de jaarrekening. Inmiddels loopt de werving voor een definitieve invulling. Ondanks vele veranderingen zien we dat we stappen vooruitzetten, vooral door de inzet en het enthousiasme van de collega's. Goed nieuws is ook het lagere ziekteverzuim.

Ressort Wonen is financieel gezond. We sluiten af met een positief jaarresultaat van € 13,4 miljoen, voor € 12,4 miljoen verklaard door de waardeverandering van het vastgoed. De afwijking tussen begroting en realisatie is relatief beperkt (€ 2 miljoen).

Deze is te wijten aan twee posten:

- hogere onderhoudskosten bij mutaties en reparatieverzoeken en
- hogere lasten voor inleenkrachten.

De marktwaarde van het bezit dat het hele jaar in exploitatie is geweest laat slechts een kleine stijging zien van 2,34%. De overige toename (3,56%) zit in de waarde van het overgenomen bezit van Hef Wonen in 2024. Daardoor zien we ook een hogere huuropbrengst ten opzichte van de begroting.

Ressort Wonen doet er alles aan om maximaal volkshuisvestelijk te presteren. We zijn gepast trots op onze resultaten en ontwikkeling. Dat doen we niet alleen maar in samenwerking met een groot aantal partners. Wij willen dat de komende jaren voortzetten en verder versterken. Dank aan alle collega's, de RvC, de HVR, de gemeenten, collega corporaties en andere stakeholders voor hun bijdrage.

Anja Verdaasdonk-van Weerlee

Directeur-bestuurder



2 Maatschappelijk presteren

2.1 Samenwerking

Prestatieafspraken

Gemeente Rotterdam, Ressor Wonen en Huurdersvereniging Rozenburg (HVR) maakten prestatieafspraken voor 2024 en 2025. Hetzelfde deden we samen met HVR en gemeente Voorne aan Zee. In Rotterdam wordt het gezamenlijke deel elke 6 maanden gemonitord. Eind 2024 werden de afspraken voor Voorne aan Zee samen met gemeente, huurdersorganisaties en andere corporaties geëvalueerd.

Samenwerking gemeente Voorne aan Zee

De voorbereiding voor nieuwbouw van 210 woningen in Buitenplaats Brielle vordert gestaag en het ziet er naar uit dat de eerste paal in 2025 geslagen kan worden. Daarnaast namen we met collega-corporaties De Zes Kernen en Maasdelta en het Woonbedrijf Voorne aan Zee het resterend bezit van Vestia (nu Hef Wonen) over. We namen in 2024 nog eens 80 woningen in Brielle, Vierpolders en Zwartewaal in exploitatie.

Warmtenet

Op 15 juli 2024 is er, na enige tijd inactiviteit, een nieuwe intentieovereenkomst afgesloten met Netverder. Doel is om gezamenlijk te onderzoeken of er een haalbare businesscase mogelijk is om een deel van onze woningen aan te sluiten op het restwarmtenet. Daarnaast is afgesproken om de gemeente Rotterdam aangesloten te houden over de voortgang hiervan. De intentie is om eind 2025 meer duidelijkheid te hebben of een haalbare businesscase realistisch is en welke volgende stappen nodig zijn. Wel is al duidelijk dat zonder subsidies een vervolgonderzoek zinloos is. Ook zagen we dat Vattenfall geen partij zal zijn binnen dit verband. Als de businesscase haalbaar lijkt, dan worden de eerste woningen op zijn vroegst half 2029 aangesloten.

2.2 Kwaliteit service- en dienstverlening

Jaarlijks vindt een onafhankelijk onderzoek plaats naar de beleving en waardering van onze huurders over de kwaliteit van de dienstverlening van Ressor Wonen. In 2024 heeft de Stichting Kwaliteitszorg Woondiensten Huursector (KWH) dit onderzoek opnieuw voor ons uitgevoerd. Maandelijks verstrekken wij actuele gegevens zodat er een regelmatige 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 2024. In 2024 zijn er 675 enquêtes ingevuld. De cijfers voor dienstverlening op de verschillende onderdelen zijn als volgt:

KWH-onderdeel	2024	2023
Algemene dienstverlening	7,2	7,2
Nieuwe huurders	8,4	7,9
Vertrokken huurders	8,2	8,5
Huurders met reparatieverzoek	8,4	7,8
Onderhoud	7,8	8,1

Daarnaast deed Ressor Wonen mee aan het Huurdersoordeel van de Aedes-benchmark in 2024. De uitvraag voor het Huurdersoordeel 2024 loopt van september 2023 tot en met juli 2024. Hierdoor wijken de cijfers van de onderdelen "nieuwe huurders", "vertrokken huurders" en "huurders met een reparatieverzoeken" af van bovengenoemde score. Deze cijfers zijn gebaseerd op een uitvraag in het kalenderjaar 2024.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressor Wonen

d.d. 05/06/2025

De resultaten van het Huurdersoordeel van de Aedes-benchmark zijn als volgt:

Huurdersoordeel Aedes-benchmark	2024	2023
Nieuwe huurders	8,2 (A)	7,6 (B)
Vertrokken huurders	7,9 (B)	7,5 (B)
Huurders met reparatieverzoek	7,9 (B)	8,3 (A)

3 Ontwikkelingen woningbezit

3.1 Woningvoorraad

Het aantal woningen in exploitatie per 31 december is 2.722. In onderstaande tabel is weergegeven in welke huurprijsklasse de woningvoorraad zich bevindt, op basis van de actuele netto huur. We namen in 2024 80 woningen over van Hef Wonen. Ook kochten we 1 woning aan de Laan van Nieuw Blankenburg in Rozenburg. Er is daarom een stijgende lijn te zien in de woningvoorraad in onderstaande tabel.

Aantal woningen naar huurklassen	2024		2023	
	aantal	in %	aantal	in %
Tot kwaliteitskortingsgrens	214	7,86	304	11,50
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	1517	55,73	1.545	58,46
Tot 2e aftopping	232	8,52	237	8,97
Tot liberalisatiegrens	592	21,75	376	14,23
Boven liberalisatiegrens	167	6,14	181	6,85
Totaal aantal woningen	2.722	100	2.643	100

De huurgrenzen worden jaarlijks per 1 januari aangepast. Met ingang 2024 is de maximale sociale huurprijsgrens verhoogd naar € 879,66. Bij mutatie van een woning en de daaropvolgende verhuring, wordt de huurprijs naar de streefhuur aangepast.

3.2 Huurbeleid

Ressort Wonen hanteert in Rozenburg een huurbeleid waarbij de streefhuur van de woning is afgeleid van de kwaliteit van de woning. Vanzelfsprekend volgen we hierbij de wettelijke maatregelen, zoals de Europese regelgeving en passend toewijzen. In Voorne aan Zee maken we een uitzondering om zoveel mogelijk woningen voor de primaire doelgroep bereikbaar te maken bij mutatie.

Speerpunt van Ressort Wonen was in 2024 nog steeds 'Betaalbare huren in duurzame woningen'. Vanuit deze visie hanteert Ressort Wonen een gematigd huurprijsbeleid.

De energieprijzen liggen nog steeds hoog. Ondanks flankerende maatregelen van de overheid blijft verduurzaming van woningen belangrijk. Want verduurzaming leidt tot besparingen in het voordeel van de huurder. Bij grootschalig onderhoud zijn in 2023 woningen voorzien van zonnepanelen en zonneboilers. Verder brengen we, waar mogelijk, extra isolatie aan. Het kookgasvrij maken van woningen bij mutatie gaat onverminderd door. Ook zittende huurders kunnen een aanvraag indienen om de woning kookgasvrij te maken. Ook in 2024 konden huurders zelfs individueel zonnepanelen aanvragen. Hier is in 2024 in ruime mate gebruik van gemaakt. Het aanbrengen van zonnepanelen levert een extra besparing op voor onze huurders. Dit komt ook omdat we slechts een geringe bijdrage vragen voor de genomen energetische maatregelen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

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.

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. Bij een stijging van een energielabel verandert het aantal punten en hierdoor verandert ook de maximaal redelijke huurprijs van een woning. Bij onderhoudswerkzaamheden met een duurzaamheidsinvestering, vragen we na afronding van het project een nieuw energielabel aan. Deze gegevens verwerken we in ons primaire verhuursysteem waardoor het puntenaantal en de huur van een woning verandert. Bij de zittende huurder mag de huurprijs niet zonder meer worden aangepast.

Woonlastenwaarborg

Al sinds 2010 hanteren we de woonlastenwaarborg bij grootonderhoudsprojecten. Ressort Wonen past na afronding een geringe huurverhoging toe, maar zorgt dat de besparing voor de huurder op energie boven die verhoging uitstijgt. Wordt de toezegging niet gehaald? Dan zoeken wij naar de oorzaak. Ligt de oorzaak niet bij de huurder? Dan verlaagt Ressort Wonen de huurverhoging met terugwerkende kracht aan en de huurder ontvangt het teveel betaalde terug. Gegarandeerd. 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 Ressort Wonen woonlastenonderzoek uitvoeren om zicht te krijgen op de betaalbaarheid van het wonen voor onze huurders. In de prestatieafspraken 2024-2025 spraken we af om het woonlastenonderzoek in 2024 opnieuw te herhalen. Dit is iets vertraagd en we verwachten de uitkomsten hiervan begin 2025. Gemeente en de collega-corporaties Maasdelta, De Zes Kernen en Woonbedrijf Voorne aan Zee doen mee. Door de bredere scope kunnen we meer zogenaamde microdata van het CBS benutten. Belangrijker nog is dat we gezamenlijk optrekken om woonlasten voor huurders in gemeente Voorne aan Zee en in Rozenburg te beperken.

Huurharmonisatie

In het huurbeleid is vastgesteld dat we de huurprijs afleiden van de woningkwaliteit of woningwaardering, aan de hand van een vastgesteld percentage per complex. In 2023 verfijnden we dit. We bepaalden per complex de gewenste doelgroep naar leeftijd, huishoudgrootte en inkomen. In sommige complexen toppen we voortaan de streefhuur af op de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren of op de lage/hoge aftoppingsgrens. Dit geldt voor een deel van ons bezit in Rozenburg en ons volledige bezit in Voorne aan Zee. Het gemiddelde streefhuurpercentage is 68,7%.

Tijdens ieder 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 komt de nieuwe huur van sociale huurwoningen nooit boven de maximale huurgrens, genoemd in de huurtoeslagwet.

3.3 Toewijzen en verhuren

Woonruimteverdeling

Vrijgekomen woningen kunnen op verschillende wijzen worden verdeeld. De verdeelmethode is: loting, inschrijfmodel, directe bemiddeling of direct kans. Van loting en direct kans maakt Ressort Wonen geen gebruik. Het merendeel van de leegkomende woningen bieden we aan volgens het inschrijfmodel.

Passende woningzoekenden met de langste inschrijfduur nodigen we uit voor een bezichtiging. Bij akkoord van de gevraagde gegevens bieden we de woning aan. Na acceptatie sluiten we een huurcontract af. Wanneer er onvoldoende kandidaten zijn, adverteren we de woning opnieuw. Bij de zorgwoningen aan

Blankenburg passen we directe bemiddeling toe. Ook zet Ressor Wonen directe bemiddeling in bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders en cliënten van stichting Pameijer. Hierover maken we afspraken met instanties en gemeenten. Ook bij woningruil en soms bij ernstige overlast gebruiken we de mogelijkheid van een directe bemiddeling.

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 via Housing houden we rekening met deze regelgeving en adverteren we op een juiste manier. Woningzoekenden zien bij het reageren op woningen een pop-up of zij wel of niet in aanmerking komen voor de geadverteerde woning. Bij 5% van het aanbod mogen we afwijken van de regels van passend toewijzen. In 2024 is 100% van de woningen met een huurprijs tot en met € 697,07 passend toegewezen.

Europese Regelgeving

Naast passend toewijzen moet ook worden voldaan aan de voorwaarden van de Europese regelgeving. Ook in 2024 mochten woningcorporaties 7,5% van hun vrijgekomen huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens; dus bij een inkomen van meer dan € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en meer dan € 52.671 voor huishoudens van 2 of meer personen. Voor Ressor Wonen geldt dat er in 2024 geen woningen zijn verhuurd met een huurprijs tot en met € 879,66, aan huurders met een inkomen hoger dan de bovengenoemde inkomensgrens.

WoonnetRijnmond

Voor woningzoekenden die in Rozenburg en Voorne aan Zee woonruimte willen huren, geldt dat zij ingeschreven staan bij WoonnetRijnmond. Op de website woonnetrijnmond.nl vinden woningzoekenden al het aanbod van de aangesloten corporaties in de regio Rotterdam. Het woningaanbod in Rozenburg en Voorne aan Zee tonen we ook op de website van Ressor Wonen. Woningzoekenden die op deze woningen willen reageren linken wij door naar de website van WoonnetRijnmond.

Woningzoekenden verlengen jaarlijks de inschrijving bij WoonnetRijnmond. Woningzoekenden worden per e-mail op de noodzaak van verlenging geattendeerd. De jaarlijkse verleningskosten zijn € 10. Voor woningzoekenden met een beperkte kennis van internet, bieden de medewerkers van de afdeling Wonen hulp bij het zoeken en reageren op beschikbare woningen.

De veranderende regelgeving van het woonruimte verdeelsysteem wordt regelmatig gedeeld met collega's, zodat de informatie die we aan woningzoekenden geven actueel is. We nemen actief deel aan bijeenkomsten voor de kerngebruikers van Maaskoepel. Hier worden nieuwe ontwikkelingen gepresenteerd, besproken en geëvalueerd. Bij deze bijeenkomsten bespreken we ook nieuwe beslissingen en uitbreidingen van het verdeelsysteem.

In totaal zijn er in 2024 128 woningen verhuurd (2023: 219):

- 8 woningen zijn in de niet-DAEB categorie verhuurd;
- 120 woningen hadden een huurprijs tot en met € 879,66 (liberalisatiegrens).
- 18 woningen zijn verhuurd met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.
- 107 woningen hadden een huurprijs tot en met de 2e aftoppingsgrens.
- 96 woningen zijn passend verhuurd (onder de inkomensgrens Wet huurtoeslag).
- 6 woningen zijn verhuurd aan huishoudens met hogere inkomens passend bij de huurprijs categorie. Dit heeft echter geen gevolgen voor de regelgeving vanuit passend toewijzen.
- 2 woningen zijn verhuurd aan huishoudens met een lager inkomen, passend bij de huurprijs categorie. Dit betreffen statushouders met kansrijke gezinshereniging.
- Er zijn 20 garages verhuurd. Daarnaast verhuurden we 33 stallingsplaatsen voor scootmobielen.



Verhuringen naar huishoudsamenstelling en inkomen	maximaal inkomen	aantal
Eénpersoonshuishouden <AOW (1a)	27.725	43
Eénpersoons huishouden >AOW (1a)	27.225	8
Tweepersoons huishouden <AOW (1b)	37.625	13
Tweepersoons huishouden >AOW (1b)	36.675	1
Drie of meerpersoonshuishouden <AOW (1c)	37.625	31
Drie of meerpersoonshuishouden >AOW (1c)	36.675	0
Eénpersoonshuishouden >AOW, hoog vermogen (1d)	47.699	-
Tweepersoonshuishouden >AOW, hoog vermogen (1d)	52.671	-
Drie of meerpersoonshuishouden >AOW, hoog vermogen (1d)	52.671	-
Totaal verhuringen passend toewijzen		96

Opzeggingen en verhuringen

In 2024 waren er 139 huuropzeggingen (2023: 224). Hier bedoelen we woningen met een huureindedatum in het jaar 2024. De mutatiegraad bedraagt hierdoor 4,9% (2023: 8,5%). De belangrijkste redenen voor huuropzegging waren: samenwonen, verhuizing binnen of buiten Rozenburg of Voorne aan Zee, overlijden of koop.

Na mutatieonderhoud werden 127 woningen opnieuw verhuurd. In onderstaande tabel is weergegeven uit welke gemeente nieuwe huurders afkomstig zijn. Ook is af te lezen hoeveel woningen totaal in Rozenburg zijn verhuurd en hoeveel woningen totaal in Voorne aan Zee zijn verhuurd in 2024.

Verhuringen naar woonplaats	Rozenburg	Voorne aan Zee
	aantal	aantal
Rozenburg	63	5
Voorne aan Zee	0	7
Rotterdam	26	2
Nissewaard	5	1
Overige gemeenten	14	4
Totaal aantal verhuringen	108	19

In 2024 reageerden 18.097 woningzoekenden. In 2023 was dit 26.250. Het gemiddeld aantal reacties op woningen is 190. In 2023 was dit 115. Het verschil is te verklaren doordat er minder woningaanbod was ten opzichte van 2023.

3.4 Huurincasso

Huurachterstanden

De huurachterstand op actieve contracten is in 2024 1,36% (2023: 1,59%). Wij hebben minder streng beleid toegepast en ontruiming is voorkomen. Wij troffen ook meer regelingen met huurders die door de afrekening van de energiekosten in financiële problemen kwamen. In 2024 hebben we (nog) meer aandacht voor maatwerk, we proberen kost wat het kost achter de voordeur te komen en werken nauw samen met samenwerkingspartners.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024

Resort Wonen

d.d. 05/06/2025

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, geven we geen uitvoering aan het ontruimingsvonnis, maar schorten we dit op. In 2024 hebben we eenmalig het laatste kansbeleid toegepast. 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 woningontruiming bij betaalachterstand. Aan het einde van een zeer intensief traject kan alleen op MT-niveau besloten worden tot uitvoering van een ontruimingsvonnis. Kunnen we een ontruiming op geen enkele manier voorkomen? Dan wordt betreffende huurder geregistreerd in het Regionaal Vangnet. De verhuur van een woning door een partnercorporatie gebeurt dan uitsluitend onder strenge aanvullende voorwaarden.

3.5 Ontruiming

In 2024 is één woning ontruimd na een betaalachterstand. Er was geen sprake van een huisuitzetting, omdat de huurder de woning zelf voortijdig heeft verliet. Enkele huurders ontvingen wel een zogenaamde aanzegging en kwamen langs voor een 'laatste kansgesprek'. Mede door de intensieve samenwerking met het wijkteam en DIA hebben we ontruiming weten te voorkomen. Ook zijn we in 2024 met nieuwe partners de samenwerking aangegaan, zoals een lokale budgetcoach en met Stichting Nieuw Vaarwater

Leegstand

De leegstand bij nieuwe verhuringen is in 2024 fors gedaald naar gemiddeld 19 dagen (2023: 78 dagen). Dit resultaat is bereikt door integraal afspraken te maken vanuit het continu verbeterprogramma en nauw samen te werken met onze onderhoudspartners. Hierdoor is de huurderving gedaald en staan woningen minder lang leeg. Zeker in de huidige tijd van forse woningnood is dit een mooie maatschappelijke prestatie.

3.6 Huisvesting specifieke doelgroepen

Huisvesting statushouders

Het intakekloet Opvang Statushouder van de gemeente geeft jaarlijks een opgave van het aantal te huisvesten statushouders. Vluchtelingenwerk Nederland wordt ingeschakeld voor begeleiding en hulp bij inburgering. De opgave voor 2024 bedroeg voor Rozenburg 22 statushouders. We plaatsten in Rozenburg 15 personen en er was sprake van 7 na reizigers. In totaal gaat het om 22 personen. De opgave in Voorne aan Zee bedroeg 8 statushouders. We plaatste 3 personen en er is sprake is van 9 na reizigers. In totaal gaat het om 12 personen.

We hebben de taakstelling van beide gemeenten gehaald, onderstaand een overzicht.

Verhuringen statushouders	maximaal inkomen	Rozenbrug	Voorne aan Zee
Eénpersoonshuishouden <AOW Tot en met € 650,43 (eerste aftoppingsgrens)	27.725	1	
Tweepersoonshuishouden <AOW Tot en met € 650,43 (eerste aftoppingsgrens)	37.625	1	
Drie of meerpersoonshuishouden <AOW Tot en met € 697,07 (tweede aftoppingsgrens)	37.625	4	3
Totaal woningen		6	3

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

Jongeren

Ressort Wonen heeft in Rozenburg 168 woningen onder de kwaliteitskortingsgrens van € 454,47. Op basis van de actuele streefhuur. Dit aantal biedt voldoende kansen voor de jongerendoelgroep op de woningmarkt in Rozenburg. De vrijgekomen woningen bieden wij aan voor jongeren onder de 23 jaar. Aan deze doelgroep werden in 2024 20 woningen verhuurd. Het staat jongeren ook vrij om te reageren op het woningaanbod boven de jongerengrens. Er is dan geen recht op huurtoeslag, behalve wanneer er kinderen in het huishouden zijn.

Mindervaliden

Het aantal geschikte en aangepaste woningen voor huurders met een beperking is gelijk gebleven. Zowel in het appartementencomplex Blankenburg als in de appartementen in de Vogelbuurt zijn in totaal acht woningen beschikbaar. In 2024 is hiervan geen woning opnieuw verhuurd. De Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) draagt geschikte kandidaten voor en op dit advies plaatst Ressort Wonen nieuwe huurders. Naast de genoemde woningen zijn er in verschillende appartementencomplexen levensloopbestendige woningen beschikbaar.

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. Voor inwoners van de gemeente Rotterdam geldt dat urgentie aangevraagd kan worden via de corporatie in de woonplaats van de woningzoekende. Inwoners van de gemeente Voorne aan Zee kunnen uitsluitend urgentie aanvragen bij de gemeente. De urgentieverklaring is niet bedoeld om wooncarrière te maken, maar om snel vanuit de noodsituatie geholpen te worden.

Er zijn in 2024 in totaal 10 urgenten geplaatst (in 2023 waren dit er 39) op de volgende gronden:

Reden	2024	2023
Geweld en bedreiging	0	3
Te hoge woonlasten	4	12
Medisch	1	9
Stadsvernieuwing	0	0
Mantelzorger	0	1
Hardheidsclausule	1	1
Uitstroom uit voorziening	4	13

3.7 Verkoop en aankoop

Verkoop bestaande woningen

We zijn terughoudend met de verkoop van woningen. Daarom verkochten we in 2024 geen woningen. Wel kochten we 1 woning terug die in het verleden is verkocht onder de voorwaarden van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE). De terugkoop prijs wordt vastgesteld op basis van een taxatie. De taxatie wordt uitgevoerd door een erkend taxateur.

We verkopen geen woningen meer onder voorwaarden van MGE. Na terugkoop worden deze woningen op de vrije markt verkocht. Van de 'Kopen naar Wens' regeling hebben in 2024 twee afkopen plaatsgevonden, waardoor de eigenaren nu volledig (juridisch) eigenaar zijn.

Overname bezit van Hef Wonen

Op 1 juli namen we 84 eenheden van Hef Wonen (voormalig Vestia) over in de gemeente Voorne aan Zee. Het ging om 80 woningen, 2 garages en 2 bedrijfsruimtes in Vierpolders, Zwartewaal en Brielle. We zijn er trots op dat we dit konden doen, samen met Maasdelta en Woonbedrijf Voorne aan Zee. Zij namen ook

woningen over van Hef Wonen. Door de overname borgen we samen de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Voorne aan Zee. (Toekomstige) huurders maken meer kans op een betaalbare en goed onderhouden woning. De contractuele huurprijzen van deze woningen bij aankoop bevinden zich in de prijsklassen vanaf de 2^e aftoppingsgrens. Bij mutatie volgen deze woningen ons huurbeleid voor DAEB woningen, dat betekent dat huren veelal worden verlaagd. We hebben de eerste stappen gezet om de woningen op te knappen en te verduurzamen. We doen dit gefaseerd in de komende jaren, zodat ook hier de woningen eenzelfde kwaliteitsniveau hebben zoals onze woningen in Rozenburg.

Aankoop Laan van Nieuw Blankenburg 15

De woningnood is hoog. Daarom verkennen we mogelijkheden in Rozenburg voor wat betreft potentiële ontwikkellocaties. Laan van Nieuw Blankenburg 15 is een vrijstaande (kleine) woning op een zeer ruim perceel van 1.600m². De locatie is centraal gelegen in Rozenburg. Gelegen tussen ons seniorencomplex Nieuw Welgelegen, ons complex WZC Blankenburg, tegenover de supermarkt en direct bij een bushalte. Het biedt ons op termijn mogelijkheid om invulling te geven aan de prestatieafspraken om locaties te vinden waarmee wij 100 extra meergezinswoningen kunnen realiseren. Deze opgave is aanvullend op de al afgesproken ontwikkeling van de locatie 'de Rozet'. Een voorzichtige inschatting laat zien dat de locatie ruimte biedt voor ongeveer 30 gestapelde seniorenwoningen. In 2024 zijn wij eigenaar geworden van dit perceel met de woning. We werken de ontwikkelmogelijkheden verder uit. Tot die tijd heeft de woning en het bijbehorende perceel een maatschappelijke functie. Zo stellen we de woning beschikbaar aan omwonenden om elkaar te ontmoeten en is het een thuisbasis voor vrijwilligers van onze samenwerkingspartner, Stichting Pameijer. Zij maken onderdeel uit van ons tuinenproject.

3.8 Communicatie

Eigenlijk is alles communicatie, dus bij alle onderdelen hiervoor en hierna speelt communicatie een belangrijke rol. Wat willen we als Ressort Wonen uitstralen? Hoe helpt ons communicatiebeleid ons bij de plannen voor de toekomst? Allemaal vragen die we ons regelmatig stellen. Wat viel op in 2024?

Ontwikkeling nieuw strategisch communicatieplan

Ressort Wonen heeft voor haar communicatie een strategie, deze is vastgelegd in een strategisch communicatieplan. Bij Ressort Wonen is het gebruikelijk om periodiek beleidsplannen, zoals de communicatiestrategie, te actualiseren. In dit geval besloten wij dat er in 2024 inderdaad een aanpassing nodig was. Er was een inhoudelijke reden voor: Ressort Wonen heeft onlangs haar Strategisch Meerjaren Plan (SMP) vernieuwd en kernwaarden en speerpunten opnieuw geformuleerd. Deze vernieuwing speelt in op ontwikkelingen in de samenleving. Ons communicatieplan hangt nauw samen met dit SMP, dus was het tijd voor een vernieuwing.

De aangepaste communicatiestrategie is nuttig voor het management en medewerkers van Ressort Wonen. In het bijzonder voor collega's die bezig zijn met de communicatie en collega's die regelmatig contact hebben met bewoners en samenwerkingspartners. Verder geeft deze communicatiestrategie richting aan het communicatiebureau, dat ons ondersteunt bij onze communicatie uitingen.

In deze actualisering richten we ons vooral op de *strategische kant* van communicatie. Dat wil zeggen dat we ons met name richten op de communicatie die een bijdrage levert aan de strategische doelen en helpt bij het uitdragen van waar de woningcorporatie voor staat. Daarom wordt in deze actualisatie van de communicatiestrategie vooral een relatie gelegd met de kernwaarden en de speerpunten van de organisatie. In het nieuwe stuk zien we geen uitgebreide lijst van (communicatie)middelen en plannen. Dit overzicht vinden we in het vorige plan.

Verder is er in de actualisatie meer bewustwording dat eigenlijk alles wat wij doen onder communiceren valt. Het is onmogelijk om niet te communiceren. Zelfs als je niets doet heeft dit invloed om een ander. Dus niet alleen brieven, berichten op de website hebben invloed op de omgeving maar ook gedrag van medewerkers, managers, vertegenwoordigers van Ressort Wonen (leveranciers namens Ressort Wonen)

en 'symbolieken', zoals de inrichting van het pand, het wagenpark of bijvoorbeeld de huisstijl zijn van belang.

Sociale media, website en klantportaal

Ook in 2024 maakten we gebruik van onze website, LinkedIn en ons YouTube kanaal voor het plaatsen van berichten en korte films. Berichten worden steeds meer beeldend. In brieven, folders en magazine maken we vaak gebruik van QR-codes, zodat geïnteresseerden deze films snel vinden. In 2025 besteden we aandacht aan onze sociale mediastrategie. Hebben wij wel of niet nieuwe kanalen nodig? En zo ja welke kanalen?

Communicatie rondom de overname van de 80 extra woningen aan Voorne aan Zee

In 2024 werkten we aan een goede communicatie in verband met de overname van de extra woningen van Hef Wonen (voormalig Vestia) per 1 juli 2024. Er was regelmatig een communicatieoverleg met de andere corporaties die woningen overnemen en Hef Wonen. Op deze manier stemden wij onze communicatie op elkaar af. Alle bewoners werden tijdig geïnformeerd met een beknopte informatiemap. Voor meer informatie was er een QR-code naar een speciale welkomspagina op onze website.

Onderzoek naar een verdere digitalisering van onze klantcontacten

In 2024 onderzochten we onze digitale dienstverlening en de verbeteringskansen op dit gebied. Onze digitale dienstverlening blijft een keuze voor onze huurders en persoonlijk contact blijft daarnaast zeker van belang. In eerst instantie streefden we ernaar dat 80% van onze dienstverlening ook digitaal beschikbaar zou zijn in 2026. Tijdens het onderzoek bleek dat we volgens de stelregel 'voor digitaal contact is geen persoonlijk contact noodzakelijk' dit percentage al haalden. Wel zorgde een wirwar aan websiteformulieren en gekoppelde mailboxen voor weinig effectiviteit. Ook konden wij geen cijfers uitlezen over de digitale contacten en was soms onduidelijk hoe de afhandeling plaatsvond en door wie. We streven nu naar een efficiënte en klantvriendelijke digitale dienstverlening in 2026. Met efficiënt bedoelen we dat de handeling voor de huurder én voor de medewerker van Ressor Wonen minder tijd kost. Intern betekent dit dat we minder tijd kwijt zijn met repeterende eenvoudige handelingen en meer tijd over hebben voor specifieke klantvragen. Door de digitalisering leren we onze huurders beter kennen. Door zaken digitaal te registreren krijgen we meer inzicht en weten wij welke zaken belangrijk voor onze klanten zijn. Tijdens ons onderzoek bleek ook dat ons huidige oplossing (website, klantportaal en klantvolgsysteem) van Aareon, op korte termijn wordt uitgefaseerd. Alles bij elkaar zorgde dit voor het besluit om in 2025 over te stappen naar de geïntegreerde oplossing van Embrace.

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. We presenteren het jaarverslag momenteel in de vorm van een interactieve website. We maken zo slim gebruik van verzameld materiaal (film en foto's) van het afgelopen jaar. Al 'klikkend' kunnen geïnteresseerden per onderwerp extra informatie openen. Deze interactieve vorm voor ons populair jaarverslag bevalt ons erg goed.

Ressor Wonen magazine

In 2024 brachten wij driemaal het Ressor Wonen magazine uit. We bezorgden dit mooie magazine bij alle huurders, ook de nieuwe bewoners in Voorne aan Zee ontvingen een exemplaar. Daarnaast leveren we dit magazine bij onze relaties. Fysiek of in een digitale vorm. In het magazine vind je een veelvoud aan actuele onderwerpen. Waar verbeteren we samen met de huurders de woning of de wijk? Er is een interview met een waardevolle inwoner van Voorne aan Zee of Rozenburg. Je leest er tips en huurdersinformatie, onze toekomstplannen, en bijvoorbeeld alles over verduurzaming. In 2025 onderzoeken we hoeveel bewoners en relaties prijs stellen op het magazine in de huidige vorm.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024

Ressor Wonen

d.d. 05/06/2025.

Voorne aan Zee

Onze activiteiten samen met de bewoners in Voorne aan Zee krijgen steeds meer aandacht in onze communicatie. In het magazine vind je diverse artikelen die vertellen over de verduurzaming van de woningen, hoe huurders deze vooruitgang beleven en hoe leuk het is om in Brielle en omgeving te wonen. Ook op de website en LinkedIn komt Voorne aan Zee steeds vaker aan bod. Op deze manier betrekken we deze 'nieuwe' huurders steeds meer bij Ressor Wonen en andersom.

Huisstijl

De huisstijl, dus ons kleurgebruik, logo's en andere afspraken werd samen met huurders en stakeholders bepaald. Communicatiebureau Tekstueel bekeek in 2023 samen met ons of de kleuren en de vormen van de huisstijl nog passen bij onze veranderende organisatie. We deden dit in de vorm van een korte workshop. We willen graag meer een 'thuisgevoel' en warmte uitstralen. In 2024 werd de geactualiseerde huisstijl vastgelegd en toepast in onze communicatie-uitingen. Voor het eerst in het magazine van maart 2024. We zijn vooral erg blij met de ontwikkeling van diverse iconen die we graag gebruiken in diverse producten en vooral op de website.

Ontwikkeling nieuwe portiekborden voor onze huurders

In 2024 ontwikkelden en plaatsten we nieuwe uniforme portiekborden in alle flatgebouwen van Ressor Wonen. Je vindt hier de belangrijke contactgegevens plus een handige QR code naar het meest recente schoonmaakprogramma. Op deze manier is de informatie altijd up-to-date. Ook de VVE complexen krijgen in 2025 een mooi nieuw informatiebord, waarop huurders de contactgegevens vinden van Ressor Wonen en eigenaars de contactgegevens zien van Twinss VVE beheer.

3.9 Klachtencommissie

Ressor Wonen is aangesloten bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland. Foldermateriaal en klachtenformulier zijn te downloaden via de website van Ressor Wonen. Het staat huurders vrij om na het doorlopen van de interne klachtenprocedure hun klacht voor te leggen bij deze onafhankelijke commissie. De commissie oordeelt of de klacht terecht is en doet een uitspraak hierover. In 2024 zijn geen klachten ingediend bij de Klachtencommissie Zuid Holland Wonen.

3.10 Reglement verhuiskostenvergoeding

Op 18 december 2024 is het Sociaal Statuut Rotterdam ondertekend. De Rotterdamse woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente Rotterdam hebben uniforme afspraken gemaakt over hoe er samengewerkt gaat worden bij sloop- en renovatieprojecten in de stad. Het Sociaal Statuut vormt in het vervolg het uitgangspunt voor het opstellen van een Sociaal Plan. In de gemeente Voorne aan Zee is op dit moment nog geen Sociaal Statuut. We volgen daarom voor ons bezit in Voorne aan Zee ook het Sociaal Statuut vanuit de gemeente Rotterdam. Per project stellen we een Sociaal Plan op. 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 2024 hadden we geen projecten waarbij gebruik gemaakt kon worden van deze regeling.

4 Kwaliteit van het woningbezit

4.1 Onderhoud, inkoop samenwerking

In 2024 gaven we de inkoop samenwerking verder vorm. Deze inkoop samenwerking is met acht andere corporaties in de regio. We hebben inmiddels gezamenlijk contracten afgesloten voor cv-onderhoud, liftonderhoud en begeleiding, nood- en transparantverlichting, brandblusmiddelen, deuropeners en mechanische ventilatie. Verder is er Contract- en Leveranciers (CLM)-software geïmplementeerd. Deze software biedt een goede ondersteuning om ons contractenbeheer verder te professionaliseren. In 2024 zijn we op een punt gekomen dat wij willen analyseren of we op eenzelfde manier doorgaan met de

inkoop samenwerking. Wellicht is er een verder professionalisering mogelijk. In 2025 wordt dit verder opgepakt en uitgewerkt.

4.2 Dagelijks onderhoud

Reparatieverzoeken en mutaties

In 2024 waren er 3.025 reparatieverzoeken (2023: 3.362) in het dagelijkse onderhoud. Dat is ruim 300 minder dan het voorgaande jaar. Door het werken met vaste partners zijn het afgelopen jaar de processen verder geoptimaliseerd, waardoor er ook minder herhalingsverzoeken zijn. Uit deze reparatieverzoeken zijn 4.098 opdrachten voortgekomen. Door een wijziging in de registratie zijn dit meer opdrachten dan voorgaande jaren.

In navolgende tabel een overzicht per opdrachtnemer met de gerealiseerde kosten voor de reparatieopdrachten. De tien onderstaande partijen zijn verantwoordelijk voor meer dan 90% van de kosten in het dagelijks onderhoud.

Reparatieverzoeken		aantal	Totale kosten per opdrachtnemer
1	Meerbouw Rotterdam	2134	€ 1.033.981
2	DB de Bruin B.V.	556	€ 133.094
3	Tom Techniek	82	€ 39.942
4	Van der Velden Rioleringsbeheer	51	€ 34.967
5	Budding V.O.F.	90	€ 20.874
6	Tormax Nederland B.V.	115	€ 18.698
7	Bevico	243	€ 15.762
8	Pesch Electrotechniek	13	€ 13.827
9	Zonmaat B.V.	19	€ 12.572
10	Eigen dienst Ressort Wonen	568	€ 10.682

In 2024 is in totaal bij 172 woningen mutatieonderhoud uitgevoerd. We hadden voor 2024 160 mutaties begroot. Totaal is hier € 1.891.373 aan uitgegeven. Voor de begroting was € 1.485.000 opgenomen voor mutatieonderhoud inclusief extra bedragen voor een inhaalslag voor de verouderde onderdelen.

Verbeteringen en vernieuwen van verouderde onderdelen

Bij 88 van de 172 woningen vond bij mutatie een kwaliteitsinvestering plaats in de vorm van een wijziging van de plattegrond, duurzaamheidsmaatregelen of een badkamer-, keuken-, en/of toiletvernieuwing. Dit vond plaats in overeenstemming met de afspraken in onze portefeuillestrategie en het opgestelde onderhoudsbeleid. Voor deze 88 woningen was dus meer nodig dan alleen mutatieonderhoud. Totaal was dit uiteindelijk een bedrag van ruim € 1,7 miljoen.

In onderstaande tabel ziet u een onderverdeling.

Onderverdeling 2024	woningen	totale kosten
tot € 5.000	84	€ 166.070
tot € 20.000	54	€ 644.059
boven € 20.000	34	€ 1.081.244
totalen	172	€ 1.891.373

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressort Wonen

d.d. 05/06/2025.

4.2.1 Planmatig onderhoud (regulier en projectmatig)

Visie op Vastgoed

Ressort Wonen wil haar vastgoed op een zo efficiënt mogelijke manier onderhouden. We verduurzamen en verbeteren onze woningen, met betaalbaarheid voor de huurder en klanttevredenheid als focus. We doen dit binnen de afgesproken financiële richtlijnen. Opgaven van buitenaf, zoals (nationale) prestatieafspraken, wet- en regelgeving, marktontwikkelingen en de energietransitie hebben invloed op onze manier van onderhouden. Om met alle interne en externe opgaven het vastgoed efficiënt te blijven onderhouden, is een duidelijke Vastgoedvisie van belang. We stelden eind 2023 deze Vastgoedvisie vast en in 2024 zijn we gestart met het implementeren van deze nieuwe visie. Ressort Wonen richt zich meer op samenwerken met onderhoudspartijen. De inrichting die daarbij past is een ketensamenwerking. Deels doen we dit al bij het niet planmatig onderhoud en binnen delen van het contractonderhoud. Planmatig onderhoud loopt daarentegen meestal nog via losse projecten, die we apart aanbesteden. Binnen deze processen willen we ook 'project overschrijdende samenwerkingen' toepassen. We werken dan met vaste partners, bundelen losse projecten en richten deze in als continue productiestromen. In 2024 hebben we het inkooptraject doorlopen en een 2-tal ketenpartners geselecteerd waar we een samenwerking mee aangaan voor langere periode.

Duurzaamheid

Ressort Wonen zet duurzaamheid in voor een betaalbare toekomst. We koppelen een duurzame woningvoorraad aan beperking van woonlasten. We verbeterden al de energetische waardes van veel woningen in Rozenburg en gaan daar volle kracht mee vooruit. In 2024 stelden we een nieuwe versie van ons duurzaamheidsbeleid op waarin we onze inzet op duurzaamheid verbreden. Hierin is ook het nieuwe bezit in Voorne aan Zee meegenomen. Hier maken wij de komende jaren graag een inhaalslag op het gebied van duurzaamheid.

Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Ongeveer 95% van de woningen van Ressort Wonen in Rozenburg hebben een PKVW-certificaat. Komende jaren willen we bij groot onderhoudsprojecten in Voorne aan Zee ook deze woningen voorzien van een PKVW-certificaat.

Activiteiten uit de onderhoudsbegroting

Ook in 2024 heeft Ressort Wonen nagenoeg alle geplande activiteiten uit de onderhoudsbegroting gerealiseerd. In onderstaande tabel een overzicht van de belangrijkste werkzaamheden en de gerealiseerde kosten afgezet tegen het budget.

Activiteiten	project- budgetten	gerealiseerde kosten
1. Algemene kosten (voorbereiding, flora en fauna, data)	€ 933.497	€ 306.331
2. Gevel- en dakwerkzaamheden exterieur	€ 3.038.257	€ 2.982.442
3. Werkzaamheden binnenzijde woning	€ 761.528	€ 295.200
4. Monument verduurzamen	€ 187.562	€ 326.481
5. Technische leefbaarheid	€ 331.690	€ 100.138
6. Technische installaties	€ 1.083.660	€ 695.494

Enkele bijzonder activiteiten/projecten in 2024 waren:

- Buitenschilderwerk en/of gevelonderhoud

In 2024 voerden we buitenschilderwerkzaamheden en gevelonderhoud uit bij 475 woningen in Rozenburg, verdeeld over 8 verschillende complexen. In Brielle voerden wij dit uit bij 23 woningen, verdeeld over 2 complexen. Bij de Croeslaan (2082) en Den Uylboulevard (1116) voerden we binnen schilderwerk (portieken) uit.

- Resultaat Gericht Onderhoud (RGS)
In 2024 voerden we onderhoud (RGS) uit bij de appartementen van de Esdoornlaan in Rozenburg. Dit werk bestond uit preventief onderhoud aan de mechanische ventilatie, het dak, de zonnepanelen en zonweringen. Ook werd het hang- en sluitwerk nagekeken.
- Grootonderhoud Juliana van Stolberglaan Rozenburg, complex 1073
We vervingen bij deze eengezinswoningen badkamers, keukens en toiletten waar nodig. Ook werd er bij 14 woningen mechanische ventilatie aangebracht.
- Vervangen van installaties
In 2024 werden er, verdeeld over diverse complexen, totaal 127 CV ketels planmatig vervangen. Ook vernieuwden wij de mechanische ventilatie in 4 galerijflats in de Rivierenbuurt van Rozenburg. We vervingen hier de motoren op het dak en reinigden kanalen en ventielen. Daarnaast voerden we werkzaamheden uit aan de liften in de Rivierenbuurt (1101), Landvoogdes (2028) en Croeslaan (2082).
- Groot onderhoud aan de Julianastraat in Rozenburg
In 2024 voerden wij groot onderhoud uit bij de 3 woningen aan de Julianastraat ook bekend als complex 1014. Tijdens dit onderhoud zijn er meerdere werkzaamheden uitgevoerd. Van regulier onderhoud, tot het verduurzamen van de woningen. Naast dit onderhoud zijn bij twee woningen de badkamers vernieuwd. Bij een woning werden ook zonnepanelen aangebracht. Al deze woningen gingen 2 stappen omhoog in het energielabel.
- Groot onderhoud appartementencomplex Promenade
In 2024 stond de Promenade, op de planning voor Groot Onderhoud. Dit complex bestaat uit 77 woningen. Hierbij zijn schuifpuien en dakramen vervangen, is de dakbedekking van de balkons vernieuwd, werd deels voegwerk hersteld en we schilderden alle houten elementen.
- Kerkstraat Brielle, complex 2030
In 2024 hebben we de Kerkstraat 20 gerenoveerd. Deze woning is een Rijksmonument in Brielle. Dit monument is grootschalig aangepakt, van achterstallig onderhoud tot verduurzaming. Deze woning is van label G naar maar liefst label A gegaan binnen het energielabel. De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:
 - Dakisolatie
 - Gevelisolatie
 - Vloerisolatie, vloerverwarming
 - Nieuwe kozijnen, nieuw glas, nieuwe dakkapel
 - WTW-unit en zonnepanelen
 - Stucwerk en schilderwerk gevel
 - Monumentale gevel opnieuw opgemetseld

4.2.2 Nieuwbouwprojecten

36 Flexwoningen De Ark

In 2023 tekenden we een overeenkomst voor de aankoop van 36 flexwoningen op de locatie van de voormalige basisschool De Ark in Rozenburg. Met de verwachting om deze woningen begin 2024 te plaatsen. Dit proces loopt moeizaam: de units staan al klaar in de fabriek en het participatietraject met omwonenden verloopt positief. Helaas draaien de ambtelijke molens trager dan gewenst.

Ondanks dat Ressor Wonen druk uitoefent op het vergunning traject is grote vertraging en zijn er aanvullende factoren die de businesscase zeer onzeker maken. Deze factoren zijn bijvoorbeeld:

- Het lokale beleid op het gebied van geluid
Denk aan het Regionaal Afspraken Kader – gemeente Rotterdam/Deltalings/Havenbedrijf.
- Het inkorten van de exploitatietermijn naar 10 jaar door afwijkende termijnen vanuit
Milieuwetgeving versus de Bouwwetgeving.

Door deze ambtelijke belemmeringen wordt het project onrendabel en ontstaat er een grote vertraging. Het is daarom noodzakelijk dat wij dit bespreken met het Ministerie van Binnenlandse Zaken/RVB en gemeente Rotterdam. Met dit overleg willen we naar alternatieven zoeken om dit project alsnog rendabel te maken. Zodat we de afspraken, die wij met dezelfde partijen maakten, ook kunnen uitvoeren. Aanvullend onderzoeken wij de mogelijkheid om deze impasse juridisch te benaderen.

4.3 Portefeuillestrategie

Ressort Wonen heeft haar visie en ambities, zoals verwoord in het Strategisch Meerjarenplan, uitgewerkt in het portefeuilleplan. 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 wij 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 2023 troffen wij voorbereidingen voor de actualisatie van het portefeuilleplan. De (wens)portefeuille voorziet in:

- Een mogelijke uitbreiding van de woningvoorraad in Rozenburg met 136 woningen;
- Nieuwbouw van 237 woningen in Brielle, waarvan 18 appartementen met een zorgconcept;
- Lage woonlasten door inzet van energiebesparende maatregelen;
- Handhaven van huidig kwaliteitsniveau;
- Een gemiddelde streefhuur van 75%;
- Een lichte afname van de verkoop;
- Een lichte toename van vrijesectorwoningen voor verhuur aan middeninkomens.

Interne complexsessie

Om onze vastgoedportefeuille aan te laten sluiten bij onze wensen voor nu en in de toekomst, stellen we strategieën op per complex binnen de kaders van het portefeuilleplan. In de complexsessie van 2024 bespraken we gezamenlijk met collega's van alle afdelingen de strategie voor een selectie complexen. Het ging hierbij niet alleen om de hoofdstrategie (zoals door exploiteren, verkopen, slopen), maar ook om andere relevante thema's, zoals huurprijsbeleid, doelgroepen, kwaliteit en leefbaarheid. We combineerden in de sessie relevante data met de praktijkkennis van collega's in de uitvoering en samen vormden ze een voorstel voor vernieuwde complexstrategieën. De uitkomsten zorgden er in veel gevallen voor dat basisdata en beleidsstukken direct werden aangepast. Bijvoorbeeld bij het labelen van atopbeleid en wijzigingen te verkopen woningen. Of de uitkomsten werden opgenomen in de plannen vanaf 2025. Denk bijvoorbeeld aan onderhoudsmaatregelen en binnen haalbaarheidsonderzoeken van ingrijpendere wijzigingen.

5 Betrekken van belanghouders

Overleg en goede contacten met belanghouders of stakeholders zijn onmisbaar voor de uitvoering van onze taken. Op directieniveau bespreken wij veel zaken met de gemeente en HVR. Ook de nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2024/2025 stelden we samen met de HVR en de gemeenten vast. Ook onderhouden we intensieve contacten met politie, zorgaanbieders, aannemers en het wijkteam. Dit is erg nuttig voor uitvoering van de sociale huisvesting. In 2024 organiseerden we onze tweede stakeholdersbijeenkomst. We lieten de belanghouders informeren over de geleidelijke afname van de veerkracht in enkele buurten in Rozenburg. En we stelden onszelf de vraag hoe dit tijt samen met belanghebbenden te keren. Dit gaat niet vanzelf, vandaar het voornemen om hier in 2025 nog meer inzet op te plegen.

Visitatie

Begin 2023 organiseerden we een belanghoudersbijeenkomst in locatie 'De Ontmoeting' om het visitatierapport te presenteren. Het visitatierapport toont mooie cijfers. Natuurlijk kregen we ook tips. De

contacten met belanghouders mochten, volgens de commissie, nog meer aandacht krijgen. In 2024 breidden we het aantal bewonersgroepen uit, hadden we een dialoogtafelgesprek met een vertegenwoordiging van onze oudere huurders over de kwaliteit van onze dienstverlening en was er de voorbereiding van een samenwerkingsovereenkomst met ouderenbelangenorganisatie Genero.

5.1 Overleg

Er zijn verschillende overlegstructuren die Ressort Wonen initieert of waarin Ressort Wonen participeert. Hieronder leest u welke overleggen dit zijn.

Bewonersgroepen

In 2024 is actiever en vaker overlegd met diverse bewonersgroepen. Dit ondervangt een deel van de sociale meldingen en zorgt voor kortere lijnen met onze bewoners. Het aantal bewonersgroepen en deelnemers hieraan groeit. In 2025 is het streven dat er bij complexen zonder actieve bewoners, nieuwe initiatieven ontstaan. Het doel is om te werken aan korte communicatielijnen met bewonersgroepen die wij kunnen benutten voor bijvoorbeeld: het aankondigen van servicekostenwijzigingen, aankondigen van groot onderhoud of het verbeteren van de sociale cohesie.

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 wij regelmatig 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. De pogingen voor werving van nieuwe leden worden in 2024 voortgezet. Alle huurders zijn automatisch lid van de HVR. Zij betalen hiervoor geen bijdrage. Ressort Wonen ondersteunt de HVR jaarlijks met een bijdrage. De HVR overlegt en bespreekt jaarlijks hun begroting met ons.

Belanghoudersbijeenkomsten

In het verleden werd gekozen voor een jaarlijkse grote stakeholdersbijeenkomst. Nu organiseren we in een kleinere setting meerdere bijeenkomsten. Wij overleggen tijdens deze bijeenkomsten met maatschappelijke instellingen, politie, gebiedscommissie en huurders. Tijdens deze bijeenkomsten leggen we ook verantwoording af over ons beleid en uitgevoerd werk. Verder halen we input op voor toekomstig beleid, voor de prestatieafspraken en voor een herijking van het Strategisch Meerjarenplan. Natuurlijk dragen ook onze eigen medewerkers hier aan bij.

Klankbordgroepen

Bij grootonderhoudsprojecten vormen wij met betrokken bewoners een klankbordgroep. De inbreng en de contacten van de leden zijn van groot belang en geven ons de mogelijkheden om proactief obstakels of zorgen weg te nemen maar ook bewoners bij processen en keuzes te betrekken.

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.

6 Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen

Leer- en werkervaringsplaatsen

Al meer dan 10 jaar is bij ons een client van Ipse de Bruggen in dienst. Deze collega werkt drie dagen per week en ondersteunt 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024

Ressort Wonen

d.d. 05/06/2025.

In 2024 boden we twee MBO-trainees de gelegenheid om via Corporaties in Beweging werkervaring bij een woningcorporatie op te doen. Zij leverden inzet op wijkbeheer (tuinenactie) en voor de eerstelijns klantcontacten, denk aan de balie en telefoon. In 2024 hebben wij op maatschappelijk vlak ook een samenwerking opgezet met Pameijer.

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 scootmobielruimten 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 serviceabonnement bij ouderen die dit 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. We informeerden 55-plussers in onze eengezinswoningen over de mogelijkheden tot voorrang bij een verhuizing naar een appartement. Hiervan maakten twee ouderen gebruik.

7 Leefbaarheid

7.1 Kernwerkzaamheden

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. Dit doen we met een medewerker leefbaarheid en participatie en de wijkbeheerder. We pakken signalen vanuit bewoners, de wijkpartners en vanuit onze eigen bevindingen adequaat op. Ook handelen we een aantal zwaardere casussen af. Denk hierbij aan woonfraude, multi-problematiek of huurachterstand.

Woonoverlast

In 2024 is inspanning verricht om woonoverlast tot een minimum te beperken. Bewoners weten de weg als het gaat om meldingen maken goed en gemakkelijk te vinden. Dit leidt ook wel tot meldingen waarbij we als verhuurder weinig kunnen betekenen voor de bewoner. Bij meldingen van bijvoorbeeld overlast of vervuiling benadrukken wij in eerste instantie zelfsturing. Als bewoners er samen niet uitkomen, nemen wij de klacht verder in behandeling. Wij kunnen dan bijvoorbeeld buurtbemiddeling inschakelen. In 2024 hebben we met stichting Push samengewerkt op het gebied van buurtbemiddeling. 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 of in een aantal gevallen

zelfs de politie. Bij overlastzaken volgen we de richtlijnen van het Rotterdamse convenant 'Aanpak woonoverlast'.

Monitoring woonoverlast

Meer complexe overlastmeldingen registreren wij sinds 2022 in ons nieuwe systeem Tobias. Hierdoor krijgen wij meer inzicht in het aantal meldingen van burenruzies en/of woonoverlast. In 2024 was het de ambitie om het registratieproces te optimaliseren. Uiteindelijk heeft dit niet tot het gewenste effect geleid maar onze activiteiten op dit gebied waren wel leerzaam. We zullen in 2025 de processen verder optimaliseren. In sonar hebben wij over de periode van 2024 door de registratiewijze een uitzonderlijk hoog meldingsgehalte. Dit is een wat vertekend beeld.

Sociaal wijkbeheer

Halverwege 2024 is er een wisseling geweest in het wijkbeheer, de oude wijkbeheerder is vertrokken en we maakten gebruik van een tijdelijke kracht. Dit geeft ons ruimte om de taken opnieuw te formuleren en scherper te krijgen. We hebben ook subsidie aangevraagd voor een sociaal huismeester, en deze subsidie werd ook toegekend. De sociaal huismeester zetten wij komend jaar in als extra kracht bij onze ouderencomplexen.

7.2 Ressort Wonen en netwerkpartners

In 2024 hebben we de samenwerkingen in de wijk versterkt. We zijn een nieuw sociaal initiatief gestart met Pameijer. Binnen ons tuinenproject schakelen we cliënten van Pameijer in om te helpen bij tuinonderhoud. Zo dragen we bij aan de ontwikkeling van mensen die binnen de doelgroep van Pameijer vallen en ontzorgen tegelijkertijd onze zwakste huurders op gebied van zelfredzaamheid. Met de gemeente Rotterdam hebben we de samenwerking vaak gevonden gebied van bewonersparticipatie en stadsbeheer. De contacten met de gemeente Voorne aan Zee zijn versterkt en hier hopen we in 2025 meer vorm aan te geven. Met Dia hebben we het gezamenlijke project Vitale Woongemeenschappen uitgevoerd en geven hier dit jaar een vervolg aan. Ook hebben we goed contact met de ouderen vereniging, de anti-troepgroep en Genero.

Overleg met ketenpartners

Het structurele casusoverleg, (jeugd) overlast overleg, veiligheidsoverleg en woonoverlast-overleg met de Gemeente Rotterdam zijn in 2024 gecontinueerd. Ook nemen wij actief deel aan het maatschappelijk dorpsoverleg en sluiten we aan en initiëren wij diverse overleggen met stakeholders in de gemeentes. Denk aan; zorg & welzijn, ouderenorganisaties en andere relevante partners. Ook behoren we tot het kernteam PBS (Positive Behavior Support) in Rozenburg. Door integraal te overleggen, kunnen we bij meer complexe situaties verdere problemen voorkomen. Op deze manier verbeteren wij de leefomgeving van onze huurders in het algemeen.

7.3 Veiligheid

De maatschappij verandert snel en op het gebied van veiligheid merken wij dit ook. Het aantal impactvolle incidenten is landelijk gestegen. Binnen ons bezit is dat ook merkbaar.

Onderdeel onderzoek

In 2024 heeft de gemeente samen met Inholland een uitgebreid onderzoek uitgevoerd om de beleving van de Rozenburger over veiligheid te inventariseren. Hierbij zijn ook een aantal mogelijke oplossingen aangedragen. Ressort Wonen had samen met de andere stakeholders een sterke rol binnen het onderzoek en dacht mee in de processen. De uitkomsten zijn op een bijeenkomst aan alle geïnteresseerden binnen Rozenburg gepresenteerd.

Camerabeveiliging

In 2023 heeft Ressort Wonen voor het eerst, in de vorm van een pilot, een complex voorzien van voorwaarmerkings-beveiligingscamera's. Dit gebeurde bij het seniorencomplex Nieuw Welgelegen. De aanleiding hiervoor DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressort Wonen

d.d. 05/06/2025.

was structurele overlast van insluipende jongeren. Dit ging gepaard met vervuiling en vandalisme. In 2024 hebben we een aantal keer gebruik gemaakt van het systeem. Merkbaar is dat het een goede preventieve werking heeft tegen overlast. Het beveiligingssysteem houden wij in 2025 nog aan.

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 2024 zijn er wat aanvullingen geweest op het bouwbesluit met betrekking tot de veiligheid. Denk aan het vrijhouden van algemene ruimtes en galerijen en bewustwording rondom het stallen van elektrische voertuigen. Ons doel is om huurders structureel bewust te maken van brandveiligheid met als eindresultaat: geen spullen en rommel in de entreehal, portiek, galerij en trappenhuis. Hierdoor is er altijd een veilige doorgang. Ook hebben wij ons scootmobiel beleid geactualiseerd. Verder namen we namens Ressor Wonen deel aan de veiligheidsdag op het Dorp.

RST(J) Rozenburg Surveillance Team (Jeugd)

In samenwerking met gemeente en jongerenwerk (Dia en JOZ), zijn we in 2022 het project RST(J) gestart. Dit project is in 2024 uit de pilotfase gelopen. Wij hebben een aantal evaluatiemomenten gehad en hebben onze twijfels uitgesproken over de toekomst van het project. In 2025 wordt duidelijk of wij onderdeel blijven uitmaken van het project.

Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Een groot deel van het woningbezit van Ressor 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. Woningen met een certificaat zijn dus veilig volgens die regels. De woningen hebben goede sloten, buitenverlichting en rookmelders. Dit betekent volgens de statistieken, dat er 90% minder kans is dat hier wordt ingebroken.

7.4 Structurele leefbaarheidsacties

Samen met bewoners en andere netwerkpartners kijken we wat nodig is om de leefbaarheid in onze complexen, buurten en wijken op peil te houden. Jaarlijks voeren we een aantal inmiddels herkenbare acties uit. Voor al deze acties geldt dat ze in 2024 zijn uitgevoerd.

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 en 2023 gaven wij een vervolg aan deze succesvolle actie en in 2024 hebben we hier meer bewoners bij betrokken. De opruimactie is in de processen opgenomen als een jaarlijks terugkerende actie.

Leefregelcampagne

In 2024 hebben we de leefregelcampagne gecombineerd met andere initiatieven. Dit deden wij om de sociale cohesie in de portieken nog meer te bevorderen. We maken de bewoners eigenaar van hun complex en omgeving door samen een set leefregels te formuleren die zij belangrijk vinden. In 2024 plaatsten wij de zelf opgestelde leefregelborden op de Promenade, en wij maakten een start voor een nieuwe leefregelcampagne bij De Essendaal. De leefregelcampagne zal in de toekomst deel uitmaken van ons meer projectmatige werken. Dit in combinatie met andere leefbaarheidsinitiatieven.

Tuinenactie

Sfeervolle buurten met groene tuinen zien we graag terug in ons bezit. Niet iedereen die een woning met een tuin huurt heeft groene vingers of is geheel op de hoogte wat er verwacht wordt bij tuinonderhoud. Ressor Wonen gaat hierover graag met bewoners in gesprek en stimuleert vergroening. In 2024 hebben we meer structuur aangebracht in het schouwen van de tuinen en in hoe wij communiceren met bewoners.



bewoners. Ook hebben we het tuinenbeleid geoptimaliseerd en vernieuwd. De wijkbeheerders hebben tegelijkertijd data verzameld in Apptimize zodat we in de toekomst gericht kunnen schouwen en onze inzet efficiënter kunnen bepalen. De tuinenactie is in 2025 ook weer opgenomen als een terugkerende actie.

7.5 Sociale cohesie

Sociale cohesie ontstaat niet altijd vanzelf. De maatschappij verandert en daarmee ook de samenstelling van onze huurders. In 2024 hebben we een aantal verbindingsacties ingezet om het contact met onze bewonersgroepen consequent te onderhouden.

Bewonersgroepen

Diverse bewonersgroepen hebben zich in 2024 proactief ingezet met activiteiten. Zij spraken met ons over zaken in het wooncomplex en Ressor Wonen stimuleerde of faciliteerde verschillende acties vanuit de bewonersgroep. Wij voerden in 2024 met elke bewonersgroep minimaal drie overleggen. Soms ook meer naar behoefte en noodzaak. Zo organiseerden de bewonersgroepen van de Meerpaal en de Blankenburg verschillende activiteiten zoals een viering van Pasen en Kerst. In 2024 stimuleerden wij, samen met de nieuwe wijknetwerker, onze bewoners om meer te participeren, al dan niet in een bewonersgroep. Een goed voorbeeld hiervan is de inzet op de Essendaal.

7.6 Projectmatige leefbaarheid

Om meer structuur te geven aan de werkzaamheden binnen de afdeling leefbaarheid zijn we op een aantal thema's projectmatig gaan werken. Hieronder leest u welke thema's dit waren.

Sociale Cohesie

In 2024 voerden we gerichte "projectmatige" activiteiten uit om de sociale cohesie te verbeteren. Een voorbeeld hiervan is de buurtactiviteit aan de Essendaal. Dit is een succesvolle inzet geweest en werd door de huurders goed ontvangen.

Technische Leefbaarheid

In 2024 is door de afdelingen Wonen en Vastgoed gericht samengewerkt om de leefbaarheid op technisch vlak te verbeteren voor bewoners. Dit doen we met input van de bewoners zelf. Denk hierbij aan veiligheidsvoorzieningen, opfrisbeurten van algemene ruimtes of praktische zaken die het comfort of de leefbaarheid voor de bewoners vergroten. We hebben een aantal acties hieruit succesvol afgerond en de planning voor 2025 bepaald.

Aansluiting bij vastgoed

In 2024 is afdeling Vastgoed gestart met de planning van een aantal grote projecten waarbij leefbaarheidsmedewerkers bij de projectplannen aanhaken. We zijn betrokken bij de planvorming, communicatie en stimuleren participatie bij de bewoners.

8 Wonen, Zorg en Welzijn

8.1 Zorgappartementen

De 32 woningen in het zorgcomplex Hart van Rozenburg-Elzenlaan verhuurt Ressor Wonen aan zorgaanbieder Careyn. Zij verzorgt zelf de toewijzing en de persoonlijke verhuur. Verder zijn er de woningen boven de medische plint aan Blankenburg in Rozenburg. Bij het vrijkomen van een van de 40 appartementen in dit complex, verhuurt Ressor Wonen de beschikbare woningen aan de woningzoekende zelf. Zorgverlener Careyn levert voor deze zelfstandige huurwoningen geschikte kandidaten aan. Alleen als er geen kandidaten beschikbaar zijn, dan adverteren wij de woningen via Woonnet Rijnmond. Ouderen met een zorgindicatie en een passend inkomen, hebben voorrang op overige woningzoekenden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressor Wonen | 25

d.d. 05/06/2025.

8.2 Voorzieningen in bestaande woningen

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 alsnog regulier aan via een advertentie bij WoonnetRijnmond. In het kader van Langer Thuis is afgesproken dat Ressort Wonen ook kleine noodzakelijke aanpassingen in woningen van huidige huurders aanbrengt. Het gaat in veel gevallen over 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 hierover geïnformeerd. Vanaf 1 januari 2025 is het serviceabonnement gratis voor alle huurders.

8.3 Programma 'Langer Thuis'

Gelukkig is het niet nodig om van Rozenburg te verhuizen wanneer je als oudere niet langer zelfstandig kunt wonen. Als onderdeel van het gemeentelijk programma 'Langer Thuis'™ verkregen we in 2024 de gemeentelijke toezegging voor een subsidie voor de aanstelling van sociaal huismeester. Dit is een tijdelijke functie voor één jaar waarbij (eenzame) ouderen op weg geholpen worden naar bestaande voorzieningen. Hopelijk verstevigt dit de samenwerking met de welzijnsorganisatie.



Bestuursverslag

1 Organisatie

1.1 Algemeen

Bedrijfsgegevens

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	21 oktober 2024
Koninklijk Besluit van Toelating	28 september 1992, nummer 92.008869
Nationaal Register Volkshuisvesting	inschrijvingsnummer L2056
Inschrijving KVK (Rotterdam)	41134627
Directeur-bestuurder	Anja Verdaasdonk-van Weerlee

Werkgebied 2024

Het werkgebied van Ressort Wonen is onder de nieuwste wet- en regelgeving beperkt tot de woningmarktregio 1: Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam. De activiteiten tot en met dit verslagjaar 2024 zijn uitgevoerd binnen Rozenburg, één van de gebieden van de gemeente Rotterdam en in Brielle, Vierpolders en Zwartewaal, binnen de gemeente Voorne aan Zee.

1.2 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 2024 hanteerde Ressort Wonen formeel de volgende lijn:

“Ressort Wonen is dé woningcorporatie van en voor Rozenburg en Voorne aan Zee. We zijn er voor de bewoners met een smalle beurs. Bij ons staan betaalbare woonlasten, duurzaamheid en betrokken dienstverlening voorop. Zowel in Rozenburg als Voorne aan Zee kunnen bewoners en maatschappelijk partners rekenen op onze bijdragen aan duurzaam leefbare dorpen. 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 lokale partners in Rozenburg en Voorne aan Zee. Om lokaal optimaal te presteren, kiezen we bovendien voor samenwerking met collega-corporaties.

De uitdagingen in zijn dusdanig groot dat we daar al onze middelen nodig hebben en inzetten

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



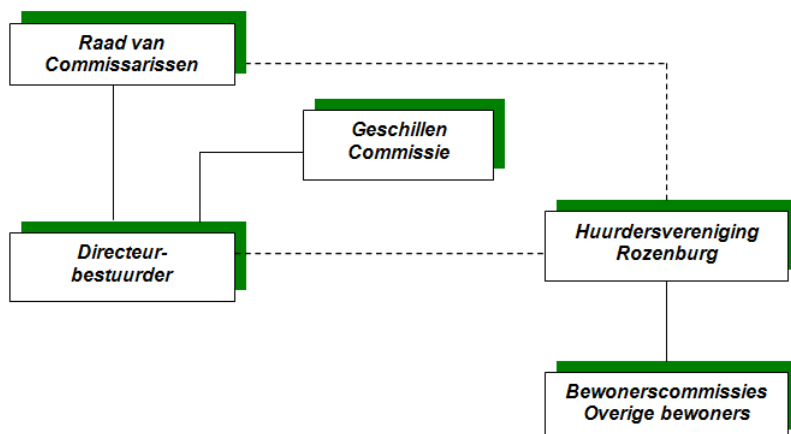
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressort Wonen

d.d. 05/06/2025

1.3 Bestuurlijke organisatie

Organigram bestuurlijke organisatie



Permanente Educatie

In 2024 nam Frans Desloover deel aan congressen, themabijeenkomsten en trainingen op het gebied van leiderschap en cultuur, maatschappelijke verankering, vastgoed en financiën. In de periode tot 1 september 2024 behaalde hij 25 PE-punten (vereist 24). Ook in 2022 en 2023 behaalde Frans voldoende PE punten.

1.4 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 3.20 genoemde auditcommissie, maar kiest ervoor gezien het beperkt aantal RvC-leden van regulier 4, financiële aspecten integraal binnen de voltallige raad te behandelen. Ressort Wonen kent niet het in bepaling 5.1 genoemde beleggingsstatuut noch het verbindingsstatuut, omdat deze binnen Ressort Wonen niet aan de orde zijn. De bestuurder is verantwoordelijk voor de ondernemingsstrategie, het beleid, financiering en in het verlengde daarvan voor de realisatie van doelstellingen en de ontwikkeling van de resultaten. Hierbij wordt rekening gehouden met actuele en relevante wet- en regelgeving en worden risico's meegewogen. De bestuurder legt op 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 die notarieel zijn vastgelegd volgens de voor woningcorporaties geldende regelgeving. Doorvoeren van wijzigingen is alleen mogelijk bij notariële akte. In 2024 is hiervan geen sprake geweest. De statuten bevatten de doelstellingen van de stichting en op hoofdpijnen de wijze waarop de bestuurlijke organisatie is geregeld. Er zijn bepalingen opgenomen over de procedure van het wijzigen van statuten en over de wijze waarop eventuele ontbinding van de stichting en liquidatie plaatsvindt. Ook leest u hier 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. Ook is de raad bevoegd besluiten van de bestuurder te schorsen. Daarvan was in 2024 geen sprake. Tot 1 september 2024 vervulde Frans Desloover de functie directeur-bestuurder. Daarna werd die rol op interim basis ingevuld door Roel Steenbeek. Frans Desloover heeft sinds 1 maart

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



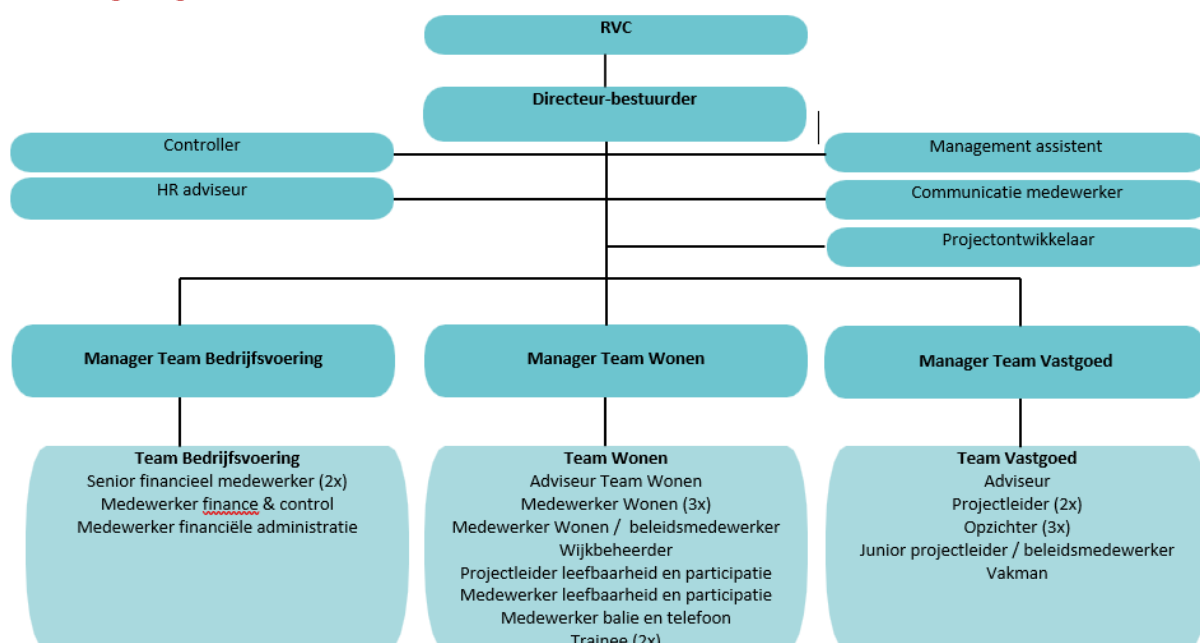
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

2021 een nevenactiviteit als lid van de raad van toezicht van de stichtingen De Hoeksche School Kinderopvang en sinds 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, dit alles in overeenstemming met de geldende regelgeving. In 2024 zijn diverse governance documenten geactualiseerd zoals de notitie Governancestructuur, de RvC-reglementen en -profielschets, het Bestuursreglement, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Ressort Wonen kent een planning & control cyclus, waarbij we jaarlijks beoordelen of documenten geactualiseerd moeten worden. Alle governance documenten zijn openbaar toegankelijk via de website van Ressort Wonen. Op verzoek kunnen 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 2024 zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van het bestuursverslag.

1.5 Organigram



Per 31 december 2024 zijn 21 medewerkers en 19,4 fte in dienst bij Ressort Wonen (2023: 19 medewerkers en 18,4 fte). In 2024 kwamen drie nieuwe medewerkers in dienst en zijn drie medewerkers vertrokken. Gedurende 2024 waren er 2 trainees werkzaam (2023: 1).

1.6 Ziekteverzuim en vitaliteit

Het gemiddelde ziekteverzuim binnen onze organisatie was in het afgelopen jaar 3,90%. Dit is een daling vergeleken met het jaar ervoor, waarin het verzuim op 4,89% lag. De belangrijkste oorzaken van het verzuim waren geplande operaties met een langere hersteltijd en seizoensgebonden klachten zoals griep en verkoudheid.

Om het verzuim te verlagen en onze medewerkers gezond en inzetbaar te houden, hebben we het afgelopen jaar geïnvesteerd in werkplekonderzoeken. Alle medewerkers kregen instructies over hoe ze verantwoord kunnen werken en ergonomisch kunnen zitten. Daarnaast zijn zit-sta bureaus geïntroduceerd, zodat medewerkers af kunnen wisselen tussen zitten en staan. Dit helpt om lichamelijke klachten te voorkomen. Ook bieden we dagelijks vers fruit aan als onderdeel van een gezonde werkomgeving.

Komend jaar investeren we nog meer in vitaliteit. We gaan op zoek naar nieuwe programma's en initiatieven die bijdragen aan een gezonde leefstijl, zowel fysiek als mentaal. Ook blijven we werken aan een prettige en veilige werkomgeving, zodat onze medewerkers zich goed voelen en met plezier naar het werk komen.

1.7 Medezeggenschap

Binnen Ressort Wonen is geen ondernemingsraad actief. Medewerkers gaven in het verleden meerdere malen aan dat zij dit niet wensten. Meest recent in 2024. De medezeggenschap regelen wij via onze medewerkersbijeenkomsten. In 2024 hadden deze vier bijeenkomsten het karakter van uitwisseling en dialoog, met een meer actieve rol voor medewerkers. Waar nodig, vanuit regelgeving ten aanzien van medezeggenschap, worden besluiten van de werkgever voor advies of instemming tijdens dit overleg voorgelegd. De medewerkers van Ressort Wonen adviseerden in 2024 onder andere over ons thuiswerkbeleid en in één van de bijeenkomsten besteedden we interactief aandacht aan frauderisico.

1.8 Aedes-benchmark

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

Huurdersoordeel (klasse B)

Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. De basis voor de hier gehanteerde scores is voor Ressort Wonen afkomstig uit het KWH-onderzoek (Het Kennis en Kwaliteitscentrum Woningcorporaties). Deze meting door KWH gaat over de periode september 2023 tot en met augustus 2024. Het oordeel is opgebouwd uit drie deelscores: de dienstverlening bij het verlaten van een woning, de dienstverlening bij betrekken van een woning en de tevredenheid over 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, namelijk: nieuwe huurders, reparatieverzoeken en vertrokken huurders. We zien dat het huurdersoordeel in 2024 ongewijzigd is gewaardeerd met een B.

Bedrijfslasten (klasse C)

Ressort Wonen scoort op het onderdeel bedrijfslasten met € 1.468 per verhuureenheid in de klasse C (2022: € 1.257; klasse C). Deze score heeft betrekking op de realisatie in het boekjaar 2023. Wanneer men kijkt naar grootte van de corporatie zijn de gemiddelde bedrijfslasten per verhuureenheid bij de kleine corporaties € 1.018 (2022: € 928).

Onderhoud & Verbeteringen (klasse A)

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: de instandhoudingskosten (score B, vorig jaar B), technische woningkwaliteit (score A, vorig jaar A) en ervaren woningkwaliteit (score A, vorig jaar A) geven gezamenlijk de onderhoudsprestaties weer.

Duurzaamheid (klasse A)

Onze energielabelwaarde is lager ten opzichte van Nederlandse corporaties (166,6 kWh/m² ten opzichte van 176,8 kWh/m²). Hierop scoren wij een A. De CO²-uitstoot scoort eveneens een A. Deze score 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. Al deze scores zijn daarbij gelijk aan die van de vorige meting.

Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Dit onderdeel omvat drie onderdelen:

- Beschikbaarheid Klasse B (vorig jaar: A);
- Betaalbaarheid Klasse C (vorig jaar: C);
- Huisvesten doelgroepen Klasse B (vorig jaar: B).

Ressort Wonen heeft in de meetperiode 2023 een gemiddelde huurstijging gerealiseerd van 1,1% (2022: 5,3%). De referentiegroep heeft -0,1% gerealiseerd (vorig jaar: 2,9%). Met een gemiddelde huurprijs van € 575 (vorig jaar: € 569) voor een DAEB-woning, zit Ressort Wonen onder het gemiddelde van de referentiegroep (€ 577, vorig jaar € 578). De verhouding van de huur ten opzichte van de toegestane huur is voor Ressort Wonen 60,2% (vorig jaar 65,9%) en is lager dan het gemiddelde van de referentiegroep: 62,5% (vorig jaar: 69,3%).

2 Raad van Commissarissen

2.1 Inleiding

Politiek-maatschappelijke context

De Raad van Commissarissen (RvC) kijkt terug op een intensief jaar. We zien ons geconfronteerd met existentiële transities in onder meer het klimaat, energie(bronnen), en de ruimtelijke omgeving. Of, zoals Jan Rotmans dat aanduidt: we leven in een veranderend tijdperk. Bij al die transities hebben we ook te maken met een veranderende politiek-maatschappelijke context die doorwerkt op ons werkgebied, onze huurders en onze partners. Dat raakt direct aan de maatschappelijke opgave om te voorzien in de bouw van meer passende en betaalbare woningen.

Voor ons is van primair belang welk effect de veranderende politiek-maatschappelijke context heeft op de bewoners en de leefbaarheid van complexen en buurten. In ons overleg met de bestuurder en de leden van het managementteam agenderen we de kwaliteit van dienstverlening, het thuisgevoel bij onze huurders, hun woonlasten. Ook stellen we de vraag of onze brede taakopvatting, in samenwerking met onze partners, leidt tot de gewenste maatschappelijke impact. De centrale boodschap van ons meerjarenplan “Een thuis voor iedereen” is daarbij leidend.

Ontwikkeling van de organisatie

De RvC ervaart dat de organisatie met haar strategisch meerjarenplan de goede weg te pakken heeft. En we waarderen dat er sterk wordt ingezet op ontwikkeling om een passend antwoord te kunnen geven op de veranderende buitenwereld. We zijn ons bewust van onze geringe schaalomvang. Daarom staat de ontwikkeling van de organisatie nadrukkelijk op de agenda (al dan niet in samenwerking met andere partijen). Tegelijkertijd voeren we het gesprek om te werken vanuit een realistische ambitie met een heldere focus en prioritering.

Ook realiseren we ons dat niemand erbij gebaat is, ook de RvC niet, dat Ressort Wonen haar voornemens niet kan waarmaken en/of dat de werklast voor de medewerkers niet meer te behappen is. Terugkijkend op 2024 is de RvC van mening dat de organisatie daar goed in is geslaagd. We zien de stabiliteit en deskundigheid van de organisatie groeien. Het ziekteverzuim is afgenomen. De collega's tonen zich betrokken en werken met plezier.

Zoals gezegd was 2024 een intensief jaar, voor de RvC en de gehele organisatie. Dat Ressort Wonen zich in een tijd met veel verandering blijft ontwikkelen is een compliment waard. Wij bedanken allen die zich daarvoor het afgelopen jaar met (een volkshuisvestelijk) hart hebben ingezet.

2.2 Over besturen en toezichthouden

Uit een oogpunt van 'good governance' is het noodzakelijk jaarlijks de governance documenten te actualiseren. Het afgelopen jaar is in het bijzonder aandacht besteed aan de actualisering van de

Investeringsstatuut en de visie op toezicht en bestuur. De belangrijkste inhoudelijke wijziging van de visie op toezicht en bestuur hebben betrekking op de toevoeging van de zogenoemde netwerkrol van de RvC. Die netwerkrol is op grond van de gewijzigde eisen in de Governance Code verduidelijkt door expliciet melding te maken van de contacten met de Huurdersvereniging Rozenburg, de aanwezigheid van Commissarissen bij belanghebbenden-bijeenkomsten en de 360-graden feedback aanpak. De genoemde elementen zijn overigens niet nieuw, aangezien zij in de praktijk al geruime tijd worden uitgeoefend door de RvC. Met deze aanpassing is ons 'uitgangsdokument' waaruit wij onze taken verrichten weer bij de tijd gebracht. Daarnaast is de RvC zich ervan bewust dat de kenwaarden van de organisatie ook "zichtbaar" moeten zijn in het gedrag van de RvC-leden. Hetzelfde geldt voor het thema integriteit. We zijn blij dat de organisatie is versterkt met een controller en dat er ruim aandacht wordt besteed aan zogenaamde soft controls. We constateren tegelijkertijd dat, mede naar onze wens, goede stappen worden gezet op het vlak van cybersecurity. Het risicobewustzijn in deze is terecht hoog.

2.2.1 Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De RvC van Ressor Wonen houdt toezicht op het presteren van het bestuur, 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 voor de beoordeling 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. Wij borgen de opvolging van 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 dus in hoofdlijn de volgende rollen:

- Toezichthouder;
- Klankbord en adviseur (sparrende rol);
- Werkgever van de bestuurder;
- Gaat in dialoog met belanghebbende partijen in lokale netwerken.

2.2.2 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 (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.

2.2.3 Extern toezichtskader

- 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

2.2.4 Intern toezichtskader

- 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 2024, 'Een Thuis voor Iedereen'
- Strategisch Voorraadbeleid
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Fiscaal Reglement
- Investeringsstatuut
- Geactualiseerd Treasurystatuut
- Integriteitscode 'Zo doen wij het gewoon'
- Klokkenluidersregeling
- Klachtenreglement
- Protocol Datalekken

Alle stukken behorend tot het intern toezichtskader zijn terug te vinden op de website van Ressort Wonen onder 'Governance'.

2.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

2.3.1 Volkshuisvestelijke resultaten

In 2024 is op de volkshuisvestelijke opgave ingespeeld door onder meer de deelname aan het nieuwbouwproject Buitenplaats in de gemeente Voorne aan Zee en de verwerving van woningen van Hef Wonen in Zwartewaal. Daarmee voegen we een nieuwe kern toe aan het werkgebied van Ressort Wonen.

De Blankenburgtunnel is eind 2024 geopend. Daarmee is de bereikbaarheid van Rozenburg sterk verbeterd. We merken in onze kernen een toenemende druk op woningmarkt en we blijven actief zoeken naar en praten over locaties om woningen te kunnen toevoegen.

De verduurzaming van ons woningbestand blijft een belangrijk speerpunt. Om een gezonde balans te houden tussen het investeren in vastgoed en de financiële continuïteit van de organisatie op de lange termijn zijn het afgelopen jaar de kaders en richtlijnen in het investeringsstatuut geactualiseerd.

Dissonant is de realisatiegraad wat betreft de nieuwbouw. De RvC durft de stelling aan dat, ondanks al onze inzet, de vertraging te wijten is aan externe factoren. Daardoor komen projecten maar niet of moeizaam van de grond. Het ontbreekt bij betrokkenen niet aan goede bedoelingen, maar een veelvoud van hobbels in het proces wordt maar niet weggenomen. Zo was het helaas niet mogelijk in 2024 de geplande 36 flexwoningen te realiseren.

De RvC vraagt de organisatie naar vermogen te presteren met oog voor de continuïteit en het voldoen aan de financiële ratio's. Ressort Wonen is gezond, maar toch heeft ook onze polsstok een einde. Die grens wordt vooral bepaald door een naar rato fors (deels onrendabel) investeringsprogramma van nieuwbouw en verduurzaming. Verder staan de inkomsten onder druk door overheidsmaatregelen onder andere als gevolg van huurverhoging, vennootschapsbelasting en de Europese richtlijn: Anti-Taks Avoidance Directive (ATAD) die ook op corporaties van toepassing is geworden. Daardoor zijn wij genooddakt extra naar het risicobeleid te kijken. Ook bespreken wij met de bestuurder simulaties om te bepalen wat de effecten zijn qua kosten en opbrengsten van keuzen op de lange termijn.

We zien dat de betaalbaarheid voor onze huurders onder druk staat. Objectief gezien daalt de huurquote. Daarmee besteden huurders dus verhoudingsgewijs een minder groot deel van hun inkomen aan huur. Toch zien en merken we dat een steeds groter deel van onze huurders het financieel lastig hebben, mede als gevolg van de stijgende kosten van het levensonderhoud. Dit baart de RvC zorgen, omdat we de huurinkomsten nodig hebben voor de toekomstige volkshuisvesting.

2.3.2 Interne en externe controles

De accountant heeft een goedkeurende verklaring afgegeven bij de jaarstukken 2023. Voor het eerst is de jaarafsluiting in ons nieuwe primaire systeem Tobias 365 uitgevoerd. Dat heeft de nodige inspanningen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

gekost. Een belangrijke constatering van de accountant was dat de cijfermatige ratio's (kengetallen) voldoen aan de daarvoor geldende normen. Door de toegenomen beleidswaarde, onder meer als gevolg van de overname van het bezit van Vestia in Brielle, is de Loan to Value verbeterd. Ook de externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw), gaven dit jaar weer positieve berichten. Voor het WSW is voldaan aan de gewogen financiële normen en ook het borgingsplafond werd voor de komende jaren vastgesteld. Dit plafond werd gericht op een maximale financieringsbehoefte. Ook beoordeelde de Aw dat Ressor Wonen voldoet aan de eisen van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. In de toezichtbrief werden twee opmerkingen gemaakt over datakwaliteit dPi en verhuiskostenvergoedingen. Deze punten zijn naar tevredenheid van de Aw opgepakt en opgelost.

2.4 Verslag vanuit werkgeversrol

2.4.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Kon in het vorige jaarverslag nog worden gemeld dat Bestuur en RvC stabiele factoren waren, in 2024 deden zich significante personele wisselingen voor en is de nodige tijd gestoken in diverse selectie- en benoemingsprocedures. De belangrijkste gebeurtenis was het vertrek van onze directeur-bestuurder Frans Desloover. Na acht jaar Ressor Wonen koos hij voor voortzetting van zijn loopbaan bij een collega corporatie in Zeeland. Frans is van grote betekenis geweest voor de ontwikkeling van onze organisatie. Zijn kracht om te verbinden, intern, maar ook extern met huurders en stakeholders, heeft gezorgd voor het positieve imago van Ressor Wonen als betrouwbare en deskundige volkshuisvestingspartner. De RvC is hem daar zeer dankbaar voor.

Na de melding van het vertrek van Frans Desloover heeft de RvC besloten Roel Steenbeek aan te stellen als interim-directeur-bestuurder en tegelijkertijd te starten met de search van de definitieve kandidaat. Roel heeft met zijn langjarige ervaring en zijn ontembare energie in deze interim-periode Ressor Wonen een grote dienst bewezen. Daarvoor zijn wij hem zeer erkentelijk. We zijn verheugd dat op 14 april 2025 Anja Verdaasdonk-van Weerlee zal starten als directeur-bestuurder van Ressor Wonen. Wij zien uit naar een constructieve samenwerking met een mooie frisse energie om Ressor Wonen de komende jaren verder te ontwikkelen, we hebben hier alle vertrouwen in.

2.4.2 Beloning bestuurder

De bestuurder heeft tot 1 augustus 2024 een beloning ontvangen van € 85.625 en een voorziening betaalbaar op termijn van € 13.626. Totaal ontving de bestuurder € 99.251. Bij toepassing van klasse E van Ressor Wonen geldt een maximale bezoldiging € 170.000 volgens de Wet normering topinkomens (WNT). De bestuurder heeft sinds 1 maart 2021 een nevenactiviteit als lid van de raad van toezicht van de stichtingen De Hoeksche School Kinderopvang en sinds 1 juli 2022 als lid van de raad van toezicht van de stichting SOL Ambacht (onderwijs en kinderopvang). De RvC van Ressor Wonen heeft hiervoor schriftelijk toestemming verleend.

De interim bestuurder (vanaf 1 augustus 2024) heeft een beloning ontvangen van € 73.890. Het bezoldigingsmaximum volgens de WNT van de interim bestuurder bedraagt € 112.047.

De RvC is positief over het functioneren van de bestuurders in 2024.

2.5 Verslag vanuit 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.

2.6 Samenstelling en functioneren

2.6.1 Profielschetsen

De RvC telt statutair minimaal drie en maximaal vijf leden. De raad bestaat normaliter uit vier leden. In 2024 is de raad uitgebreid naar vijf leden. In verband met een andere, internationale, werkkring moest ons RvC-lid Carla Hilhorst helaas terugtreden. We bedanken haar voor haar inzet en haar waardevolle inbreng. Anticiperend op de toekomst hebben we twee enthousiaste nieuwe RvC-leden geworven in de personen van Jacqueline Beer en Marije Pruis, met een bedrijfsmatig-/ondernemers profiel respectievelijk een volkshuisvestelijk profiel. Marije is op voordracht van onze huurdersorganisatie Huurdersvereniging Rozenburg (HVR) benoemd.

In de profielschetsen staan de volgende aandachtsgebieden:

- Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, vastgoed: A. Weggeman, F. Buis, R.S. van der Kuij, M. Pruis
- Personeel en organisatie: R.S. van der Kuij, Jacqueline Beer
- Financieel-economisch, maatschappelijk ondernemen: F. Buis
- Projectontwikkeling: R.S. van der Kuij, F. Buis

De aandachtsgebieden vullen de RvC leden samen in. Wanneer daar aanleiding voor is, kan een aandachtsgebied worden toegewezen aan één van de leden. De benoemingsperiode is 4 jaar en een eventuele aansluitende herbenoeming is volgens de Governancecode voor maximaal 4 jaar mogelijk. De leden op voordracht van de HVR, Folkert Buis, Marije Pruis en Carla Hilhorst 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 profielschetsen.

2.6.2 Schema samenstelling en rooster van aftreden

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
- Voorzitter van de Raad van Toezicht van RST Zorgverlener
- Vertrouwenspersoon VVOGG Capelle aan den IJssel
- Voorzitter bestuur Stichting Bijzondere Leerstoelen Onderwijsrecht
- Lid van de Raad van Toezicht bij Hoornbeeck College en Van Lodensteincollege



Functie RvC: Voorzitter

Benoeming: 2024 (herbenoeming) **Aftreden:** 2028

De heer R.S. van der Kuij, 1979

Functie: Adviseur strategie (Havensteder)

Nevenfuncties: Geen

Functie RvC: Lid

Benoeming: 2021 (herbenoeming) **Aftreden:** 2025



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024

ressort Wonen

d.d. 05/06/2025

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: 2024 (herbenoeming) **Aftreden:** 2028



Mevrouw J. Beer, 1968

Functie: Directeur Safe Beveiliging

Nevenfuncties: Lid RvT De Hoeksche School Kinderopvang en Onderwijs,
Bestuurslid SOB Barendrecht

Functie RvC: Lid

Benoeming: 25 november 2024 **Herbenoeming:** 2028



Mevrouw M. Pruis, 1980

Functie: Partner en senior adviseur FRAEY Partners in Publieke Waarde

Nevenfuncties: -

Functie RvC: Lid

Benoeming: 25 november 2024 **Herbenoeming:** 2028



Mevrouw C. Hilhorst, 1969

Functie: Senior Vice President R&D at Danone

Nevenfuncties: Lid van Raad van Commissarissen Enza Zaden
Lid van Board van Food Valley

Functie RvC: Lid

Benoeming: 2022 (herbenoeming) **Afgetreden:** juni 2024



2.6.3 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. Met het aftreden van Carla Hilhorst is Marije Pruis in november benoemd als huurderscommissaris. Jaarlijks worden één of meer vergaderingen of ledenbijeenkomsten van de HVR bijgewoond. Bij de wervingsprocedures van nieuwe bestuurders en commissarissen wordt inbreng van de HVR gevraagd en gekregen. In 2024 vonden er twee wervingsprocedures plaats. De HvR heeft voor beide kandidaten positief geadviseerd.

2.6.4 Onafhankelijkheid

De RvC dient onafhankelijk te zijn en moet belangenverstrengeling voorkomen. Wij kunnen melden dat er ook in 2024 geen sprake was van tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling bij besluiten. Ook was er geen sprake van onverenigbare nevenfuncties. De Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en Aedes hebben een handreiking opgesteld ter verduidelijking van de Governancecode voor waarmerkingsdoeleinden van commissarissen.



(RvC) heeft met bestuurders of commissarissen bij het opnieuw beoordelen van de verhuur van privé vastgoedbezit. Dat gesprek heeft ook binnen de RvC van Ressort Wonen plaatsgevonden.

Binnen Ressort Wonen hebben twee commissarissen, naast hun eigen woning, één of twee woningen voor verhuur in eigendom. De RvC beoordeelde deze situaties aan de hand van de handreiking 'beoordelen vastgoedbezit'. De RvC van Ressort Wonen beoordeelt dit eigendom als passend, zonder (schijn van) belangenverstrengeling. In één situatie gaat het om een woning voor verhuur, binnen een bouwkundige eenheid waarin de commissaris zelf woont (boven-/benedenwoning). In één situatie gaat het om een woning voor verhuur, waarin onder andere een uitwonend studerend gezinslid gehuisvest is, en een recreatiewoning. Deze woningen zijn niet gelegen binnen het actieve werkgebied van Ressort Wonen, maar buiten gemeenten Rotterdam en Voorne aan Zee.

2.6.5 Informatievoorziening

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.

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 2024 kwam bijvoorbeeld het thema 'Huurincasso' aan de orde.

2.6.6 Conferentie en zelfevaluatie

Op vrijdag 6 december 2024 is de zelfevaluatie van de RvC gehouden in Nieuwerkerk aan den IJssel. In verband met de vernieuwde samenstelling van de RvC werd er ook een masterclass verzorgd door Martijn de Loor, van Gevoel voor de Zaak. De titel van deze masterclass is 'De Raad als team'.

2.6.7 Permanente educatie

De RvC werkt aan haar eigen ontwikkeling, niet alleen op inhoudelijk vlak, via themasessie en werkbezoeken, maar ook door te werken aan teamontwikkeling. Gezien de nieuwe samenstelling van de RvC hebben we, aansluitend op de zelfevaluatie, in december 2024 een externe begeleide bijeenkomst georganiseerd over teamrollen en-gedrag en het benutten van elkaars kwaliteiten. Ontmoetingen en gesprekken met Mt-leden, medewerkers en de HVR worden zeer gewaardeerd en geven de RvC een extra blik op het reilen en zeilen van de organisatie.

In 2024 hebben leden van de RvC verschillende bijeenkomsten, workshops en themabijeenkomsten bijgewoond:

Omschrijving	Deelnemer
VTW Webinar 'WSW gaat in op actuele vragen en ontwikkelingen' (1 PE punt)	Arnold Weggeman
WTW Webinar 'Evaluatie Governancecode Woningbouwcorporaties' (1 PE punt)	Arnold Weggeman
Aanpak Schulden en Armoede (2 PE punten)	Reinier van der Kuij
AI Toepassingen binnen woningcorporaties (3 PE punten)	Reinier van der Kuij
Evaluatie Governancecode Woningcorporaties (1 PE punt)	Reinier van der Kuij
VTW Webinar WSW (1 PE punt)	Reinier van der Kuij
Workshop De Raad als Team (3 PE punten)	Arnold Weggeman, Reinier van der Kuij Jacqueline Beer, Marije Pruis, Folkert Buis
VTW Webinar (1 PE punt)	Folkert Buis
Toeziethouden en IKC ontwikkeling	Jacqueline Beer
Toeziethouding visie op samenwerking	Jacqueline Beer

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressort Wonen

d.d. 05/06/2025

Permanente Educatie en bestede tijd door RvC:

Naam commissaris	PE-norm 2024	PE- behaald 2024	Overschot/ tekort 2023	Voldaan	Overschot/ tekort 2024	Uren besteed 2024
Arnold Weggeman	5	5	+3	Ja	0	282
Reinier van der Kuij	5	10	0	Ja	5	184
Carla Hilhorst (tot 01/06/24)	2*	0	0	Nee	-2	50
Folkert Buis	5	4	+1	Ja	0	276
Marije Pruis (vanaf 25/11/24)	0*	3	0	Ja	3	14
Jacqueline Beer (vanaf 25/11/24)	0*	9	0	Ja	5	36

* Naar rato van het aantal maanden zittingstermijn in het jaar, zoals toegelicht op de website van de VTW.

2.7 Bezoldiging

In 2024 ontvingen de leden van de RvC een vergoeding van € 13.600 en de voorzitter van € 20.400. Daarnaast worden in redelijkheid gemaakte kosten op declaratiebasis vergoed. Reiskosten worden tegen € 0,23 per kilometer vergoed. Dit is op jaarbasis een zeer gering bedrag.

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 2024 ingedeeld in klasse E. De WNT gaat uit van 10% van de maximale bezoldiging voor leden en 15% voor de voorzitter van de raad. De beroepsregel van VTW gaat uit van een lager maximum dan volgens de WNT wettelijk zou mogen, respectievelijk 8% en 12% van de maximale bezoldiging. Uitgaande van de maximale bezoldiging in klasse E van de bestuurder van € 170.000, is de bezoldiging voor de RvC volgens de VTW-beroepsregel in 2024 maximaal € 13.600 voor leden en voor de voorzitter maximaal € 20.400.

2.8 Vergaderingen en commissies

2.8.1 De vergaderingen

De RvC heeft in 2024 acht reguliere vergaderingen gehouden. De vergadering buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder vond in december 2024 plaats. De reguliere vergaderingen worden steeds voorafgegaan door een vooroverleg zonder de bestuurder, dit ten behoeve van onderlinge afstemming en prioritering van agendapunten. Met uitzondering van ziekte, waren alle leden bij alle vergaderingen aanwezig.

Ook in 2024 waren er terugkerende bestuursbesluiten die onderhevig zijn aan goedkeuring door de RvC. Daarnaast nam de RvC ook zelfstandig besluiten.

In 2024 heeft de RvC de volgende besluiten genomen:

Datum	Besluiten Raad van Commissarissen in 2024
26-02-2024	De RvC verleent haar goedkeuring op het verslag van de zelfevaluatie van 30 november 2023.
26-02-2024	De RvC verleent haar goedkeuring aan het bestuursbesluit om het Investeringsstatuut 2024 definitief vast te stellen.
26-02-2024	De RvC verleent haar goedkeuring tot het vaststellen van de geactualiseerde Visie op Toezicht. En verleent haar goedkeuring tot het bestuursbesluit tot het vaststellen van de

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

Datum	Besluiten Raad van Commissarissen in 2024
26-02-2024	De RvC verleent haar goedkeuring aan de herbenoeringen van Arnold Weggeman en Folkert Buis per 1 januari 2024 als lid van de RvC. Daarnaast verleent de RvC goedkeuring aan de herbenoeming per 14 april 2024 van Frans Desloover als bestuurder.
22-04-2024	De RvC verleent haar goedkeuring aan het bestuursbesluit tot het ondertekenen van de overeenkomst van taakoverdracht met HEF Wonen.
22-04-2024	De RvC verleent haar goedkeuring tot het bestuursbesluit voor het vaststellen van het Audit en Controlplan.
27-05-2024	De RvC verleent haar goedkeuring tot het aangaan van de raamovereenkomst met het bureau Whyz. Whyz voert de werkzaamheden tot het werven van 2 RvC leden, een interim directeur-bestuurder en vervolgens een vaste directeur-bestuurder.
26-06-2024	De RvC van Ressor Wonen besluit de jaarstukken 2023 vast te stellen, het (negatieve) resultaat toe te voegen aan het eigen vermogen, en decharge te verlenen aan de directeur-bestuurder voor het in 2023 gevoerde beleid.
04-07-2024	De RvC geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder tot aanpassing van de statuten onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring op de statutenwijzigingen. Een statutenwijziging vraagt goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De samenwerkingsovereenkomst met Huurdersvereniging Rozenburg (HVR) leidt tot het recht op instemming met statutenwijziging indien deze betrekking heeft op de positie van huurders. Dat is bij deze statutenwijziging niet aan de orde. Zij zijn nu dan ook niet betrokken.
25-11-2024	De RvC verleent haar goedkeuring aan de benoeming van de RvC-leden Marije Pruis en Jacqueline Beer per 25 november 2024.
25-11-2024	De RvC verleent haar goedkeuring aan de bestuursbesluiten om de begroting 2025 (inclusief het jaarplan en de meerjarenbegroting) definitief vast te stellen.
25-11-2024	De RvC verleent haar goedkeuring aan het bestuursbesluit tot het vaststellen van het Treasury jaarplan 2025.

Er was voor de RvC in 2024 geen aanleiding om bestuursbesluiten te schorsen.

2.8.2 Remuneratiecommissie

De RvC met vier leden werkt als collectief en heeft sinds eind 2018 een aparte commissie voor remuneratie. In 2024 bestond de remuneratiecommissie uit twee leden: Reinier van der Kuij en Carla Hilhorst. In verband met het vertrek van Carla, heeft Folkert Buis haar vervangen tot november 2024. Met de benoeming van Jacqueline Beer heeft zij toegetreden tot de remuneratiecommissie.

2.9 Tot slot

Het jaar 2024 is afgesloten met een positief resultaat van € 13,5 miljoen, voor ongeveer € 12,4 miljoen verklaard uit waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Het nettoresultaat van exploitatie vastgoedportefeuille is (exclusief rentelasten) bedraagt € 6,6 miljoen. Belangrijker is dat Ressor 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.

Rozenburg,
5 juni 2025

Arnold Weggeman
Voorzitter Raad van Commissarissen

Jaarstukken 2024 Ressor Wonen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

3 Risicobeheersing

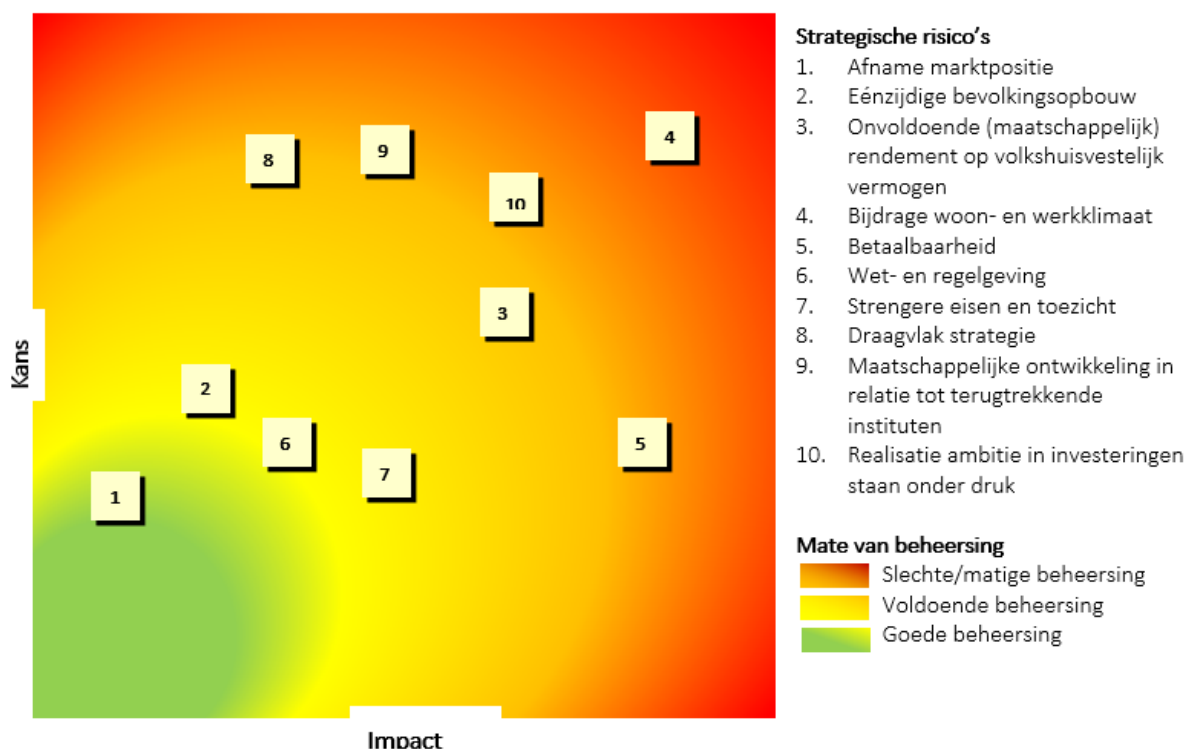
3.1 Risicoanalyse en risicomanagement

De risicobereidheid (*risk appetite*) geeft aan in welke mate we accepteren dat interne en externe normstellingen en kaders niet worden gehaald.

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

We accepteren dat uitgevoerde werkzaamheden op onderdelen risico's met zich meebrengen. 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 classificeren wij naar grootte (kans x impact). Bij alle geïdentificeerde risico's geven wij aan welke beheermaatregelen worden ingezet. Gedurende het jaar vindt actualisatie plaats, waarbij wij beoordelen in hoeverre de beheersingsmaatregelen afdoende zijn of aanpassing behoeven. Hiermee leggen wij de basis voor de reguliere plan-do-check-act-cyclus met betrekking tot de geïdentificeerde risico's. De kwartaalrapportage wordt ter bespreking aangeboden aan de RvC.

Ressort Wonen heeft in 2023 haar Strategisch meerjarenplan (SMP) geactualiseerd. Onderstaande strategische risico's zijn in het kader van het SMP geïdentificeerd en uitgewerkt op basis van het voorgaande SMP.



In 2024 zijn stappen gezet om de strategische risico's te mitigeren. Zo is de marktpositie juist verbeterd door de overname van vastgoed in Voorne aan Zee en de prestatieafspraken met deze gemeente met betrekking tot nieuwbouw.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

Strategische risico's	Risico	Beheersmaatregelen
1. 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 - Er is een kans dat het effect minder is als gevolg van de opening Blankenburgtunnel, hier wordt onderzoek naar gedaan - In prestatieafspraken weer bescheiden groei opgenomen
2. Eenzijdige bevolkingsopbouw	De vitaliteit van Rozenburg neemt af, waardoor ook de aantrekkelijkheid van Rozenburg afneemt voor haar bewoners en nieuwe bewoners	- Bevorderen doorstroming: actieve benadering oudere huurders in eengezinswoningen
	Dure 'scheefheid'	- Gedifferentieerd aanbod: toevoeging woningen middeninkomens
	Gedifferentieerde bewonersopbouw komt niet tot stand (middeninkomens kunnen onvoldoende bediend worden)	- Intakegesprek nieuwe huurders
3. Onvoldoende (maatschappelijk) rendement op volkshuisvestelijk vermogen	Door onze goede financiële positie kan druk ontstaan vanuit 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 (inmiddels Voorne aan Zee) na te streven en in prestatieafspraken vast te leggen
4. Bijdrage woon- en werkklimaat	Calamiteit	- Met onze prestaties actief bijdragen aan het beeld in en buiten Rozenburg en Voorne aan Zee - Voorbereid zijn door middel van een actueel calamiteitenplan
	Afname aantrekkelijkheid, gevoel van veiligheid en niveau voorzieningen	- Actieve inzet voor behoud en vernieuwen voorzieningen (onder andere PG-woningen en al gerealiseerd Woonzorgcentrum)

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressort Wonen | 41

d.d. 05/06/2025.

Strategische risico's	Risico	Beheersmaatregelen
	Afname instroom nieuwe groepen	- Bijdragen aan voorkomen verdere belasting van het woon- en leefklimaat (veiligheid, vervoer, geluid etc.)
5. 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) - Periodiek uitvoeren Woonlastenonderzoek en dit opnemen in prestatieafspraken
6. Wet- en regelgeving	Niet tijdig voldoen aan gewijzigde regelgeving	- Zorg dragen voor actuele kennis op dit gebied (eventueel extern borgen)
7. Strengere eisen en toezicht	Aanpassen salderingsregeling belemmert duurzaamheids-ambitie	- Planning/begroting inclusief paragraaf actuele verwachtingen en mogelijke fiscale consequenties
8. Draagvlak strategie	Geen draagvlak voor investeren buiten Rozenburg	- Structureel betrekken in overleg belanghouders - Kwaliteitsniveau Rozenburg als streefwaarden nemen voor te bereiken resultaten in Voorne aan Zee (KWH, NEN-scores, Duurzaamheid)
9. Draagvlak strategie 9. 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 versterken
10. Realisatie ambitie in investeringen komen onder druk	Stijging bouwkosten	- Binnen kaders werken (investeringsstatuut), bewuste besluitvorming bij afwijkingen
	Beschikbaarheid bouwlocaties	- Prestatieafspraken maken met beide gemeenten

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

3.2 Frauderisico's

Fraude kun je nooit helemaal voorkomen. Een allesomvattend stelsel van beheersingsmaatregelen om het wel te voorkomen zal tot een onwerkbaar situatie leiden. Daarom hanteren we binnen Ressort Wonen een balans van zogenoemde 'harde' en 'zachte' maatregelen. Met de balans tussen deze type maatregelen tracht Ressort Wonen een werkbaar klimaat te hebben om het risico op fraude zo veel mogelijk te beperken.

Om medewerkers alert en betrokken te houden op de frauderisico's besteden wij bij elk medewerkersoverleg aandacht aan de fraude en integriteit. Daarnaast heeft Ressort Wonen een Klokkenluidersregeling en gedragscode ingesteld om een goede werking van de 'zachte' maatregelen te waarborgen.

Ressort Wonen voert periodiek een frauderisicoscan uit, voor het laatst is dit eind 2024 uitgevoerd. Deze scan laat zien dat Ressort Wonen de preventieve maatregelen periodiek uitvoert, zoals het met regelmaat actualiseren van beleidsstukken en processen. Aandachtspunten (beheersingsmaatregelen) voor het komende jaar liggen op het vlak van de uitvoering van het audit- en controlplan (3^e lijn) en de interne controles (2^e lijn). Daarnaast willen wij in 2025 de operationele risico's toevoegen aan de operationele processen, procesflows verbeteren en processen optimaliseren naar aanleiding van het audit- en controlplan.

3.3 Risico's economische situatie

Op economisch vlak is 2024 relatief rustig verlopen. Rente en inflatie zijn langzaam aan het dalen. De gevolgen voor Ressort Wonen zijn beperkt, het aantrekken van leningen is goedkoper geworden. De kostenstijgingen zijn er nog steeds, zij het minder hoog dan in eerdere jaren. Het politieke speelveld blijft onrustig. De nieuwe regering komt niet tot afgeronde besluitvorming, waardoor de ambitie in de Nationale Prestatieafspraken niet wordt waargemaakt. Regionaal ligt er veel druk op het huisvesten van statushouders, in Voorne aan Zee moeten in de eerste helft van 2025 183 statushouders worden gehuisvest. De impact van de economische situatie op de financiële continuïteit van onze corporatie schatten wij als beperkt in. Het politieke speelveld zorgt (nog steeds) voor vertraging in de uitvoering van onze plannen om meer woningen beschikbaar te krijgen voor onze doelgroep.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024

Ressort Wonen

d.d. 05/06/2025.

4 Financiën

4.1 Resultaat

Het resultaat na belastingen in 2024 bedraagt € 13,4 miljoen positief. Vergeleken met vorig boekjaar is dit € 21,7 miljoen hoger. De verschillen ten opzichte van 2023 zijn:

Verschillen resultaat t.o.v. vorig boekjaar

Verschil

Exploitatie

Hogere huuropbrengst en servicecontracten	1.498
Hogere onderhoudslasten	-2.335
Hogere overige bedrijfslasten	-257
Lagere rente lasten en baten	184
Totaal exploitatie	-910

Eenmalige inkomsten en uitgaven

Lagere verkoopopbrengsten	-254
Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.226
Hogere overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.062
Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	527
Totaal eenmalige inkomsten en uitgaven	22.561

Belastingen

Lagere VPB last	25
Totale mutatie	21.677

Toelichting:

- Hogere huuropbrengsten en servicecontracten: de inkomsten uit verhuur zijn gestegen met 5,4%. De belangrijkste mutaties zijn geweest: wettelijke huurverhoging per 1 juli met gemiddeld 5,3% en de aankoop van 84 verhuureenheden van Hef Wonen. Daarnaast hebben huurharmonisatie, huurverhoging bij renovatie en verkopen een effect op de opbrengstmutatie.
- Hogere onderhoudslasten: Deze stijging wordt vrijwel geheel veroorzaakt doordat er meer planmatig onderhoud is uitgevoerd.
- Lagere opbrengst verkopen. In 2024 zijn geen woningen verkocht. De behaalde resultaten hebben betrekking op transacties in de VoV-portefeuille.
- Hoger renteresultaat: de rentelasten stijgen als gevolg van de uitbreiding van de leningenportefeuille (met name Vestia-leningen).
- Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen: De stijging van de marktwaarde van het bezit dat het hele boekjaar in exploitatie is geweest bedraagt 2,34%.

4.2 Begroting versus realisatie

Het begrote resultaat bedraagt € 15,5 miljoen. Het begrote resultaat is € 2,0 miljoen hoger ingeschat dan de uiteindelijke realisatie.

Verschillen resultaat t.o.v. begroting

Verschil

Exploitatie

Hogere huuropbrengst en servicecontracten	334
Hogere onderhoudslasten	-899
Hogere overige bedrijfslasten	-969
Lagere rente lasten en baten	11
Totaal exploitatie	-1.523

Eenmalige inkomsten en uitgaven

Hogere verkoopopbrengsten	4
Lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.413
Hogere overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.342
Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	475
Totaal eenmalige inkomsten en uitgaven	-592

Belastingen

Lagere VPB last	88
Totale mutatie	-2.027

Toelichting verschillen:

- Hogere huurinkomsten worden veroorzaakt door de aankoop van 84 verhuureenheden van Hef Wonen.
- Hoger onderhoudslasten: Deze worden veroorzaakt door hogere lasten in het dagelijkse onderhoud: meer reparaties en meer mutatiekosten.
- Hogere bedrijfslasten: Deze worden met name veroorzaakt door de hogere personeelslasten. In de begroting 2024 zijn met name de inhuurkosten te laag opgenomen.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen: de afwijking ten opzichte van de begroting is het gevolg van wijzigingen die voortvloeien uit de jaarlijkse actualisering van het handboek marktwaardering.
- Overige waardeveranderingen: in de begroting was rekening gehouden met de onrendabele investeringen voor met name verduurzaming (€ 2,6 miljoen) en nieuwbouw (€ 6,8 miljoen). De nieuwbouw start niet eerder dan in het laatste kwartaal van 2025, een ORT in 2024 is nog niet verantwoord.

4.3 Vermogen

4.3.1 Algemeen

Tot 2026 wordt het vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Het gepresenteerde eigen vermogen van Ressor Wonen wordt voor een aanzienlijk deel aanzienlijk gevormd de herwaarderingsreserve. Het gevolg is een vermogenspresentatie die de indruk kan wekken dat onze financiële armslag heel ruim is, 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 2024 is in totaal € 328 miljoen (2023: € 313 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves opgenomen. We gaan hierbij uit 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 Ressor Wonen. De mogelijkheden voor een corporatie om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen. Dit impliceert dat ongeveer 83% van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is.

4.3.2 Marktwaarde

Het jaar 2024 kenmerkt zich door een stabiliserende woningmarkt, waarbij de fundamentele problemen in die woningmarkt niet structureel werden opgelost. Toch blijft er zowel in de koop- als huurmarkt een toenemende interesse bestaan, ondanks een lichte waardestijging van het vastgoed. Door aanpassingen in het handboek marktwaardering is de woningportefeuille van Ressor Wonen in waarde gestegen. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 24,1 miljoen gestegen naar een waarde van € 485,5 miljoen. Dit is een stijging van 5,2%. De stijging van de marktwaarde van het bezit dat het hele boekjaar in exploitatie is geweest bedraagt 2,34%. In onderstaande tabel een nadere specificatie van het verloop van de marktwaarde van 2023 naar 2024.

Verloopstaat marktwaardeontwikkeling	
Marktwaarde 2023	2024
	461.472
Voorraadmutaties	13.260
Vastgoedgegevens	26.418
Methodische wijzigingen	-2.140
Validatie	16.804
Marktontwikkelingen	-30.289
Marktwaarde 2024	485.525

4.3.3 Beleidswaarde

De beleidswaarde steeg van € 138,7 miljoen in 2023 naar een waarde van € 207,7 miljoen in 2024. Een stijging van 49,7%. In onderstaande tabel een nadere specificatie van het verloop van de beleidswaarde van 2023 naar 2024.

Verloopstaat beleidswaardeontwikkeling	
Beleidswaarde 2023	2024
	138.735
Voorraadmutaties	3.424
Vastgoedgegevens	13.129
Methodische wijzigingen	35.916
Validatie	-86
Marktontwikkelingen	9.262
Parameters beleidswaarde	7.313
Beleidswaarde 2024	207.694

4.3.4 Beschouwing verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde

Als gevolg van de nieuwe systematiek voor het bepalen van de beleidswaarde is er geen directe relatie meer tussen de markt- en beleidswaarde. Op hoofdlijnen zijn de verschillen te categoriseren in de volgende vijf onderdelen.

- 1) In de beleidswaarde wordt verondersteld dat de woningen in exploitatie blijven en niet worden uitgeponed. Dit heeft een effect van € 12,2 miljoen negatief.
- 2) In de beleidswaarde wordt bij nieuwe verhuur de streefhuur gehanteerd in plaats van de laagste van de markthuur/maximaal redelijke huur. Daarnaast is het eigen beleid gehanteerd voor de toekomstige huurverhogingen. Dit heeft een effect van € 140,3 miljoen negatief.

- 3) In de beleidswaarde is het onderhoud in overeenstemming met de eigen MJOB ingerekend. Daarnaast is er een afslag gehanteerd voor de uitfasering van EFG-labels. Dit heeft een effect van € 146,4 miljoen negatief.
- 4) In de beleidswaarde wordt gerekend met de beheernorm in overeenstemming met eigen beleid. Dit heeft een effect van € 27,8 miljoen negatief.
- 5) De (voorgeschreven) disconteringsvoet waartegen kasstromen contant gemaakt worden wijkt af van de disconteringsvoet in de marktwaarde. Dit heeft een effect van € 49,0 miljoen positief.

4.4 Treasury

4.4.1 Liquide middelen

Het banksaldo bedraagt eind 2024 ongeveer € 0,9 miljoen en is gedaald ten opzichte van 2023 met € 1,7 miljoen. De operationele kasstromen zijn positief en nagenoeg onveranderd ten opzichte van vorig jaar. De belangrijkste investeringen betrof de aankoop van 84 eenheden van Hef Wonen (€ 10,4 miljoen). 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 termijn noodzakelijk.

4.4.2 Financieringsstrategie

Het geactualiseerde Strategisch Meerjarenplan voorziet in mogelijke uitbreiding buiten Rozenburg. Bij realisatie daarvan ontstaat een forse financieringsbehoefte. Om duidelijke kaders hiervoor te scheppen is het noodzakelijk de kaders vast te leggen in een (financierings)strategie. In 2017 is deze strategie opgesteld en in 2018 herijkt.

4.4.3 Reglement financieel beleid en beheer

De Woningwet schrijft voor dat een corporatie dient te beschikken over een reglement financieel beleid en beheer. Dit reglement is in 2024 geactualiseerd.

4.4.4 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 2024 is 4,22% (in 2023 was dit 4,39%). De loan to value beleidswaarde bedraagt 38,5% (norm WSW: maximaal 70%).

4.5 Ontwikkelingen 2025 en verder

4.5.1 Vooruitkijkend

De saneringsheffing is ook in 2024 niet opgelegd. Voor de komende jaren is aangegeven dat het ook niet opportuun is dat de saneringsheffing geïnd zal worden.

In ons Strategisch Meerjarenplan blijft duurzaamheid prominent in het beleid toegepast, mede omdat hiermee betere betaalbaarheid van woonlasten wordt gerealiseerd. Ook ons aangekochte in Voorne aan Zee wordt de komende jaren onderhoudstechnisch op peil gebracht.

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 2025, inclusief realisatie 2024.

Financiële ratio's	Norm WSW	2024	2025	2029
ICR	> 1,4	1,94	2,25	2,01
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 30%	49,1%	56,4%	42,4%
LTV beleidswaarde (%)	< 70%	38,5%	33,7%	53,2%
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 70%	20,6%	19,9%	30,8%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressort Wonen | 47

d.d. 05/06/2025.

Het WSW heeft ook in 2024 een positieve beoordeling verstrekt en een nieuw borgingsplafond afgegeven voor 2025 en 2026. Hiermee blijft voldoende garantie aanwezig om geplande investeringen in de toekomst uit te kunnen voeren.

Voorjaarsnota

In april heeft het kabinet een huurbevriezing voor sociale woningen opgenomen in de voorjaarsnota. Dit ondanks de gezamenlijk overeengekomen Nationale Prestatie Afspraken (NPA). In onze beleidswaarde is een voor 2025 een huurstijging van 4,5% opgenomen en voor 2026 3,04%.

De huurbevriezing heeft direct invloed op het verdienvermogen van Ressort Wonen. Bij ongewijzigd beleid neemt als gevolg van deze maatregel de beleidswaarde af met 14,4 miljoen euro. De LtV neemt hierdoor met 2,9 procentpunt toe tot 41,4%. Dit is echter uiteindelijk nog ruim binnen de norm van $\leq 70\%$.

De huurbevriezing heeft ook direct gevolg voor onze ICR. Op dit moment is nog onduidelijk of vanuit overheidswege een bepaalde vorm van compensatie (bijvoorbeeld het schrappen van de Vpb-plicht voor corporaties en/of de ATAD regeling) aan de sector wordt toegekend. Zo niet dan zal bij ongewijzigd beleid onze ICR de periode 2026-2030 driemaal onder de norm uitkomen. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak, maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Ressort Wonen te bewaken.

Begrote investeringen

De begrote uitgaven voor het komende jaar voor onderhoud, nieuwbouw en verbeteruitgaven bedragen € 24,0 miljoen. Voor het jaar 2025 en de jaren daarna zijn in onderstaand overzicht de begrote investeringen opgenomen.

Projecten		(Des)Investeringskasstromen				
	(x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029
Sloop	<i>aantal</i>	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
Nieuwbouw	<i>aantal (oplevering)</i>	36	0	100	120	0
		7.673	16.438	25.054	18.796	2.308
AANKOPEN	<i>aantal</i>	1	3	3	2	2
		338	928	857	660	696
VERKOPEN	<i>aantal</i>	-3	-5	-5	-4	-6
		-724	-1.721	-1.741	-1.227	-1.668
VERBETERINGEN	<i>aantal (oplevering)</i>	409	328	8	183	281
		2.908	3.364	1.101	718	79
DUURZAAMHEID	<i>aantal</i>	46	136	26	352	0
		3.172	4.177	3.351	3.325	1.803
INGRIJPENDE VERBOUWING	<i>aantal</i>	176	292	249	84	144
		3.666	4.356	5.410	1.568	3.574
ACTIVITEITEN SMP	<i>aantal</i>	0	0	0	20	20
		30	2.599	5.379	5.524	2.838
INVESTERINGEN MVA						
Inventaris		22				
Automatisering		94	25	0		
Bedrijfspann verbetering		83				
Wagenpark		30	30	30	30	
Warmtenet					530	530
totaal investeringen MVA		228	55	30	560	530
Totaal		17.291	30.195	39.441	29.924	10.160

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

4.5.2 Belastingen

Vennootschapsbelasting

De aangifte vennootschapsbelasting is tot en met 2022 ingediend. De aanslagen tot en met 2020 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 2024 zijn alle aangiften volgens 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 2024.

4.6 Verbindingen

Ressort Wonen heeft een aantal woningen in bezit die deel uitmaken van een Vereniging van Eigenaren.

De woningen van Ressort Wonen bevinden zich in de volgende VvE's	stemverhouding		% belang RW
	totaal	Ressort Wonen	
Bosseplaat 69-167, Rozenburg	170	94	55,3%
Bosseplaat 169-267, Rozenburg	170	94	55,3%
Boulevaard 1-43, Rozenburg	29	17	58,6%
Langeplaat 69-167, Rozenburg	170	94	55,3%
Langeplaat 169-267, Rozenburg	170	94	55,3%
Meiendaal 81-159, Rozenburg	72	44	61,1%
Nieuw Blankenburg 320-354, Rozenburg	191	152	79,6%
Ruygeplaat 69-167, Rozenburg	170	94	55,3%
Ruygeplaat 169-267, Rozenburg	170	94	55,3%
Scholeksterstraat 26-104, Rozenburg	80	44	55,0%
Boulevard Gebouw A Veergors, Rozenburg	68	40	58,8%
Blankenburg hoofdsplitsing, Rozenburg	100	57	57,0%
Warmoezenierstraat 1-23, Brielle	12	4	33,3%
Warmoezenierstraat 2-24, Brielle	12	3	25,0%
Dijkpotingen ,Vierpolders	28	15	53,6%
	1.612	940	58,3%

Met ingang van 1 januari 2016 is het beheer van de VvE's in Rozenburg 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.

Opgesteld,

Rozenburg, 26 mei 2025

Anja Verdaasdonk-van Weerlee,
Directeur-bestuurder.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressort Wonen | 49

d.d. 05/06/2025.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **05/06/2025**.

Jaarrekening 2024



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **05/06/2025**.

Inhoudsopgave

Jaarrekening

5	Balans per 31 december.....	54
6	Winst- en verliesrekening	56
7	Kasstroomoverzicht	57
8	Algemene toelichting.....	59
9	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	60
10	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	73
11	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	78
12	Verbonden partijen	78
13	Toelichting op de balans	79
14	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	96
15	Overige informatie.....	101
16	Gebeurtenissen na balansdatum.....	104
17	Segmentatie naar DAEB en niet-DAEB.....	104
18	Vaststelling jaarrekening.....	109
	Overige gegevens	110
	Bijlagen: 1 – Kengetallen	116

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressort Wonen | 53

d.d. 05/06/2025.

5 Balans per 31 december

(na verwerking resultaat, bedragen x € 1.000)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Totaal vastgoedbeleggingen

Materiele Vaste Activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Totaal materiele vaste activa

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

Leningen u/g

Totaal financiële vaste activa

Totaal van vaste activa

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Overige voorraden

Totaal voorraden

Vorderingen

Huurdebiteuren

Overige vorderingen

Overlopende activa

Totaal vorderingen

Liquide middelen

Som der vlottende activa

TOTAAL VAN ACTIVA

Ref.	2024	2023
[0]	426	571
[1]		
[1.1]	420.594	395.694
[1.2]	64.931	65.777
[1.3]	28.669	26.022
[1.4]	1.107	1.052
	515.301	488.545
[2]	1.700	1.711
	1.700	1.711
[3]		
[3.1]	192	196
[3.2]	187	198
	379	394
	517.806	491.220
[4]		
[4.1]	646	0
[4.2]	0	0
	646	0
[5]		
[5.1]	364	372
[5.2]	53	40
[5.3]	149	557
	566	969
[6]	882	2.553
	2.094	3.523
	519.900	494.743

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserves

Wettelijke en statutaire reserves

Overige reserves

Totaal eigen vermogen

Ref. 2024 2023

[7]

[7.1] 328.288 312.833

[7.2] 426 571

[7.3] 67.926 69.805

396.640 383.209

VOORZIENINGEN

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Overige voorzieningen

Totaal voorzieningen

[8]

[8.1] 0 118

[8.2] 46 36

46 155

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan banken

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV

Totaal langlopende schulden

[9]

[9.1] 88.815 78.138

[9.2] 26.706 24.399

115.521 102.537

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan banken

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen

Schulden ter zake van pensioenen

Overige schulden

Overlopende passiva

Totaal kortlopende schulden

[10]

[10.1] 3.104 5.976

[10.2] 1.703 515

[10.3] 276 134

[10.4] 18 17

[10.5] 1 0

[10.6] 2.592 2.200

7.694 8.842

TOTAAL VAN PASSIVA

519.900

494.743

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressort Wonen | 55

d.d. 05/06/2025.

6 Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

Huuropbrengsten
Opbrengsten servicecontracten
Lasten servicecontracten
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten
Lasten onderhoudsactiviteiten
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
Toegerekende organisatiekosten
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Opbrengst overige activiteiten
Totaal van netto resultaat overige activiteiten

Overige organisatiekosten

Kosten omtrent leefbaarheid

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten
Rentelasten en soortgelijke kosten
Totaal van financiële baten en lasten

Totaal van resultaat voor belastingen

Belastingen

Totaal van resultaat na belastingen

Ref.	2024	2023
[11]	20.020	18.995
[12]	1.719	1.244
[13]	-1.776	-1.454
[14]	-1.790	-2.155
[15]	-10.006	-7.671
[16]	-1.607	-1.699
	6.558	7.261
	98	1.691
	-16	-19
	-92	-1.428
[17]	-10	244
[18]	-614	-1.676
[19]	12.527	-8.699
[20]	438	-89
	12.351	-10.464
	34	68
[21]	34	68
[22]	-1.308	-935
[23]	-270	-287
[24]	71	104
[25]	-2.811	-3.028
	-2.740	-2.924
	14.615	-7.037
[26]	-1.184	-1.209
	13.431	-8.246

7 Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huurontvangsten
Vergoedingen
Overige bedrijfsontvangsten
Ontvangen interest
Saldo ingaande kasstromen

Uitgaven:

Betalingen aan werknemers
Onderhoudsuitgaven
Overige bedrijfsuitgaven
Betaalde interest
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden
Vennootschapsbelasting
Saldo uitgaande kasstromen

Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten

(Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur
Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur
Verbeteruitgaven
Aankoop
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop
Investerings overig
Totaal van verwerving van MVA
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

FVA

Uitgaven overig
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten

Financieringsactiviteiten

Nieuwe te borgen leningen
Aflossing geborgde leningen

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten

Toename (afname) van geldmiddelen

Liquide middelen per 1-1
Liquide middelen per 31-12

	2024	2023
	20.142	19.071
	1.872	1.069
	136	53
	71	105
	22.221	20.298
	-1.709	-1.678
	-8.946	-7.607
	-4.540	-4.991
	-3.232	-3.345
	-47	-120
	0	-1
	-650	-328
	-19.124	-18.070
	3.097	2.228
	0	1.712
	104	0
	104	1.712
	-850	-2.529
	-1.543	-1.732
	-5.546	0
	-340	-488
	-90	-281
	-8.369	-5.030
	-8.265	-3.318
	0	-477
	0	-477
	-8.265	-3.795
	9.000	6.000
	-5.503	-2.229
	3.497	3.771
	-1.671	2.204
	2.553	349
	882	2.553

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024

ressort Wonen

d.d. 05/06/2025

Toelichting op het kasstroomoverzicht

De liquide middelen zijn in 2024 gedaald tot een bedrag van € 0,9 miljoen.

De kasstroom uit operationele activiteiten is licht gestegen, de belangrijkste verschillen met vorig jaar zijn:

- Stijging van de huurontvangsten en vergoedingen met € 1,9 miljoen. Naast de jaarlijkse huurstijging komt dit doordat het overgenomen bezit in Voorne aan Zee voor het eerst een heel jaar in exploitatie is;
- Stijging van de onderhoudsuitgaven met € 1,3 miljoen;
- Daling van de overige bedrijfsuitgaven met € 0,5 miljoen;

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn ten opzichte van 2023 gestegen met € 4,5 miljoen, dit is voornamelijk een gevolg van:

- Daling van woningverkoop € 1,7 miljoen;
- Stijging als gevolg van aankoop bezit Hef Wonen € 5,5 miljoen* (inclusief verrekening marktwaarde overgenomen lening);
- Daling van investeringen in nieuwbouw met € 1,7 miljoen;
- Daling van investeringen in duurzaamheid € 0,2 miljoen;
- Daling van overige investeringen met € 0,9 miljoen.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben de volgende gevolgen voor de kasstromen financieringsactiviteiten:

- Opnemen van het restant van de flex-lening met variabele hoofdsom € 1 miljoen
- Aantrekken van nieuwe leningen ter hoogte van € 9,0 miljoen* (exclusief marktwaarde overgenomen lening aankoop Hef Wonen);
- Daarnaast stegen de (eind)aflossingen op de leningenportefeuille met een bedrag van € 2,8 miljoen.

Per saldo is ons werkkapitaal lager dan het gewenste niveau van minimaal € 1,9 miljoen (10% van de huuropbrengsten). Dat is een gevolg van het uitstellen van enkele verkopen eind 2024. Deze verkopen worden begin 2025 geëffectueerd, waardoor het werkkapitaal weer op het gewenste niveau komt.

*Aankoop Hef Wonen

De aankoop van de 84 eenheden van Hef Wonen is in het kasstroomoverzicht gesaldeerd verwerkt. De marktwaarde van de aangekochte eenheden bedraagt € 10,3 miljoen en marktwaarde van de overgenomen leningen € 4,8 miljoen. Per saldo een transactie van € 5,5 miljoen.

8 Algemene toelichting

8.1 Activiteiten

De stichting Ressorst Wonen, statutair gevestigd op Juliana van Stolberglaan 7, te 3181 HH Rozenburg, is een toegelaten instelling naar artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De toegelaten instelling heeft als kernwerkgebied de woningmarktregio Haaglanden Midden-Holland Rotterdam en is werkzaam in de gemeenten Rotterdam (kern Rozenburg) en Voorne aan Zee.

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 Ressorst Wonen is 41134627.

8.2 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024. Het vorige boekjaar betreft daarom 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

8.3 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.

8.4 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande vanuit de continuïteitsveronderstelling.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressorst Wonen | 59

d.d. 05/06/2025.

8.5 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 het vorige boekjaar opgenomen.

8.6 Schattingswijziging

Alle reguliere woningen op basisversie

Ressort Wonen heeft in 2022 bezit overgenomen van Vestia. De marktwaarde in verhuurde staat van de 295 woningen zijn in de jaarrekening 2022 en 2023 gewaardeerd volgens de full-versie. Vestia waardeerde dit bezit eveneens volgens de full-versie en Ressort Wonen heeft bij het opstellen van de jaarstukken 2022 gekozen deze waardering te continueren.

Voor de jaarrekening 2024 heeft Ressort Wonen een nieuwe afweging gemaakt, mede ingegeven door de gewijzigde waarderingsmethodiek met ingang van het boekjaar 2026, en wenst dit bezit te waarderen volgens de basisversie. Dat is in lijn met de waardering die Ressort Wonen toepast voor haar overige bezit van woongelegenheden.

Het waarderingsstelsel is en blijft marktwaarde in verhuurde staat. Zowel de basisversie als de full-versie komen volgens de systematiek en parameters van het handboek tot stand. Beide versies leiden tot aanvaardbare waarden, gegeven de validatie. Er zijn alleen wijzigingen in een zevental vrijheidsgraden mogelijk. Deze schattingswijziging is prospectief verwerkt in de jaarrekening en heeft daarom geen impact op de cijfers van voorgaand boekjaar.

In onderstaande tabel zijn de verschillen inzichtelijk gemaakt voor het boekjaar 2023.

Vergelijking 2023	eenheden	Marktwaarde Full	Marktwaarde Basis	Verschil	in %
<i>bedragen x € 1</i>					
EGW	207	41.693.135	41.357.655	335.480	0,80%
MGW	88	18.022.220	17.767.933	254.287	1,41%
Totaal	295	59.715.355	59.125.588	589.767	0,99%

Corporatie specifieke disconteringvoet

Met ingang van boekjaar 2024 wordt er een corporatie specifieke disconteringvoet gebruikt bij de bepaling van de beleidswaarde. Deze disconteringsvoet is voor alle corporatie gelijk en bedraagt 4,17% voor DAEB woningen en 4,70% voor niet-DAEB woningen. De gemiddelde disconteringsvoet voor de reguliere woningen bedraagt 4,22% (2023: 5,81%).

9 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

9.1 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.

9.2 Presentatie- en functionele valuta

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

9.3 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 marktwaa-
leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Voor vastgoed dat gewaardeerd

VOOR WAARMERKINGS-
DOELINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressort Wonen | 61

d.d. 05/06/2025.

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'.

- 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 herstructureren. 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.

9.4 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.

9.5 Vastgoedbeleggingen

9.5.1 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.

9.5.2 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 in verhuurde staat, 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').

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;

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 (woongelegenheden en parkeergelegenheden) gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden 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 inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden 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 Ressor 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 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 waarden 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.

9.5.3 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.

9.5.4 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024

Ressort Wonen

d.d. 05/06/2025

9.5.5 Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Ressort Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie. 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 gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het scenario doorexploiteren en er wordt daarom geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Ressort Wonen.
Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend in overeenstemming met de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Ressort Wonen zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

9.5.6 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 herstructureringen' 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 herstructureringen' voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

9.5.7 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 herstructureringen.

9.6 Materiële vaste activa

9.6.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt als 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024

ressort Wonen

d.d. 05/06/2025.

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, Automatisering, 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 grootonderhoud

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.

9.7 Financiële vaste activa

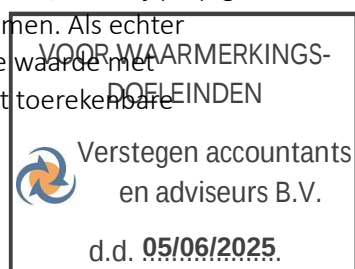
9.7.1 Financiële instrumenten

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 vervolgwwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening worden direct toerekenbare



transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst- en verliesrekening. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Bepaling reële waarde financiële instrumenten

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

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

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen 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.

9.7.2 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. Het percentage waartegen contant gemaakt wordt is gelijk aan de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille minus geldend belastingtarief.

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.

9.7.3 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 waardeverminderingsverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

9.7.4 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 waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies. 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 waardeverminderingsverlies voor het actief (of kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

9.8 Voorraden

9.8.1 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 incourantheid van de voorraden.

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

9.9 Vorderingen

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

9.10 Overlopende activa

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

9.11 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.

9.12 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.

9.13 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.

9.14 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;
- 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.

9.14.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de 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 herstructurerings.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte 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 herstructurerings.

Voor genoemde 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 herstructurerings worden verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

9.14.2 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 ook het stellige voornemen heeft om dit te doen.

9.15 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.

9.16 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.

9.17 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.

9.18 Fusie en overname

Een overname wordt volgens de purchase accounting methode in de jaarrekening verwerkt. Dit betekent dat op overnamedatum de overgenomen activa en verplichtingen gewaardeerd worden tegen reële waarden. Het verschil tussen de verkrijgingsprijs en het aandeel van Ressor Wonen in de reële waarden van de overgenomen identificeerbare activa en verplichtingen op het moment van de transactie van een deelneming, wordt als goodwill van de overname verwerkt.

Op 1 juli 2024 heeft er een overname plaatsgevonden door Ressor Wonen. Bij de overname gaat het om een overdracht van vastgoed en leningen. Er zijn 84 verhuureenheden overgenomen van Stichting Hef Wonen in de gemeente Voorne aan Zee. De overname heeft plaatsgevonden middels een combinatie van een activa-passiva transactie, en deels door een betaling in liquide middelen.

De totale overnamesom voor de activa bedraagt €10.340.000,00. De overname is in de jaarrekening verwerkt, waarbij de purchase accounting methode is toegepast. Ressor Wonen heeft de identificeerbare activa en passiva afzonderlijk gewaardeerd tegen hun reële waarden en heeft deze op de overnamedatum verwerkt in de balans. De vastgoedobjecten zijn tegen verkrijgingsprijs verwerkt. De overgenomen activa en passiva is in overeenstemming met RJ 216.408. De financiering is deels gerealiseerd door overname van bestaande leningen ter waarde van €4.807.057,00 (met een nominale waarde van €4.103.371,00) en deels door een betaling van €5.532.943,00 in liquide middelen. De reële waarde van de overgenomen activa en passiva is gelijk aan de verkrijgingsprijs, derhalve is er geen Goodwill geïdentificeerd.

10 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

10.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressor Wonen

d.d. 05/06/2025.

10.1.2 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.

10.1.3 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 gedeerd 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.

Investeringsubsidies 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.

10.1.4 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 verdelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdelstaat.

10.1.5 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 bevond.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

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.

10.1.6 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.

10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

10.2.1 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).

10.2.2 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.

10.2.3 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 ('fte') per activiteit. 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:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

Activiteiten	2024	2023
Verhuur- en beheeractiviteiten	48,32%	46,44%
Onderhoudsactiviteiten	30,70%	37,61%
Verkoop vastgoedportefeuille (bestaand bezit)	0,50%	0,41%
Overige organisatiekosten	13,98%	11,48%
Leefbaarheid	6,50%	4,05%
	100%	100%

10.3 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.

10.4 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

10.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.5.1 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.

10.5.2 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 waarderen marktwaarde.

10.5.3 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.

10.5.4 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.

10.6 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.

10.7 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.

10.8 Financiële baten en lasten

10.8.1 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.

10.8.2 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.

Verantwoord in de
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressort Wonen

d.d. 05/06/2025.

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.

10.9 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.

11 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).

12 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.



13 Toelichting op de balans

Bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld.

ACTIVA

[0] Immateriële vaste activa

Verloopoverzicht

[0]	2024	2023
Historische kostprijs per 1 januari	724	686
Cumulatieve waardeveranderingen per 1 januari	-153	-16
Boekwaarde 1 januari	571	670
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	0	38
- Afschrijvingen	-145	-137
Saldo mutaties in het boekjaar	-145	-100
Historische kostprijs per 31 december	724	724
Cumulatieve waardeveranderingen per 31 december	-298	-153
Boekwaarde 31 december	426	571

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.

[1] Vastgoedbeleggingen

	[1] 31-12-2024	31-12-2023
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1] 420.594	395.694
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2] 64.931	65.777
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3] 28.669	26.022
Onroerende zaken in ontwikkeling	[1.4] 1.107	1.052
Saldo einde boekjaar	515.301	488.545

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressort Wonen | 79

d.d. 05/06/2025.

[1.1] DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht

Historische kostprijs per 1 januari
 Cumulatieve waardevermindering
 Cumulatieve waardevermeerdering
Marktwaaarde in verhuurde staat 1 januari

[1.1] 2024 2023

127.508	125.065
-578	-1.044
268.764	278.100
395.694	402.121

Mutaties in het boekjaar:

Investerings (Aanschafprijs)

- Aankopen in vastgoed in exploitatie
- Investerings in vastgoed in exploitatie

Totaal investerings

10.332	0
972	1.061
11.304	1.061

Buitengebruikstellingen en afstotingen

- Historische kostprijs
- Herwaarderingen

Totaal buitengebruikstellingen en afstotingen

0	-17
0	-144
0	-161

Waardeveranderingen

- Waardeveranderingen (als gevolg van aanpassingen marktwaaarde)

Totaal waardeveranderingen

12.579	-9.029
12.579	-9.029

Overige mutaties

- Overboekings van DAEB naar niet-DAEB
- Overboekings van niet-DAEB naar DAEB

Totaal overige mutaties

-229	0
1.245	1.702
1.016	1.702

Saldo mutaties

24.900	-6.427
---------------	---------------

Historische kostprijs per 31 december

Cumulatieve waardevermindering

Cumulatieve waardevermeerdering

Marktwaaarde in verhuurde staat DAEB per 31 december

139.718	127.508
-575	-578
281.451	268.764
420.594	395.694

Specificatie verhuureenheden DAEB:

Zelfstandige woningen
 Extramuraal zorgvastgoed
 Intramuraal zorgvastgoed
 BOG

Totaal verhuureenheden DAEB

31-12-2024	31-12-2023
2.396	2.311
34	32
38	40
1	0
2.469	2.383



[1.2] Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht

[1.2]	2024	2023
Historische kostprijs per 1 januari	30.557	31.599
Cumulatieve waardevermindering	-53	-23
Cumulatieve waardevermeerdering	35.274	35.217
Marktwaarde in verhuurde staat 1 januari	65.778	66.793

Mutaties in het boekjaar:

Investerings (Aanschafprijs)

- Aankopen in vastgoed in exploitatie
- Investerings in vastgoed in exploitatie

Totaal investeringen

70	0
452	357
522	357

Buitengebruikstellingen en afstotingen

- Historische kostprijs
- Herwaarderingen

Totaal buitengebruikstellingen en afstotingen

-212	0
-89	0
-301	0

Waardeveranderingen

- Waardeveranderingen (als gevolg van aanpassingen marktwaarde)

Totaal waardeveranderingen

-52	330
-52	330

Overige mutaties

- Overboekingen van DAEB naar niet-DAEB
- Overboekingen van niet-DAEB naar DAEB

Totaal overige mutaties

229	0
-1.245	-1.702
-1.016	-1.702

Saldo mutaties

-847	-1.015
-------------	---------------

Historische kostprijs per 31 december

Cumulatieve waardevermindering

Cumulatieve waardevermeerdering

Marktwaarde in verhuurde staat niet-DAEB per 31 december

29.962	30.557
-434	-53
35.403	35.274
64.931	65.777

Totaal vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)

485.525	461.471
----------------	----------------

Specificatie verhuureenheden niet-DAEB:

Zelfstandige woningen

Parkeren

BOG

Totaal verhuureenheden niet-DAEB

31-12-2024	31-12-2023
254	260
257	255
1	0
512	515

Totaal verhuureenheden DAEB en niet-DAEB

2.981	2.898
--------------	--------------

Algemene toelichting vastgoedbeleggingen

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

De totale WOZ-waarde op peildatum 1 januari huidig boekjaar van het gehele bezit in exploitatie bedraagt

€ 635 miljoen (2023: € 615 miljoen). Het onroerend goed is geheel gefinancierd met

kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie en 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 hypothecair bezwaard. Notarieel is vastgelegd dat het WSW volmacht heeft om in bepaalde gevallen rechten van hypotheek en pandrecht te vestigen. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

De 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 Ressort Wonen de basisversie gehanteerd. In het Handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Voor het zorgvastgoed heeft Ressort Wonen de full-versie gehanteerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden ten aanzien van de disconteringsvoet en de exit yield

Validatie handboek modelmatig waarderen vastgoed

Ressort Wonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar.

Verloop van de marktwaarde

De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 24,0 miljoen gestegen naar een waarde van € 485,5 miljoen. Dit is een stijging van 5,2%. Een specificatie van verloop van de marktwaarde is opgenomen in paragraaf 4.3.2 van het bestuursverslag.

Toelichting totstandkoming marktwaarde

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren 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 uitgepond 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 contracthuren, 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

Ressort Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

De belangrijkste parameters zijn:

	woningen	parkeren	intramuraal
Onderhoudskosten per eenheid (intramuraal per m ²)	€ 1.248	€ 228	€ 12
Beheerlast per eenheid (intramuraal per m ²)	€ 864	€ 92	€ 13
Achterstallig onderhoud	€ 326	€ 0	€ 0
Mutatiekans door exploiteren	6,40%	5,36%	n.v.t.
Mutatiekans uitpenden	6,50%	5,36%	n.v.t.
Disconteringsvoet	6,63%	7,68%	5,33%
Gemiddelde exit yield	4,60%	8,34%	7,05%

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.

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

Parameter	Waarderings-complex	Veronderstelling
Markthuur	intramuraal	De markthuur is gebaseerd op referentietransacties van verhuurde reguliere woningen in de buurt van Rozenburg.
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 is gerelateerd aan het bruto aanvangsrendement (BAR). De exit yield beweegt tussen 6,55% (Blankenburg) en 7,14% (Elzenlaan).
Disconteringsvoet exploitatie	intramuraal	Bij het bepalen van de disconteringsvoet is gekeken naar transactiegegevens waarvan uit een bruto aanvangsrendement kan worden bepaald. Het verschil met de modelmatige berekening van de disconteringsvoet volgens de basisversie van het Handboek wordt gemaakt in de risico opslagen waarbij de disconteringsvoet het risico weergeeft op de kasstromen. Verder is gestuurd op een marktconforme output. De disconteringsvoet beweegt tussen 5,25% (Elzenlaan) en 5,75% (Blankenburg).

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 207,7 miljoen.

Uitgangspunten

Ressort Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2024 DAEB	2024 niet-DAEB		
1. Gemiddelde streefhuur per woning	€ 677	€ 975		
2. Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.815	€ 3.950		
3. Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.207	€ 1.207		
4. Aantal verhuureenheden met EFG-label	80	2		
5. Achterstallig onderhoud aantal woningen	165	138		
Achterstallig onderhoud omvang (€)	€ 504.224	€ 370.757		

Ad. 1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Ressort Wonen heeft een koppeling met de kwaliteit van de woning (WWS-punten) en de doelgroep. De streefhuur is gebaseerd op een percentage van de maximaal redelijke huur, waarbij in veel gevallen hard wordt afgetopt op de voor de doelgroep geldende huurprijsgrens. Daarbij is rekening gehouden met de lopende prestatieafspraken. De streefhuur voor het DAEB bezit is 66% en voor het niet-DAEB bezit 79%.

Ad. 2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4). Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Ressort Wonen conditiemetingen overeenkomstig NEN 2767. Ressort Wonen hanteert een periodieke actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opnieuw opgenomen.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw. In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt in hoofdlijnen rekening gehouden met de volgende cycli:

Activiteit	Periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
Vervangen Cv-ketel	18 jaar
Vervangen mechanische ventilatie	15 – 24 jaar
Vervangen dakbedekking (pannen)	42 - 49 jaar
Vervangen dakbedekking (bitumen)	20 - 35 jaar
Vervangen dakbeschot	48 - 60 jaar
Onderhoud voegwerk	7 - 21 jaar
Kozijnvervanging	48 - 49 jaar
Keukens	15 - 30 jaar
Badkamers	15 - 30 jaar
Toiletten	15 - 30 jaar

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4)
- Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
- Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar. Voor complexen waar geen representatieve meerjarenonderhoudsbegroting voorhanden is (bijvoorbeeld bij enkele complexen die recent zijn aangekocht), is de norm gehanteerd die gebaseerd is op een soortgelijk complex bij bouwjaarklasse en bouwvorm.

Ad. 3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting

Ad. 4. EFG-Label

Ressort Wonen heeft 82 eenheden met een EF of G label. Voor deze woningen is een (standaard) correctie opgenomen in de beleidswaarde conform het Handboek. De kosten van deze ingrepen zijn niet meegenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting.

Ad. 5. Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde in verhuurde staat is voor € 874.981 aan achterstallig onderhoud ingerekend aan woningbezit. Daarvan is € 805.285 verwerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting. Hierdoor resteert in de beleidswaarde van de woningen € 69.696 aan achterstallig onderhoud.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde (x €1.000,-)

	Aanpassing	Effect
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-18.239
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 25 lager	-17.583
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 100 hoger	-10.740
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 100 hoger	-10.746

[1.3] Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt eind 2024: 93 (2023: 94). De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen een korting op de verkoopprijs welke bij terugkoop verrekend wordt met de taxatiewaarde waartegen de woning teruggekocht wordt.

Op basis van de uitgangspunten 'Kopen naar Wens' is eind 2024 voor 9 woningen (2023: 11) erfpacht uitgegeven.

Verloopoverzicht

[1.3] 2024 2023

Contractprijs (verkochte woningen)	17.388	17.398
Uitgegeven erfpacht Kopen naar Wens	297	355
<i>Totaal contractprijs per 1 januari</i>	<i>17.685</i>	<i>17.753</i>

Cumulatieve waardeveranderingen VoV	8.138	9.119
Cumulatieve waardeveranderingen Kopen naar Wens	198	1
Boekwaarde per 1 januari	26.021	26.873

Mutaties in het boekjaar:

Desinvesteringen

- Contractprijs	-55	-393
- Cumulatieve waardeveranderingen	-37	-151

Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop

- Contractprijs	-207	0
- Cumulatieve waardeveranderingen	-93	0

Waardeveranderingen

- Cumulatieve waardeveranderingen	3.040	-308
-----------------------------------	-------	------

Saldo mutaties in het boekjaar	2.648	-852
---------------------------------------	--------------	-------------

Contractprijs (verkochte woningen)	17.423	17.685
Cumulatieve waardeveranderingen	11.246	8.336
Boekwaarde per 31 december	28.669	26.022

[1.4] Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Verloopoverzicht

[1.4] 2024 2023

Stand per 1 januari	1.052	0
----------------------------	--------------	----------

Mutaties in boekjaar

- Investerings	788	2.610
- Waardeveranderingen	-733	-1.558

Saldo mutaties	1.108	1.052
-----------------------	--------------	--------------

Aanschafprijs	1.840	2.610
Cumulatieve waardeverminderingen	-733	-1.558
Boekwaarde per 31 december	1.108	1.052

[2] Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Verloopoverzicht

	[2] Bedrijfs- gebouwen	Installaties	Overige zaken	Totaal
Verkrijgingsprijs	2.026	74	627	2.727
Cumulatieve afschrijvingen	-552	-37	-427	-1.017
Boekwaarde per 1 januari	1.474	37	200	1.710

Mutaties in het boekjaar:

- Investerings	16	1	109	126
- Afstotingen	0	0	-17	-17
- Afschrijvingen	-55	-3	-62	-121
Saldo mutaties	-39	-2	30	-12

Verkrijgingsprijs	2.042	76	719	2.837
Cumulatieve afschrijvingen	-607	-40	-490	-1.137
Boekwaarde per 31 december	1.435	35	230	1.698

[3] Financiële vaste activa

	[3]	2024	2023
Latente belastingvordering(en)	[3.1]	192	196
Leningen u/g	[3.2]	187	198
Saldo ultimo boekjaar		379	394

[3.1] Latente belastingvorderingen

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.

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 € 191.596 (2023: € 195.072).

Verliescompensatie

Verliescompensatie ontstaat vanuit negatieve resultaten uit het verleden. Sinds ultimo 2021 is er geen sprake meer van verrekenbare verliezen en is de latentie hiervoor afgewikkeld.

Doorexplotatie

De toegelaten instelling voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van 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 voor de post latentie.

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 verkoopvrijer 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 voor de post latentie.

[3.2] Leningen u/g

Het betreft één lening (renteloos) aan VvE Laan van Nieuw-Blankenburg 320-354 met een looptijd van 30 jaar (resterende looptijd bedraagt 20 jaar). Jaarlijks wordt het af te lossen bedrag verhoogd met € 250. Het kortlopend deel van de langlopende lening u/g bedraagt € 10.737 (2023: € 10.487).

Er zijn geen zekerheden gesteld.

[4] Voorraden

	[4]	2024	2023
Vastgoed bestemd voor de verkoop	[4.1]	646	0
Saldo ultimo boekjaar		646	0

[4.1] Vastgoed bestemd voor de verkoop

Het verloop van deze post is als volgt:

	[4.1]	2024	2023
- Saldo ultimo boekjaar:		0	0
- Verkopen		0	0
- Toevoegingen		646	0
- Bijzondere waardevermindering		0	0
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop		646	0

Eind 2024 zijn twee leegstaande woningen beschikbaar voor verkoop (2023: geen).

[5] Vorderingen

	[5]	2024	2023
Huurdebiteuren	[5.1]	364	372
Overige vorderingen	[5.2]	53	40
Overlopende activa	[5.3]	150	557
Saldo ultimo boekjaar		567	969

[5.1] Huurdebiteuren

	[5.1]	2024	2023
Huurdebiteuren		517	441
Af: voorziening wegens oninbaarheid		-153	-69
Totaal Huurdebiteuren		364	372

[5.3] Overlopende activa

De post heeft voor een bedrag van € 109.845 betrekking op vooruitbetaalde posten 2025 en een nog te ontvangen subsidie ter hoogte van € 34.752 van de gemeente Rotterdam. Overige nog te ontvangen bedragen € 5.239.

[6] Liquide middelen

	[6] 2024	2023
Rekening-courant banken	882	2.553
Deposito's	0	0
Totaal liquide middelen per 31 december	882	2.553

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

[7] Eigen vermogen

	[7] 2024	2023
Herwaarderingsreserve	[7.1] 328.288	312.833
Andere wettelijke reserve	[7.2] 426	571
Overige reserves	[7.3] 67.926	69.805
Totaal eigen vermogen	396.640	383.209

[7.1] Herwaarderingsreserve

Verloopoverzicht

	[7.1] 2024	2023
Herwaarderingsreserve 1 januari	312.833	313.360
- Realisatie verkoop	-37	-144
- Vorming reserve VOV en KnW	0	8.336
- Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	15.493	-8.719
Herwaarderingsreserve 31 december	328.288	312.833

[7.2] Andere wettelijke reserve

Verloopoverzicht

	[7.2] 2024	2023
Andere wettelijke reserve 1 januari	571	670
- Mutatie boekjaar	-145	-100
Andere wettelijke reserve 31 december	426	570

[7.3] Overige reserves

Verloopoverzicht

	[7.3] 2024	2023
Overige reserves 1 januari	69.805	77.425
- Resultaat boekjaar	13.431	-8.247
- Mutatie andere wettelijke reserve	145	-571
- Dotatie aan herwaarderingsreserve	-15.456	1.198
Overige reserves 31 december	67.926	69.805

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Ressor 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 (€ 13,5 miljoen positief) van het boekjaar toe te voegen aan het eigen vermogen. Hiervan wordt € 15,5 miljoen toegevoegd aan de

herwaarderingsreserve en € 2,0 miljoen onttrokken aan de overige reserves. Dit voorstel is al in de jaarrekening verwerkt.

[8] Voorzieningen

	[8]	2024	2023
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	0	118
Overige voorzieningen	[8.2]	46	36
Saldo ultimo boekjaar		46	155

[8.1] Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verloopoverzicht

	[8.1]	2024	2023
Voorziening per 1 januari		118	0
- Toevoegingen ten laste van het resultaat		614	1.676
- Onttrekkingen		-733	-1.558
Stand per 31 december		0	118

[8.2] Overige voorzieningen

Verloopoverzicht

	[8.2]	2024	2023
Loopbaanbudget			
Stand per 1 januari		37	53
- Toevoegingen ten laste van het resultaat		16	15
- Onttrekkingen		-3	-13
- Vrijval ten gunste van het resultaat		-4	-18
Stand per 31 december		46	37

Dit betreft de voorziening Individueel Loopbaan Budget. Op grond van de CAO-woondiensten hebben medewerkers jaarlijks recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van € 900. Dit budget mag worden opgespaard tot een maximumbedrag van € 4.500, een en ander naar rato van het aantal contracturen.

[9] Langlopende schulden

	[9]	2024	2023
Leningen kredietinstellingen	[9.1]	88.815	78.138
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	26.706	24.399
Saldo ultimo boekjaar		115.521	102.537

[9.1] Schulden en leningen aan kredietinstellingen

	[9.1] 2024	2023
Stand per 1 januari	84.114	80.828
Mutaties:		
- Nieuw opgenomen leningen (nominale waarde)	13.103	4.000
- Nieuw opgenomen leningen (agio)	704	0
- Aflossingen	-5.503	-2.229
- Amortisatie agio leningen	-501	-485
- Overige mutaties	0	2.000
Saldo mutaties	7.803	3.286
Leningen kredietinstellingen	91.917	84.114
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-3.102	-5.976
Stand per 31 december	88.815	78.138

De post overige mutaties 2023 heeft betrekking op een tussentijdse opname van de lening met variabele hoofdsom.

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

	2024	2023
Looptijden		
- Tussen 1 en 5 jaar	0	3.000
- Langer dan 5 jaar	91.917	81.114
Totaal leningen	91.917	84.114
Type		
- Vastrentende leningen	87.917	81.114
- Variabel rentende leningen	4.000	3.000
Totaal leningen	91.917	84.114

Algemene toelichting langlopende schulden

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 4,22% (2023: 4,39%). Het totaal van de door Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 80,1 miljoen (2023: € 72,5 miljoen). De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt eind 2024 25,7 jaar (2023: 28,2 jaar). De marktwaarde van de leningen bedraagt € 98,0 miljoen (2023: € 88,6 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024

Wierden 151

d.d. 05/06/2025.

[9.2] Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)

Verloopoverzicht

	[9.2] 2024	2023
Stand per 1 januari	24.399	25.105
Mutaties:		
- Verminderingen als gevolg van terugkoop	-295	-460
- Waardemutatie terugkoopverplichting	2.602	-246
Saldo mutaties	2.307	-707
Stand per 31 december	26.706	24.399

Ressort Wonen heeft eind 2024 uit hoofde van de Verkopen onder Voorwaarden een terugkoopregeling voor 93 woningen (2023: 94 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:

Looptijden	2024	2023
- Niet langer dan 1 jaar	345	0
- Tussen 1 en 5 jaar	0	0
- Langer dan 5 jaar	26.361	24.399
Totaal verplichting VOV	26.706	24.399

[10] Kortlopende schulden

	[10] 2024	2023
Schulden aan kredietinstellingen	[10.1] 3.104	5.976
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2] 1.703	515
Schulden ter zake van belastingen, premies en sociale verzekeringen	[10.3] 276	134
Schulden ter zake van pensioenen	[10.4] 18	17
Overige schulden	[10.5] 1	0
Overlopende passiva	[10.6] 2.592	2.220
Saldo ultimo boekjaar	7.694	8.862

[10.1] Schulden aan kredietinstellingen

Deze post heeft volledig betrekking op het aflossingsbedragen 2025 van de langlopende schulden (inclusief amortisatie agio).

[10.2] Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De post heeft volledig betrekking op de aan leveranciers uitstaande facturen.

[10.3] Belastingen en premies sociale verzekeringen

	[10.3] 2024	2023
Omzetbelasting	134	106
Loonheffing	60	28
Vennootschapsbelasting	82	0
Saldo ultimo boekjaar	276	134



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

[10.5] Overige schulden

Verloopoverzicht

	10.5]	2024	2023
Ontvangen waarborgsommen		0	418
Rente waarborgsommen		0	67
Boekwaarde per 1 januari		0	485

Mutaties:

- Mutatie waarborgsommen		2	-418
- Rente uitgekeerd		0	-67
Totaal mutaties		2	-485

Saldo per 31 december

Ontvangen waarborgsommen		2	0
Boekwaarde per 31 december		2	0

Waarborgsommen werden bij aangaan van een huurovereenkomsten van huurders ontvangen en als eerste zekerheid voor de voldoening van eventuele verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten gereserveerd. In 2022 is besloten om vanaf 1 april 2022 geen waarborgsommen meer te incasseren, de ontvangen waarborgsommen zijn in 2023 terugbetaald aan de huurders. Vanwege het ontstane kortlopende karakter is deze post in 2022 geclassificeerd naar de kortlopende schulden.

[10.6] Overlopende passiva

	[10.6]	2024	2023
Niet vervallen rente op geldleningen		1.116	1.032
Vooruitontvangen huren		273	345
Vakantiegeld en -dagen		38	25
Overige		1.165	798
Saldo ultimo boekjaar		2.592	2.200

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.

Prijrsrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Ressort Wonen loopt renterisico over rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken, waaronder te converteren leningen, loopt Ressort Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Voor 2024 loopt Ressort Wonen op portefeuilleniveau een renterisico over ongeveer € 5,9 miljoen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024

Ressort Wonen

d.d. 05/06/2025.

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 kredietwaardigheidseisen (rating). De uitgangspunten hiervan zijn opgenomen in het Treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Ressort Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Ressort Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. 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 Ressort Wonen gebruik van meerdere banken. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

Ressort Wonen heeft de financiële meerjarenplanning zodanig opgesteld dat in alle gevallen faciliteiten voor financiering en herfinanciering beschikbaar blijven. Dat wordt onder andere bereikt door als basis in de meerjarenplanning uit te gaan van lagere dan de door toezichthouders en financiële stakeholders gestelde normen aan de financiële kengetallen. Doordat Ressort Wonen minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Ressort Wonen doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Ressort Wonen hanteert ook uitgangspunten die het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw stelt met betrekking tot het Eigen Middelen Beleid. Hierdoor heeft Ressort Wonen de mogelijkheid om zowel DAEB als niet-DAEB investeringen en aflossingen van leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de kasstromen verkopen uit bestaand bezit. De verwachting is dat Ressort 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 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 bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per EUR 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2024 is € 0 (net als in 2023). Eerder is al aangegeven dat verwacht wordt dat er voor de komende jaren geen beroep gedaan zal worden op de sector.

WSW-obligoverplichting

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar 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 0,34% 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 2024 € 1.884.000 (2023: € 1.838.000) 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 € 1.884.000 (2023: € 1.838.000).

Claims

Er zijn geen claims ingediend tegen Ressoort Wonen.

14 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

[11] Huuropbrengsten

	[11] 2024	2023
Netto huur	20.366	19.419
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-348	-424
Totaal huuropbrengsten	20.019	18.995

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur van het DAEB-bezit is per 1 juli 2024 met 5,3% verhoogd (2023: 2,6%). Het niet-DAEB bezit is per 1 juli 2024 eveneens verhoogd met 5,3% (2023: 2,6%).

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

Kengetallen in relatie tot huuropbrengsten	2024	2023
Huurderving in % van de netto huur	1,71%	2,18%
Huurachterstand in % van de ultimo active contracten netto huur	1,36%	1,59%

[12] Opbrengsten servicecontracten

	[12] 2024	2023
Opbrengst servicecontracten	1.739	1.275
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-20	-30
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.719	1.244

[13] Lasten servicecontracten

	[13] 2024	2023
Stookkosten	-1.080	-847
Electra	-212	-185
Schoonmaak	-312	-287
Serviceabonnement	-88	-93
Overige exploitatielasten	-85	-42
Totaal lasten servicecontracten	-1.776	-1.454

[14] Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	[14] 2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	-1.790	-2.155
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.790	-2.155

[15] Lasten onderhoudsactiviteiten

	[15] 2024	2023
Planmatig onderhoud	-5.204	-2.598
Mutatieonderhoud	-1.831	-1.757
Reparatieverzoeken	-1.536	-1.571
Toegerekende lasten onderhoud	-1.436	-1.745
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-10.006	-7.671

De stijging van het planmatig onderhoud wordt voornamelijk veroorzaakt door een aantal grotere activiteiten binnen planmatig onderhoud en een uitbreiding van het aantal woningen.

[16] Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	[16] 2024	2023
Zakelijke lasten	-1.396	-1.229
Verzekeringen	-95	-59
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-115	-411
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.607	-1.699

[17] Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	[17] 2024	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	105	1.715
Externe verkoopkosten	-6	-24
<i>saldo netto verkoopopbrengst</i>	<i>98</i>	<i>1.691</i>
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-92	-1.428
<i>Netto verkoopopbrengst</i>	<i>6</i>	<i>263</i>
Toegerekende organisatiekosten	-16	-19
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-10	244

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

[18] Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[18] 2024	2023
Waardeontwikkeling vastgoed in ontwikkeling	-614	-1.676
Af: Vrijval voorziening	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-614	-1.676

[19] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[19] 2024	2023
Vastgoedbeleggingen in exploitatie DAEB	12.579	-9.029
Vastgoedbeleggingen in exploitatie Niet-DAEB	-52	330
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.527	-8.699

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressort Wonen | 5

d.d. 05/06/2025

[20] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	[20] 2024	2023
Waardemutatie verkoop onder voorwaarden	438	-61
Waaardemutatie uitgegeven erfpacht	0	0
Gerealiseerd bij terugkoop	0	-28
Totaal niet-gerealiseerde waarderveranderingen vastgoedportefeuille VoV	438	-89

[21] Netto resultaat overige activiteiten

	[21] 2024	2023
Opbrengst overige activiteiten	34	68
Totaal netto-resultaat overige activiteiten	34	68

[22] Overige organisatiekosten

	[22] 2024	2023
Personeelskosten	-3.083	-3.090
Huisvestingslasten	-185	-207
Overige bedrijfslasten	-1.184	-1.389
Overige bedrijfsopbrengsten	25	46
Totale organisatiekosten	-4.427	-4.640

Toegerekend aan:

Verhuur en beheeractiviteiten	1.790	2.155
Onderhoudsactiviteiten	1.436	1.745
Verkoop bestaand bezit	16	19
Leefbaarheid	225	188
Totale toegerekende organisatiekosten	3.467	4.107

Saldo toegerekende organisatiekosten

Directie overige organisatiekosten	-347	-402
Totaal overige organisatiekosten	-1.308	-935

Personeelskosten en formatie

	2024	2023
Lonen en salarissen	-1.276	-1.211
Sociale lasten	-219	-195
Pensioenpremies	-144	-148
Overige personeelskosten incl. inhuur	-1.444	-1.537
Totaal personeelskosten	-3.083	-3.090

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar fulltime equivalent (fte) 20,2 (2023: 19,8).

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

Formatie (FTE)

	2024	2023
Management en ondersteuning	1,6	1,9
Woonservice	9,3	8,1
Dagelijks onderhoud	2,3	1,4
Planmatig onderhoud	3,9	3,9
Bedrijfsvoering	3,1	4,5
Totale formatie	20,2	19,8

Pensioenverplichtingen

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

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

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

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

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, als de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. Per 31 december 2024 bedroeg de dekkingsgraad van het SPW 129,0% (2023: 131,5%). 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). Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen.

Afschrijving materiële vaste activa

	2024	2023
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-265	-257
Totaal afschrijving (im)materiële vaste activa	-265	-257

Honorarium accountant

De volgende honoraria van Verstegen Accountants en KPMG Accountants 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.

Honoraria van de accountants	2024	2023
Onderzoek van de jaarrekening (Verstegen Accountants)	83	67
Andere controleopdrachten (Verstegen Accountants)	5	5
Adviesdiensten op fiscaal terrein (Deloitte)	55	0
Andere niet-controlediensten	0	1
Nagekomen kosten jaarrekeningcontrole & dVi 2022 (KPMG)	0	140
Totaal honoraria	144	214

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 | Ressor Wonen | 99

d.d. 05/06/2025.

[23] Leefbaarheid

	[23] 2024	2023
Leefbaarheid	-45	-99
Toegerekende leefbaarheidskosten	-225	-188
Totaal leefbaarheid	-270	-287

Saldo financiële baten en lasten

[24] Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	[24] 2024	2023
Deposito's en spaarrekeningen	71	105
Overige financiële vaste activa	0	0
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	71	105

[25] Rentelasten en soortgelijke kosten

	[25] 2024	2023
Rente op schulden/leningen kredietinstellingen	-3.312	-3.510
Amortisatie agio leningen	501	485
Rente op overige schulden	0	-3
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-2.811	-3.028

[26] Belastingen

	[26] 2024	2023
Acute belastingen huidig boekjaar	-998	-1.187
Acute belastingen voorgaande jaren	-182	0
Mutatie latente belastingen	-4	-22
Totaal belastingen	-1.184	-1.209

Fiscaal resultaat boekjaar

	2024	2023
Resultaat vóór belastingen	14.615	-7.037

Fiscale correcties

Fiscaal lagere onderhoudskosten	0	-150
Fiscale opwaardering in verband met mutatie WOZ-waarde	0	0
Fiscaal geen mutatie commerciële voorziening	9	-16
ATAD renteaftrekbepreking	1.761	1.767
Beperkt aftrekbare kosten	6	5
Fiscale afschrijving op vastgoed in exploitatie	-29	-4
Fiscaal geactiveerde rente	11	0
Fiscaal geen niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-12.351	10.464
Fiscaal lager verkoopresultaat	-6	-286
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-20	-18
Saldo afschrijving en vrijval (dis)agio leningen o/g	-72	-72
Saldo fiscale correcties	-10.691	11.690

Belastbaar resultaat

	3.924	4.653
	VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN	



Fiscale verliesverekening

Belastbaar bedrag

0
3.924

0
4.653

Berekening te betalen vennootschapsbelasting (bedragen x € 1)

Drempelbedrag vennootschapsbelasting	200.000	200.000
Tarief vennootschapsbelasting tot en met drempelbedrag	19,0%	19,0%
Tarief vennootschapsbelasting boven drempelbedrag	25,8%	25,8%

Acute belastingen boekjaar (x € 1)

998.796

1.186.939

De totale belastinglast voor 2024 komt uit op € 1.183.892, ofwel 8,1% van het resultaat voor belastingen (2023: € 1.209.311;-/- 17,2%).

15 Overige informatie

15.1 Wet Normering Topinkomens

WNT-verantwoording

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 2024 voor Ressort Wonen is op basis van de klasse-indeling naar gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse E. Daarbij hoort een bezoldiging van maximaal € 170.000 per jaar. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen ook de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor leden van de RvC: dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

De directeur-bestuurder is ingeschaald volgens de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria. Voor de bezoldiging van directeur-bestuurders van Ressort Wonen kwam in 2024 een bedrag van € 173.141 (2023: € 140.000) ten laste van de woningcorporatie.

De bezoldigingen van de directeur-bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van een auto);
- beloningen betaalbaar op termijn, zijnde pensioenlasten;
- (eventueel) uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 - Ressort Wonen

d.d. 05/06/2025.

Gegevens 2024		
	bedragen x € 1	F.P. Desloover
Functiegegevens		directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01/01 - 31/08
Deeltijdfactor in fte		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding		85.625
Beloningen betaalbaar op termijn		13.626
Bezoldiging		99.251
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		113.333
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen		n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.
Gegevens 2023		
	bedragen x € 1	F.P. Desloover
Functiegegevens		directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding		121.069
Beloningen betaalbaar op termijn		18.930
Bezoldiging		140.000
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		140.000

De beloning voor de bestuurders is passend binnen de WNT-norm voor Ressort Wonen.

Leidinggevende topfunctionaris zonder dienstbetrekking

Gegevens 2024		
	bedragen x € 1 (excl. BTW)	R. Steenvbeek
Functiegegevens		directeur-bestuurder a.i.
Kalenderjaar	2024	2023
Periode functievervulling in het kalenderjaar	16/07 - 31/12	00/01 - 00/01
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6	0
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	507	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	221	212
Maxima op basis van de normbedragen per maand	184.800	0
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	112.047	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Bezoldiging in de betreffende periode	73.890	0
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	73.890	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximum norm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 170.000, zijnde € 25.500. De maximum norm voor andere leden van de RvC bedraagt 10% van € 170.000, zijnde € 17.000.

Ressort Wonen hanteert voor de bepaling van de beloningen de richtlijnen van de VTW, welke lager liggen dan de maximale WNT-norm. De bezoldiging is niet gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is eveneens niet gekoppeld aan de prestaties van Ressort Wonen. Voor de bezoldiging van het toezichthoudende orgaan van Ressort Wonen kwam in 2024 een bedrag van € 56.016 (2023: € 50.400) ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2024	A.	R.S. van	F. Buis	C.M.C.
bedragen x € 1	Weggeman	der Kuij		Hilhorst
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/05
Bezoldiging	20.400	13.600	13.600	5.667
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	25.500	17.000	17.000	7.060
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de 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 2023	A.	R.S. van	F. Buis	C.M.C.
bedragen x € 1	Weggeman	der Kuij		Hilhorst
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	16.800	11.200	11.200	11.200
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	21.000	14.000	14.000	14.000
Gegevens 2024	J.H. Beer	M. Pruis		
bedragen x € 1				
Functiegegevens	Lid	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2024	25/11 - 31/12	25/11 - 31/12		
Bezoldiging	1.375	1.375		
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	1.719	1.719		
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.		
Gegevens 2023				
Aanvang en einde functievervulling in 2023	n.v.t.	n.v.t.		
Bezoldiging	0	0		
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	0	0		

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024

d.d. 05/06/2025.

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2024 een vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2024 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.

16 Gebeurtenissen na balansdatum

Voorjaarsnota

In april heeft het kabinet een huurbevriezing voor sociale woningen opgenomen in de voorjaarsnota. Dit ondanks de gezamenlijk overeengekomen Nationale Prestatie Afspraken (NPA). In onze beleidswaarde is een voor 2025 een huurstijging van 4,5% opgenomen en voor 2026 3,04%.

De huurbevriezing heeft direct invloed op het verdienvermogen van Ressort Wonen. Bij ongewijzigd beleid neemt als gevolg van deze maatregel de beleidswaarde af met 14,4 miljoen euro. De LtV neemt hierdoor met 2,9 procentpunt toe tot 41,4%. Dit is echter uiteindelijk nog ruim binnen de norm van $\leq 70\%$.

De huurbevriezing heeft ook direct gevolg voor onze ICR. Op dit moment is nog onduidelijk of vanuit overheidswege een bepaalde vorm van compensatie (bijvoorbeeld het schrappen van de Vpb-plicht voor corporaties en/of de ATAD regeling) aan de sector wordt toegekend. Zo niet dan zal bij ongewijzigd beleid onze ICR de periode 2026-2030 driemaal onder de norm uitkomen. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak, maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Ressort Wonen te bewaken.

17 Segmentatie naar DAEB en niet-DAEB

17.1 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 2023 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

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 gewogen eenheden.

DAEB en niet-DAEB gescheiden balans vóór resultaatbestemming

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

	2024 DAEB	2024 niet-DAEB	2023 DAEB	2023 niet-DAEB
ACTIVA				
A. VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
	426	0	571	0
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	420.594	0	395.694	0
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	64.931	0	65.777
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	28.669	0	26.022
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.108	0	1.052	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	421.702	93.600	396.746	91.799
Materiële Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.700	0	1.711	0
	1.700	0	1.711	0
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	72.056	0	69.906	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.334	0	2.372	0
Latente belastingvorderingen	192	0	196	0
Leningen u/g	187	0	198	0
Totaal van financiële vaste activa	74.769	0	72.672	0
Totaal van vaste activa	498.597	93.600	471.699	91.799
B. VLOTTENDE ACTIVA				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	646	0	0
Totaal voorraden	0	646	0	0
Vorderingen				
Huurdebiteuren	228	136	313	59
Overige vorderingen	47	6	34	6
Overlopende activa	133	17	469	88
Totaal van vorderingen	408	159	816	153
Liquide middelen	-6.107	6.989	-2.591	5.144
Totaal van vlottende activa	-5.699	7.793	-1.775	5.298
Totaal van activa	492.897	101.393	469.924	97.097

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 - Hressort Wonen

d.d. 05/06/2025.

	2024 DAEB	2024 niet-DAEB	2023 DAEB	2023 niet-DAEB
PASSIVA				
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	328.288	46.837	312.833	44.069
Wettelijke reserves	426		571	0
Overige reserves	54.494	23.259	78.052	24.079
Resultaat van het boekjaar	13.431	1.960	-8.247	1.759
Totaal van eigen vermogen	396.640	72.056	383.209	69.906
D. VOORZIENINGEN				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	0	0	118	0
Overige voorzieningen	41	5	36	0
Totaal van voorzieningen	41	5	155	0
E. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	88.815	0	78.138	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	2.295	0	2.334
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	0	26.706	0	24.399
Totaal van langlopende schulden	88.815	29.001	78.138	26.733
F. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	3.104	0	5.976	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.515	188	434	81
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	39	0	38
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen	245	30	127	7
Schulden ter zake van pensioenen	16	2	0	17
Overige schulden	0	2	0	0
Overlopende passiva	2.522	70	1.886	315
Totaal van kortlopende schulden	7.402	331	8.423	458
Totaal van Passiva	492.897	101.393	469.924	97.097

DAEB en niet-DAEB gescheiden verlies- en winstrekening

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

	DAEB 2024	niet-DAEB 2024	DAEB 2023	niet-DAEB 2023
Huuropbrengsten	16.914	3.105	15.994	3.001
Opbrengsten servicecontracten	1.643	76	1.048	197
Lasten servicecontracten	-1.698	-78	-1.224	-230
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.592	-198	-1.814	-340
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.510	-1.496	-6.459	-1.212
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.430	-177	-1.430	-268
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.327	1.231	6.114	1.147
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	98	418	1.273
Toegerekende organisatiekosten	0	-16	-5	-14
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-92	-334	-1.095
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	-10	80	164
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.327	712	-2.316	640
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.579	-52	-9.029	330
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	438	0	-89
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.253	1.098	-11.345	881
Opbrengst overige activiteiten	31	3	57	11
Netto resultaat overige activiteiten	31	3	57	11
Overige organisatiekosten	-1.166	-142	-787	-148
Leefbaarheid	-240	-30	-242	-45
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	129	0	165	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.811	-59	-3.028	-60
Saldo financiële baten en lasten	-2.681	-59	-2.863	-60
Resultaat voor belastingen	12.524	2.091	-8.987	1.950
Belastingen	-1.053	-131	-1.018	-191
Resultaat deelnemingen	1.960	0	1.759	0
Resultaat na belastingen	13.432	1.960	-8.246	1.759

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024 - Hessonit Wonen

d.d. 05/06/2025

DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht

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

(A) Operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huurontvangsten	16.989	3.153	16.058	3.013
Vergoedingen	1.776	96	900	169
Overige bedrijfsontvangsten	103	33	45	8
Ontvangen interest	130	0	165	0
Saldo ingaande kasstromen	18.998	3.281	17.167	3.191

Uitgaven:

Betalen aan werknemers	-1.521	-189	-1.413	-265
Onderhoudsuitgaven	-7.623	-1.323	-6.405	-1.202
Overige bedrijfsuitgaven	-4.038	-502	-4.202	-789
Betaalde interest	-3.232	-59	-3.345	-60
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-44	-3	-116	-3
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0	-1	0
Vennootschapsbelasting	-578	-72	-276	-52
Saldo uitgaande kasstromen	-17.036	-2.148	-15.759	-2.371
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.962	1.134	1.409	819

(B) (Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur	254	1.953	425	3.630
Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV	0	104	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	254	2.057	425	3.630

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	-850	0	-2.529	0
Verbeteruitgaven	-1.054	-490	-1.269	-463
Aankoop	-7.274	-478	-2.343	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-340	0	-488
Investerings overig	-90	0	-245	-36
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-9.268	-1.308	-6.385	-987
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.014	749	-5.960	2.642

FVA

Ontvangsten overig	38	0	37	0
Uitgaven overig	0	0	-409	-68
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	38	0	-372	-68
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.975	749	-6.332	2.574

(C) Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	9.000	0	6.000	0
---------------------------	-------	---	-------	---

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	-5.503	0	-2.229	0
Aflossing Interne lening	0	-38	0	-37
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.497	-38	3.771	-37

Mutatie liquide middelen

	-3.516	1.845	-1.153	3.356
Liquide middelen per 1-1	-2.591	5.144	-1.439	1.788
Liquide middelen per 31-12	-6.107	6.989	-2.591	5.144

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.

18 Vaststelling jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Rozenburg, 5 juni 2025

Was getekend,
Directeur-bestuurder:

Anja Verdaasdonk-van Weerlee

Vaststellen van de jaarrekening

Was getekend,
De Raad van Commissarissen:

A. Weggeman

F. Buis

R.S. van der Kuij

J.H. Beer

M. Pruis

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarstukken 2024

Ressort Wonen

d.d. 05/06/2025.

109

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

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

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De verklaring van de accountant is op de volgende pagina's toegevoegd.



Aan de raad van commissarissen van
Woningstichting Ressor Wonen

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting Ressor Wonen te Rozenburg te gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Ressor Wonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Woningstichting Ressor Wonen en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woningstichting Ressor Wonen opgenomen in hoofdstuk drie van het bestuursverslag. De door Woningstichting Ressor Wonen onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van Woningstichting Ressort Wonen. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van materiële schattingsposten en memoriaalboekingen. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting Ressort Wonen, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur en leden van het managementteam of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting Ressort Wonen bestaan de opbrengsten uit de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengsten, opbrengsten overige activiteiten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Woningstichting Ressort Wonen en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woningstichting Ressort Wonen opgenomen in hoofdstuk vier van het bestuursverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door Woningstichting Ressort Wonen gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van Woningstichting Ressort Wonen.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat Woningstichting Ressort Wonen haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening onder hoofdstuk 9.5.2. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Ressort Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole 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 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 tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die 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 toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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 toegelaten instelling.



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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 deze 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, het Controleprotocol WNT 2024, 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 toegelaten instelling;
- 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 toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring 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 toegelaten instelling 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.

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

Jaap Schot
5 juni 2025 17:31 +02:00

drs. J. (Jaap) Schot RA

Bijlagen: 1 – Kengetallen

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen en woongebouwen					
in exploitatie MGW EGW Daeb	2.430	2.343	2.332	2.071	2.111
in exploitatie MGW EGW Niet Daeb	254	260	267	189	190
in exploitatie intramuraal zorgvastgoed	38	40	44	50	50
in aanbouw	0	0	0	44	0
2. Garages	257	255	255	255	255
3. Bedrijfsruimten / kantoor	2	0	0	6	6
Totaal	2.981	2.898	2.898	2.615	2.612
Verhuur van woningen					
1. Mutatiegraad	8,50	8,50	4,10	5,41	6,20
2. Gemiddelde netto-maandhuur per 31 december	638,26	602,18	598,04	562,29	517,00
3. Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,36%	1,59%	0,00%	1,24%	0,92%
4. Huurderving in % van jaarhuur	1,71%	2,18%	1,59%	1,85%	1,93%
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,13	1,16	1,21	1,44	1,27
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	1.129	1.148	810	639	479
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.746	897	1.375	771	1.813
Balans en winst-en-verliesrekening (x € 1.000,-)					
1. Overige reserve + wettelijke reserve	68.352	70.376	78.095	75.402	71.949
2. Herwaarderingsreserve	328.288	312.833	312.833	263.026	248.184
3. Voorzieningen	46	155	53	56	3.176
4. Huren woningen / woongebouwen	20.019	18.995	17.192	15.891	15.661
5. Vergoedingen	1.719	1.244	1.447	1.315	1.291
6. Jaarresultaat	13.431	-8.246	53.027	18.300	5.853
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit	76,3%	77,5%	78,1%	82,5%	82,2%
2. Loan to Value (o.b.v.beleidswaarde)	38,5%	52,6%	39,2%	25,9%	25,4%
3. ICR	1,94	1,63	1,91	2,26	2,03
4. Onderpandsratio	20,6%	19,4%	18,2%	19,8%	16,2%
Algemeen					
1. Eigen vermogen per vhe (x € 1.000)	133.056	132.232	135.078	129.273	122.562
2. Personeelsbezetting (fte per 1.000 woningen)	6,78	7,06	7,06	8,50	7,83
3. Werkelijk aantal personeelsleden 31/12	21	20	21	23	22

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 05/06/2025.