



Jaarstukken 2023

Inhoudsopgave

Jaarverslag

Volkshuisvestelijk verslag.....	4
0 Voorwoord.....	4
1 Maatschappelijk presteren	6
2 Ontwikkelingen woningbezit	7
3 Kwaliteit van het woningbezit.....	15
4 Betrekken van belanghouders	19
5 Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen.....	20
6 Leefbaarheid.....	21
7 Wonen, Zorg en Welzijn	23
Bestuursverslag	25
1 Managementsamenvatting.....	25
2 Organisatie	26
3 Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen.....	30
4 Risicobeheersing.....	38
5 Financiën	41
6 Werkterrein	48
Jaarrekening	49

Jaarverslag 2023

Volkshuisvestelijk verslag

0 Voorwoord

In dit Volkshuisvestelijk jaarverslag over 2023 legt Woningstichting Ressort Wonen als toegelaten instelling verantwoording af over het presteren in het afgelopen jaar. Een jaar waarin we de realisatie van onze doelen en streefwaarden uit *Duurzaam Betrokken*, het vigerende *Strategisch Meerjarenplan vanaf 2020* (SMP), combineerden met de planvorming voor een nieuw SMP vanaf 2024.

Onze strategische speerpunten in het SMP vanaf 2020, waren:

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

De streefwaarden en doelstellingen om deze strategie te realiseren vormden het kader voor het jaarplan 2023. Wat viel op in 2023? We zien dat het de organisatie weer hogere cijfers ontving voor de klanttevredenheid. De succesvolle selectie en start van een nieuwe partner voor onderhoud hangt hier nauw mee samen. Ook een meer stabiel team van medewerkers wonen en opzichters bij de primaire dienstverlening werpt zijn vruchten af. Een positieve ontwikkeling waarop we voortbouwen in 2024. Anderzijds zagen we dat zien we dat de huurachterstand bij onze huurders een punt van zorg en aandacht werd. De streefwaarde voor maximale huurachterstand werd helaas overschreden. Dat kan Ressort Wonen bedrijfseconomisch goed dragen, maar het is voor individuele huurders een ingrijpende ontwikkeling. Als de kosten voor levensonderhoud niet meer in verhouding staan tot het inkomen, vinden deze huurders Ressort Wonen aan hun zijde. Met aandacht, hulp en betalingsregelingen. Maar we zijn op dit punt nooit 'klaar' en we gaan alles op alles zetten om deze zorgelijke trend in 2024 te keren.

Verder springen nog de volgende bijzondere activiteiten en prestaties uit 2023 in het oog. Er heeft in dit jaar een flinke doorstroming in de woningvoorraad in Rozenburg plaatsgevonden. Dit heeft alles te maken met de oplevering en verhuring van 44 seniorenwoningen aan Welgelegen in december 2022. Dit zorgde in 2023 voor een piek aan huuropzeggingen, mutatiewerkzaamheden en -kosten. Voor het eind van 2023 werkten we deze piek aan mutaties weg. Het is zeer positief dat de nieuwbouw ervoor zorgde dat ook andere huishoudens konden doorschuiven naar een woning die past bij hun levensfase en woonwensen. In 2023 zijn we gestart met het broodnodige onderhoud en verbetering van het energetisch presteren van de overgenomen Vestia woningen in Brielle en Vierpolders. Een klus die nog enkele jaren zal voortduren. De eerste bewoners konden deze positieve ontwikkeling al meemaken. Want natuurlijk scheelt onderhoud en verduurzaming ook in de portemonnee. We maakten in 2023 ook verder kennis met het voor ons nieuwe werkgebied: de gemeente Voorne aan Zee. We maakten bijvoorbeeld, samen met collega-corporaties, prestatieafspraken met deze gemeente voor 2024 en 2025. Ook ondertekenden we in 2023 overeenkomsten met minister De Jonge en Gemeente Rotterdam voor de realisatie van 36 flexwoningen voor Rozenburgse jongeren en spoedzoekers. De oplevering van deze bijzondere woningen is voor het eerste deel 2024 gepland. Onderdeel van deze afspraken is ook de sloop door gemeente Rotterdam van Sporthal De Rozet in Rozenburg. Dit terrein komt beschikbaar voor nieuwbouw door Ressort Wonen. Natuurlijk werd ook de inkoopsamenwerkingen met collega-corporaties gecontinueerd. Denk bijvoorbeeld aan de samenwerking bij de concretisering van het contract- en leveranciersmanagement en bij het functioneel beheer van ons primaire systeem Tobias 365. Met vier corporaties delen we sinds medio 2023 en ook in 2024 een in Tobias 365 gespecialiseerde collega. Zijn conclusie was in 2023 dat de collega's bij Ressort Wonen behoorlijk ver zijn in het benutten van de, met 7 corporaties aangeschafte, programmatuur. Dat is knap, omdat er in 2023 toch de nodige veranderingen in de organisatie plaatsvonden en vacatures beschikbaar kwamen. Gelukkig lukte het in vrijwel alle situaties om in de vacatures te voorzien. Hoewel op een flink aantal plekken met een (langdurige) interim invulling. Heel 2023 stond verder in het teken van de verkenning naar meerwaarde van intensieve samenwerking met collega-corporatie De Zes Kernen. Helaas bleek eind 2023 onvoldoende draagvlak binnen die organisatie

voor een keuze voor de ultieme samenwerkingsvorm. We blijven echter als goede collega's samenwerken, in gemeente Voorne aan Zee en in de regionale samenwerkingsverbanden.

In februari 2023 presenteerden we de uitkomsten van het visitatietraject en kregen we met een vernieuwende spelvorm met belanghouders de opgaven voor komende jaren in beeld. De visitatie en de aanvullende bijeenkomst bevestigden dat de gemeenschap en onze partners Ressor Wonen echt als *Duurzaam Betrokken* ervaren. Een mooi fundament onder het nieuwe Strategische Meerjarenplan vanaf 2024 *'Een Thuis voor Iedereen'*. Ik heb alle vertrouwen dat onze betrokken en deskundige collega's ook de komende jaren de nieuwe doelstellingen en streefwaarden samen realiseren.

Frans Desloover,
Directeur-bestuurder.

1 Maatschappelijk presteren

1.1 Samenwerking

Prestatieafspraken

Gemeente Rotterdam, Ressort Wonen en Huurdersvereniging Rozenburg (HVR) maakten prestatieafspraken voor 2022 en 2023. Dit keer spraken we met elkaar af dat we de mogelijkheden onderzoeken voor meer nieuwbouw, voor meer samenwerking op het gebied van leefbaarheid en de aanbesteding voorbereiden voor de aanleg van het warmtenet. Dit laatste is helaas nog niet gelukt.

Wél heeft de oplevering van de nieuwbouw aan Welgelegen voor een forse doorstroming van ouderen uit onze eengezinswoningen gezorgd. Ook is de locatie van de Rozet in Rozenburg door de gemeente als een locatie voor nieuwbouw aangewezen. Op leefbaarheid is de band met de welzijnsorganisatie DIA verstevigd. We organiseerden samen activiteiten waarmee ook nieuwe bewoners zich beter thuis voelen in hun woning en op Rozenburg.

Eind 2023 stelden de gemeente Rotterdam, de HVR en Ressort Wonen de prestatieafspraken vast voor de periode 2024-2025. Hetzelfde deden we met de HVR en gemeente Voorne aan Zee. Dit aan de hand van een succesvolle en constructieve methode. Onder regie van gemeente Voorne aan Zee werkten wij namelijk aan de prestatieafspraken in vier thematische bijeenkomsten. Samen met betrokken gemeenteambtenaren, huurdersvertegenwoordigingen en alle corporaties.

Samenwerking gemeente Voorne aan Zee

De voorbereiding voor nieuwbouw van 210 woningen in Oude Goote vordert gestaag. Daarnaast werkten we met collega-corporaties De Zes Kernen en Maasdelta en het Woonbedrijf Voorne aan Zee aan de overname van het resterend bezit van Vestia (nu Hef Wonen) in voormalige Gemeente Brielle. We voorzien medio 2024 de overname van ruim 80 woningen in Brielle, Vierpolders en Zwartewaal.

Warmtenet

Ressort Wonen is voornemens een deel van haar woningbezit aan te sluiten op een nieuw aan te leggen warmtenet door het Warmtebedrijf Rotterdam. In 2017 tekenden we een intentieovereenkomst, samen met de gemeente Rotterdam en het Warmtebedrijf BV. Deze overeenkomst is in 2018 verlengd. Daarnaast is Rozenburg door de gemeente Rotterdam geselecteerd als één van de vijf integrale gebiedsaanpakken binnen deze gemeente. In de afgelopen jaren is er gewerkt aan de businesscase door een samenwerkingsverband van Warmtebedrijf Rotterdam (WBR), Stedin/NetVerder en Ressort Wonen. Zij zochten regelmatig afstemming met gemeente Rotterdam. De ambitie is/was hierbij: een aardgasvrij Rozenburg in 2035. In 2021 heeft gemeente Rotterdam, ook in relatie tot de strategie voor het WBR, besloten tot een aanbesteding voor de warmteconcessie in Rozenburg. Hiermee is de samenwerking tussen WBR, Stedin/NetVerder en Ressort Wonen beëindigd. Ressort Wonen heeft daarop haar positie heroverwogen en we zijn nu in afwachting van de stappen door gemeente Rotterdam. Bij de samenwerking met de gemeente formuleren en bewaken wij onze kaders. In onze meerjaren-investeringsbegroting vanaf 2021 hebben we investeringen in het aansluiten op het warmtenet met zeker 3 jaar vertraagd. Vrijwel gelijktijdig met de daadwerkelijke verkoop door gemeente Rotterdam van haar belang in WBR stelde de regering zich op het standpunt dat warmtenetten in publieke handen zouden moeten komen. Met deze tegengestelde bewegingen is onzekerheid in de markt ontstaan waardoor aansluiting op het warmtenet alleen maar verder uit zicht is geraakt. In december afgelopen jaar gaf de gemeente Rotterdam aan dat zij geen probleem zien als wij met NetVerder onderzoeken wat de mogelijkheden en haalbaarheid is voor een aansluiting op een warmtenet. Begin 2024 is dan ook de intentie om afspraken in te plannen met Vattenfall en met NetVerder om af te tasten of deze partijen ook mogelijkheden zien.

1.2 Kwaliteit service- en dienstverlening

Jaarlijks vindt een onafhankelijk onderzoek plaats naar de beleving en waardering van onze huurders over de kwaliteit van de dienstverlening van Ressort Wonen. In 2023 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 2023. De resultaten worden overgenomen in de Aedes-benchmark. In 2023 zijn er 666 enquêtes ingevuld. De cijfers voor dienstverlening op de verschillende onderdelen zijn als volgt:

KWH-onderdeel	2023	2022
Algemene dienstverlening	7,2	7,5
Nieuwe huurders	7,9	7,6
Vertrokken huurders	8,5	8,5
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,8
Onderhoud	8,1	8,2

2 Ontwikkelingen woningbezit

2.1 Woningvoorraad

Het aantal woningen in exploitatie per 31 december is 2.643.

In enkele vooraf benoemde complexen verkopen wij woningen zodra de huur is opgezegd. We verkopen zowel appartementen als eengezinswoningen in verschillende prijsklassen. Woningen die ooit met een MGE-bepaling werden aangeboden, bieden we na terugkoop aan via de vrije markt. In totaal verkochten we in 2023 zes woningen op de vrije markt. Vier van de zes woningen zijn verkocht na terugkoop en doorverkocht op de vrije markt. Deze terugkoop heeft zowel in 2022 (twee) als in 2023 (twee) plaatsgevonden. Van één woning heeft de koper de voorwaarden afgekocht, waarmee het volledige juridische eigendom is overgegaan naar de eigenaar.

Aantal woningen naar huurklassen	2023		2022	
	aantal	in %	aantal	in %
Tot kwaliteitskortingsgrens	304	11,50	340	12,86
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	1.545	58,46	1.358	51,38
Tot 2 ^e aftopping	237	8,97	341	12,90
Tot liberalisatiegrens	376	14,23	406	15,36
Boven liberalisatiegrens	181	6,85	198	7,49
Totaal aantal woningen	2.643	100	2.643	100

De huurgrenzen worden jaarlijks per 1 januari aangepast. Met ingang van 2023 is de maximale sociale huurprijsgrens verhoogd naar € 808,06. Bij mutatie van een woning en de daaropvolgende verhuring, wordt de huurprijs naar de streefhuur aangepast. Aangebrachte voorzieningen, zoals zonnepanelen en andere energetische maatregelen, hebben gevolgen voor het aantal woningwaarderingpunten van de woning. Hierdoor kan een woning verschuiven naar een andere huurprijsklasse. In 2023 benoemden we daarom ook doelgroepen per complex. Dit zorgt ervoor dat woningen beschikbaar blijven voor de juiste inkomens en huishoudtypes.

2.2 Huurbeleid

Ressort Wonen hanteert 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.

Speerpunt van Ressort Wonen was in 2023 nog steeds 'Betaalbare huren in duurzame woningen'. Vanuit deze visie hanteert Ressort Wonen een gematigd huurprijsbeleid.

Betaalbaarheid

De energieprijzen zijn enorm gestegen en 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. En in 2023 konden huurders zelfs individueel zonnepanelen aanvragen. Hier is in 2023 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.

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. Daarbij werd uiteraard gekeken naar de huurprijzen en servicekosten, maar ook naar de energielasten. Met als maatstaf Nibudnormen bracht dit onderzoek aan het licht welke positieve effecten de verduurzamingsaanpak van Ressort Wonen heeft op de betaalbaarheid. De sterke stijging van de energielasten in combinatie met de groei van de woningvoorraad in Brielle en Vierpolders vormde aanleiding om vrij snel na 2020 dit onderzoek te herhalen. De uitslag was niet verrassend: de betaalbaarheid staat verder onder druk. Ook al had dit ernstiger kunnen zijn wanneer niet zoveel verduurzaamd was. Het onderzoek geeft nieuwe input voor onze complexbeheerplannen, geeft motivatie voor het promoten van energiezuinig bewonersgedrag en vormt een stimulans voor het verduurzamen van de voormalige Vestia-portefeuille. In de prestatieafspraken 2024-2025, die we in de loop van 2023 met Gemeente Voorne aan Zee en de HVR vastlegden, spraken we af om het woonlastenonderzoek in 2024 opnieuw te herhalen. In 2024 doen we dit onderzoek samen met de collega-organisaties Maasdelta, De Zes Kernen en Woonbedrijf Voorne aan Zee. We hopen door deze bredere scope meer zogenaamde microdata van het CBS te kunnen 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. De gemiddelde streefhuur is ietwat gestegen naar 75%.

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.

2.3 Toewijzing en verhuringen

Woonruimteverdeling

Vrijgekomen woningen kunnen op verschillende wijzen worden verdeeld. De verdeelmethodes zijn: loting, inschrijfmodel, directe bemiddeling of direct kans. Van loting maakt Ressor Wonen geen gebruik. Het merendeel van de vrijgekomen woningen bieden we aan volgens het inschrijfmodel. Passende woningzoekenden met de langste inschrijfduur nodigen we uit voor een bezichtiging. Bij akkoord van de gevraagde gegevens bieden we de woning aan. Na acceptatie sluiten we een huurcontract af. Wanneer er onvoldoende kandidaten zijn, adverteren we de woning opnieuw via direct kans. De eerst reagerende woningzoekende is dan de eerste kandidaat-huurder. Bij akkoord van alle gegevens wordt de woning aan deze kandidaat verhuurd. Bij de zorgwoningen aan Blankenburg en soms ten behoeve van de doorstroming van ouderen vanuit eengezinswoningen, 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 gemeente. Ook bij woningruil en soms bij ernstige overlast gebruiken we de mogelijkheid van een directe bemiddeling. De 28 woningen in het zorgcomplex Hart van Rozenburg-Elzenlaan verhuren wij aan zorgaanbieder Careyn. Zij verzorgt zelf de toewijzing en de persoonlijke verhuur.

Passend toewijzen

Bij passend toewijzen houden we rekening met inkomen, leeftijd, huishoudgrootte van de woningzoekende en met de huurprijs van de woning. Deze grenzen zijn standaard opgenomen in het woningzoekendensysteem van WoonnetRijnmond. Bij het adverteren van vrijkomende woningen 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 2023 is 96,3% van de woningen met een huurprijs tot en met € 693,60 passend toegewezen.

Europese Regelgeving

Naast passend toewijzen moet ook worden voldaan aan de voorwaarden van de Europese regelgeving. Elke woningzoekende moet aantonen dat het huishoudinkomen onder bepaalde grenzen valt. Daarvoor kunnen zij een inkomensregistratieformulier downloaden bij de Belastingdienst.

Ook in 2023 mochten woningcorporaties elk jaar 7,5% van hun vrijgekomen huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens; dus bij een inkomen van meer dan € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en meer dan € 48.625 voor huishoudens van 2 of meer personen.

Woningcorporaties mogen dat percentage lokaal verhogen, tot maximaal 15%. Dit kan de woningcorporatie afspreken met de gemeente en huurdersorganisaties. Voor Ressor Wonen geldt dat er in 2023 geen woningen zijn verhuurd met een huurprijs tot en met € 808,06, aan huurders met een inkomen hoger dan de bovengenoemde inkomensgrens.

WoonnetRijnmond

Voor woningzoekenden die in Rozenburg en Brielle woonruimte willen huren, geldt dat zij ingeschreven staan bij WoonnetRijnmond. Op woonnetrijnmond.nl vinden woningzoekenden al het aanbod van de aangesloten corporaties in de regio Rotterdam. De corporaties adverteren hun aanbod via deze gezamenlijke website. Het aanbod bestaat uit huurwoningen, koopwoningen, bedrijfsruimtes, parkeerplaatsen en bergingen. Woningzoekenden kunnen een zoekprofiel aanmaken, waarin zij hun voorkeur voor woonplaats, woning en huurprijs aangeven. Na inloggen zien woningzoekenden hun reacties op woningen, de positie waarop men is geïndigd, de eventuele aanbieding en de acceptatie van een woning. Het woningaanbod in Rozenburg en Brielle tonen we ook op de website van Ressor Wonen. Woningzoekenden die op deze woningen willen reageren linken wij door naar de website van WoonnetRijnmond. Voor woningzoekenden met een beperkte kennis van internet, bieden de medewerkers van de afdeling Wonen hulp bij het zoeken en reageren op beschikbare woningen.

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

De medewerkers van de corporaties verwerken urgentieaanvragen van inwoners van de gemeente Rotterdam in het urgentiesysteem. Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) neemt het besluit tot het al dan niet toekennen van de urgentie. Deze voorrangspositie wordt gekoppeld aan de inschrijving van WoonnetRijnmond van de woningzoekende.

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

Woningzoekenden verlengen jaarlijks de inschrijving bij WoonnetRijnmond. Woningzoekenden worden per e-mail op de noodzaak van verlenging geattendeerd. De jaarlijkse verleningskosten zijn € 10. Ook hier geldt dat woningzoekenden met geringe kennis van internet zich kunnen wenden tot de medewerkers van team Woonservice om de inschrijving te verlengen.

In totaal zijn er in 2023 219 woningen verhuurd (2022: 155):

- 17 woningen zijn in de niet-DAEB verhuurd;
- 202 woningen hadden een huurprijs tot en met € 808,06 (liberalisatiegrens).
- 44 woningen zijn verhuurd met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.
- 155 woningen hadden een huurprijs tot en met de 2e aftoppingsgrens.
- 149 woningen zijn passend verhuurd (onder de inkomensgrens Wet huurtoeslag). Dit is 100% en daarmee voldoen we aan de eis om minimaal 95% passend te verhuren. Zie onderstaande tabel voor een specificatie.
- Er zijn 14 garages verhuurd.

Verhuringen naar huishoudsamenstelling en inkomen	maximaal inkomen	aantal
Eénpersoonshuishouden <AOW (1a)	25.475	43
Eénpersoons huishouden >AOW (1a)	25.075	15
Tweepersoons huishouden <AOW (1b)	34.575	31
Tweepersoons huishouden >AOW (1b)	33.800	0
Drie of meerpersoonshuishouden <AOW (1c)	34.575	60
Drie of meerpersoonshuishouden >AOW (1c)	33.800	0
Eénpersoonshuishouden >AOW, hoog vermogen (1d)	44.035	-
Tweepersoonshuishouden >AOW, hoog vermogen (1d)	48.624	-
Drie of meerpersoonshuishouden >AOW, hoog vermogen (1d)	48.624	-
Totaal verhuringen passend toewijzen		149

Opzeggingen en verhuringen

In 2023 waren er 224 huuropzeggingen (2022: 107). Hier bedoelen we woningen met een huureindedatum in het jaar 2023. De mutatiegraad bedraagt hierdoor 8,5% (2022: 4,1%). De belangrijkste redenen voor huuropzegging waren: samenwonen, verhuizing binnen of buiten Rozenburg of Brielle, overlijden of koop.

Na mutatieonderhoud werden 226 woningen en 14 garages opnieuw verhuurd. Het aantal nieuwe huurders afkomstig uit Rozenburg was 98, uit Rotterdam 54 en 66 nieuwe huurders kwamen uit de regio of elders uit het land.

In 2023 reageerden 26.250 woningzoekenden. In 2022 was dit 23.619. Het gemiddeld aantal reacties op woningen is 115. In 2022 was dit 221. De daling is te verklaren doordat er relatief meer woningaanbod was ten opzichte van 2022.

2.4 Huurincasso

Huurachterstanden

De huurachterstand op actieve contracten is in 2023 1,59% (2022: 1,60%). 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. Sinds november 2023 hebben we (nog) meer aandacht voor maatwerk, we proberen kost wat het kost achter de voordeur te komen en werken nauw samen met partijen zoals de budgetcoach en het wijkteam.

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. 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.

2.5 Ontruimingen

In 2023 is één woning ontruimd na een betaalachterstand. Er was geen sprake van huisuitzetting, omdat de huurder zelf de woning al voortijdig heeft verlaten. Enkele huurders ontvingen wel een zogenaamde aanzegging en kwamen langs voor een 'laatste kansgesprek'. De afspraak is dat we elke ontruiming melden bij het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen (MPH). Wij sloten met hen een samenwerkingsconvenant af. In het Regionaal Vangnet wordt bij iedere ontruiming een dossier aangemaakt. Toch blijft elke ontruiming er één te veel. De inzet blijft, in samenwerking met het wijkteam, om het aantal ontruiming terug te dringen tot nul.

2.6 Leegstand

De leegstand bij nieuwe verhuringen is in 2023 opgelopen naar gemiddeld 78 dagen (2022: 72 dagen). De hoge leegstand wordt voornamelijk veroorzaakt door de hogere mutatiegraad, waardoor meer woningen langer leegstaan waarbij werkzaamheden voor verduurzaming worden uitgevoerd.

2.7 Huisvesting specifieke doelgroepen

Huisvesting statushouders

Het intakeklokje Opvang Statushouder van de gemeente Rotterdam geeft jaarlijks een opgave van het aantal te huisvesten statushouders. De opgave voor 2023 bedroeg 22 statushouders. Wij hebben deze taakstelling gehaald. Vluchtelingenwerk Nederland wordt ingeschakeld voor begeleiding en hulp bij inburgering.

Jongeren

Ressort Wonen heeft 203 woningen onder de kwaliteitskortingsgrens van € 452,20. 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 13 woningen in 2023 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 2023 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.

Ouderen

Huurders ouder dan 55 jaar die wonen in een eengezinswoning van Ressort Wonen en door willen stromen naar een sociale gelijkvloerse huurwoning van Ressort Wonen, bieden wij een vergoeding en hulp bij het verhuizen. Bij acceptatie ontvangt de huurder € 1.000 en één maand gratis huur en verhuishulp van een erkend verhuisbedrijf. In 2023 hebben 12 huurders gebruik van gemaakt van deze regeling en de totale kosten bedroegen € 21.220.

Urgenten

Urgentie is bedoeld voor woningzoekenden met een persoonlijke noodsituatie om met voorrang in aanmerking te komen voor een woning. Uiteraard gelden er strikte voorwaarden voor de urgentie. De urgentie kan compleet met alle stukken zoals inkomensgegevens, convenanten en woonlastenopgave aangevraagd worden via de corporatie in de woonplaats van de woningzoekende. Dit geldt voor inwoners van de gemeente Rotterdam. Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) behandelt de aanvraag en geeft de urgentieverklaring af. Deze onafhankelijke instelling voorkomt

voorkeursbehandeling door medewerkers van een corporatie. De urgentieverklaring is niet bedoeld om wooncarrière te maken, maar om snel vanuit de noodsituatie geholpen te worden.

Er zijn in 2023 in totaal 39 urgenten geplaatst (in 2022 waren dit er 18) op de volgende gronden:

Reden	2023	2022
Geweld en bedreiging	3	2
Te hoge woonlasten	12	8
Medisch	9	4
Stadsvernieuwing	0	2
Mantelzorger	1	1
Hardheidsclausule	1	1
Uitstroom uit voorziening	13	-

2.8 Verkoop

Verkoop bestaande woningen

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

In 2023 kochten we twee woningen onder voorwaarden terug. Het aantal verkochte woningen bedroeg in totaal zes. Twee vanuit een terugkoop uit 2022, twee vanuit een terugkoop uit 2023 en twee woningen werden als eerste verkoop verkocht. Deze woningen verkochten we op de vrije markt. De Maatschappelijk Gebonden Eigendom regeling is bij verkoop niet meer van toepassing. Van de Kopen naar Wens regeling heeft in 2023 één afkoop plaatsgevonden, waardoor de eigenaar nu volledig (juridisch) eigenaar is.

2.9 Communicatie

Contact met onze huurders

Contact met onze huurders vinden we van groot belang. We willen niet alleen zenden, maar ook informatie ophalen en samen optrekken met onze huurders en stakeholders. Regelmatig vragen we onze huurders wat voor hen belangrijk is, en daar houden we rekening mee. We staan voor een goede mix tussen digitalisering en persoonlijk contact, afgestemd op de behoefte van de huurder.

Uitvoeren communicatieplan

Samen met Tekstueel rondde we al in 2021 een communicatieplan af. Dit plan schept een breed kader voor onze communicatieactiviteiten en laat ons nadenken over welk communicatiemiddel wij voor welk doel inzetten. Willen we informeren, mensen betrekken, activeren of zelfs samen besluiten? Welke middelen passen we dan toe en hoe meten we de effecten? Allemaal zaken waar we ook in 2023 rekening mee hielden.

Persoonlijk contact staat bij ons hoog in het vaandel en naast alle digitale mogelijkheden bleef dit ook in voor 2023 erg belangrijk. Volgens dit plan willen we ook minder schrijven en meer visueel communiceren. Denk aan pictogrammen en andere visuals zoals films. Een goed voorbeeld zijn de handige instructiefilms voor onze huurders.

Sociale media, website en klantportaal

Zoals in 2022 plaatsen we meerdere keren per maand een bericht op LinkedIn. In 2023 werd deze berichten steeds meer beeldend en maakten we meer gebruik van filmmateriaal. Deze films plaatsten we op ons YouTube kanaal en vanaf hier natuurlijk ook op onze website. In brieven, folders en magazine maken we gebruik van QR-codes, zodat geïnteresseerden deze films snel vinden.

In 2023 ontwikkelden wij ons klantportaal verder. In dit jaar ging het portaal via een link op onze website online. Er waren enkele tegenslagen in de techniek, waardoor we ervoor kozen om slechts een deel van onze huurders een inlog te zenden. In 2024 starten we alsnog een campagne om al onze huurders te voorzien van een inlog voor dit nieuwe klantportaal. Natuurlijk staat de ontwikkeling hierna niet stil.

Het populair jaarverslag

Ieder jaar vertalen we het uitgebreide financiële en volkshuisvestelijke jaarverslag naar een korte overzichtelijke versie voor huurders en relaties. Vaak is dit een korte film of een duidelijke infographic. Sinds 2022 presenteren we het jaarverslag al in een nieuwe vorm, namelijk als een website. We maken zo slim gebruik van verzameld materiaal (film- en foto) van het afgelopen jaar. Al 'klikkend' kunnen geïnteresseerden per onderwerp extra informatie openen. Deze interactieve vorm voor ons populair jaarverslag bevalt ons erg goed.

Ressort Wonen magazine

In 2023 brachten wij driemaal het Ressort Wonen magazine uit. We bezorgden dit mooie magazine bij alle huurders, ook de nieuwe bewoners in Voorne aan Zee ontvingen een exemplaar. Daarnaast bezorgen we het magazine bij onze relaties. 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. Het flinke aantal oplossingen voor de 'woordzoeker' in het magazine laat zien dat veel bewoners aandacht besteden aan het magazine.

Voorne aan Zee (Brielle)

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 Ressort Wonen en andersom.

Schrijfwijzer

Onze coach in schriftelijke communicatie is Loo van Eck. Door de jaren heen hebben wij goed contact en brengen zij via een algemene e-learning nieuwe medewerkers up-to-date op het gebied van schriftelijke communicatie. In 2023 beoordeelden we onze 'schrijfwijzer' opnieuw en pasten we deze waar nodig aan. Hier hielp Loo van Eck ons bij. Samen met de medewerker communicatie maakten zij aanvullend een e-learning op maat voor Ressort Wonen. Zij ontwikkelden een moderne ME-learning. Alle collega's van Ressort Wonen volgden deze training eind 2023 als opfriscursus. Op deze manier communiceren we allemaal op een eenduidige manier in onze mails en brieven aan de huurders en relaties. Deze training is ook perfect in te zetten bij nieuwe collega's.

Huisstijl

De huisstijl, dus ons kleurgebruik, logo's en andere afspraken, is ondergebracht bij algemeen communicatiebureau Tekstueel. Zij bekeken in 2023 samen met ons hoe de kleuren en de vormen van de huisstijl nog passen bij onze veranderende organisatie. We willen graag meer een 'thuisgevoel' en warmte uitstralen. In 2023 spraken we hierover in een werkgroepje samen met Tekstueel. In 2024 wordt de geactualiseerde huisstijl vastgelegd en toegepast in onze communicatie-uitingen. Voor het eerst in het magazine van maart 2024.

Openingstijden kantoor

De openingstijden van ons kantoor zijn in 2023 niet gewijzigd. Ons kantoor is op werkdagen geopend van 8.30 tot 16.30 uur. Na sluitingstijd is de storingsdienst bereikbaar voor dringende reparatieverzoeken en noodgevallen. Via de website kun je ons 24/7 bereiken. Meldingen en reparatieverzoeken worden op werkdagen direct opgepakt.

2.10 Klachtencommissie

Ressort Wonen is aangesloten bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland. Foldermateriaal en klachtenformulier zijn te downloaden via de website van Ressort Wonen. Het staat huurders vrij om na het doorlopen van de interne klachtenprocedure hun klacht voor te leggen bij deze onafhankelijke commissie. De commissie oordeelt of de klacht terecht is en doet een uitspraak hierover. In 2023 heeft 1 huurder een klacht ingediend bij de Klachtencommissie Zuid Holland Wonen. Deze klacht is gegrond verklaard. Het advies van de klachtencommissie was tweeledig. Het bestond uit opvolging geven aan woonoverlast klachten binnen een VvE-complex en opvolging geven aan het oplossen van een technische klacht binnen de woning. Ressort Wonen heeft opvolging gegeven aan het advies. De overlastmelding is samen met de gemeente Rotterdam opgepakt en afgesloten. De technische klacht is verholpen.

2.11 Reglement verhuiskostenvergoeding

Bij grootschalige renovatie en bij sloop/vervangende nieuwbouw wordt een Sociaal Plan vastgesteld. Hierover heeft de HVR instemmingsrecht. In het Sociaal Plan zijn zaken verwoord over vervangende woonruimte, recht van terugkeer, individuele hulp en verhuiskostenvergoeding. Deze wettelijke vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd. In 2023 hadden we geen projecten waarbij gebruik gemaakt kon worden van deze regeling.

3 Kwaliteit van het woningbezit

3.1 Onderhoud, inkoopsamenwerking

In 2023 gaven we de inkoopsamenwerking verder vorm. Deze inkoopsamenwerking 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.

3.1.1 Dagelijks onderhoud

Reparatieverzoeken en mutaties

In 2023 waren er 3.362 reparatieverzoeken in het dagelijkse onderhoud. Dat is ongeveer gelijk aan het voorgaande jaar. In navolgende tabel een overzicht per aannemer met de gerealiseerde kosten reparatieverzoeken.

Reparatieopdrachten		aantal	Kosten per aannemer
1	Eigen dienst Ressort Wonen	858	€ 27.148
2	Meerbouw Rotterdam	718	€ 1.269.393
3	DB de Bruin B.V.	454	€ 204.697
4	Van der Speld Bouw B.V.	367	€ 1.033.035
5	Barendrecht Elektra B.V.	192	€ 53.681
6	Budding V.O.F.	126	€ 69.287
7	Pesch Electrotechniek	124	€ 66.740
8	Technisch bureau TOM	80	€ 88.015
9	Tormax Nederland B.V.	68	€ 16.666
10	Twinnss VVE beheer	63	€ 0
11	Kone B.V.	43	€ 17.816
12	Van der Velden Rioleringsbeheer	39	€ 14.002
13	SKK Kozijnenservice	23	€ 7.144

Reparatieopdrachten		aantal	Kosten per aannemer
14	Keizer Hoveneniersbedrijf	22	€ 21.390
15	Saval B.V.	19	€ 14.340
16	DAKaccent Nederland B.V.	16	€ 7.400
17	SVP Diensten B.V.	15	€ 13.874
18	Van Vliet Installatie B.V.	15	€ 4.973
19	Rentokil	14	€ 23.934
20	Van der Padt Deuren B.V.	11	€ 5.665

Door de verhuisbewegingen, als gevolg van de opgeleverde 44 nieuwbouwwoningen voor senioren aan Welgelegen, vonden er dit jaar meer mutaties plaats dan gebruikelijk. De 55-plussers die verhuisden naar Nieuw Welgelegen woonden vaak al lang op het oude adres. Hierdoor was er veel onderhoud nodig om de woningen weer op ons basisniveau te krijgen. Dit had zeker een effect op de mutatiekosten. Met 1/5 van het aantal adressen waren 2/3 van de kosten gemoeid. Ook worden er meer werkzaamheden verricht dan alleen maar te herstellen wat niet heel is. Oorspronkelijk de definitie voor mutatieonderhoud. We zien echter een verschuiving van planmatige kosten naar kosten tijdens mutatie. In 2023 is in totaal bij 129 woningen mutatieonderhoud uitgevoerd. We hadden voor 2023 165 mutaties begroot. Totaal is hier € 1.757.031 aan uitgegeven. Voor de begroting was € 517.000 opgenomen voor mutatieonderhoud inclusief extra bedragen voor een inhaalslag voor de verouderde onderdelen.

Verbeteringen en vernieuwen van verouderde onderdelen

Bij 89 van de 129 woningen vond bij mutatie een kwaliteitsinvestering plaats in de vorm van een wijziging van de plattegrond of een badkamer-, keuken-, en/of toiletvernieuwing. Dit vond plaats in overeenstemming met de afspraken in onze portefeuillestrategie en het opgestelde onderhoudsbeleid. Voor deze 89 woningen was dus meer nodig dan alleen mutatieonderhoud. Totaal was hier uiteindelijk een bedrag van ruim € 1,6 miljoen mee gemoeid.

In onderstaande tabel ziet u een onderverdeling.

Onderverdeling	2023	
Tot € 5.000	40 woningen	€ 145.940
Tot € 20.000	51 woningen	€ 535.899
Boven € 20.000	38 woningen	€ 1.075.192
Totalen	129 woningen	€ 1.757.031

3.1.2 Planmatig onderhoud en projecten

Nieuwbouw 44 appartementen aan Welgelegen

Eind 2022/begin 2023 zijn de 44 woningen aan Welgelegen in gebruik genomen door nieuwe huurders. Ondanks dat er nog diverse discussies zijn met aannemer Daiwa Housing/Jan Snel waren wij van mening dat het niet te rechtvaardigen is om de woningen niet te verhuren. De belangrijkste punten in deze discussies zijn het niet halen van de EPV-normen en mogelijke hittestress. Na een overleg met de directie van Daiwa Housing /Jan Snel eind september, wilde Jan Snel door het plaatsen van extra zonnepanelen alsnog voldoen aan de EPV-vereisten. Deze aanpassing vraagt een vergunning van gemeente Rotterdam. Op dit moment, 3e week januari 2024, is duidelijk dat deze vergunning niet wordt afgegeven. Ressort Wonen besloot vervolgens dat er geen betaling meer plaatsvindt aan Daiwa Housing, zolang deze zaken niet zijn opgelost. Wij houden nog ongeveer € 800.000 achter. Bewoners van deze nieuwbouw krijgen begin 2024 via een app inzicht in alle opbrengsten en hun elektriciteitsverbruik. Ressort Wonen heeft laten onderzoeken wat de nieuwe EPV-systematiek in deze casus kan betekenen. We concludeerden dat

hierin een deel van de oplossing ligt. We vragen namelijk in juridische zin waarschijnlijk ten onrechte een EPV-vergoeding aan via de EPV1. In praktische zin is er geen financieel nadeel omdat de opbrengst (nu al) voldoende is voor de beperkte hoogte van de vergoeding die wij vragen. We kunnen ook een EPV2 aanvragen. Deze aanvraag is eenvoudiger te realiseren. Hiervoor is eveneens voldoende opbrengst vanuit de zonnepanelen. Vervolgens kunnen we onze huurders een kleine korting bieden op de EPV-vergoeding die zij betalen. Dit is dan een schadelast die Jan Snel moet vergoeden. Dit bedrag is, naar onze inschatting, veel lager dan wanneer Jan Snel ons vergoedt voor het niet leveren conform EPV1, dan wel de uitgaven die zij moeten doen om de opbrengst te vergroten. Als zij al een vergunning zouden krijgen van gemeente voor meer zonnepanelen.

36 Flexwoningen De Ark

In 2023 is er een overeenkomst gesloten voor de aankoop van 36 flexwoningen op de locatie van de voormalige basisschool De Ark, met de verwachting om deze woningen begin 2024 te plaatsen. Het proces loopt op zich goed: de units staan al klaar in de fabriek en het participatietraject met omwonenden verloopt positief. Helaas draaien de ambtelijke molens wel trager dan gewenst. Er is veel draagvlak en belangstelling voor de ontwikkeling. We verwachten geen bezwaarmakers. Oplevering Q1 gaat niet meer lukken, maar we houden de druk erop.

Planmatig onderhoud 2023

In het jaarplan 2023 besloten we prioriteit te geven aan de 'basis op orde'. Hierdoor stelden we veel planmatige werkzaamheden uit naar 2024. Dit om ruimte te krijgen om dit doel te bereiken.

Buitenschilderwerk en/of gevelonderhoud

In 2023 voerden we buitenschilderwerkzaamheden en gevelonderhoud uit bij 281 woningen in Rozenburg, verdeeld over 3 complexen. In 2023 voerden we buitenschilderwerkzaamheden en gevelonderhoud (via RGS) uit bij 74 woningen in Rozenburg verdeeld over 2 complexen. In 2023 hebben we buitenschilderwerkzaamheden en gevelonderhoud uitgevoerd bij 21 woningen in Brielle verdeeld over 2 complexen.

Grootonderhoud De Platen galerijflats in Rozenburg

In 2023 (start in 2022) voerden we grootonderhoud uit in complex De Platen (Galerijflats). Het betrof onderhoud aan de buitenzijde van de gebouwen van dit complex. De werkzaamheden waren als volgt:

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

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

Grootonderhoud en verduurzamen 4 woningen in Brielle

In 2023 (doorlopend in 2024) voeren we grootonderhoud uit in complex Clarissenstraat. De werkzaamheden waren als volgt:

- Vervangen schilderwerk;
- Vervangen van al het enkele glas voor HR++ glas;
- Vervangen van de draairamen inclusief HR++ glas;
- Vervangen deuren voor geïsoleerde deuren;
- Isolatiwerkzaamheden aan gevel, dak en vloer;
- Aanbrengen hybride warmtepomp.

Na oplevering van de werkzaamheden zijn de slechte (E/F/G) labels gereduceerd en voldoen de woningen aan de standaard zoals overeengekomen in de Nationale prestatieafspraken.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de speerpunten in het Strategisch Meerjarenplan van Ressor Wonen. Om die reden ontwikkelden wij in 2018 een duurzaamheidsvisie en actualiseerden we deze in 2021. Als onderdeel van deze visie is ook de Aedes Routekaart voor een CO2-neutraal bezit meegenomen. Naast de relatie van duurzaamheid met milieu, klimaat en andere energievormen, is de relatie met woonlasten een belangrijk thema voor Ressor Wonen. Betaalbaarheid staat op de eerste plaats en alle duurzaamheidsmaatregelen leggen we langs deze lat. In 2024 actualiseren we de duurzaamheidsvisie opnieuw.

Individuele duurzaamheidspakketten

Verduurzaming nemen wij zo veel mogelijk mee in alle (groot)onderhoudsprojecten. Is planmatig onderhoud nog niet van toepassing voor een buurt, dan waren er in 2023 onze individuele duurzaamheidspakketten.

Dit waren de mogelijkheden voor onze huurders:

- Pakket A: gasloos koken (plus aanpassing van de groepenkast);
- Pakket B: zonnepanelen.

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

Visie op Vastgoed

Ressor 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 parameters. 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. Eind 2023 is deze Vastgoedvisie vastgesteld en in 2024 implementeren wij deze visie. Ressor Wonen zal meer gaan 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 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.

Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Ongeveer 95% van de woningen van Ressor Wonen in Rozenburg hebben een PKVW-certificaat. Komende jaren pakken we Brielle en Vierpolders aan, om ook hier alle woningen te voorzien van een PKVW-certificaat. Dat doen we complexmatig bij grootonderhoudswerkzaamheden. Wij verwachten dat in 2028 we ook hier de 95% bereiken.

3.2 Portefeuillestrategie

Ressor Wonen heeft haar visie en ambities, zoals verwoord in het Strategisch Meerjarenplan, uitgewerkt in een portefeuilleplan 2018-2030. Het portefeuilleplan is de beleidsmatige vertaling van de Opgaven en Kaders in het werkgebied en vormt het kader voor te nemen maatregelen op complexniveau. Ressor Wonen wil met dit portefeuilleplan de opgave in Rozenburg volledig invullen. Verder willen 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.

Complexessie

In 2023 organiseerden we voor het eerst een ‘vastgoeddag’ met het hele bedrijf. Op deze dag namen we met alle interne vakdisciplines (verhuur, onderhoud, leefbaarheid) per complex de woningvoorraad door en formuleerden we aandachtspunten. Dit gaf meer inzicht en goede ideeën.

Assetmanagement

Ook dit pakten we op in 2023. Het was één van onze talentprojecten, waarin we naast het inhoudelijke resultaat ook oog hadden voor de talentontwikkeling van de deelnemers aan deze werkgroep. Inhoudelijk zorgde de projectgroep voor het vullen van het assetmanagementprogramma en ondertussen is dit zelfs geïntegreerd in de jaarlijkse planning & controlcyclus.

4 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 2023 vervolgden we onze deelname aan het dorpsoverleg. Dit is een uitvoerend netwerkoverleg van zorg- en welzijnsorganisaties. Daarbij versterkten we de banden met het welzijnswerk. Daarnaast bezochten we samen met betrokken huurders het landelijk huurdersfestival van de Woonbond.

Visitatie

Begin 2023 organiseerden we een belanghoudersbijeenkomst in locatie ‘De Ontmoeting’ om het visitatierapport te presenteren. De voorzitter van de visitatiecommissie verzorgde een inleiding en onder leiding van Platform 31 speelden we een vastgoedspel. Het visitatierapport toont mooie cijfers. En natuurlijk kregen we ook tips. De contacten met belanghouders mogen, volgens de commissie, nog meer aandacht krijgen. Dit advies volgen we op in 2024.

4.1 Overleg

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

Bewonersgroepen

Een deel van de bestaande bewonerscommissies is in coronatijd helaas minder actief geworden. Maar een ander deel van de bewonerscommissies weet de weg naar Ressort Wonen goed te vinden. Ressort Wonen faciliteert regelmatig activiteiten van deze commissies financieel of waar nodig met inzet van personeel. De medewerker Leefbaarheid beoordeelt, in overleg met andere collega's, of de activiteit een relatie heeft met huur(ders), wonen en/of leefbaarheid. In 2024 krijgt huurdersparticipatie weer extra aandacht.

Huurdersvereniging Rozenburg (HVR)

Met de HVR wordt op een positieve en constructieve wijze overlegd. Officieel is er 4 keer per jaar een vergadering, maar ook tussentijds bespreken 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 verstrekt jaarlijks per verhuureenheid een geldelijke bijdrage. Hiervan kan de HVR zichzelf bekostigen. De HVR overlegt en bespreekt jaarlijkse 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 hier ook onze eigen medewerkers aan bij.

Klankbordgroepen

Bij grootonderhoudsprojecten vragen wij de leden van de klankbordgroep om ambassadeurs van Ressort Wonen te zijn. De inbreng en de contacten van de leden zijn van groot belang. Zij nemen zelf het initiatief om medebewoners te informeren en in gesprek te gaan over plannen, duurzaamheid en andere relevante zaken. In 2023 zijn er een aantal bewonersgroepen/commissies uit het verleden hersteld en deze fungeren ook als klankbordgroep.

Wijk- en veiligheidsoverleg

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

5 Maatschappelijk (verantwoord) ondernemen

Leer- en werkervaringsplaatsen

Al bijna 10 jaar is bij ons een client van Ipse de Bruggen in dienst. Deze collega werkt drie dagen per week en ondersteunt ons op facilitair gebied. Dit tot tevredenheid van hem en de partners. Voor ons is hij een fijne collega die er echt bij hoort. Ipse de Bruggen, zorgkantoor voor verstandelijk en meervoudig beperkten, verzorgt de begeleiding. In 2023 boden we één trainee de gelegenheid om via Corporaties in Beweging werkervaring bij een woningcorporatie op te doen. Hij heeft het assetmanagement voor Ressort Wonen opnieuw leven ingeblazen.

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 Ressorst 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. Met de bouw van 'Nieuw Welgelegen', waar we 44 sociale 55+ huurappartementen bouwden, dragen we daaraan bij. We informeerden alle 55-plussers in onze eengezinswoningen over de mogelijkheden tot voorrang bij een woningtoewijzing voor deze nieuwbouw. Daarmee brachten we een succesvol 'treintje aan verhuizingen' op gang. Dit zorgde voor meer doorstroming in Rozenburg. Er verhuisden 40 Rozenburgers naar de nieuwbouw en er kwamen zo 19 eengezinswoningen vrij. Jonge gezinnen kregen meer kans op een eengezinswoning en hierdoor kwamen er weer meer appartementen vrij voor bijvoorbeeld starters. Hierdoor werd het effect op de doorstroming veel groter dan de beschikbaarheid van deze 19 eengezinswoningen alleen.

6 Leefbaarheid

6.1 Ressorst Wonen en samenwerkende partners

2023 was het jaar van de hernieuwde verbinding. Als we terugkijken zien we dat de verbinding tussen Ressorst Wonen en de partners in de wijk verbeterde. De contacten en samenwerking met Welzijnspartner DIA en ook de gemeente Rotterdam zijn geïntensiveerd. Dit uit zich in diverse samenwerkingen zoals: de vitale woongemeenschappen, energiecoaches maar ook de samenwerking op gebied van participatie voor de in 2024 te plaatsen flexwoningen. Daarnaast zijn initiatieven zoals Buurtklimaatje en Opzoomeren ook weer in het vizier en bereiden we ons voor op eventuele samenwerkingen in de toekomst.

6.2 Sociaal wijkbeheer

De transitie van huismeester naar sociaal wijkbeheerder is in 2023 doorgezet. Een belangrijk aspect van deze rol is het sociale deel. De wijkbeheerder is in veel gevallen aanspreekpunt voor de bewoner en dat heeft een positieve invloed op de thema's schoon, heel en veilig. Tegelijkertijd is door de laagdrempelige bereikbaarheid de contactstroom richting de wijkbeheerder toegenomen. We experimenteren met een nieuwe app om het meldingenproces zo 'lean' mogelijk te maken. De constatering die de wijkbeheerder of bewoners doen, komen met de app sneller en efficiënter op de juiste plaats van bestemming.

6.3 Veiligheid

Rustig wonen in een veilige omgeving heeft bij Ressorst Wonen de hoogste prioriteit. In onze Algemene Huurvoorwaarden is dan ook een artikel hierover opgenomen. Het lijkt erop dat niet alle Rozenburgers dit gevoel van veiligheid ervaren. Sinds 2023 onderzoeken wij samen met wijkketenpartners de veiligheidsbeleving van Rozenburgers. Medio 2024 ronden wij dit onderzoek zeer waarschijnlijk af.

De medewerker Leefbaarheid en Participatie heeft een belangrijke rol om ontmoetingen tussen bewoners te stimuleren, om zo de sociale cohesie te versterken. Hiervoor voert de wijkbeheerder bijvoorbeeld welkomstgesprekken. Met deze gesprekken krijgen we een goede eerste indruk van wat een nieuwe huurder eventueel nodig heeft om te wennen aan de nieuwe woonomgeving. Bedoeling is met deze gesprekken informatie op te halen waarmee we oude en nieuwe huurders een handje kunnen helpen bij het elkaar leren kennen. In 2024 krijgt dit vervolg. Ook blijven wij kandidaat-huurders goed informeren. We bespreken met hen bijvoorbeeld het dorpse karakter van Rozenburg, de rust en het rijke verenigingsleven.

Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Een groot deel van het woningbezit van Ressorst 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.

Camerabeveiliging

In 2023 heeft Ressor Wonen voor het eerst in de vorm van een pilot een complex voorzien van beveiligingscamera's. Dit gebeurde bij het seniorencomplex Nieuw Welgelegen. De aanleiding hiervoor was structurele overlast van insluipende jongeren. Dit ging gepaard met vervuiling en vandalisme. Wij kozen voor een mobiel en budgetvriendelijk systeem. In 2023 vonden er twee evaluatiemomenten plaats. Wij concludeerden dat de aanwezigheid van het camerasysteem ervoor zorgt dat de lokale hangjeugd de locatie overslaat.

6.4 Sociaal Beheer

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

Opruimactie portieken

In 2021 begonnen we met de opruimactie van portieken in verschillende buurten. Voor de handhaving hiervan werd de wijkbeheerder uitgerust met stickers. De wijkbeheerder plakt deze stickers op spullen die niet toegestaan zijn in een gemeenschappelijke ruimte. We kijken terug op een geslaagd project. Diverse bewoners deden actief mee met deze opruimactie. In 2022 gaven wij een vervolg aan deze succesvolle actie en in 2023 hebben we het proces verder gestructureerd. De opruimactie is in de processen opgenomen als een jaarlijks terugkerende actie.

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 2023 zijn we strenger gaan handhaven op het vrijhouden van algemene ruimtes en galerijen. Het doel is om huurders structureel bewust te maken van brandveiligheid met als eindresultaat: geen spullen en rommel in de entreehal, portiek, galerij en trappenhuis. We hebben dit jaar op 29 juni in 't Veerhuis samen met de lokale driehoek een bijeenkomst georganiseerd om bewoners attent te maken op de algemene veiligheid waarbij de brandveiligheid van de complexen een grote rol speelde. In 2024 is er verandering in de wetgeving en zullen we soortgelijke acties houden om onze bewoners óók hierover bewust te maken.

Tuinenactie

Een groene en sfeervolle omgeving is wat we als Ressor Wonen graag terugzien in Rozenburg. 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 bekijkt jaarlijks de tuinen binnen het bezit en toetst dit aan het huidige beleid. In 2023 hebben we meer structuur aangebracht in het schouwen van de tuinen en in hoe wij communiceren met bewoners. Naast een andere werkwijze, verzamelden we dit jaar ook gegevens op een statistische manier. Deze gegevens benutten we bij een volgende tuinenactie. We zagen tijdens de evaluatie veel mogelijkheden om de processen binnen deze actie nog efficiënter uit te voeren. Ook de tuinenactie is in de processen opgenomen als een jaarlijks terugkerende actie.

Leefregelcampagne

In 2023 pakten we ook de bevordering van de sociale cohesie in de portieken verder op. Dit deden wij door persoonlijk te vragen aan de huurders wat zij belangrijke afspraken vinden als bewoners van een flat. Vervolgens plaatsten wij deze afspraken op een fraai leefregelbord en hingen dit in de centrale algemene ruimte. In 2023 hebben we dit doorgezet en zijn er in de Platenbuurt van Rozenburg ook soortgelijke acties uitgevoerd. Ook hier hangen nu leefregelborden met afspraken die de bewoners zelf bepaalden. In 2024 ronden we het plaatsen van de leefregelborden op de Promenade af.

RST(J) Rozenburg Surveillance Team (Jeugd)

In samenwerking met gemeente en Jongerenwerk, zijn we in 2022 het project RST(J) gestart.

Dit project is bedoeld om jongeren uit de wijk een positieve en actieve bijdrage te laten leveren aan de samenleving. Helaas is in 2023 gebleken dat het RSTJ helaas onvoldoende positief effect had. De rapportages en gemeten effecten waren erg summier. Alles tezamen maakt het dat we in 2024 strenger gaan evalueren met de uitvoerende partij en wellicht andere keuzes maken waar het gaat om sociaal maatschappelijk betrokkenheid.

Zelfwerkzaamheid bewonersgroepen

Diverse bewonersgroepen hebben zich in 2023 proactief ingezet met activiteiten. Zij bespraken met ons complex gerelateerde zaken en Ressor Wonen stimuleerde of faciliteerde verschillende acties vanuit de bewonersgroep. Zo organiseerde de bewonersgroep Blankenburg een Kerst-Inn diner. Dit diner stond in het teken van het voorkomen van een sociaal isolement onder ouderen. De bewonersgroep aan de Meerpaal organiseerde in dit jaar ook een diner, maar zij deden dit om nieuwe en oude bewoners met elkaar te verbinden. In 2023 inventariseerden we welke (nieuwe) participatievormen we kunnen hanteren om bewoners bij het wonen in hun complex te betrekken. In 2024 gaan we samen met de nieuwe wijknetwerker bewoners meer stimuleren om te participeren, al dan niet in een bewonersgroep.

Woonoverlast

Ook in 2023 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. Wij sloten in 2023 ook een contract met stichting Push voor een aantal van 20 casussen. 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

Alle schriftelijke overlastmeldingen registreren wij. Sinds 2022 vindt dit plaats in ons nieuwe systeem Tobias. Dit om meer inzicht te krijgen en te houden in het aantal meldingen van burenruzies en/of woonoverlast. In 2023 is er een voorzichtig begin gemaakt met Sonar (rapportagesysteem) om de meldingen ook statistisch in beeld te krijgen.

Overleg met ketenpartners

In 2023 hebben wij net als in de voorgaande jaren, het structurele (casus)overleg met verschillende ketenpartners gecontinueerd. Er zijn drie soorten overleggen waar we aan deelnemen. Het ene overleg heeft betrekking op een individuele bewoner waarbij we met Woonexpert Rotterdam, politie en het wijkteam bespreken hoe we de casus aan moeten pakken. Het andere overleg is het veiligheidsoverleg op dorpsniveau. Ook nemen wij actief deel aan het maatschappelijk dorpsoverleg. Door integraal te overleggen, kunnen we bij meer complexe situaties verdere problemen voorkomen.

7 Wonen, Zorg en Welzijn

7.1 Zorgappartementen

De 28 woningen in het zorgcomplex Hart van Rozenburg-Elzenlaan worden verhuurd aan zorgaanbieder Careyn. Zij verzorgt zelf de toewijzing en de persoonlijke verhuur. 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 wel geschikte kandidaten aan. Ouderen met een zorgindicatie en een passend inkomen, hebben voorrang op overige woningzoekenden.

7.2 Voorzieningen in bestaande woningen/complexen

Toegankelijkheid

Ressort Wonen beschikt over 8 volledig aangepaste woningen voor mensen met een fysieke beperking, de zogenaamde WMO-woningen. Bij mutatie melden we deze woningen aan bij de SUWR, zodat zij kandidaten voordragen op grond van een medische noodzaak. Bij het ontbreken van geschikte kandidaten bieden we de woning 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. Bij het direct afsluiten voorkomen zij een entreegeld dat wel geldt als je later gebruik wil maken van dit abonnement. Huurders van 70 jaar en ouder krijgen een korting op de maandelijkse bijdrage van 50% en betalen daarom slechts € 2,25. Eind 2023 maakten 1.809 huurders gebruik van het serviceabonnement. In de leeftijdscategorie 70+ zijn er 495 huurders met een serviceabonnement.

7.3 Programma 'Ouder en Wijzer'

Gelukkig is het niet nodig om van Rozenburg te verhuizen wanneer je als oudere niet langer zelfstandig kunt wonen. Als onderdeel van het gemeentelijk uitvoeringsprogramma 'Rotterdam Ouder en Wijzer' zag Ressort Wonen de kans om Rozenburg als kleine kern te onderscheiden. Ressort Wonen hoopte, samen met zorgpartij Careyn, op de opwaardering van de woonzorgzone tot 'ouderen hub'. Helaas is dat niet gebeurd. Het project 'Meet & Move' was een vervolg hierop. Dit moest zorgen voor een duurzaam en veilig ingericht verblijfsgebied voor senioren, dat ook activeert tot beweging. Ondanks de intensieve samenwerking en grote inzet van Ressort Wonen is dit niet gelukt. In 2023 vestigden we onze hoop op de aanbestede opdracht van gemeente Rotterdam aan DIA, onder de noemer van vitale woongemeenschappen. Door capaciteitsgebrek bij DIA is dit nog niet gelukt. Wordt vervolgd in 2024.

Bestuursverslag

1 Managementsamenvatting

Betaalbaar huren in duurzame woningen

Op grond van Rijksbeleid verhoogden we de huur van woningen en garages in 2023 met 2,6%. Huurdersvereniging Rozenburg (HVR) adviseerde positief over deze aanpassing. In 2023 zagen we een nog steeds te hoog niveau van huurachterstanden. Dat bevestigt de landelijke zorg om betaalbaarheid van het wonen. Met een algemeen sociaal huurbeleid, een sociaal en actief incassobeleid en nóg meer zorg en aandacht voor individuele situaties, is de huurachterstand weliswaar gestabiliseerd, maar met 1,59% nog steeds ruim boven onze doelstelling. Per 2022 ontruimen wij niet bij een huurachterstand.

We maakten in 2023, net als in de voorgaande jaren, flinke stappen in het verder verduurzamen van onze woningvoorraad. Er was helaas vooral sprake van stilstand bij de ontwikkeling van een warmtenet voor heel Rozenburg. Verduurzaming is voor Ressor Wonen eerst en vooral een bijdrage aan betaalbaarheid. We hanteren bij verduurzaming een woonlastengarantie. Hierdoor gaan huurders er per saldo in woonlasten op vooruit, terwijl de woningen energetisch duurzamer worden. Ressor Wonen heeft in de loop der jaren aan honderden huishoudens zo'n woonlastengarantie afgegeven, en nog nooit is die ingeroepen. Afgeleide hiervan is de sterke positie van Ressor Wonen en Rozenburg als koploper in de energietransitie. In de in 2023 opgestelde prestatieafspraken voor 2024 en 2025, met HVR en gemeente Voorne aan Zee, is duurzaamheid en betaalbaarheid een belangrijk thema. Wij maken ons hier hard voor. Zo wordt 'ons' woonlastenonderzoek uit 2022 in 2024 herhaald binnen de gehele corporatievoorraad in Voorne aan Zee.

Betrokken en moderne dienstverlening in een sterk dorp

De kwaliteit van dienstverlening is traditioneel van hoog niveau bij Ressor Wonen. In de afgelopen jaren waren we gemiddeld genomen echter gezakt in klanttevredenheidsscores. Een sterk bepalend element daarin is de klanttevredenheid over de uitvoering van reparatieverzoeken. In de loop van 2023 hebben wij, met het contracteren van een nieuwe dagelijks onderhoudspartner in combinatie met een stabiel personeelsbestand, de lijn omhoog te pakken. In 2023 maakten we maximaal gebruik van de ruimte in de regionale Verordening Woonruimteverdeling om inwoners van Rozenburg meer kans te bieden op een nieuwe huurwoning. We proberen hiermee zo lang mogelijke verhuisketens tot stand te brengen.

Uitgaven in het kader van leefbaarheid zijn volgens de Woningwet alleen mogelijk als er direct verband is met 'de verhuur aan de doelgroep sociale huurders in de omgeving waar het bezit zich bevindt'. Ressor Wonen doet in het kader van leefbaarheid alleen deze uitgaven. We combineren dat met een brede taakopvatting op het gebied van leefbaarheid. Ook in 2023 hebben we twee wijkbeheerders en een participatiemedewerker binnen Rozenburg ingezet.

Op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren

Ressor Wonen voerde haar werkzaamheden in 2023 niet meer alleen uit binnen Rozenburg, maar sinds 1 juli van 2022 ook in Brielle en Vierpolders. In Rozenburg zetten we vanaf 2016 al een beleid in dat versnelt en met hogere ambities uitvoering geeft aan planmatig onderhoud en woningverbetering. De piek hiervan ligt achter ons. Vanaf 2023 krijgt het wegwerken van achterstanden in onderhoud en verduurzaming aan woningen in Brielle en Vierpolders prioriteit. In 2023 stond in het tekenen van voorbereiding en start van deze werkzaamheden. In Rozenburg springt de voorbereiding op de plaatsing en aankoop van 36 flexwoningen in het oog. De aansluiting op het restwarmtenet vroeg wederom meer tijd dan voorzien en stond in 2023 on hold.

Ressor Wonen kan, op volkshuisvestelijk gebied, meer dan Rozenburg nu en op lange termijn nodig heeft. Daarom maakten wij afspraken over onze bijdrage aan nieuwbouw van sociale huurwoningen in gemeente Voorne aan Zee, de voormalige gemeente Brielle. De realisatie van die afspraken is een kwestie van lange adem. Sneller ging de overname van een deel van de Vestia-portefeuille in Brielle en Vierpolder per 1 juli 2022. In 2023 zijn we betrokken geraakt bij het proces om ook de resterende Vestia-

woningvoorraad (inmiddels Hef Wonen) over te nemen. Naar verwachting nemen we in 2024 nog 80 sociale huurwoningen over in Brielle, Vierpolder en Zwartewaal.

De prestaties die wij leveren zijn verankerd in prestatieafspraken tussen gemeente Rotterdam, Huurdervereniging Rozenburg (HVR) en Ressort Wonen. In 2023 maakten we met HVR en gemeente Voorne aan Zee voor het eerst prestatieafspraken, namelijk voor de jaren voor 2024 en 2025. Samenwerking met deze partners is voor Ressort Wonen van groot belang. Als relatief kleine organisatie kiezen wij er ook voor om via samenwerking met collega-corporaties uitdagingen op te pakken. In 2023 werkte Ressort Wonen samen met diverse corporaties in gezamenlijke inkoop van verzekeringen, met acht collega-corporaties bij de inkoop van onderhoud en met zes (soms dezelfde) corporaties de beheerfase van een nieuw ERP-systeem. Met drie van die corporaties, te weten Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Patrimonium Barendrecht en 3B Wonen sloot Ressort Wonen een overeenkomst voor het gezamenlijke benutten van een I&A-adviseur. Deze functionaris versterkt het functioneel beheer binnen de vier corporaties en ondersteunt het gezamenlijk Contract- en Leveranciersmanagement richting Aareon. In 2022 herijkte Ressort Wonen haar strategische positie 'zelfstandig blijven door samen te werken' en startte een verkennend onderzoek naar meerwaarde van samenwerking met collega-corporatie De Zes Kernen in Abbenbroek. Daaraan werd een groot deel van 2023 uitvoering gegeven. Uit dit onderzoek bleek dat een verregaande samenwerking in de vorm van een fusie met decentrale uitvoering, de meeste volkshuisvestelijke en organisatorische meerwaarde zou opleveren. Voor deze samenwerkingsvorm was veel draagvlak binnen Ressort Wonen, maar helaas niet binnen De Zes Kernen. De verkenning is beëindigd met de conclusie dat we als goede collega's blijven samenwerken, binnen gemeente Voorne aan Zee en diverse regionale samenwerkingsverbanden.

Financiële uitkomsten en prognoses

Het resultaat na belastingen 2023 bedraagt € 8,2 miljoen negatief, voor ongeveer € 10,5 miljoen verklaard uit negatieve waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Relevanter is dat het nettoresultaat van exploitatie vastgoedportefeuille exclusief rentelasten € 7,3 miljoen bedraagt. In 2022 was dit € 5,6 miljoen. Dat past binnen het strategisch speerpunt 'Op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren'. Zowel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als van de Autoriteit woningcorporaties is een positief oordeel ontvangen met betrekking tot de huidige financiële situatie en de verwachtingen voor de eerstvolgende vijf jaar. Ressort Wonen kan mede hierdoor met vertrouwen de toekomst tegemoet zien.

2 Organisatie

2.1 Algemeen

Onze bedrijfsgegevens zijn:

Adres	Juliana van Stolberglaan 7, 3181 HH Rozenburg
Telefoon	(0181) 25 20 99
Algemeen e-mailadres	info@ressortwonen.nl
Website	www.ressortwonen.nl
Laatste statutenwijziging	9 december 2016
Koninklijk Besluit van Toelating	28 september 1992, nummer 92.008869
Nationaal Register Volkshuisvesting	inschrijvingsnummer L2056
Inschrijving KVK (Rotterdam)	41134627
Directeur-bestuurder	F.P. (Frans) Desloover

2.2 Doelstelling

Ressort Wonen is een toegelaten instelling die zich ten doel stelt uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting en de middelen uitsluitend te besteden in het belang van de volkshuisvesting. In 2023 hanteerde Ressort Wonen formeel nog de volgende missie en visie:

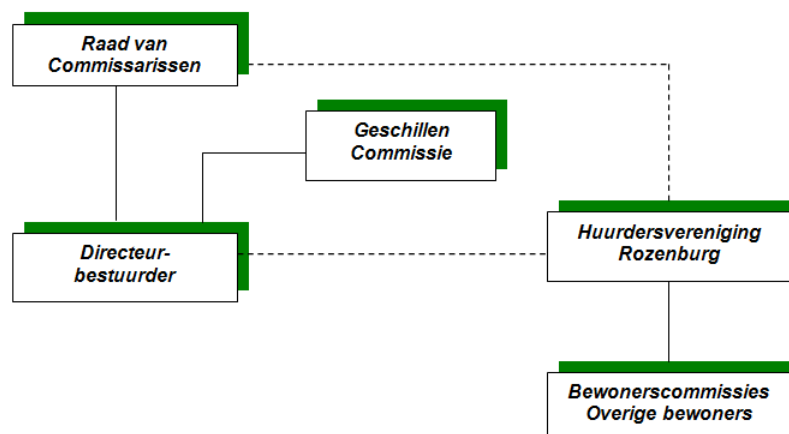
Ressort Wonen is dé woningcorporatie van en voor Rozenburg. We zijn er voor Rozenburgers met een smalle beurs. Bij ons staan betaalbare woonlasten, duurzaamheid en betrokken dienstverlening voorop. Rozenburgers en maatschappelijk partners kunnen rekenen op onze bijdragen aan een duurzaam leefbaar dorp. Onze taakopvatting is breed, passend bij een woningcorporatie. Wij zijn betrokken en gericht op samenwerking.

Onze organisatie is kapitaalintensief. Er is een groot vermogen belegd in woningen en ander vastgoed. Dit vermogen moet maatschappelijk renderen ('iets opleveren'). Proactief en transparant handelen zijn karaktertrekken die daarbij passen. We kiezen voor verbondenheid met Rozenburgse en lokale partners. Om lokaal optimaal te presteren, kiezen we bovendien voor samenwerking met collega-corporaties. Uitdagingen buiten Rozenburg gaan we aan als we meer kunnen presteren dan Rozenburg nodig heeft. Dit alles volgens ons motto: *'Duurzaam betrokken'*.

Op 1 juli 2022 namen we 295 woningen over van collega-corporatie Vestia. In 2023 zetten we eerste stappen om ook een volkshuisvester van en voor Brielle en Vierpolders te zijn. We formuleerden een nieuwe missie en visie voor ons SMP vanaf 2024 met een bredere scope.

2.3 Bestuurlijke organisatie

Organigram bestuurlijke organisatie



Permanente Educatie

In 2023 nam Frans Desloover deel aan congressen, themabijeenkomsten en trainingen op het gebied van leiderschap en cultuur, maatschappelijke verankering, vastgoed en financiën. In de afgelopen drie jaar behaalde hij 155 zogenaamde PE-punten, ruim boven de minimaal vereiste 108 in drie jaar. In 2023 behaalde hij 29 PE-punten.

2.4 Hoofdpijnen governancestructuur

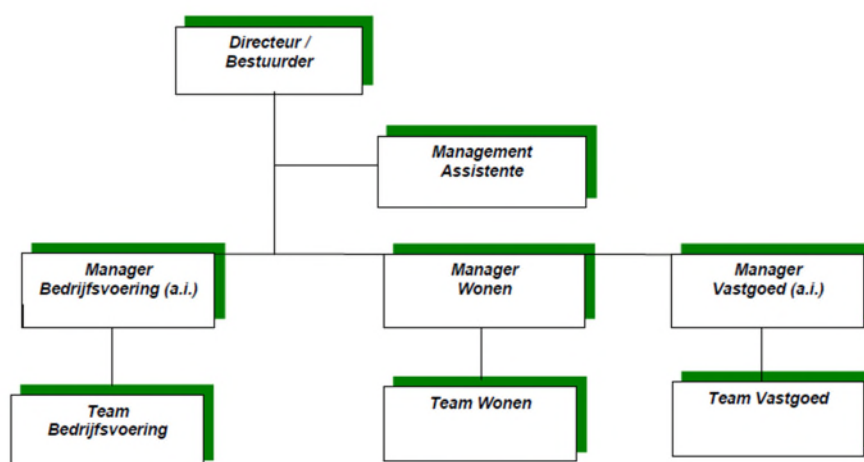
Ressort Wonen conformeert zich aan de Aedescode, waarin de maatschappelijke functie van haar leden op het terrein van wonen wordt vastgelegd en uitgewerkt. In het verlengde van de Aedescode is de Governancecode Woningcorporaties opgesteld. Deze wordt gehanteerd bij het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Hierbij wordt uitgegaan van het 'pas toe of leg uit-principe'. Ressort Wonen past, op twee onderdelen na, alle bepalingen uit de Governancecode toe. Ressort Wonen kent niet de in bepaling 3.30 genoemde auditcommissie, maar kiest ervoor gezien het beperkt aantal RvC-leden van regulier 4, financiële aspecten integraal binnen de voltallige raad te behandelen. Ressort Wonen kent niet het in bepaling 5.2 genoemde beleggingsstatuut noch het verbindingsstatuut, 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 hoofdlijnen 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 2023 is hiervan geen sprake geweest. De statuten bevatten de doelstellingen van de stichting en op hoofdlijnen de wijze waarop de bestuurlijke organisatie is geregeld. Er zijn bepalingen opgenomen 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 2023 geen sprake. Het gehele jaar 2023 vervulde Frans Desloover de functie directeur-bestuurder. 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 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 2023 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 jaarlijks beoordeeld wordt of zulke 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 2023 zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van het bestuursverslag.

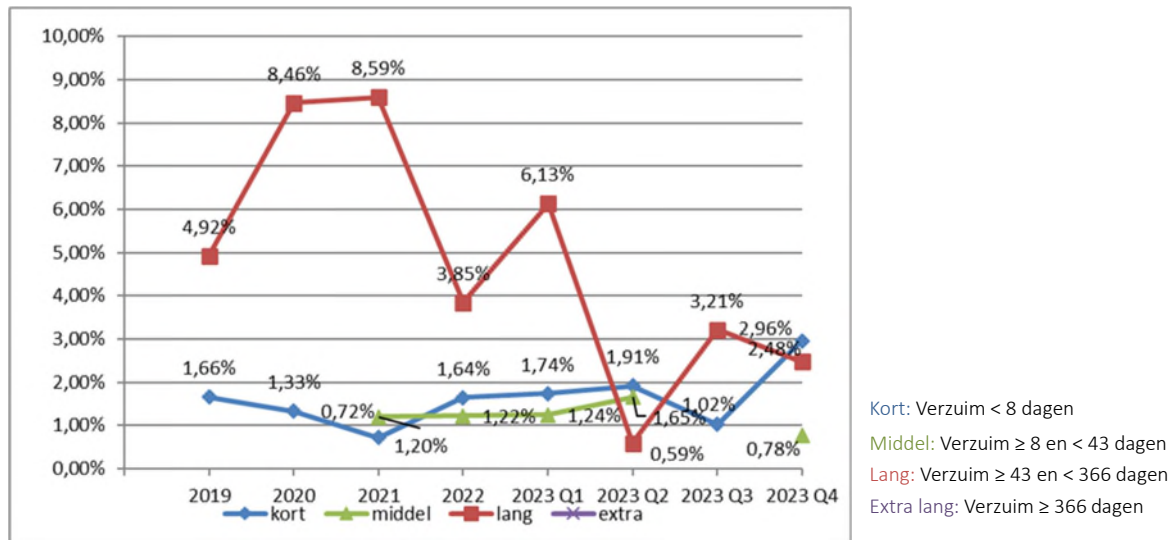
2.5 Organigram



Per 31 december 2023 zijn 19 medewerkers en 18,4 fte in dienst bij Ressort Wonen (2022: 21 medewerkers en 20,5 fte). In 2023 kwamen zes nieuwe medewerkers in dienst en zijn zes medewerkers vertrokken. Gedurende 2023 was er 1 trainee werkzaam (2022: 2).

2.6 Ziekteverzuim

Het kortdurend ziekteverzuim is iets gestegen naar 1,81% (2022: 1,64%). Het lange verzuim bedroeg 3,07% (2022: 3,85%). De gemiddelde verzuimduur kort bedroeg 3,80 werkdagen (2022: 3,43 werkdagen). Het overzicht, zowel kort- als langdurend:



2.7 Medezeggenschap

Binnen Ressort Wonen is geen ondernemingsraad actief. Medewerkers gaven in het verleden meerdere malen aan dat zij dit niet wensten. Meest recent in 2023. De medezeggenschap regelen wij via onze medewerkersbijeenkomsten. In 2023 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 2023 over de verkenning meerwaarde samenwerking met De Zes Kernen. In de medewerkersbijeenkomst van september besteedden we interactief aandacht aan de integriteitscode en naleving van ons AVG-beleid.

2.8 Aedes-benchmark

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

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

Bedrijfslasten (klasse C)

Ressort Wonen scoort op het onderdeel bedrijfslasten met € 1.257 per verhuureenheid in de klasse C (2021: € 1.129; klasse C). Deze score heeft betrekking op de realisatie in het boekjaar 2022. Wanneer men kijkt naar grootte van de corporatie zijn de gemiddelde bedrijfslasten per verhuureenheid bij de kleine corporaties € 928 (2021: € 921).

Huurdersoordeel (klasse B)

Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. De basis voor de hier gehanteerde scores is in het geval van Ressort Wonen afkomstig uit het KWH-onderzoek in de periode september 2022 tot en met augustus 2023. Het oordeel is opgebouwd uit drie deelscores: de

dienstverlening bij het verlaten van een woning, het betrekken van een woning en het uitvoeren van reparaties. De totaalscore wordt bepaald door weging van de deelscores, respectievelijk 20%, 25% en 55%. Het prestatieveld geeft inzicht in hoe huurders de dienstverlening waarderen op de drie belangrijke processen van de corporatie, namelijk: nieuwe huurders, reparatieverzoeken en vertrokken huurders. We zien dat het huurdersoordeel in 2023 ongewijzigd is gewaardeerd met een B.

Duurzaamheid (klasse A)

Onze energielabelwaarde is lager ten opzichte van Nederlandse corporaties (168,8 kWh/m² ten opzichte van 186,8 kWh/m²). Hierop scoren wij een A. De CO₂-uitstoot scoort eveneens een A. Deze wordt bepaald op basis van de warmtevraag (gasverbruik en warmtenetten) van de woningen. Ook op isolatieprestatie scoren we een A. We blijven ons ook de komende jaren inzetten op het verlagen van de energie- en isolatiewaarden. Al deze scores zijn daarbij gelijk aan die van de vorige meting.

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

De verbetering in de deelscore instandhouding leidt ook tot verbetering van de totaalscore naar een A. (Vorig jaar was dit B.)

Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Dit onderdeel omvat drie onderdelen:

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

Ressort Wonen heeft in 2022 een gemiddelde huurstijging gerealiseerd van 5,3% (2021: 0,6%). De referentiegroep heeft 2,9% gerealiseerd (vorig jaar: 0,1%). Met een gemiddelde huurprijs van € 569 (vorig jaar: € 540) voor een DAEB-woning, zit Ressort Wonen onder het gemiddelde van de referentiegroep (€ 578, vorig jaar € 561). De verhouding van de huur ten opzichte van de toegestane huur is voor Ressort Wonen 65,9% (vorig jaar 64,9%) en is lager dan het gemiddelde van de referentiegroep: 69,3% (vorig jaar: 69,5%).

3 Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen

3.1 Inleiding

Met dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2023 invulling is gegeven aan de taak als toezichthouder en aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid. Het jaar 2023 was na een aantal jaren het eerste jaar waarin er geen beperkingen meer waren in verband met coronabesmettingen. Wel kreeg Reinier van der Kuij, lid van de RvC, gedurende een substantieel deel van het jaar helaas te maken met uitval als gevolg van long-covid. Dat leidde er onder meer toe dat de zelfevaluatie is verplaatst naar het einde van het jaar en werd losgekoppeld van de jaarlijkse tweedaagse conferentie.

3.2 Opvallende projecten en uitdagingen in 2023

Het jaar 2023 was voor Ressort Wonen een enerverend jaar. Een aantal projecten heeft voor de relatief kleine organisatie van Ressort Wonen met een op sommige functies kwetsbare samenstelling de nodige uitdagingen meegebracht. Belangrijke projecten die in 2023 zijn opgepakt, zijn:

1. De verkenning van de meerwaarde van samenwerking tussen Ressort Wonen en De Zes Kernen;
2. De voorbereiding en vaststelling van een geactualiseerd strategisch meerjarenplan vanaf 2023;
3. De realisatie van 36 flexwoningen ten behoeve van specifieke doelgroepen in Rozenburg;
4. De afronding van het project Nieuw Welgelegen;

5. De voorbereiding van een tweede tranche met 40 woningen in Vierpolders en Zwartewaal;
6. Het maken en tekenen van de prestatieafspraken voor 2024-2025 met de gemeente Rotterdam en de gemeente Voorne aan Zee.

Het gaat hier om projecten die als zodanig afzonderlijk en zeker gezamenlijk grote impact hebben op de organisatie. In het bijzonder heeft de verkenning van de meerwaarde van de samenwerking met De Zes Kernen voor alle betrokkenen binnen de organisatie de nodige energie gekost. De verkenning vraagt, naast de afweging van de mogelijke vorm van de samenwerking, ook een reflectie op de stand van zaken van de eigen organisatie en een nieuwsgierigheid voor de andere organisatie. Ook is een analyse gemaakt van de ambities voor de beide organisaties bij een mogelijke samenwerking. Aan het einde van het jaar bleek dat de verkenning van de meerwaarde van samenwerking tussen Ressort Wonen en De Zes Kernen niet uitmondt in bepaalde organisatievorm. Hiermee is de verkenning afgerond.

Stabiele factoren in het geheel waren het Bestuur en de Raad van Commissarissen. In de samenstelling en van deze organen traden in het jaar 2023 geen mutaties op. Begin 2023 is Carla Hilhorst herbenoemd voor een periode van vier jaar. In het laatste kwartaal zijn de herbenoemingen in procedure gebracht van Folkert Buis en Arnold Weggeman als commissarissen en Frans Desloover als bestuurder-directeur.

3.3 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 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 Ressort Wonen voldoet aan de eisen van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Dit staat in nauw verband met de ambitie van de RvC dat Ressort Wonen in Rozenburg en Brielle gericht werkt aan de in het nieuwe Strategisch Meerjarenplan benoemde speerpunten: betaalbaar huren in duurzame huurwoningen, een thuis voor iedereen en betrokken en moderne dienstverlening in sterke dorpen. In 2023 is ook de invulling van de controllersfunctie aan de orde geweest. We overwogen dat Ressort Wonen met de ontwikkelingen rond Brielle en de nieuwbouw een ander risicoprofiel opbouwt. Tegen die achtergrond is na de verkenning van een aantal opties de controllersrol toebedeeld aan Heinz Drog, interim manager bedrijfsvoering.

3.4 Besturen en toezichthouden

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

3.5 Conferentie en zelfevaluatie

Op vrijdag 29 september 2023 is de conferentie van de RvC gehouden in Ouddorp. In verband met de uitval van het RvC-lid Reinier van der Kuij was het dit jaar een ééndaagse conferentie, die losstond van de zelfevaluatie van de RvC. Voor deze conferentie nodigden wij ook de bestuurder en de RvC-leden van De Zes Kernen uit. Dit in verband met de eerdergenoemde verkenning van de meerwaarde van samenwerking. De bestuurder en één RvC-lid van De Zes Kernen waren aanwezig. Tijdens de conferentie is een masterclass 'investerings' onder begeleiding van Finance Ideas Academy verzorgd door Daan Vrijmoet. Centraal daarbij stond de uitdaging om maximaal volkshuisvestelijk te presteren zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt. Het investeringsstatuut is daarbij een belangrijk instrument, maar ook het financieel beleid en de portefeuillestrategie maken een belangrijk onderdeel uit van het afwegingskader. Wij bekeken het investeringsafwegingskader bij corporaties op zowel portefeuilleniveau, als op projectniveau. Ook zagen wij hoe anderen in de corporatiesector omgaan met investeringen en de daarmee samenhangende afwegingen. Vervolgens vond nog een gesprek plaats over acquisitie voor nieuwbouw met Charlie Martens. Hij is voorzitter van de Advisory Board vastgoedfonds ADRF van Achmea Real Estate.

De zelfevaluatie van de RvC vond alsnog plaats op donderdag 30 november 2023 in Oostvoorne. Bij deze zelfevaluatie waren alle commissarissen, inclusief Reinier van der Kuij, aanwezig. Voor een deel van deze dag was ook de bestuurder aanwezig. Tijdens deze bijeenkomst stonden twee punten centraal:

1. De tweejaarlijkse zelfevaluatie onder begeleiding van een externe deskundige (Martijn de Loor: adviseur en coach bij ontwikkelprocessen in organisaties). Als voorbereiding hiervan vonden interviews plaats met alle leden van de RvC en met de bestuurder.
2. De wens om het thema samenwerking nader onder de loep te nemen in het perspectief van de lange termijnopgave. Het focuspunt daarbij was: 'Wat is de volkshuisvestelijke opgave over 10 jaar, wat vraagt dat van Ressor Wonen en welke strategische keuzes zijn daarbij nodig?'

3.6 Extern toezichtkader en externe bronnen van de RvC

- Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)
- Wet normering topinkomens (WNT)
- Governancecode Woningcorporaties
- Beleid en kaders van de Aw
- Beleid en kaders van het WSW
- Beleid en kaders van de VTW
- Aedes benchmark
- KWH-Huurlabel
- Visitatie (eens per 4 jaar)
- Managementletter van de accountant

3.7 Intern toezichtkader van de RvC:

- Statuten
- Reglement voor de RvC
- Reglement voor de remuneratiecommissie
- Bestuursreglement
- Profielschets RvC
- Visie op Toezicht en Bestuursreglement voor de selectie- en remuneratiecommissie
- Strategisch Meerjarenplan vanaf 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 toezichtkader zijn terug te vinden op de website van Ressor Wonen onder 'Governance'.

3.8 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.

3.9 Permanente educatie

In 2023 hebben leden van de RvC verschillende bijeenkomsten, workshops en themabijeenkomsten bijgewoond:

Omschrijving	Deelnemer
VTW Lunch Webinar – interactief Verhuur vastgoed in eigen bezit van commissarissen en bestuurders: altijd melden en beoordelen (1 PE punt)	Arnold Weggeman
VTW Lunch Webinar – ‘Frauderisicobeheersing en de rol van de RvC (1 PE punt)	Arnold Weggeman
VTW Lunch Webinar – ‘Fiscaliteit en rol toezichthouder – actuele ontwikkelingen (1 PE punt)	Arnold Weggeman
Themabijeenkomst Ressort Wonen Masterclass Investerings (3 PE punten)	Arnold Weggeman, Folkert Buis, Carla Hilhorst
Themabijeenkomst Cultuur en Leiderschap (2 PE punten)	Arnold Weggeman, Folkert Buis, Carla Hilhorst, Reinier van der Kuij
VTW Webinar – WSW gaat in op actuele vragen en ontwikkelingen (1 PE punt)	Reinier van der Kuij
VTW Webinar – WSW (1 PE punt)	Folkert Buis

Permanente Educatie en bestede tijd door RvC:

Naam commissaris	PE-norm 2023	PE- behaald 2023	Overschot/ tekort 2022	Voldaan	Overschot/ tekort 2023	Uren bestede 2023
Arnold Weggeman	5	8	0	Ja	+3	186
Reinier van der Kuij	5	3	+2	Ja	0	96
Carla Hilhorst	5	5	-	Ja	-	143
Folkert Buis	5	6	+2	Ja	+1	184

3.10 Huurdercommissaris

Binnen de RvC zijn twee van de vier leden als huurdercommissaris vertegenwoordigd. Folkert Buis en Carla Hilhorst zijn op bindende voordracht van de huurders benoemd. Jaarlijks worden één of meer

vergaderingen of ledenbijeenkomsten van de HVR bijgewoond. Bij de wervingsprocedures van nieuwe bestuurders en commissarissen wordt inbreng van de HVR gevraagd en gekregen. In 2023 vond er geen wervingsprocedure plaats. Wel heeft de HVR positief geadviseerd over de herbenoeming van Folkert Buis.

3.11 Remuneratiecommissie

De RvC met vier leden werkt als collectief en heeft sinds eind 2018 een aparte commissie voor remuneratie. In 2023 bestond de remuneratiecommissie uit twee leden: Reinier van der Kuij en Carla Hilhorst. In verband met de uitval van Reinier, heeft Folkert Buis in 2023 hem vervangen. Hiernaast vinden wij het belangrijk om gezamenlijk verantwoordelijk te zijn voor alles wat er speelt. Wel heeft ieder lid zijn eigen expertise en portefeuille. Binnen de RvC heeft Carla Hilhorst een regionale verankering. Ze is woonachtig en maatschappelijk actief binnen Voorne-Putten.

3.12 Verslag vanuit de werkgeversrol

In 2023 is bij de voorbereiding van de beoordeling van de bestuurder gesproken met een delegatie van het personeel. Ook is in aanvulling op de in 2021 gehouden 360-graden feedbackmethode gesproken met een aantal belanghebbenden in de gemeente Voorne aan Zee. Het jaargesprek van de remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder vond in december 2023 plaats. Daarbij is naast de bespreking van de uitdagingen en de resultaten van 2023 ook aandacht besteed aan de toekomstige ontwikkelingen van de organisatie van Ressort Wonen en de rol van de bestuurder daarbij.

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

3.13 Onafhankelijkheid

De RvC dient onafhankelijk te zijn en moet belangenverstremgeling voorkomen. Wij kunnen melden dat er ook in 2023 geen sprake was van tegenstrijdige belangen of belangenverstremgeling 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 woningcorporaties. De handreiking dient ertoe het gesprek te faciliteren dat de raad 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) belangenverstremgeling. 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.

3.14 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Ook in 2023 waren er terugkerende bestuursbesluiten die onderhevig zijn aan goedkeuring door de RvC. Daarnaast nam de RvC ook zelfstandig besluiten. In 2023 heeft de RvC de volgende besluiten genomen:

Datum	Besluiten Raad van Commissarissen in 2023
15-05-2023	De RvC verleent haar goedkeuring op het bestuursbesluit om voor het project 36 Flexwoningen de definitiefase af te ronden en te starten aan de VO-fase.
15-05-2023	De RvC keurt het voorgenomen bestuursbesluit d.d. 26 april 2023 tot vaststelling van het strategisch meerjarenplan vanaf 2023 goed. Vaststelling is onder voorwaarde van een positief advies van de HvR.

Datum	Besluiten Raad van Commissarissen in 2023
14-06-2023	De RvC van Ressort Wonen besluit de jaarstukken 2022 vast te stellen onder de opschortende voorwaarden van een goedkeurende verklaring met een definitief accountantsverslag, het batig saldo toe te voegen aan het eigen vermogen en decharge te verlenen aan de directeur-bestuurder voor het in 2022 gevoerde beleid.
14-06-2023	De RvC keurt de bestuursbesluiten van 30 mei 2023 goed tot het vaststellen van het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Treasurystatuut.
11-09-2023	De RvC leden hebben hun goedkeuring gegeven aan het bestuursbesluit tot het aangaan van de overeenkomst met de gemeente Rotterdam voor het leveren van de grond en de plaatsing van de flexwoningen.
11-09-2023	De RvC stelt de bijlagen A tot en met D vast. De RvC geeft goedkeuring aan het bestuursbesluit tot vaststelling van het reglement bestuur.
16-10-2023	De RvC keurt het bestuursbesluit van 10 oktober 2023 tot het vaststellen van het Addendum op het Treasurystatuut goed.
20-11-2023	De RvC verleent haar goedkeuring aan de bestuursbesluiten om de begroting 2024 (incl. jaarplan en meerjarenbegroting) en het Treasuryjaarplan 2024 definitief vast te stellen.
20-11-2023	De RvC verleent haar goedkeuring aan het bestuursbesluit de klokkenluidersregeling 2023 definitief vast te stellen.

Er was voor de RvC in 2023 geen aanleiding om bestuursbesluiten te schorsen.

3.15 De vergaderingen

De RvC heeft in 2023 zeven reguliere vergaderingen gehouden. De vergadering buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder vond in december 2023 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.

3.16 Thematische onderwerpen

De RvC besteedt ook aandacht aan actuele en strategische ontwikkelingen. Naast de thematische RvC-conferentie benutten we een deel van de RvC-vergadering met een thematisch onderwerp om hiervoor meer ruimte te nemen. In 2023 kwam bijvoorbeeld het thema flexwoningen voor bijzondere doelgroepen aan de orde. Verder kwam in het kader van de verkenning van de meerwaarde van samenwerking met De Zes Kernen, dit onderwerp op diverse momenten in het jaar aan de orde. Onder meer aan de hand van een meerjarenanalyse, de bespreking van mogelijke samenwerkingsvormen en een risicoanalyse.

3.17 Informatiebronnen toezicht

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

3.18 Beloning bestuurder

De bestuurder heeft in 2023 een beloning inclusief belastbare onkostenvergoeding ontvangen van € 121.069 en een voorziening betaalbaar op termijn van € 18.930. Totaal ontving de bestuurder € 140.000. Bij toepassing van klasse D van Ressort Wonen geldt een maximale bezoldiging € 140.000 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 Ressorst Wonen heeft hiervoor schriftelijk toestemming verleend. De RvC is positief over het functioneren van de bestuurder in 2023.

3.19 Verslag vanuit de klankbordfunctie

De RvC kan gevraagd en ongevraagd als signaal- en klankbordfunctie optreden voor de bestuurder. Dit kan zowel door de RvC als collectief, maar ook door de individuele leden. Dit laatste gebeurt met enige regelmaat, steeds in volledige transparantie naar de voorzitter en andere leden van de RvC. Samenstelling van de Raad van Commissarissen en functioneren

3.20 Samenstelling van de Raad van Commissarissen en functioneren

De RvC telt statutair minimaal drie en maximaal vijf leden. Sinds 2014 bestaat de raad uit vier leden; in 2020 bestond de Raad tijdelijk uit vijf leden; sinds 2021 is de Raad weer op het niveau van vier leden.

In de profielschets staan de volgende aandachtsgebieden:

- Volkshuisvestelijk, ruimtelijke ordening, vastgoed: A. Weggeman, F. Buis, R.S. van der Kuij
- Personeel en organisatie: R.S. van der Kuij en C. Hilhorst
- Financieel-economisch, maatschappelijk ondernemen: F. Buis
- Projectontwikkeling: R.S. van der Kuij, F. Buis
- Marketing & communicatie: C. Hilhorst

De aandachtsgebieden 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 twee leden op voordracht van de HVR, Carla Hilhorst en Folkert Buis, voeren hun taak als toezichthouder zonder last of ruggespraak uit. De RvC beschouwt de huidige samenstelling, met het oog op de achtergrond van de verschillende leden, als voldoende divers en complementair en goed aansluitend bij de profielschets. Dat is ook bevestigd met de laatstgehouden visitatie.

Sinds 2020 ondersteunt Astrid Bouman Ressorst Wonen bij de werving en selectie van leden van de RvC. In 2023 heeft zij de herbenoemingsprocedure van Arnold Weggeman en Folkert Buis begeleid.

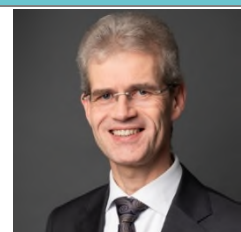
3.21 Leden van de RvC

De heer A. Weggeman, 1968

Functie: Directeur advisering (Raad van State)

Nevenfuncties:

- Voorzitter van de bezwarencommissie gemeente Vlaardingen
- Voorzitter van de identiteitscommissie van de VBSO
- Voorzitter van de klachtencommissie van KOC
- 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 Hoornbeek College en Van Lodensteincollege



Functie RvC: Voorzitter

Benoeming: 2020

Aftreden: 2024

De heer R.S. van der Kuij, 1979

Functie: Adviseur strategie (Havensteder)

Nevenfuncties: Geen

Functie RvC: Lid

Benoeming: 2021 (herbenoeming)

Aftreden: 2025



De heer F. Buis, 1971

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

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

Functie RvC: Lid

Benoeming: 2020

Aftreden: 2024

**Mevrouw C. Hilhorst, 1969**

Functie: Executive vice president R&D Foods and Refreshment (Unilever)

Nevenfuncties:

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

Functie RvC: Lid

Benoeming: 2022 (herbenoeming)

Aftreden: 2026

**3.22 Vergoedingen RvC**

In 2023 ontvingen de leden van de RvC een vergoeding van € 11.200 en de voorzitter van € 16.800. Daarnaast worden in redelijkheid gemaakte kosten op declaratiebasis vergoed. Reiskosten worden tegen € 0,19 per kilometer vergoed. Dit is op jaarbasis een zeer gering bedrag. De Algemene Ledenvergadering van de VTW heeft vanaf 2015 een bindende beroepsregel vastgesteld voor bezoldiging van toezichthouders in de corporatiesector. De beroepsregel houdt rekening met het feit dat toezichthouden steeds professioneler wordt en steeds meer tijd vergt. Ook zijn de risico's groter geworden en de eisen veel strenger. De hoogte van de bezoldiging van zowel bestuurders als RvC is afhankelijk van de omvang van de vastgoedportefeuille in beheer en de positie in het werkgebied. Ressort Wonen was in 2023 ingedeeld in klasse D. De WNT gaat uit van 10% van de maximale bezoldiging van de bestuurder voor leden en 15% voor de voorzitter van de raad. De beroepsregel van VTW gaat uit van 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 D van de bestuurder van € 140.000, is de bezoldiging voor de RvC volgens de VTW-beroepsregel in 2023 maximaal € 11.200 voor leden en voor de voorzitter maximaal € 16.800.

3.23 Tot slot

Het jaar 2023 is afgesloten met een negatief resultaat van € 8,2 miljoen, voor ongeveer € 10,5 miljoen verklaard uit (negatieve) waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Het nettoresultaat van exploitatie vastgoedportefeuille is (exclusief rentelasten) bedraagt € 7,3 miljoen. Belangrijker is dat Ressort Wonen ook in het afgelopen jaar weer goede volkshuisvestelijke prestaties leverde, in toenemende mate met, door en voor huurders. Dat kan alleen met een betrokken en deskundige club van medewerkers. De RvC richt aan hen dan ook een bijzonder woord van dank.

Rozenburg,
26 juni 2024

Arnold Weggeman
Voorzitter Raad van Commissarissen

4 Risicobeheersing

4.1 Risicoanalyse en risicomanagement

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

We accepteren dat uitgevoerde werkzaamheden op onderdelen risico's met zich meebrengen. Deze risico's worden in enige mate geaccepteerd. De grenzen en normen worden betrokken bij de risicoanalyses. Jaarlijks stelt ieder team een jaarplan op, dat wordt afgeleid van het Strategisch Meerjarenplan. De vastgestelde jaarplannen worden in de begroting en financiële meerjarenplanning opgenomen. De risico's die kunnen optreden bij de uitvoering van de jaarplannen zijn hieraan gekoppeld en uitgewerkt in strategische, tactische en operationele risico's. Deze risico's classificeren wij naar grootte en impact. Bij alle geïdentificeerde risico's geven wij aan welke beheermaatregelen worden ingezet. Gedurende het jaar vindt vervolgens actualisatie plaats, waarbij wij beoordelen in hoeverre de beheermaatregelen 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. Dat is directe aanleiding om in 2024 het risicomanagementbeleid, inclusief frauderisicoscan eveneens te actualiseren. Onderstaande strategische risico's zijn in het kader van het SMP tot en met 2023 geïdentificeerd en uitgewerkt op basis van het voorgaande SMP. De prioritering van deze risico's is met kleurcode aangegeven.

Legenda: (Groen = prioriteit 3; geen actieve aandacht, regulier werk. Oranje = prioriteit 2; continue aandacht/actief kansen benutten. Rood = prioriteit 1; extra aandacht/acties.)

1 Strategische risico's	Risico	Beheersmaatregelen
Afname marktpositie	Door geringe uitbreidingsmogelijkheden, prijs-kwaliteitverhouding, onvoldoende inzicht in actuele vraag en imago Rozenburg ontstaat kans op waardedalingen en leegstand.	<ul style="list-style-type: none"> - 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
Eenzijdige bevolkingsopbouw	De vitaliteit van Rozenburg neemt af, waardoor ook de aantrekkelijkheid van	<ul style="list-style-type: none"> - Bevorderen doorstroming: actieve benadering oudere huurders in eengezinswoningen

1 Strategische risico's	Risico	Beheersmaatregelen
	Rozenburg afneemt voor haar bewoners en nieuwe bewoners	
	Dure 'scheefheid'	- Gedifferentieerd aanbod: toevoeging woningen middeninkomens
	Gedifferentieerde bewonersopbouw komt niet tot stand (middeninkomens kunnen onvoldoende bediend worden)	- Intakegesprek nieuwe huurders
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
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)
	Afname instroom nieuwe groepen	- Bijdragen aan voorkomen verdere belasting van het woon- en leefklimaat (veiligheid, vervoer, geluid etc.)
Betaalbaarheid	De primaire doelgroep komt in de betalingsproblemen door een stijging van de woonlasten	- Passend aanbieden (100%) - Woonlasten-adviesgesprek tijdens intake - Min. 70% vrijkomend < 2e aftopping - Uitvoering duurzaamheidsmaatregelen in combinatie met woonlastenwaarborg: zonnepanelen, zonneboilers, LED - Aandacht voor energiezuinig gedrag - Gemiddeld % maximaal redelijk < 70% - Actief benaderen dure scheefwonders - Monitoren en vervolgstappen bij huurachterstand (ook onderdeel van beleid/doel dat niemand op basis van huurachterstand mag worden uitgezet)

1 Strategische risico's	Risico	Beheersmaatregelen
		- Periodiek uitvoeren Woonlastenonderzoek en dit opnemen in prestatieafspraken
Wet- en regelgeving	Niet tijdig voldoen aan gewijzigde regelgeving	- Zorg dragen voor actuele kennis op dit gebied (eventueel extern borgen)
Strengere eisen en toezicht	Aanpassen salderingsregeling belemmert duurzaamheids-ambitie	- Planning/begroting inclusief paragraaf actuele verwachtingen en mogelijke fiscale consequenties
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)
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
Realisatie ambitie in investeringen komen onder druk	Stijging bouwkosten	- Binnen kaders werken (investeringsstatuut), bewuste besluitvorming bij afwijkingen
	Beschikbaarheid bouwlocaties	- Prestatieafspraken maken met beide gemeenten

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

4.2 Frauderisico's

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

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

Wonen heeft hierop haar inkoopbeleid nieuw vormgegeven en heeft de inkoopvolwassenheid in 2023 geëvalueerd.

Frauderisico's zijn nauw verbonden met de kernwaarden en de organisatiecultuur en dat betekent dat het gevoel of het detecteren van mogelijke fraude in de uitvoering van soft-controls een belangrijke pijler is. Een jaar of drie geleden heeft Ressor Wonen gekozen om voor frauderisico te sturen op soft-controls. Er is een Klokkenluidersregeling en een gedragscode ingesteld. Tweemaal per jaar is er met de medewerkers specifiek aandacht voor integriteit en privacy. Aan de hand van voorbeelden wordt preventief aandacht gegeven aan mogelijke risico's. Een volgende stap is frauderisico integreren bij het uitvoeren van audits. Ressor Wonen voert periodiek een frauderiscoscan uit, voor het laatst in 2021. Mede als gevolg van het vertrek van onze interne controller is deze in 2023 niet opnieuw uitgevoerd. Een update op de scan uit 2021 hebben wij begin 2024 uitgevoerd. Deze scan laat zien dat Ressor Wonen de preventieve maatregelen periodiek uitvoert, zoals het met regelmaat actualiseren van beleidsstukken en processen. Aandachtspunten (beheersmaatregelen) 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 2024 het risicomanagementbeleid actualiseren en de operationele risico's toevoegen aan de geactualiseerde operationele processen.

4.3 Risico's economische situatie

Het jaar 2023 was een rustiger jaar dan de jaren ervoor. Hoewel rente en inflatie nog steeds aan de hoge kan zijn, lijkt er een stabiele situatie te zijn. De gevolgen voor Ressor Wonen zijn beperkt tot het duurder aantrekken van leningen. De gevolgen voor huurders zijn beperkt tot een hogere afrekening stookkosten. Met passende aandacht is het gelukt de stijging van huurachterstanden hierdoor te beperken. De verdere impact van de economische situatie op de financiële continuïteit van onze corporatie schatten wij als beperkt.

5 Financiën

5.1 Resultaat 2023

Het resultaat na belastingen in 2023 bedraagt € 8,2 miljoen negatief. Vergeleken met vorig boekjaar is dit € 61,3 miljoen lager. De verschillen ten opzichte van 2022 zijn:

Verschillen resultaat t.o.v. vorig boekjaar	Verschil
Exploitatie	
Hogere huuropbrengst en servicecontracten	1.601
Lagere onderhoudslasten	94
Hogere overige bedrijfslasten	-482
Hogere rente lasten en baten	-935
Totaal exploitatie	278
Eenmalige inkomsten en uitgaven	
Hogere verkoopopbrengsten	96
Lagere overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.676
Lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-58.830
Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	35
Totaal eenmalige inkomsten en uitgaven	-60.375
Belastingen	
Hogere VPB last	-1.171
Totale mutatie	-61.268

Toelichting:

- Hogere huuropbrengsten en servicecontracten: de inkomsten uit verhuur zijn gestegen met 10,5%. De belangrijkste mutaties zijn geweest: wettelijke huurverhoging (1 juli) met gemiddeld 2,6%, aankoop Vestia-woningen (1^e volledige jaar) en de oplevering van de nieuwbouw Welgelegen (1^e volledige jaar). Daarnaast hebben huurharmonisatie, huurverhoging bij renovatie en verkopen een effect op de opbrengstmutatie.
- Hogere overige bedrijfslasten: deze houden hoofdzakelijk verband met de hogere personeelslasten als gevolg van de keuze voor langdurige tijdelijke invulling.
- Hoger renteresultaat: de rentelasten stijgen als gevolg van de uitbreiding van de leningenportefeuille (met name Vestia-leningen).
- Lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen: De daling van de marktwaarde van het bezit dat het hele boekjaar in exploitatie is geweest bedraagt 1,6%.
- Hogere vennootschapsbelasting: het belastbaar bedrag acute vennootschapsbelasting in 2023 (€ 4.653.253) is fors hoger dan het bedrag in 2022 (€ 432.940).

5.2 Resultaat 2023 ten opzichte van begroting 2023

Het begrote resultaat bedroeg € 2,25 miljoen. Ten opzichte van de realisatie is dit een verschil van € 10,5 miljoen.

Verschillen resultaat t.o.v. begroting	Vershil
Exploitatie	
Hogere huuropbrengst en servicecontracten	151
Lagere onderhoudslasten	376
Hogere overige bedrijfslasten	-1.580
Hogere rente lasten en baten	-928
Totaal exploitatie	-1.981
Eenmalige inkomsten en uitgaven	
Hogere verkoopopbrengsten	125
Hogere overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.342
Lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.785
Lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	-89
Totaal eenmalige inkomsten en uitgaven	-8.407
Belastingen	
Hogere VPB last	-108
Totale mutatie	-10.496

Toelichting verschillen:

- Hogere bedrijfslasten: in de begroting was de verwachting ingerekend dat openstaande vacatures in 2023 vast ingevuld zijn. Door ziekte en verloop van personeel is dit niet gelukt. Verder hebben diverse organisatieontwikkelingen langer tijd nodig gehad en extra lasten veroorzaakt.
- Hogere rentelasten: de stijgende rente en rente Vestia-leningen zijn hoger dan verwacht.
- Overige waardeveranderingen: in de begroting was al rekening gehouden met de onrendabele top (ORT) van de nieuwbouw in Brielle. De nieuwbouw zal echter later starten, een ORT in 2023 is nog niet verantwoord. Wel is in 2023 een ORT verantwoord voor de 36 flexwoningen (€ 1,7 miljoen).
- 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.

5.3 Vermogen

5.3.1 Algemeen

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 313 miljoen (2022: € 313 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves 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 66,9% van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is.

5.3.2 Marktwaarde

Het jaar 2023 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, onder andere door een lichte waardedaling van het vastgoed. Door aanpassingen in het handboek marktwaardering is de woningportefeuille van Ressor Wonen in waarde gedaald. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 7,4 miljoen verminderd naar een waarde van € 461,5 miljoen. Dit is een waardedaling van 1,6%. In onderstaande tabel een nadere specificatie van het verloop van de marktwaarde van 2022 naar 2023.

Verloopstaat marktwaardeontwikkeling	2023
Marktwaarde 2022	468.914
Voorraadmutaties	36
Vastgoedgegevens	34.677
Methodische wijzigingen	-9.200
Validatie	8.911
Marktontwikkelingen	-41.917
Marktwaarde bezit op basis van full-waardering	52
Marktwaarde 2023	461.472

5.3.3 Beleidswaarde

De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdien capaciteit van onze corporatie. Het vereist wel een nadere analyse om de betekenis van deze extra informatie beleidsmatig te kunnen duiden. De marktwaarde toont namelijk een andere invalshoek op de bestaande verdien capaciteit van ons vastgoed. We houden echter vast aan ons beleidsmatige uitgangspunt om het vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen te exploiteren. Deze overwegingen legden we ook vast in onze meerjarenstrategie. Ondanks de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, kiezen we daarom niet voor een marktconforme exploitatie. Er ontstaat door waardering op marktwaarde ook geen extra financiële ruimte om aanvullende investeringen te doen, bovenop de in de strategie voorgenomen investeringen.

De beleidswaarde is een waarderingsmethodiek waarin de marktwaarde als uitgangspunt wordt genomen. Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde is dat in de berekening van de beleidswaarde wel rekening wordt gehouden met het beleid zoals de corporatie dit uitvoert. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Zij hebben in 2020 het beoordelingskader geactualiseerd. De borgingsruimte wordt op basis van een bredere analyse

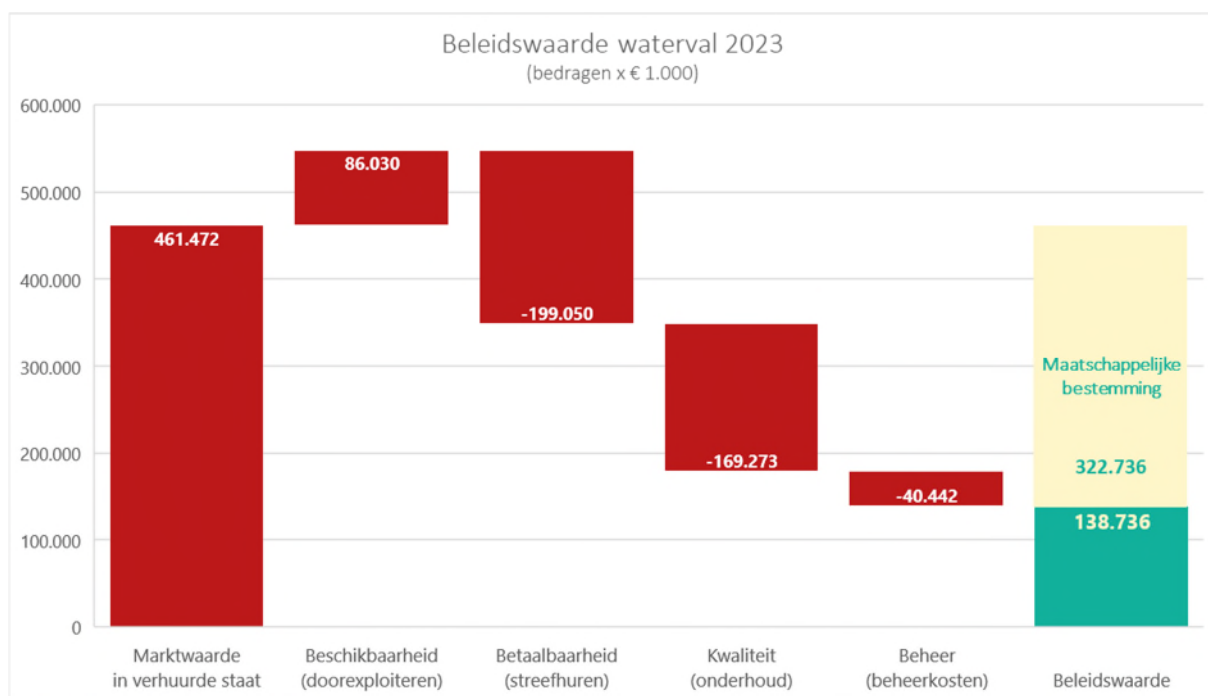
van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap, maar gelijk is dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde is alleen van toepassing op (on)zelfstandige woongeleggen in exploitatie. Voor bedrijfstvastgoed, maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed geldt dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

De berekening van de beleidswaarde gaat volgens de stappen:

- Beschikbaarheid (het door exploiteren van woningen voor verhuur in plaats van verkoop)
- Betaalbaarheid (huren niet bij mutatie optrekken naar de markthuur)
- Kwaliteit (extra onderhoud)
- Beheer (extra services)

De afslagen die volgen uit de vier stappen hebben veelal een verlagend effect op de marktwaarde. De afslagen bij elkaar opgeteld zijn de maatschappelijke bestemming van de corporatie. Deze effecten maken we inzichtelijk door 'de waterval' hieronder.

Het bestuur van Ressor Wonen maakte een inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet, of op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie. Het totale verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde, 'de maatschappelijke bestemming', bedraagt € 322,7 miljoen. Voor Ressor Wonen levert dat de volgende waterval op:



De ontwikkeling van de marktwaarde beïnvloedt deels de ontwikkeling beleidswaarde, omdat ook de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt heeft. Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur,

onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

De beleidswaarde daalde van € 176,4 miljoen in 2022 naar € 138,7 miljoen in 2023. Een daling van 21,3%. Aanpassing van de actuele vastgoedgegevens hebben een positief effect gehad van € 2,9 miljoen. De wijziging van de disconteringsvoet (inclusief validatie-effect) heeft een negatief effect van € 3,6 miljoen. Aanpassing van de macro-economische parameters zorgen voor een negatief effect van € 9,1 miljoen en daarnaast zorgen beleidswijzigingen voor een negatief effect van € 29,7 miljoen. In onderstaande tabel een nadere specificatie van het verloop van de beleidswaarde van 2022 naar 2023.

Verloopstaat beleidswaardeontwikkeling	2023
Beleidswaarde 2022	176.351
Voorraadmutaties	-365
Vastgoedgegevens	2.923
Methodische wijzigingen	-75
Validatie	7.779
Marktontwikkelingen	-20.071
Parameters beleidswaarde	-29.734
Beleidswaarde bezit op basis van full-waardering	1.928
Beleidswaarde 2023	138.736

5.4 Treasury

5.4.1 Liquide middelen

Het banksaldo bedraagt eind 2023 ongeveer € 2,6 miljoen en is gestegen ten opzichte van 2022 met € 2,2 miljoen. De operationele kasstromen zijn positief en in totaal zijn drie woningen verkocht (voorraad). Daarnaast zijn er investeringen geweest in nieuwbouw (flexwoningen) en verduurzaming/verbeteringen. 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.

5.4.2 Financieringsstrategie

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

5.4.3 Reglement financieel beleid en beheer

De Woningwet schrijft voor dat een corporatie dient te beschikken over een reglement financieel beleid en beheer. Dit reglement is in 2023 geactualiseerd.

5.4.4 Leningenportefeuille

De huidige samenstelling van de leningenportefeuille past binnen de uitgangspunten van het reglement financieel beleid en beheer. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille eind 2023 is 4,39% (in 2022 was dit 4,42%). De loan to value beleidswaarde bedraagt 44,0% (norm WSW: maximaal 85%).

5.5 Ontwikkelingen 2024 en verder

5.5.1 Vooruitkijkend

De saneringsheffing is ook in 2023 niet opgelegd. Voor de komende jaren is aangegeven dat het ook niet opportuun is dat de saneringsheffing geïnd zal worden.

In 2023 is het Strategisch Meerjarenplan geactualiseerd. Duurzaamheid blijft prominent in het beleid toegepast, mede omdat hiermee betere betaalbaarheid van woonlasten wordt gerealiseerd. Ook ons aangekochte in Brielle wordt de komende jaren onderhoud technisch 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 2024, inclusief realisatie 2023.

Financiële ratio's	Norm WSW	2023	2024	2028
ICR	> 1,4	1,63	1,79	2,09
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 20%	35,2%	52,8%	37,7%
LTV beleidswaarde (%)	< 85%	52,6%	35,1%	55,5%
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 70%	22,0%	19,3%	30,2%

Het WSW heeft ook in 2023 een positieve beoordeling verstrekt en een nieuw borgingsplafond afgegeven voor 2024 en 2025. Hiermee blijft voldoende garantie aanwezig om geplande investeringen in de toekomst uit te kunnen voeren.

De begrote uitgaven voor het komende jaar voor onderhoud, nieuwbouw en verbeteruitgaven bedragen € 21,3 miljoen. Voor het jaar 2024 en de jaren daarna zijn in onderstaand overzicht de begrote investeringen opgenomen.

Projecten	(Des)Investeringskasstromen					
	Aantal (x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
Sloop		0	8	0	0	0
Bernhardstraat	8	0	166	0	0	0
totaal sloop		0	166	0	0	0
Nieuwbouw		36	94	21	77	50
Rozenburg	144	2.884	754	2.721	13.250	11.688
Voorne aan Zee	234	2.384	22.039	3.309	7.069	0
totaal nieuwbouw		5.268	22.793	6.030	20.319	11.688
AANKOPEN		40	0	0	0	0
V Vestia 2024	40	5.614	0	0	0	0
totaal aankopen		5.614	0	0	0	0
VERKOPEN			-2	-2	-2	-2
V Verkoop Vestia 2024			-435	-475	-405	-444
totaal verkopen		0	-435	-475	-405	-444
VERBETERINGEN		48	48			
Complexen De Platen (48 woningen)		1.325	1.358			
totaal verbeteringen		1.325	1.358	0	0	0
DUURZAAMHEID		78	8	162	144	276
Complexen Rozenburg		213	2	1.085	514	2.567
Complexen Brielle		30				
totaal duurzaamheid		243	2	1.085	514	2.567
INGRIJPENDE VERBOUWING		3	148	126	216	72
Complexen Rozenburg		185	6.653	3.459	4.282	1.793
Complexen Brielle		0	5.262	5.140	5.634	3.025
totaal ingrijpende verbouwing		185	11.915	8.599	9.916	4.818
ACTIVITEITEN SMP		1	1	1	1	1
'Rotte kies'	2 per jaar	300	308	314	322	329
5% extra cap. opplussen units	1 per jaar	100	102	105	107	110
5% extra cap. opplussen splitsen egw	5 per jaar		769	786	805	823
5% extra cap. opplussen optoppen	15 per jaar	300	1.076	3.303	3.217	1.646
totaal activiteiten SMP		700	2.255	4.508	4.451	2.908
INVESTERINGEN MVA						
Inventaris		10				
Automatisering		25	25	25		
Bedrijfspann verbetering		88				
Wagenpark		60				
Warmtenet				515	515	515
totaal investeringen MVA		183	25	540	515	515
Totaal		13.518	38.079	20.287	35.310	22.052

5.5.2 Belastingen

Vennootschapsbelasting

De aangifte vennootschapsbelasting 2021 ingediend. De aanslagen tot en met 2018 zijn definitief vastgesteld.

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

Omzetbelasting

In 2023 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 2023.

5.6 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	47	65,3%
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%
Dijkpotingen ,Vierpolders	28	12	42,9%
	1.600	937	58,6%

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

Werkterrein

Werkgebied 2023

Het werkgebied van Ressort Wonen is onder de nieuwste wet- en regelgeving beperkt tot de woningmarktregio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam. De activiteiten tot en met dit verslagjaar 2023 zijn uitgevoerd binnen Rozenburg, één van de gebieden van de gemeente Rotterdam en in Brielle en Vierpolders, binnen de gemeente Voorne aan Zee.


Opgesteld,

F.P. Desloover
Directeur-bestuurder

Rozenburg, 26 juni 2024

Jaarrekening 2023

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2024

Inhoudsopgave

Jaarrekening

1	Balans per 31 december.....	52
2	Winst- en verliesrekening	54
3	Kasstroomoverzicht	55
4	Algemene toelichting.....	57
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	58
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	70
7	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	75
8	Verbonden partijen	75
9	Toelichting op de balans	76
10	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	93
11	Overige informatie.....	98
12	Gebeurtenissen na balansdatum.....	100
13	Segmentatie naar DAEB en niet-DAEB.....	101
14	Vaststelling jaarrekening.....	106
	Overige gegevens	107
	Bijlagen: 1 – Kengetallen	113

1 Balans per 31 december

(na verwerking resultaat, bedragen x € 1.000)

ACTIVA

A. VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa

Ref. **2023** **2022**

[0] **571** **670**

Vastgoedbeleggingen

[1]

DAEB vastgoed in exploitatie

[1.1] 395.694 402.121

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

[1.2] 65.777 66.793

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

[1.3] 26.022 26.873

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

[1.4] 1.052 0

Totaal vastgoedbeleggingen

488.545 **495.787**

Materiele Vaste Activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

[2] 1.711 1.713

Totaal materiele vaste activa

1.711 **1.713**

Financiële vaste activa

[3]

Latente belastingvordering(en)

[3.1] 196 218

Leningen u/g

[3.2] 198 208

Totaal financiële vaste activa

394 **426**

Totaal van vaste activa

491.221 **498.596**

B. VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

[4]

Vastgoed bestemd voor de verkoop

[4.1] 0 725

Overige voorraden

[4.2] 0 40

Totaal voorraden

0 **765**

Vorderingen

[5]

Huurdebiteuren

[5.1] 372 326

Overige vorderingen

[5.2] 40 0

Overlopende activa

[5.3] 557 1.351

Totaal vorderingen

969 **1.677**

Liquide middelen

[6] **2.553** **349**

Som der vlottende activa

3.522 **2.791**

Totaal activa

494.743 **501.387**

2 Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	[11]	18.996	17.192
Opbrengsten servicecontracten	[12]	1.244	1.447
Lasten servicecontracten	[13]	-1.454	-1.468
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	[14]	-2.155	-2.228
Lasten onderhoudsactiviteiten	[15]	-7.671	-7.765
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[16]	-1.699	-1.554
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.261	5.624
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.691	5.016
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.428	-4.843
Toegerekende organisatiekosten		-19	-25
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	[17]	244	148
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[18]	-1.676	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[19]	-8.699	50.132
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	[20]	-89	-124
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-10.464	50.008
Opbrengst overige activiteiten		68	-9
Netto resultaat overige activiteiten	[21]	68	-9
Overige organisatiekosten	[22]	-935	-361
Leefbaarheid	[23]	-287	-360
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[24]	104	-4
Rentelasten en soortgelijke kosten	[25]	-3.028	-1.983
Saldo financiële baten en lasten		-2.924	-1.987
Resultaat voor belastingen		-7.037	53.063
Belastingen	[26]	-1.209	-38
Resultaat na belastingen		-8.246	53.025

3 Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

(A) Operationele activiteiten

Ontvangsten:

	2023	2022
Huurontvangsten	19.071	16.929
Vergoedingen	1.069	1.270
Overige bedrijfsontvangsten	53	46
Ontvangen interest	104	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	20.298	18.246

Uitgaven:

Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-1.678	-1.618
Onderhoudsuitgaven	-7.607	-6.406
Overige bedrijfsuitgaven	-4.991	-4.635
Betaalde interest	-3.345	-2.097
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-120	-37
Verhuurdersheffing	0	-82
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1	-82
Vennootschapsbelasting	-328	-1.376
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-18.070	-16.334

Kasstroom uit operationele activiteiten

2.228 **1.912**

(B) (Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoop huurwoningen	1.712	1.427
Verkoop BOG	0	4.067
Verkoop VoV	0	317
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Totaal ingaande kasstroom MVA</i>	1.712	5.810

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	-2.529	-7.456
Verbeteruitgaven	-1.732	-643
Aankoop	0	-92
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-488	-1.316
Investerings overig	-281	-614
<i>Totaal uitgaande kasstroom MVA</i>	-5.030	-10.120
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.318	-4.310

FVA

Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	-477	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-477	0

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

-3.795 **-4.310**

(C) Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	6.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	-2.229	-1.703
Aflossing ongeborgde leningen	0	0

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

3.771 **-1.703**

Mutatie liquide middelen

2.204 **-4.101**

Liquide middelen per 1-1	349	4.450
Liquide middelen per 31-12	2.553	349

Toelichting op het kasstroomoverzicht

De liquide middelen zijn in 2023 gestegen tot € 2,6 miljoen.

De kasstroom uit operationele activiteiten is nagenoeg gelijk gebleven, 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 Brielle en de nieuwbouw Welgelegen voor het eerst een heel jaar in exploitatie zijn;
- Stijging van de onderhoudsuitgaven met € 1,2 miljoen;
- Stijging van de rentelasten met € 1,2 miljoen als gevolg van de overgenomen leningen in de Vestia transactie;
- Daling van de betaalde vennootschapsbelasting met € 1,0 miljoen.

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn ten opzichte van 2022 gedaald met € 0,5 miljoen, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- Daling als gevolg van minder verkopen € 4,1 miljoen;
- Daling van investeringen in nieuwbouw met € 4,9 miljoen;
- Stijging van overige investeringen met € 0,3 miljoen.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben de volgende gevolgen voor de kasstromen financieringsactiviteiten:

- Opnemen van het restant van de flex-lening met variabele hoofdsom € 2 miljoen
- Aantrekken van een nieuwe lening ter hoogte van € 4 miljoen

Daarnaast stegen de reguliere aflossingen op de leningenportefeuille met een bedrag van € 0,5 miljoen.

Per saldo is ons werkkapitaal op het gewenste niveau van minimaal € 1,9 miljoen (10% van de huuropbrengsten).

4 Algemene toelichting

4.1 Activiteiten

De stichting Ressorst Wonen, statutair gevestigd op Juliana van Stolberglaan 7, te 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.

4.2 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023. Het vorige boekjaar betreft daarom 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

4.3 Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat, overeenkomstig bij of op grond van algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven over de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat. Deze zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen. Deze geeft nadere interpretatie aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. Dit met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing. Dit eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

4.4 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

4.5 Naar DAEB en niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

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

Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting van jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over het vorige boekjaar opgenomen.

5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

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

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

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

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

5.2 Presentatie- en functionele valuta

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

5.3 Schattingen

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

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

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Voor vastgoed dat gewaardeerd volgens de full-versie zijn deze veronderstellingen mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. Voor het vastgoed dat gewaardeerd is volgens de basis-versie zijn deze veronderstellingen gebaseerd op het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen over investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen over toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, onderhoudsvoorziening (indien relevant) en ook de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

5.4 Immateriële vaste activa

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

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

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

5.5 Vastgoedbeleggingen

5.5.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Daarnaast worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten en ook transactiekosten geactiveerd. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

5.5.2 DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Op 1 januari 2017 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. DAEB- en niet-DAEB classificatie van mutaties nadien vindt op de volgende wijze plaats:

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig vastgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners in overeenstemming met de vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Eerste verwerking

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

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten ook, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Marktwaaarde (vervolgwaardering)

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

Ressort Wonen past de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe op het bezit. Om de basisversie toe te kunnen passen, heeft Ressort Wonen een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft.

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

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

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Ressort Wonen voor de waardering van het vastgoed (woningen en parkeergelegenheden), met uitzondering van het in 2022 aangekochte Vestia-bezit, gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. 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 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Waarderingscomplex

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

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering. Dit in overeenstemming met artikel

14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Waardemutaties

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' verantwoord, in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

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

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, vindt slechts plaats wanneer het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling wijzigt, gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed, om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw- en/of nieuwbouwbesluit.

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

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

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

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

5.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Ressort Wonen verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Ressort Wonen onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde, en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of-plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde marktwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of-vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans, onder de langlopende schulden, een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardeveranderingen

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

5.5.4 Herclassificatie van onroerende zaken

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

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

5.5.5 Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt Ressor Wonen de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Ressor Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid van Ressor Wonen. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Ressor Wonen.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

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

- Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.

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

5.5.6 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Materiële vaste activa

5.6.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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.

5.7 Financiële vaste activa

5.7.1 Financiële instrumenten

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

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen als een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen. Financiële instrumenten worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. De stichting maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten).

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Als echter financiële instrumenten bij de 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 markttrente voor de resterende looptijd, vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

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

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

Een eventueel bijzonder 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.

5.7.2 Latente belastingvordering

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderinggrondslagen 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.

5.7.3 Leningen u/g

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

5.7.4 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

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

5.8 Voorraden

5.8.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

5.8.2 Overige voorraden

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

5.9 Vorderingen

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

5.10 Overlopende activa

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

5.11 Liquide middelen

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

5.12 Eigen Vermogen

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

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

5.13 Herwaarderingsreserve

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

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

betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

5.14 Voorzieningen

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

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

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

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

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

5.14.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders

aangaande verplichtingen over investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

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

5.14.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

5.15 Langlopende schulden

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

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

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

5.16 Kortlopende schulden

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

5.17 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.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.1.1 Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de

huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

6.1.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

6.1.3 Overheidsbijdragen

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

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

6.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

6.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

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

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten doordat er geen sprake is van een verbetering. Dit in overeenstemming met de definities voor onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

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

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

6.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de sub-activiteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de sub-activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

6.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

6.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

6.2.2 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

6.2.3 Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van een verdeelsleutel die gebaseerd is op functionele bezetting ('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:

Activiteiten	2023	2022
Verhuur- en beheeractiviteiten	46,44%	55,41%
Onderhoudsactiviteiten	37,61%	35,68%
Verkoop vastgoedportefeuille (bestaand bezit)	0,41%	0,62%
Overige organisatiekosten	11,48%	2,81%
Leefbaarheid	4,05%	5,48%
	100%	100%

6.3 Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de al betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

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

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

6.4 Pensioenregeling

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum al betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

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

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

6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.5.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.5.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.5.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

6.5.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

6.6 Overige organisatiekosten

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

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

6.7 Leefbaarheid

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

6.8 Financiële baten en lasten

6.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

6.8.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst- en verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

6.9 Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

7 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en direct opeisbare deposito's. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

8 Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

9 Toelichting op de balans

Bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld.

ACTIVA

[0] Immateriële vaste activa

Verloopoverzicht

	[0] 2023	2022
Historische kostprijs per 1 januari	686	79
Cumulatieve waardeveranderingen per 1 januari	-16	0
Boekwaarde 1 januari	670	79
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	38	607
- Afschrijvingen	-137	-16
Saldo mutaties in het boekjaar	-100	591
Historische kostprijs per 31 december	724	686
Cumulatieve waardeveranderingen per 31 december	-153	-16
Boekwaarde 31 december	571	670

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] 31-12-2023	31-12-2022
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1] 395.694	402.121
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2] 65.777	66.793
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3] 26.022	26.873
Onroerende zaken in ontwikkeling	[1.4] 1.052	0
Saldo einde boekjaar	488.545	495.787

[1.1] DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht

[1.1]	2023	2022
Historische kostprijs per 1 januari	125.065	89.206
Cumulatieve waardevermindering	-1.044	-319
Cumulatieve waardevermeerdering	278.100	231.716
Marktwaaarde in verhuurde staat 1 januari	402.121	320.603
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings (Aanschafprij)s		
- Aankopen in vastgoed in exploitatie	0	27.774
- Investerings in vastgoed in exploitatie	1.061	638
- Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	7.631
Totaal investeringen	1.061	36.043
Buitengebruikstellingen en afstotingen		
- Historische kostprijs	-17	-152
- Herwaarderingen	-144	-606
Totaal buitengebruikstellingen en afstotingen	-161	-758
Herclassificaties		
- Overboeking van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	-172
Totaal herclassificaties	0	-172
Waardeveranderingen		
- Waardeveranderingen (als gevolg van aanpassingen marktwaaarde)	-9.029	45.053
Totaal waardeveranderingen	-9.029	45.053
Overige mutaties		
- Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	1.702	0
Totaal overige mutaties	1.702	0
Saldo mutaties	-6.427	81.518
Historische kostprijs per 31 december	127.508	125.065
Cumulatieve waardevermindering	-578	-1.044
Cumulatieve waardevermeerdering	268.764	278.100
Marktwaaarde in verhuurde staat DAEB per 31 december	395.694	402.121
Specificatie verhuureenheden DAEB:		
	31-12-2023	31-12-2022
Zelfstandige woningen	2.311	2.304
Extramuraal zorgvastgoed	32	28
Intramuraal zorgvastgoed	40	44
Totaal verhuureenheden DAEB	2.383	2.376

[1.2] Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht

	[1.2] 2023	2023
Historische kostprijs per 1 januari	31.599	20.887
Herwaardering per 1 januari	35.194	31.310
Marktwaaarde in verhuurde staat 1 januari	66.793	52.197
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings (Aanschafprij)		
- Aankopen in vastgoed in exploitatie	0	14.949
- Investerings in vastgoed in exploitatie	357	5
Totaal investeringen	357	14.954
Buitengebruikstellingen en afstotingen		
- Historische kostprijs	0	-4.242
- Herwaarderingen	0	157
Totaal buitengebruikstellingen en afstotingen	0	-4.085
Waardeveranderingen		
- Waardeveranderingen (als gevolg van aanpassingen marktwaaarde)	330	4.040
Totaal waardeveranderingen	330	4.040
Overige mutaties		
- Overboekingen van niet-DAEB naar DAEB	-1.702	0
Totaal overige mutaties	-1.702	0
Saldo mutaties	-1.015	14.909
Historische kostprijs per 31 december	30.557	31.599
Herwaardering per 31 december	35.220	35.194
Marktwaaarde in verhuurde staat niet-DAEB per 31 december	65.777	66.793
Totaal vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)	461.471	468.914

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

Specificatie verhuureenheden niet-DAEB:	31-12-2023	31-12-2022
Zelfstandige woningen	260	267
Parkeren	255	255
Totaal verhuureenheden niet-DAEB	515	522
Totaal verhuureenheden DAEB en niet-DAEB	2.898	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 € 615 miljoen (2022: € 592 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 Ressor Wonen de basisversie gehanteerd, met uitzondering van de van het voormalige Vestia aangekochte woningen in Brielle. In het Handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Voor het zorgvastgoed heeft Ressor Wonen de full-versie gehanteerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden ten aanzien van de markthuurstijging, disconteringsvoet, exit yield en het instandhoudingsonderhoud. Ook de overgenomen portefeuille van Vestia is op basis van de full-versie gewaardeerd. Vestia had dit bezit vrijwel geheel als niet-DAEB geoormerkt en de waardering gebaseerd op de full-versie. Ressor Wonen heeft hierom in 2022 besloten de waardering van dit bezit op basis van de full-versie te blijven waarderen.

Validatie handboek modelmatig waarderen vastgoed

Ressor 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. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of- 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is in overeenstemming met voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat daarom onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Ressor Wonen bedraagt het validatie effect in Corop regio Groot Rijnmond volgens de Fakton effectenrapportage van 4 april 2024 -/0,20%.

Verloop van de marktwaarde

De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 7,4 miljoen gedaald naar een waarde van € 461 miljoen. Dit is een waardevermindering van 1,6%. Een specificatie van verloop van de marktwaarde is opgenomen in paragraaf 5.3.2 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 uitgepand bij complexmatige verkoop.

Bij scenario uitponden wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat'. Dit is de marktwaarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

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

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

Ressort Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast, zie hieronder de belangrijkste parameters benoemd.

Gehanteerde parameters	woningen	parkeren	intramuraal
Onderhoudslasten per eenheid (intramuraal per m ²)	€ 1.604	€ 214	€ 10
Beheerlast per eenheid (intramuraal per m ²)	€ 811	€ 89	€ 12
Achterstallig onderhoud	€ 1.332	€ 0	€ 0
Mutatiekans door exploiteren	6,44%	4,94%	n.v.t.
Mutatiekans uitponden	6,56%	4,94%	n.v.t.
Disconteringsvoet	5,83%	7,43%	5,75%
Gemiddelde exit yield	4,77%	7,49%	4,90%

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

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

- Intramuraal vastgoed (woningen Elzenlaan en Blankenburg), omdat dit specifiek vastgoed betreft. De taxateur is Corporatie taxaties;
- Het overgenomen deel van Vestia in Brielle. Vestia had dit bezit vrijwel geheel als niet-DAEB geoormerkt en de waardering gebaseerd op de full-versie. Ressort Wonen heeft hierom in 2022 besloten de waardering van deze woningen (223 DAEB, 72 niet-DAEB) eveneens full te waarderen vanwege het specifieke karakter van het vastgoed. De taxateur is JLL.

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

Parameter	Waarderings-complex	Veronderstelling
Markthuur	Intramuraal	De markthuur is gebaseerd op referentietransacties van verhuurde reguliere woningen in Rozenburg. Voor het complex Elzenlaan geldt dat eveneens referentietransacties van buiten Rozenburg zijn gehanteerd.
Markthuur	Brielle bezit	Voor de woningen die boven de liberalisatiegrens vallen is een inschatting gemaakt op basis van referentietransacties. Voor woningen die onder de liberalisatiegrens vallen is een markthuur gehanteerd die gelijk is aan de maximaal redelijke huur volgens de WWS-punten.
Exit yield exploitatie	intramuraal	Voor het uitvoeren van een Discount Cash Flow berekening is aan het einde van de beschouwingsperiode een eindwaarde nodig. Deze eindwaarde wordt veelal berekend op basis van de verwachte huurinkomsten aan het einde van de beschouwingsperiode en een exit yield. De exit yield wordt vaak gerelateerd aan het bruto

<i>Parameter</i>	<i>Waarderings- complex</i>	<i>Veronderstelling</i>
		aanvangsrendement (BAR). In het fluX model wordt echter uitgegaan van een exit yield gebaseerd op het netto aanvangsrendement (NAR). De exit yield beweegt tussen 4,9% (Blankenburg) en 5,0% (Elzenlaan).
Leegwaarde	Brielle bezit	Deze zijn vastgesteld op basis van referentietransacties uit beschikbare bronnen als de NVM en funda.
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 5,75% en 6,00%.
	Brielle bezit	Voor het vaststellen van de disconteringsvoet is aansluiting gezocht bij het marktwaardeoverleg woningcorporaties en taxateurs en het disconteringsvoetmodel van Value Metrics. In 'the best practice' is de methodiek voor de opbouw van de disconteringsvoet verfijnd. De opzet bestaat uit drie soorten opslagen: vaste, dynamische en handmatige opslagen. Vaste opslagen zijn onafhankelijk van het gehanteerde waarderingsscenario. Dynamische opslagen zijn wel afhankelijk van het gehanteerde scenario. Handmatige opslagen ten slotte zijn opslagen die geen vaste oorzaak hebben en specifiek voor een complex gelden. Disconteringsvoet beweegt tussen 5,77% en 8,31%.
Instandhoudingsonderhoud	intramuraal	Voor het bepalen van het instandhoudingsonderhoud wordt gebruik gemaakt van de Vastgoed Taxatiewijzer- Exploitatielasten van Koëter. Eventueel complexspecifieke opslagen en ook opslagen voor installaties zijn verrekend in de onderhoudsnormen.
	Brielle bezit	Bij de vrijheidsgraad Onderhoud hebben wij op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer Koëter verschillende woningtypes onderscheiden. Het vaststellen van het onderhoud per complex hebben wij hierbij gedaan op basis van type, bouwjaarklasse en grootteklasse. De toekenning van de woningtypes is op basis van de uitgevoerde inspecties. Het gehanteerde achterstallig onderhoud in de waarderings is in overeenstemming met opgave van de opdrachtgever. Het achterstallig onderhoud wordt onderbouwd in de technische due diligence (TDD) zoals uitgevoerd tijdens de aankoop van het bezit

Beleidswaarde vastgoed

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

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

De totale beleidswaarde van de vastgoedportefeuille is met € 37,6 miljoen gedaald naar een waarde van € 138,7 miljoen. Dit is een waardevermindering van 21,3%. Een specificatie van verloop van de beleidswaarde is opgenomen in paragraaf 5.3.3 van het bestuursverslag.

Uitgangspunten beleidswaarde

De voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde (gemiddeld per eenheid basisvariant) zijn als volgt:

	2023	2022
Streefhuur gemiddeld per maand	€ 674	€ 610
Onderhoudsnorm gemiddeld	€ 3.601	€ 2.613
Beheerlasten gemiddeld	€ 1.219	€ 1.413
Disconteringsvoet gemiddeld	5,90%	5,28%

De stijging van de onderhoudsnorm heeft deels te maken met het feit dat in de norm van 2022 geen reparatieonderhoud is ingerekend. Gezien de sterke stijging van de planmatige onderhoudskosten hebben wij ervoor gekozen de beleidswaarde van 2022 niet te herrekenen met een aangepaste onderhoudsnorm.

Beleidswaarde: disconteringsvoet

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek van 29 maart 2024 voor de Corop-regio Groot-Rijnmond, waarin Ressor Wonen actief is, ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek van 31 januari 2024 positief bijgesteld met 0,06%. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd om marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van ongeveer € 13,6 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal al ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi 2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sector breed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,60% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,83% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 5,82% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht van 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijstuuringsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Beleidswaardewaterval

	2023	2022
Marktwaaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar	461.472	468.914
Beschikbaarheid	86.030	77.341
Betaalbaarheid	-199.050	-213.772
Kwaliteit	-169.273	-91.101
Beheer	-40.443	-65.030
Totaal afslagen	-322.736	-292.563
Beleidswaarde ultimo boekjaar	138.736	176.351

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een aanpassing op de hiervoor genoemde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Aanpassing	Effect
Disconteringsvoet	0,5% lager	13.649
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	11.846
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-8.852
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-8.852

[1.3] Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt eind 2023: 94 (2022: 96). 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 2023 voor 11 woningen erfpacht uitgegeven.

	[1.3] 2023	2022
Verloopoverzicht		
Contractprijs (verkochte woningen)	17.398	18.544
Uitgegeven erfpacht Kopen naar Wens	355	355
<i>Totaal contractprijs per 1 januari</i>	<i>17.753</i>	<i>18.899</i>
Cumulatieve waardeveranderingen VoV	9.119	10.383
Cumulatieve waardeveranderingen Kopen naar Wens	1	1
Boekwaarde per 1 januari	26.873	29.283
Mutaties in het boekjaar:		
Desinvesteringen		
- Contractprijs	-393	-1.146
- Cumulatieve waardeveranderingen	-151	-260
Waardeveranderingen		
- Cumulatieve waardeveranderingen	-308	-1.005
Saldo mutaties in het boekjaar	-852	-2.411
Contractprijs (verkochte woningen)	17.685	17.753
Cumulatieve waardeveranderingen	8.336	9.119
Boekwaarde per 31 december	26.022	26.873

[1.4] Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Verloopoverzicht

	[1.4] 2023	2022
Stand per 1 januari	0	1.260
Mutaties in boekjaar		
- Investerings	2.610	6.372
- Waardeveranderingen	-1.558	0
- Overboeking van DAEB-vastgoed in exploitatie	0	-7.631
Saldo mutaties	1.052	0
Aanschafprijs	2.610	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.558	0
Boekwaarde per 31 december	1.052	0
Opgenomen in de voorziening onrendabele investeringen	0	0
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	1.052	0

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

Verloopoverzicht

	[2] Bedrijfs- gebouwen	Installaties	Overige zaken	Totaal
Verkrijgingsprijs	1.992	68	549	2.610
Cumulatieve afschrijvingen	-500	-35	-362	-897
Boekwaarde per 1 januari	1.492	33	187	1.713
Mutaties in het boekjaar:				
- Investerings	33	6	78	118
- Afschrijvingen	-52	-2	-65	-120
Saldo mutaties	-19	4	13	-2
Verkrijgingsprijs	2.026	74	627	2.610
Cumulatieve afschrijvingen	-552	-37	-427	-1.017
Boekwaarde per 31 december	1.473	37	200	1.711

[3] Financiële vaste activa

	[3] 2023	2022
Latente belastingvordering(en)	[3.1] 196	218
Leningen u/g	[3.2] 198	208
Saldo ultimo boekjaar	394	426

[3.1] Latente belastingvorderingen

	[3.1] 2023	2022
Latentie leningen		
- Saldo ultimo vorig boekjaar:	218	217
- Mutatie boekjaar	-22	1
Saldo Latentie leningen	196	218
Totaal latente belasting vordering		
- Saldo ultimo vorig boekjaar:	218	217
- Mutatie boekjaar	-22	1
Boekwaarde per 31 december	196	218

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 € 195.702 (2022: € 218.074).

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 verkoopvijver die naar verwachting worden verkocht met een afwijkende fiscale waarde ten opzichte van de commerciële waarde. De toegelaten instelling heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve waardoor een verkoop niet tot directe afwikkeling leidt. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een nihil-waardering 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 € 10.487 (2022: € 10.237).

Er zijn geen zekerheden gesteld.

[4] Voorraden

	[4] 2023	2022
Vastgoed bestemd voor de verkoop	[4.1] 0	725
Overige voorraden	[4.2] 0	40
Saldo ultimo boekjaar	0	765

[4.1] Vastgoed bestemd voor de verkoop

Eind 2023 zijn geen leegstaande woningen beschikbaar voor verkoop (2022: 3).

[4.2] Overige voorraden

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

Ressort Wonen heeft een zeer beperkte (courante) voorraad materialen. Besloten is met ingang van 1 januari 2024 de verwerking van de inkoop materialen in lijn te brengen met de ingerichte processen. Dat betekent dat de inkoop van materialen vanaf de genoemde datum rechtstreeks ten laste van de onderhoudskosten worden gebracht. De eindwaarde van de voorraad ultimo 2023 (€ 57.000) is ten laste van de onderhoudskosten geboekt.

[5] Vorderingen

	[5]	2023	2022
Huurdebiteuren	[5.1]	372	326
Overige vorderingen	[5.2]	40	0
Overlopende activa	[5.3]	557	1.351
Saldo ultimo boekjaar		970	1.677

[5.1] Huurdebiteuren

	[5.1]	2023	2022
Huurdebiteuren		441	388
Af: voorziening wegens oninbaarheid		-69	-62
Totaal Huurdebiteuren		372	326

[5.3] Overlopende activa

Van de in 2022 vooruitbetaalde voorlopige aangifte vennootschapsbelasting van ruim € 1,3 miljoen staat ultimo 2023 een bedrag open van € 230.151. De betaalde vennootschapsbelasting op voorlopige aangifte voor 2023 is eveneens hoger dan de acute vennootschapsbelasting, het te vorderen saldo bedraagt € 218.461. Het resterende deel (€ 109.000) heeft betrekking op vooruitbetaalde kosten voor het komende boekjaar.

[6] Liquide middelen

	[6]	2023	2022
Rekening-courant banken		2.553	340
Deposito's		0	9
Totaal liquide middelen per 31 december		2.553	349

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]	2023	2022
Herwaarderingsreserve	[7.1]	312.833	313.360
Andere wettelijke reserve	[7.2]	571	670
Overige reserves	[7.3]	69.805	77.425
Totaal eigen vermogen		383.209	391.455

[7.1] Herwaarderingsreserve

Verloopoverzicht

	[7.1] 2023	2022
Herwaarderingsreserve 1 januari	313.360	263.026
- Realisatie verkoop	-144	-721
- Realisatie sloop	0	0
- Vorming reserve VOV en KnW	8.336	0
- Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-8.719	51.055
Herwaarderingsreserve 31 december	312.833	313.360

[7.2] Andere wettelijke reserve

Verloopoverzicht

	[7.2] 2023	2022
Andere wettelijke reserve 1 januari	670	79
- Resultaat boekjaar	-100	591
Andere wettelijke reserve 31 december	571	670

[7.3] Overige reserves

Verloopoverzicht

	[7.3] 2023	2022
Overige reserves 1 januari	77.425	75.323
- Resultaat boekjaar	-8.247	53.027
- Wettelijke reserve	-571	-670
- Dotatie aan herwaarderingsreserve	1.198	-50.254
Overige reserves 31 december	69.805	77.426

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

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

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt de raad van commissarissen voor het resultaat na belastingen (-/- € 8,2 miljoen) van het boekjaar te onttrekken aan het eigen vermogen en aan de herwaarderingsreserve € 0,5 miljoen te onttrekken en toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is al in de jaarrekening verwerkt.

[8] Voorzieningen

	[8] 2023	2022
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1] 118	0
Overige voorzieningen	[8.2] 36	53
Saldo ultimo boekjaar	155	53

[8.1] Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verloopoverzicht

	[8.1] 2023	2022
Voorziening per 1 januari	0	0
- Toevoegingen ten laste van het resultaat	1.676	0
- Onttrekkingen	-1.558	0
Stand per 31 december	118	0

[8.2] Overige voorzieningen

Verloopoverzicht

[8.2] 2023 2022

Loopbaanbudget

Stand per 1 januari	52	56
- Toevoegingen ten laste van het resultaat	15	17
- Onttrekkingen	-13	-3
- Vrijval ten gunste van het resultaat	-18	-18
Stand per 31 december	36	52

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] 2023 2022

Leningen kredietinstellingen	[9.1] 78.138	78.114
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2] 24.399	25.105
Saldo ultimo boekjaar	102.537	103.220

[9.1] Schulden en leningen aan kredietinstellingen

[9.1] 2023 2022

Stand per 1 januari	80.828	40.071
Mutaties:		
- Nieuw opgenomen leningen (nominale waarde)	4.000	30.311
- Nieuw opgenomen leningen (agio)	0	12.320
- Aflossingen	-2.229	-1.703
- Amortisatie agio leningen	-485	-170
- Overige mutaties	2.000	0
Saldo mutaties	3.286	40.757
Leningen kredietinstellingen	84.114	80.828
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-5.976	-2.714
Stand per 31 december	78.138	78.114

De post overige mutaties heeft betrekking op de opname van de lening met variabele hoofdsom. Ultimo 2022 was opgenomen saldo € 1 miljoen. In 2023 is het resterende bedrag van € 2 miljoen opgenomen.

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

	2023	2022
Looptijden		
- Tussen 1 en 5 jaar	3.000	1.000
- Langer dan 5 jaar	81.114	79.828
Totaal leningen	84.114	80.828
Type		
- Vastrentende leningen	81.114	79.828
- Variabel rentende leningen	3.000	1.000
Totaal leningen	84.114	80.828

Algemene toelichting langlopende schulden

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 4,39% (2022: 4,41%). Het totaal van de door Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 72,5 miljoen

(2022: € 70,7 miljoen). De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt eind 2023 28,2 jaar (2022: 30,4 jaar). De marktwaarde van de leningen bedraagt € 88,6 miljoen (2022: € 84,2 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.

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

Verloopoverzicht	[9.2] 2023	2022
Stand per 1 januari	25.105	27.392
Mutaties:		
- Verminderingen als gevolg van terugkoop	-460	-925
- Waardemutatie terugkoopverplichting	-246	-1.362
Saldo mutaties	-707	-2.287
Stand per 31 december	24.399	25.105

Ressort Wonen heeft eind 2023 uit hoofde van de Verkopen onder Voorwaarden een terugkoopregeling voor 94 woningen (2022: 96 woningen). De terugkoopverplichting woningen heeft betrekking op onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

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

[10] Kortlopende schulden

	[10] 2023	2022
Schulden aan kredietinstellingen	[10.1] 5.976	2.714
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2] 515	1.207
Schulden ter zake van belastingen, premies en sociale verzekeringen	[10.3] 134	225
Schulden ter zake van pensioenen	[10.4] 17	0
Overige schulden	[10.5] 0	485
Overlopende passiva	[10.6] 2.201	2.036
Saldo ultimo boekjaar	8.843	6.667

[10.1] Schulden aan kredietinstellingen

Deze post heeft volledig betrekking op het aflossingsbedragen 2024 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] 2023	2022
Omzetbelasting	106	175
Loonheffing	28	50
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo ultimo boekjaar	134	225

[10.5] Overige schulden

Verloopoverzicht

	[10.5] 2023	2022
Ontvangen waarborgsommen	418	440
Rente waarborgsommen	67	70
Boekwaarde per 1 januari	485	510
Mutaties:		
- Mutatie waarborgsommen	-418	-25
- Rente uitgekeerd	-67	0
Totaal mutaties	-485	-25
Saldo per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	0	418
Rente waarborgsommen	0	67
Boekwaarde per 31 december	0	485

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 geassocieerd naar de kortlopende schulden.

[10.6] Overlopende passiva

	[10.6] 2023	2022
Niet vervallen rente op geldleningen	1.032	637
Vooruitontvangen huren	345	255
Vakantiegeld en -dagen	25	40
Overige	798	1.104
Saldo ultimo boekjaar	2.201	2.036

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Prijrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Ressort Wonen loopt renterisico over rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele 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 € 9,5 miljoen.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan 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 woonegelegenheden 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 2023 is € 0 (net als in 2022). Eerder is al aangegeven dat verwacht wordt dat er voor de periode 2024 tot en met 2027 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 2023 € 1.838.000 (2022: € 1.075.000) 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 € 1.838.000 (2022: € 1.075.000). De sterke stijging is een direct gevolg van de activa/passiva transactie in 2022 met Vestia.

Claims

Er zijn geen claims ingediend tegen Ressort Wonen.

10 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

[11] Huuropbrengsten

	[11] 2023	2022
Netto huur	19.419	17.469
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-424	-277
Totaal huuropbrengsten	18.995	17.192

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur van het DAEB-bezit is per 1 juli 2023 met 2,6% verhoogd (2022: 2,3%). Het niet-DAEB bezit is per 1 juli 2023 eveneens verhoogd met 2,6% (2022: 2,3%).

De stijging van de huuropbrengsten is te verklaren door de reguliere huurverhoging per 1 juli en de toevoegingen aan het bezit van nieuwbouw Welgelegen en de Vestia-transactie, die voor het eerst een heel jaar in exploitatie zijn.

Kengetallen in relatie tot huuropbrengsten	2023	2022
Huurderving in % van de netto huur	2,18%	1,59%
Huurachterstand in % van de ultimo active contracten netto huur	1,59%	1,60%

[12] Opbrengsten servicecontracten

	[12] 2023	2022
Opbrengst servicecontracten	1.275	1.458
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-30	-11
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.244	1.447

[13] Lasten servicecontracten

	[13] 2023	2022
Stookkosten	847	994
Water	0	0
Electra	185	131
Schoonmaak	287	255
Serviceabonnement	93	28
Overige exploitatielasten	42	60
Totaal lasten servicecontracten	1.454	1.468

[14] Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	[14] 2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	2.155	2.228
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.155	2.228

[15] Lasten onderhoudsactiviteiten

	[15] 2023	2022
Planmatig onderhoud	2.598	3.984
Mutatieonderhoud	1.757	1.108
Reparatieverzoeken	1.571	1.239
Toegerekende lasten onderhoud	1.745	1.434
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.671	7.765

De stijging van de mutatiekosten wordt voornamelijk veroorzaakt door de mutatiestroom die op gang is gekomen na het opleveren van de nieuwbouw Welgelegen eind 2022.

[16] Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	[16] 2023	2022
Verhuurderheffing	0	82
Zakelijke lasten	1.229	1.079
Verzekeringen	59	55
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	411	337
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.699	1.554

[17] Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	[17] 2023	2022
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.715	5.086
Externe verkoopkosten	-24	-70
<i>saldo netto verkoopopbrengst</i>	<i>1.691</i>	<i>5.016</i>
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.428	-4.843
<i>Netto verkoopopbrengst</i>	<i>263</i>	<i>172</i>
Toegerekende organisatiekosten	-19	-25
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	244	148

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

[18] Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[18] 2023	2022
Waardeontwikkeling vastgoed in ontwikkeling	-1.676	0
Af: Vrijval voorziening	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.676	0

[19] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[19] 2023	2022
Vastgoedbeleggingen in exploitatie DAEB	330	50.132
Vastgoedbeleggingen in exploitatie Niet-DAEB	-9.029	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.699	50.132

[20] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	[20] 2023	2022
Waardemutatie verkoop onder voorwaarden	-61	-80
Gerealiseerd bij terugkoop	-28	-44
Totaal niet-gerealiseerde waarderveranderingen vastgoedportefeuille VoV	-89	-124

[21] Netto resultaat overige activiteiten

	[21] 2023	2022
Opbrengst overige activiteiten	-68	9
Totaal opbrengsten overige activiteiten	-68	9
Totaal netto-resultaat overige activiteiten	-68	9

[22] Overige organisatiekosten

	[22] 2023	2022
Personeelskosten	3.090	2.831
Huisvestingslasten	207	186
Overige bedrijfslasten	1.389	1.030
Overige bedrijfsopbrengsten	-46	-28
<i>Totale organisatiekosten</i>	<i>4.640</i>	<i>4.020</i>
<i>Toegerekend aan:</i>		
Verhuur en beheeractiviteiten	-2.155	-2.228
Onderhoudsactiviteiten	-1.745	-1.434
Verkoop bestaand bezit	-19	-25
Leefbaarheid	-188	-220
<i>Totale toegerekende organisatiekosten</i>	<i>-4.107</i>	<i>-3.907</i>
Saldo toegerekende organisatiekosten	533	113
Directie overige organisatiekosten	402	248
Totaal overige organisatiekosten	935	361

Personeelskosten en formatie

	2023	2022
Lonen en salarissen	1.211	1.236
Af: Ontvangen ziekengelden	-1	-1
Sociale lasten	195	192
Pensioenpremies	148	148
Overige personeelskosten incl. inhuur	1.537	1.256
Totaal personeelskosten	3.090	2.831

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar fulltime equivalent (fte) 19,8 (2022: 20,5).

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

Formatie (FTE)	2023	2022
Management en ondersteuning	1,9	1,9
Woonservice	8,1	8,4
Dagelijks onderhoud	1,4	3,0
Planmatig onderhoud	3,9	3,1
Bedrijfsvoering	4,5	4,1
Totale formatie	19,8	20,5

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 2023 bedroeg de dekkingsgraad van het SPW 131,5% (2022: 129,0%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse bank N.V. (DNB). Het minimumvereiste eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 126,8% (2022: 127,1%). Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen.

Afschrijving materiële vaste activa

	2023	2022
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	257	127
Totaal afschrijving (im)materiële vaste activa	257	127

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**KPMG Accountants**

	2023	2022
Onderzoek van de jaarrekening	124	175
Andere controleopdrachten	16	14
Andere niet-controlediensten	1	0
Saldo honorarium KPMG	142	189

Verstegen Accountants

Onderzoek van de jaarrekening	67	0
Andere controleopdrachten	5	0
Saldo honorarium Verstegen	73	0

Totaal honoraria

214	189
------------	------------

[23] Leefbaarheid

	[23] 2023	2022
Leefbaarheid	99	139
Toegerekende leefbaarheidskosten	188	220
Totaal leefbaarheid	287	360

Saldo financiële baten en lasten**[24] Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	[24] 2023	2022
Deposito's en spaarrekeningen	-105	4
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-105	4

[25] Rentelasten en soortgelijke kosten

	[25] 2023	2022
Rente op schulden/leningen kredietinstellingen	3.510	2.156
Amortisatie agio leningen	-485	-170
Rente op overige schulden	3	-3
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.028	1.983

[26] Belastingen

	[26] 2023	2022
Acute belastingen huidig boekjaar	-1.187	-69
Acute belastingen voorgaande jaren	0	30
Mutatie latente belastingen	-22	1
Totaal belastingen	-1.209	-38

Fiscaal resultaat boekjaar**Resultaat vóór belastingen****Fiscale correcties**

Fiscaal lagere onderhoudskosten	-150	0
Fiscale opwaardering in verband met mutatie WOZ-waarde	0	0
Fiscaal geen mutatie commerciële voorziening	-16	4
ATAD renteaftrekbeperking	1.767	1.059
Beperkt aftrekbare kosten	5	5
Fiscale afschrijving op vastgoed in exploitatie	-4	-44
Heffingsvermindering verhuurderheffing	0	-1.255
Fiscaal geen niet-gerealiseerde waardeveranderingen	10.464	-49.916
Fiscaal lager verkoopresultaat	-286	-2.150
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-18	-16
Saldo afschrijving en vrijval (dis)agio leningen o/g	-72	-72

Saldo fiscale correcties**Belastbaar resultaat**

Fiscale verliesverekening

Belastbaar bedrag**Berekening te betalen vennootschapsbelasting (bedragen x € 1)**

Drempelbedrag vennootschapsbelasting	200.000	395.000
Tarief vennootschapsbelasting tot en met drempelbedrag	19,0%	15,0%
Tarief vennootschapsbelasting boven drempelbedrag	25,8%	25,8%

Acute belastingen boekjaar (x € 1)

De totale belastinglast voor 2023 komt uit op € 1.186.939, ofwel 17,2% (negatief) van het resultaat voor belastingen (2022: 0,1%).

11 Overige informatie

11.1 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 2023 voor Ressort Wonen is op basis van de klasse-indeling naar gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse D. Daarbij hoort een bezoldiging van maximaal € 140.000 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 2023 een bedrag van € 140.000 (2022: € 135.999) 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.

Gegevens 2023		
	bedragen x € 1	F.P. Desloover
Functiegegevens		directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023		01/01 - 31/12
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
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 2022		
	bedragen x € 1	F.P. Desloover
Functiegegevens		directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding		117.429
Beloningen betaalbaar op termijn		18.570
Bezoldiging		135.999
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		136.000

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

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximum norm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 140.000, zijnde € 21.000. De maximum norm voor andere leden van de RvC bedraagt 10% van € 140.000, zijnde € 14.000.

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 2023 een bedrag van € 50.400 (2022: € 45.720) ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2023	A. Weggeman	R.S. van der Kuij	F. Buis	C.M.C. Hilhorst
bedragen x € 1	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
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 toepasselijke bezoldigings-maximum	21.000	14.000	14.000	14.000
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 2022	A. Weggeman	R.S. van der Kuij	F. Buis	C.M.C. Hilhorst
bedragen x € 1	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/13	01/01 - 31/14	01/01 - 31/15
Bezoldiging	15.240	10.160	10.160	10.160
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.400	13.600	13.600	13.600

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2023 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 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2023 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.

12 Gebeurtenissen na balansdatum

Ressort Wonen is voornemens een tweede tranche woningen over te nemen van het voormalige Vestia, Hef Wonen. Het gaat om 80 woningen, 2 garages en bedrijfsruimten die met een activa/passiva-transactie worden verworven. De transactie is gepland voor 1 juli 2024 en de overeenkomst wordt vermoedelijk eind april getekend.

De marktwaarde van deze 84 eenheden is vastgesteld op € 10,3 miljoen en de over te nemen leningen hebben een marktwaarde van € 4,8 miljoen. Voor het resterende deel zal te zijner tijd aanvullende financiering worden aangetrokken. Het effect op de marktwaarde van onze huidige portefeuille is verwaarloosbaar: ongeveer 0,02%.

13 Segmentatie naar DAEB en niet-DAEB

13.1 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 2022 opgenomen.

Uitgangspunten

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

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd. De direct toe te rekenen posten worden volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend of direct verdeeld op basis van werkelijke toedeling. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht, worden deze naar rato van de verdeling van het bezit toegerekend op basis van huuropbrengsten.

DAEB en niet-DAEB gescheiden balans vóór resultaatbestemming*(op grond van artikel 15, lid 2 RTIV, bedragen x € 1.000)*

	2023 DAEB	2023 niet-DAEB	2022 DAEB	2022 niet-DAEB
ACTIVA				
A. VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	571	0	670	0
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	395.694	0	402.121	0
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	65.777	0	66.793
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	26.022	0	26.873
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.052	0	0	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	396.746	91.799	402.121	93.665
Materiele Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.711	0	1.713	0
	1.711	0	1.713	0
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	64.590	0	68.507	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0
Andere deelnemingen	0	0	0	0
Latente belastingvorderingen	196	0	218	0
Leningen u/g	198	0	208	0
Interne lening	2.372	0	2.409	0
Totaal van financiële vaste activa	67.355	0	71.342	0
Totaal van vaste activa	466.383	91.799	475.847	93.665
B. VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	172	552
Overige voorraden	0	0	40	0
Totaal voorraden	0	0	212	552
Vorderingen				
Huurdebiteuren	313	59	256	71
Overige vorderingen	34	6	0	0
Overlopende activa	469	88	1.291	60
Totaal van vorderingen	816	153	1.546	131
Liquide middelen	-2.844	5.397	-1.439	1.788
Totaal van vlottende activa	-2.027	5.550	320	2.471
Totaal van activa	464.356	97.349	476.167	96.136

	2023 DAEB	2023 niet-DAEB	2022 DAEB	2022 niet-DAEB
PASSIVA				
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	312.833	44.069	313.360	35.127
Wettelijke reserves	571	0	670	0
Overige reserves	78.052	18.511	24.398	29.687
Resultaat van het boekjaar	-8.247	2.011	53.027	3.692
Totaal van eigen vermogen	383.209	64.590	391.455	68.507
D. VOORZIENINGEN				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	118	0	0	0
Overige voorzieningen	36	0	53	0
Totaal van voorzieningen	155	0	53	0
E. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	72.324	5.814	78.600	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	0	24.399	0	25.105
Overige schulden	0	0	0	0
Interne lening	0	2.334	0	2.276
Totaal van langlopende schulden	72.324	32.547	78.600	27.382
F. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	6.222	-246	2.229	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	434	81	1.153	54
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen	113	21	215	10
Schulden ter zake van pensioenen	14	3	0	0
Overige schulden	0	0	485	0
Kortlopende deel intern lening	0	38	0	133
Overlopende passiva	1.886	315	1.977	51
Totaal van kortlopende schulden	8.668	212	6.059	248
Totaal van Passiva	464.356	97.349	476.167	96.136

DAEB en niet-DAEB gescheiden verlies- en winstrekening

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

	DAEB 2023	niet-DAEB 2023	DAEB 2022	niet-DAEB 2022
Huuropbrengsten	15.994	3.001	16.429	763
Opbrengsten servicecontracten	1.048	197	1.383	64
Lasten servicecontracten	-1.224	-230	-1.403	-65
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.814	-340	-2.129	-99
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.459	-1.212	-7.420	-345
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.430	-268	-1.485	-69
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.114	1.147	5.375	250
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	418	1.273	920	4.096
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-334	-1.095	-758	-4.085
Toegerekende organisatiekosten	-5	-14	-5	-20
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	80	164	157	-10
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.316	640	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.029	330	46.406	3.726
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	-89	0	-124
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.345	881	46.406	3.603
Opbrengst overige activiteiten	57	11	0	-9
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	57	11	0	-9
Overige organisatiekosten	-787	-148	-345	-16
Leefbaarheid	-242	-45	-344	-16
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	164	0	105	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.280	192	-1.983	-108
Saldo financiële baten en lasten	-3.116	192	-1.878	-108
Resultaat voor belastingen	-9.239	2.202	49.371	3.694
Belastingen	-1.018	-191	-36	-2
Resultaat deelnemingen	2.011	0	3.692	0
Resultaat na belastingen	-8.246	2.011	53.027	3.692

DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht

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

	2023 DAEB	2023 niet-DAEB	2022 DAEB	2022 niet-DAEB
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	16.058	3.013	16.178	751
Vergoedingen	900	169	1.214	56
Overige bedrijfsontvangsten	45	8	44	2
Ontvangen interest	104	0	0	0
Ontvangen interest interne lening	-192	0	108	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>16.915</i>	<i>3.191</i>	<i>17.544</i>	<i>810</i>
Uitgaven:				
Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	-1.413	-265	-1.546	-72
Onderhoudsuitgaven	-6.405	-1.202	-6.122	-284
Overige bedrijfsuitgaven	-4.202	-789	-4.409	-226
Betaalde interest	-3.345	0	-2.117	20
Betaalde interest interne lening	0	192	0	-108
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-116	-3	-36	-1
Verhuurdersheffing	0	0	-79	-4
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1	0	-79	-4
Vennootschapsbelasting	-276	-52	-1.315	-61
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-15.759</i>	<i>-2.119</i>	<i>-15.703</i>	<i>-739</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.156	1.071	1.841	71
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoop huurwoningen	425	3.630	1.427	0
Verkoop BOG	0	0	0	4.067
Verkoop VoV	0	0	0	317
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>425</i>	<i>3.630</i>	<i>1.427</i>	<i>4.384</i>
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-2.529	0	-7.456	0
Verbeteruitgaven	-1.269	-463	-638	-5
Aankoop	-2.343	0	-87	-5
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-488	0	-1.316
Investerings overig	-245	-36	-614	0
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>-6.385</i>	<i>-987</i>	<i>-8.794</i>	<i>-1.326</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.960	2.642	-7.367	3.057
FVA				
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Aflossing interne lening	37	0	6.266	0
Uitgaven overig	-409	-68	0	0
Nieuwe interne lening	0	0	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>-372</i>	<i>-68</i>	<i>6.266</i>	<i>0</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.332	2.574	-1.101	3.057
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	6.000	0	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Nieuwe interne lening	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-2.229	0	-1.703	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	0
Aflossing Interne lening	0	-37	0	-6.266
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.771	-37	-1.703	-6.266
Mutatie liquide middelen	-1.405	3.609	-963	-3.137
Liquide middelen per 1-1	-1.439	1.788	-476	4.925
Liquide middelen per 31-12	-2.844	5.397	-1.439	1.788

14 Vaststelling jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Rozenburg, 26 juni 2024

Was getekend,
Directeur-bestuurder:

F.P. Desloover

Vaststellen van de jaarrekening

Was getekend,
De Raad van Commissarissen:

A. Weggeman

F. Buis

R.S. van der Kuij

Overige gegevens

1. Statutaire resultaatbestemming

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

2. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

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

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Ressort Wonen

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningstichting Ressort Wonen te Rozenburg 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 Ressort Wonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; 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 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Ressort Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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 de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 4 van het bestuursverslag. De door de stichting 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 de stichting. 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. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing met betrekking tot materiële inkopen- en aanbestedingen, 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 huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, opbrengsten verkopen en opbrengsten overige activiteiten. 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 de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 5 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 de stichting 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 de stichting.

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 de stichting 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 op pagina 61. 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.



Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 82 van de jaarrekening. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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 materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van 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 2023, 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, 26 juni 2024

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
drs. J. (Jaap) Schot RA

Bijlagen: 1 – Kengetallen

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen en woongebouwen					
in exploitatie MGW EGW Daeb	2.343	2.332	2.071	2.111	2.114
in exploitatie MGW EGW Niet Daeb	260	267	189	190	191
in exploitatie intramuraal zorgvastgoed	40	44	50	50	50
in aanbouw	0	0	44	0	0
2. Garages	255	255	255	255	255
3. Bedrijfsruimten / kantoor	0	0	6	6	6
Totaal	2.898	2.898	2.615	2.612	2.616
Verhuur van woningen					
1. Mutatiegraad	8,50	4,10	5,41	6,20	6,90
2. Gemiddelde netto-maandhuur per 31 december	602,18	598,04	562,29	517,00	529,04
3. Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,59%	0,00%	1,24%	0,92%	0,88%
4. Huurderving in % van jaarhuur	2,18%	1,59%	1,85%	1,93%	1,40%
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,16	1,21	1,44	1,27	1,22
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	1.148	810	639	479	381
Kosten planmatig onderhoud per woning	897	1.375	771	1.813	1813
Balans en winst-en-verliesrekening (x € 1.000,-)					
1. Overige reserve + wettelijke reserve	70.376	78.095	75.402	71.949	71.606
2. Herwaarderingsreserve	312.833	313.360	263.026	248.184	242.683
3. Voorzieningen	155	53	56	3.176	58
4. Huren woningen / woongebouwen	18.995	17.192	15.891	15.661	15.479
5. Vergoedingen	1.244	1.447	1.315	1.291	1.309
6. Jaarresultaat	-8.246	53.027	18.300	5.853	28.650
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit	77,5%	78,1%	82,5%	82,2%	82,3%
2. Loan to Value (o.b.v.beleidswaarde)	52,6%	39,2%	25,9%	25,4%	31,8%
3. ICR	1,63	1,91	2,26	2,03	1,57
4. Onderpandsratio	19,4%	18,2%	19,8%	16,2%	
Algemeen					
1. Eigen vermogen per vhe (x € 1.000)	132.232	135.078	129.273	122.562	120.297
2. Personeelsbezetting (fte per 1.000 woningen)	7,06	7,06	8,50	7,83	8,07
3. Werkelijk aantal personeelsleden 31/12	19	21	23	22	20