



ROSEHAGHE
WONINGBOUWVERENIGING 1918

Jaarverslag 2019

Woningbouwvereniging Rosehaghe

Inhoud

Volkshuisvestingsverslag Woningbouwvereniging “Rosehaghe”	5
Voorwoord	5
Inleiding	9
Governance	10
Externe accountant	10
Strategisch voorraadbeleid	10
Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	11
WOZ-waarden	11
Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde	11
Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	12
Toewijzen, verhuren en vervreemden van woningen	13
Wonen en zorg en leefbaarheid	13
Betrekken van de bewoners bij het beleid en beheer	14
Informatie-uitwisseling nieuwe huurders	15
Informeren bewoners	15
Afstemming algemeen- en huurbeleid met de gemeente Haarlem	15
Financieel beleid	16
Impact saneringsheffing en verhuurdersheffing	16
Vennootschapsbelasting	16
Besteding middelen	16
Derivaten	16
Risiko's	16
Overige aspecten	18
Toezichthouder	19
Toekomst WBV Rosehaghe	19
Niet genoemde onderwerpen:	19
Woord van de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Rosehaghe	20
Jaarrekening 2019	23
1. Kengetallen	23



2.	Jaarrekening	24
2.1.	Balans per 31 december 2019.....	24
2.2.1.	Winst- en Verliesrekening	26
2.2.2.	Winst- en Verliesrekening DAEB en niet-DAEB	27
2.3.1.	Kasstroomoverzicht.....	28
2.3.2.	Kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB	29
2.4.	Algemene toelichting	30
2.4.1.	Algemeen.....	30
2.4.2.	Vereniging en activiteiten	30
2.4.3.	Regelgeving	30
2.4.4.	Oordelen en schattingen.....	30
2.5.	Grondslagen voor de balanswaardering	30
2.5.1.	Materiële vaste activa	30
2.8.	Toelichting op de balans.....	38
2.8.1.	Sociaal vastgoed in exploitatie DAEB en Niet-DAEB.....	38
2.8.2.	Roerende zaken ten behoeve van overige activiteiten.....	39
2.8.3.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	39
2.8.4.	Latente belastingvorderingen	40
2.8.5.	Belastingen en sociale premies	40
2.8.6.	Overige vorderingen en overlopende activa	40
2.8.7.	Liquide middelen	40
2.8.8.	Kapitaal.....	41
2.8.9.	Overige reserve	41
2.8.10.	Herwaarderingsreserve	41
2.8.11.	Schulden aan kredietinstellingen	42
2.8.12.	Kredietinstelling.....	43
2.8.13.	Belastingen en sociale premies	43
2.8.14.	Schulden ter zake van pensioenen.....	44
2.8.15.	Overige schulden en overlopende passiva.....	44
2.9.	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	45
2.9.1.	Huuropbrengsten	45
2.9.2.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	45



2.9.3.	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	45
2.9.4.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	45
2.9.5.	Opbrengsten overige activiteiten.....	45
2.9.6.	Kosten overige activiteiten.....	46
2.9.7.	Overige organisatiekosten.....	46
2.9.8.	Leefbaarheid.....	46
2.9.9.	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten.....	47
2.9.10.	Rentelasten en soortgelijke kosten.....	47
2.9.11.	Vennootschapsbelasting	47
2.9.12.	Bezoldiging topfunctionarissen	47
3.	Overige gegevens	48
3.1.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	48



Volkshuisvestingsverslag Woningbouwvereniging “Rosehaghe”

Voorwoord

Woningbouwvereniging Rosehaghe (“Rosehaghe”) heeft met 2019 weer een bijzonder jaar achter de rug:

- Dit is het eerste jaar dat er geen grote dakrenovatie/isolatie wordt uitgevoerd. In de jaren 2014-2018 gebeurde dit wel. Zodoende is dit weer het eerste jaar met een positief operationeel resultaat, heel fijn! Alle woningen (140) zijn nu voorzien van een nieuwe dakbedekking en een hoog isolerende energiebesparende onderlaag.
- Het eerste jaar dat er voor een deel (55) van de woningen zonnepanelen op de daken zijn geïnstalleerd:
 - Als eerste is er een pilot met 13 woningen uitgevoerd aan de Kopsstraat en op 8 april was het systeem met 108 panelen operationeel. Op dit blok wordt bijna 31.000 kWh opgewekt, naar behoefte te verdelen onder de bewoners via het slimme systeem ‘Herman’ van Lens.
 - Het eerste opvolgende cluster is, na de evaluatie van de pilot, operationeel geworden eind december van dit jaar. Hier zijn er op 42 woningen 336 panelen geïnstalleerd. Ieder blokje van 4/5 woningen kan naar behoefte zonnestroom afnemen.
 - Voor het tweede cluster, het centrale blok met 19 woningen en 20 aansluitingen (inclusief ‘t Zaeltje) is de offerte getekend.
 - De uitrol van de zonnepanelen op alle woningen loopt redelijk volgens plan. De insteek is dat in 2020 het centrale blok en alle resterende woningen (30) aan de Hoofmanstraat zonnepanelen krijgen en in 2021 het laatste lange blok (32) aan de Anslijnstraat.
 - Om zonnestroom optimaal te gebruiken wordt in iedere woning een aansluiting gemaakt om inductie koken mogelijk te maken.
 - Met het uitrollen van de zonnepanelen worden alle bewoners (vanwege het grote aantal ouderen) persoonlijk bezocht om alle veranderingen toe te lichten, de hoeveelheid gewenste stroom te inventariseren en tegelijkertijd een aantal vragen te inventariseren, zodat een digitale enquête in 2021 makkelijker wordt.
 - Met de belastingdienst is afgesproken de zonnestroom btw belast te kunnen leveren wat vooraf trek van de investering mogelijk maakt. Tevens hebben we een beroep mogen doen op de herzieningsregeling btw voor het aanbrengen van maatregelen bij de dak vervanging/isolatie t.b.v. de panelen. Dit resulteert in een gedeeltelijke terug-gave van btw over de dakvervanging.
- In maart 2019 is bezwaar gemaakt tegen de verhoogde WOZ-waarden. Na een tegen taxatie van onze taxateur en overleg zijn die waarden met 10% naar beneden bijgesteld.
- In juni, brief van 27-06, wordt het bestuur geïnformeerd door de Autoriteit woningcorporaties dat het verscherpt toezicht, vanaf november 2015 ingesteld, wordt opgeheven. Het Aw heeft haar vertrouwen uitgesproken hoe er vanaf mei 2016, na het gereedkomen van het herstelplan op 8 mei, uitvoering is gegeven aan dit plan en hoe binnen die kaders uitvoering



is gegeven aan de vooraf gestelde doelen en resultaten. Het verscherpt toezicht heeft het bestuur als een intensieve en leerzame periode ervaren, die de professionaliteit zichtbaar en merkbaar heeft verbeterd.

- In juli, eigenlijk in de drie maanden voorafgaand aan die periode, heeft het bestuur voor twee van haar leden, voorzitter en onderhoud, en de raad van commissarissen ook voor twee leden de zg. G&B-toets doorlopen en geschikt bevonden door de Aw. De geschikt – en betrouwbaarheidsstoets is een verplichte toets bij voorgedragen bestuursleden en leden van de Raad van Commissarissen door de Aw alvorens een definitieve benoeming voor vier jaar mogelijk is. Die is gehaald dus door vier van zes toenmalige betrokkenen. Een bestuurslid heeft deze toets al eerder gehaald en een RvC lid stopt, na vier jaar een goede bijdrage geleverd te hebben, met haar werkzaamheden. Op deze plek wil ik, namens het hele bestuur, Margreet Temme nogmaals bedanken voor haar bijdrage.
- In oktober van dit jaar komt de positieve zienswijze van de Aw voor de benoeming van onze nieuwe commissaris Elsie de Bruijn door. Zij is dus ook geslaagd voor de G&B-toets. Heel fijn. Zij is architect en is vooral een mooie aanvulling om het Rijks monumentale karakter te behouden c.q. versterken en bij te dragen bij de duurzaamheidsopgave, die het bestuur zich gesteld heeft.
- Dit jaar maakt het bestuur vordering met de opzet om tot een duurzaamheidsmemo te komen. De totstandkoming van dit memo doorloopt de volgende stappen:
 - Inventarisatie van de status van de funderingen van het complex. Er is veel palenpest in de omgeving. In 1998 is er bij Rosehaghe steekproefsgewijs onderzoek geweest naar de toestand van de palen, gecombineerd met een lintvoegmeting iedere vijf jaar. In 2019 is de steekproef naar de palen opnieuw uitgevoerd. Gelukkig was de toestand prima en kunnen we volstaan met een vinger aan de pols, iedere vijf jaar een lintvoegmeting.
 - Een verkennend onderzoek naar de bouwhistorische waarden van het complex. Dit onderzoek geeft ons houvast hoe om te gaan met verschillende bouwhistorische details, die onderdeel uitmaken van het monumentale karakter. Dat is nog een hele uitdaging bij de verduurzamingsoperatie.
 - Een onderzoek naar de samenstelling van de specie/mortel die specifiek is voor dit complex. Er zijn verschillende plekken waar het metselwerk herstel nodig heeft of ingeboet moet worden, vanwege scheuren, afwijkende later ingebrachte steensoort of andere afwijkende aanpassingen van renovaties voor 2000. Er is een passende steen gevonden, gebakken bij Zilverschoon, om het metselwerk aan te vullen en/of te herstellen. Het specie en mortel gebruik is nog in de experimentele fase.
 - Formuleren van een duurzaamheidsdoelstelling voor de te renoveren en of aan te passen woningen, die op dit moment past en een doorkijk heeft naar de komende 10 jaar. Het memo mag geregeld herzien worden onder invloed van ontwikkelingen op dit gebied. Toch is het van belang een doelstelling te formuleren waar het bestuur naar toe wil werken, tegen de achtergrond van alle doelstellingen door aanverwante organisaties en belanghebbenden (als de gemeente Haarlem) geformuleerd. In het algemeen wil de gemeente in 2050 van het gas af.
 - De volgende stap is om deze doelstelling te vertalen in een concept memo en de doelstelling uit te werken in een serie maatregelen die in de woning gaan gelden met een bijbehorend bestek en financiële consequenties.



- Tegelijkertijd vindt er noodzakelijk overleg plaats met diverse belanghebbenden om afstemming te garanderen.
- In 2019 is ook het eerste jaar dat de Ouder Worden & Prettig Wonen regeling voor de woningbouwvereniging geldt. Op 20 december 2018 heeft Rosehaghe het convenant met vijf andere corporaties getekend. Dit jaar hebben zich tien bewoners voor deze regeling aangemeld. Door andere omstandigheden zijn er nog acht aanmeldingen actief. De regeling gaat voor Rosehaghe langzamer dan verwacht. Er is een lange wachtlijst en zodoende heeft geen van de bewoners van Rosehaghe van de regeling gebruik kunnen maken. Het bestuur is wel actief in contact met de gemeente, andere corporaties en DOCK om het een en ander zo goed mogelijk te maken.
- In 2019 is de visitatie door Pro Corp. afgerond. Dit voor de corporatiesector verplichte vijfjaarlijks onderzoek is gestart in het najaar van 2018 en in mei 2019 geëindigd. Hier wordt de corporatie op alle onderdelen onderzocht, o.a. contact belanghebbenden als bewonerscommissie, RvC, gemeente en vele anderen. Zowel organisatorisch, doelmatigheid, doortastendheid, visionair, communicatief en natuurlijk financieel wordt de vereniging doorgelicht. Het eindrapport is op de website te lezen <https://www.rosehaghe.nl/nieuws/visitatie-rapport-definitief>. Het laat voor Rosehaghe een zeer goed resultaat zien. Enkel op het financiële vlak scoort de vereniging laag, doch dat vindt zijn reden in het feit dat een toegelaten instelling (Rosehaghe), niet positief kan scoren op financiën als zij onder verscherpt toezicht staat.
- In 2019 is ook het plan opgevat om te kijken of het haalbaar is om het seniorencomplex aan de Kopsstraat over te nemen van een zuster corporatie Pre Wonen. De reden hiervoor is een viertal:
 - Rosehaghe heeft een hoge IBW, wat een investering om vermogen rendabeler te maken mogelijk kan maken.
 - Het complex is specifiek voor senioren, gelijkvloers met drie lagen en lift. Dit maakt het uitstekend geschikt voor veel van onze senioren die nu een beroep doen op de OW&PW-regeling. Door het doorschuiven van de senioren komen gezinswoningen vrij voor de overspannen markt in deze regio.
 - Rosehaghe kan met deze aankoop een indirecte bijdrage aan het vergroten van de beschikbaarheid van sociale woningen leveren. De zuster corporatie heeft een grote ontwikkel tak en zij kan met de aankoopsom elders nieuwe woningen realiseren.
 - Rosehaghe is van mening dat zij dit complex goedkoper in stand kan houden door hoe zij haar organisatie heeft ingericht en opgebouwd, met name door het wegvallen van kosten die niet gelden voor Rosehaghe, een winstpunt voor de sector.
- In 2019 is de financiële verslaglegging verder en beter gedigitaliseerd, waardoor monitoring op microniveau beter en zorgvuldiger kan plaatsvinden, een hele stap voor deze kleine organisatie.
- In september is met de gemeente Haarlem opnieuw een prestatie akkoord afgesproken voor twee jaar. Deze periode is gezien de omvang en activiteiten binnen Rosehaghe passend. Wanneer er aanvullingen of wijzigingen nodig zijn, gaat het bestuur in overleg met de gemeente.



- 't Zaeltje, de ontmoetingsplek voor de bewoners van Rosehaghe heeft weer een heel succesvol jaar achter de rug. Er is het grote aantal van zestig vrijwilligers die alle activiteiten, veel in getal en variatie, mogelijk maken. Er is vrijwel elke dag een activiteit en een gemiddeld grote deelname. Door de inzet van al deze vrijwilligers bij de verschillende programmaonderdelen is de sociale cohesie merkbaar en zichtbaar toegenomen. Op dit moment dat ik dit schrijf, 5 april 2020, zitten we in de bijzondere situatie naar aanleiding van het Corona virus. 't Zaeltje is gesloten, maar de aandacht voor de kwetsbare ouderen gaat via de vrijwilligers door. Prachtig om mee te maken.
- In september 2019 hebben we honderdjarig bestaan van de vereniging groots gevierd met een succesvol straatfeest. Een gebeurtenis die iedereen uit de wijk enorm veel plezier gaf en waardeerde.
- In het najaar van 2019 hebben we een projectmedewerker aangetrokken om verschillende projecten uit te voeren, waarbij de coördinatie bij het bestuur blijft:
 - Het operationeel maken van de nieuwe website.
 - Alle bewoners met en voor de zonnepanelen bezoeken.
 - Het afronden van de noodzakelijke AVG-werkzaamheden.
 - Het begeleiden van de enquête uit te zetten in 2021.
- In september is het bestuurslid Jeroen Reuver afgetreden en in dienst gekomen van de organisatie als financieel manager, controller. Jeroen is in dienst getreden van een andere toegelaten instelling en mag als zodanig geen bestuursfunctie vervullen, doch wel in dienst zijn. Zo zijn er op dit moment twee bestuursleden en drie commissarissen.
- In 2019 zijn er door het jaar zes woningen vrijgekomen. Hiervan zijn er twee opnieuw verhuurd, Anslinstraat 6 via een tijdelijk contract en Hoofmanstraat 6 via "Woonservice" (het uitvoeringsorgaan voor (sociale) huurwoningen in Kennemerland) met een vast contract. De overige woningen worden begin 2020 verhuurd. Er zijn nog steeds 136 woningen verhuurd in de DAEB (sociale) sector en 4 in de vrije sector.

Ieder jaar sta ik weer versteld van de hoeveelheid werk die is verzet met velen. Velen dragen bij aan het goed functioneren en het professioneel groeien van de vereniging. Vrijwilligers helpen het bestuur, de vereniging 't Zaeltje, de inzet is ontroerend. Wellicht is 2020 een goed jaar om deze inzet eens extra te vieren!

Hier wil ik alle vrijwilligers, de RvC en een bijzonder aantal zeer betrokken adviseurs in het bijzonder danken. Dank voor het samenwerken om deze buitengewone prestatie weer neer te zetten. Elk jaar is het weer hartverwarmend. Laten we de successen vieren!

Haarlem, 17 juni 2020

Huib Zeevenhooven, voorzitter bestuur



Inleiding

Met dit verslag legt het bestuur van **Woningbouwvereniging “Rosehaghe”** verantwoording af over het gevoerde beleid in 2019.

Woningbouwvereniging Rosehaghe (“Rosehaghe”) is een toegelaten instelling en beheert 140 woningen (138 eengezinswoningen en 2 bovenwoningen) in Haarlem, met een ‘gemeenschapsgebouw’. Het gehele complex is in 1999 aangewezen als rijksmonument, gebouwd in de twintiger jaren en ontworpen door architect J.B van Loghem. Sinds de oprichting van de vereniging, in 1918, wordt zij door vrijwilligers bestuurd.

Per 1 juli 2019 zijn de bestuursleden als zodanig benoemt en aangesteld door de Raad van Commissarissen en is er sprake van een dienstverband.

Rosehaghe wil zich op basis van zelfstandigheid inzetten voor het behoud en de exploitatie van dit unieke complex met haar historische en culturele waarde. Uitgangspunt is dat zij deze woningen beschikbaar houdt voor de sociale huisvesting, gecombineerd met een maatschappelijke functie (gemeenschapsgebouw, sociale cohesie). Hiermee biedt zij een goed sociaal klimaat, waarbij het prettig wonen is in een rijksmonument.

Rosehaghe heeft haar visie, strategie en doelstellingen in 2012 uitgewerkt in “Strategie Rosehaghe Def” en vastgesteld en weer aangepast in het najaar van 2015. In november 2018 is de strategie nota wederom aangepast aan met huidige inzichten en passende doelstellingen voor de toekomst, denk aan duurzaamheid energie transitie en doorstroommogelijkheden. Zie: <https://www.rosehaghe.nl/nieuws/strategie-nota-rosehaghe-2018-2022>

Een gezond financieel beleid blijft als onderlegger aanwezig.

De kernwaarden van Rosehaghe zijn zelfstandigheid, continuïteit en stabiliteit en borgen daarmee de belangrijkste uitgangspunten voor de toekomst

De in de toekomst te genereren huuropbrengsten en de reserves zijn voldoende om de doelstellingen, die het bestuur zich op de korte- en middellange termijn nu heeft gesteld, te realiseren:

- Behoud Rijks monumentale waarden en waar mogelijk versterken;
- Duurzaamheid;
- Sociale cohesie.

Het verduurzamen van de woningen is een van de speerpunten van het bestuur. Deze focus zal zeer zorgvuldig met het oog op gezonde financiële boekhouding en de Rijks monumentale waarde van het complex uitgevoerd worden.

Deze doelstellingen gaan onder de paraplu van de doelstellingen die voor de hele sector gelden:

- Beschikbaarheid;
- Betaalbaarheid;
- Duurzaamheid.



Governance

Zoals eerder aangegeven is de woningbouwvereniging op orde wat betreft reglementen. De AVG wordt verder geïmplementeerd voor de vereniging met alle noodzakelijke protocollen. De huishoudelijke reglementen worden in gezamenlijkheid met de bewonerscommissie/huurderscommissie (BC) opgesteld. Het overleg met de huurdersorganisatie, de bewonerscommissie genoemd wordt eens in het kwartaal gehouden. De onderwerpen variëren van huur, onderhoud, woonlasten en andere zaken.

Het prestatie akkoord is opnieuw vastgesteld en ondertekend met de gemeente Haarlem.

Het bestuur geeft uitvoering aan wat is overeengekomen met de gemeente om de vrijgekomen woningen, die renovatie behoeven, tijdelijk te verhuren. Hierdoor zijn er nu, eind 2019, vier woningen in de tijdelijke verhuur. Begin 2020 zal dit aantal oplopen naar zeven.

Met de gemeente is een ruimte van tien woningen afgesproken als poel voor tijdelijke verhuur. Hiermee wordt het mogelijk een betere planning te maken voor de woningen die renovatie, aanpassingen aan de huidige tijd en eisen aan duurzaamheidsdoelstellingen eenvoudiger en beter te plannen.

Het beloningsbeleid uit 2018 is door de RvC voor 2019 licht aangepast en gecontinueerd.

Externe accountant

Evenals in 2018 is Verstegen Accountants te Dordrecht onze controlerend accountant.

Strategisch voorraadbeleid

Rosehaghe voelt zich rentmeester van het erfgoed, dat zij beheert. Dat rentmeesterschap impliceert het in standhouden van het complex als Rijksmonument qua onderhoud van de woningen maar ook wat betreft de inrichting en verzorging van de openbare ruimte. De laatste twee zodanig dat Rosehaghe hierbij afhankelijk is van de mogelijkheden en medewerking van de gemeente Haarlem, andere (overheid-)instanties en de bewoners zelf.

Geconcludeerd kan worden dat na een conditiemeting, uitgevoerd in april 2016 (NEN-2767), de woningvoorraad er qua onderhoud goed bij staat. Dit geldt voor 2019 evenzo.

Los van een goed planmatig onderhoudsbeleid streven wij bij mutatie het mogelijk benodigde onderhoud zo uit te voeren dat bepalende elementen in de oorspronkelijke staat (terug) te brengen dan wel te behouden.

Na het gereedkomen van het duurzaamheid memo, afgestemd met belanghebbenden, en in overeenstemming met de financiële middelen zullen de woningen die nu in tijdelijke verhuur gegeven zijn worden aangepast. Hiervoor is nu een onderzoek gaande wat de mogelijkheden zijn tot duurzaamheid en energietransitie in combinatie met het monumentale karakter. Daar waar o.a. financieel mogelijk, worden duurzaamheidsmaatregelen meegenomen bij het reguliere planmatig en onderhoudswerk.



In 2019 zijn geen planmatige werkzaamheden uitgevoerd. Er is bij een woning basaal mutatie onderhoud uitgevoerd.

Aan klachtenonderhoud werd in 2019 € 161.878 uitgegeven. Dit bedrag is onder andere beïnvloed door het isoleren van twee woningvloeren met aangetaste vloerbalken.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Rosehaghe heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 2,6 miljoen gegroeid naar een waarde van € 32,8 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

WOZ-waarden

In 2019 is het bestuur tegen de WOZ-waarden vastgesteld door de gemeente in bezwaar gegaan. De waarden zijn hierdoor 10% naar beneden bijgesteld.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezicht kader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw begrip dat een waarde definieert, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuur verslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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 en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.



Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleids- waarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Rosehaghe heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 21,5 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	€
Marktwaarde verhuurde staat	32.873.624
Beschikbaarheid (door exploiteren)	3.461.733
Betaalbaarheid (huren)	-16.330.419
Kwaliteit (onderhoud)	-7.527.019
Beheer (beheerkosten)	-1.135.268
Totaal op- en afslagen	21.530.973
Beleidswaarde	11.342.651

Dit impliceert dat circa 68% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Beleidswaardeontwikkeling 2018-2019

	2019	2018
	€	€
Marktwaarde verhuurde staat	32.873.624	30.182.969
Beschikbaarheid (door exploiteren)	3.461.733	0
Betaalbaarheid (huren)	-16.330.419	-14.446.429
Kwaliteit (onderhoud)	-7.527.019	-1.761.643
Beheer (beheerkosten)	-1.135.268	-3.800.980
Totaal op- en afslagen	21.530.973	20.009.052
Beleidswaarde	11.342.651	10.173.917

De ontwikkeling in de afslag kwaliteit en beheer worden veroorzaakt door gewijzigde interne normen voor onderhoud en beheer.

Ontwikkeling loan-to-value op basis van beleidswaarde 2018-2019

	2019	2018
Nominale waarde leningen NRF	2.294.417	2.428.571
Beleidswaarde	11.342.654	10.173.917
Loan-to-value (LTV)	20%	24%

De loan-to-value is in 2019 verbeterd. Ook heeft Rosehaghe een lagere LTV ten opzichte van het gemiddelde in de sector (2018: 50,4%).



Toewijzen, verhuren en vervreemden van woningen

De woningen die leegkomen, worden via “Woonservice”, het uitvoeringsorgaan voor (sociale) huurwoningen in Kennemerland, weer beschikbaar gesteld. De woningen worden hier gemeld, waarna deze in de Woonkrant en op de website aan gegadigden wordt aangeboden. Woonservice selecteert de aanvragers en geeft deze door aan de woningbouwvereniging. Nadat de aanvrager een huisvestingsvergunning van de Gemeente Haarlem heeft ontvangen, sluit de woningbouwvereniging met de aanvrager een huurovereenkomst af. Per 1 januari 2016 dient ook de WBV Rosehaghe de normen voor “passend toewijzen” te hanteren.

Ten einde de eenheid van het complex (als een geheel aangewezen als rijksmonument) te bewaren is verkoop van woningen voor het bestuur geen optie.

Rosehaghe heeft in 2019 gekozen voor een maximale huursomstijging van 2,6%; dat is inflatie (1,6%) plus 1% en is conform het huurverhogingsbeleid van de overheid. Ook is gekozen om een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) te vragen. Na overleg met de bewonerscommissie is gekozen voor het volgende huurverhogingsvoorstel waarbij rekening is gehouden met huurverhogingen bij mutatie (huurharmonisatie) in 2019.

De 24 objecten met de laagste huren hebben per object een huurverhogingsvoorstel van 4,1% ontvangen. Voor 33 objecten is de huur verhoogd met € 20 en voor 60 objecten met een huur hoger dan € 573,68 (dit is de gemiddelde huurprijs van alle sociale huurobjecten) is de huur verhoogd met € 7,30. Bij 8 objecten is de huurverhoging afgetopt tot € 720 (dit is de huurtoeslaggrens) en 8 objecten hebben een IAH-huurverhogingsvoorstel ontvangen van 5,6%. Tenslotte is voor 3 geliberaliseerde objecten de huur verhoogd met 4,1% en voor 1 geliberaliseerd object en 3 objecten met een tijdelijke huurovereenkomst is de huur niet verhoogd.

In 2019 was de gemiddelde huurverhoging 2,35%.
Het mutatiepercentage in 2019 was 1,43% (2/140).

In 2019 is het verhuurbestand onveranderd 140 woningen. Bestaande uit:

- 18 woningen met een huurprijs tot € 424,44 per maand (goedkoop);
- 73 woningen met een huurprijs van € 424,44 tot € 651,03 per maand (betaalbaar);
- 46 woningen met een huurprijs van € 651,03 tot € 720,42 per maand (duur tot huurtoeslaggrens);
- 3 woningen met een huurprijs hoger dan € 720,42 (duur boven huurtoeslaggrens);
- In 2019 zijn 4 woningen verhuurd met een geliberaliseerd huurcontract. Eind 2018 waren dit eveneens 4 woningen.

De vereniging stelt zich uitsluitend ten doel in het belang van de volkshuisvesting in de Regio Haarlem werkzaam te zijn, door daartoe alle werkzaamheden te verrichten die dit doel bevorderen.

Wonen en zorg en leefbaarheid

Op grond van de wet dient WBV Rosehaghe bij te dragen aan het volgens redelijke wensen tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoe-



ven. Aanvragen van aanpassing van woning op grond van de WMO worden door het bestuur beoordeeld. Tot op heden heeft WBV Rosehaghe alle aanvragen tot woningaanpassing goedgekeurd.

Het bestuur is van mening dat het tot op heden gevoerde beleid ten aanzien van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven in overeenstemming is met de wet.

Rosehaghe is een hechte buurt waar de bewoners sterk betrokken zijn en samen de wijk vormen. Het gemeenschapsgebouw (Het Zaeltje) vormt hier een belangrijke rol. De ontwikkeling van het “Het Zaeltje” door en voor de bewoners met al haar activiteiten illustreert het feit, dat zij, de bewoners daadwerkelijk meedoen aan en profiteren van de gemeenschappelijke activiteiten ter bevordering van de sociale samenhang en betrokkenheid in de wijk.

Voor ouderen zijn in “Het Zaeltje” vele activiteiten ter ondersteuning. Bewegen voor ouderen, eens per week eten (veel animo) voor een schappelijke prijs. Activiteiten om de onderlinge contacten te verstevigen voornamelijk onder ouderen voor het doorbreken van eenzaamheid. Ondersteuning bij hulpvragen, als buurthulp, ondersteuning en mantelzorg zijn voortdurend in ontwikkeling en laten een gestage groei zien. Dit is o.a. mede de oorzaak dat de bewoners hier zelfstandig langer kunnen blijven wonen. Door de verjonging in de wijk en de vele jonge ouders met kinderen die hier komen wonen, worden activiteiten voor deze doelgroep gestart en enthousiast ontvangen.

Betrekken van de bewoners bij het beleid en beheer

Door de beslotenheid van het kleine complex “Rosehaghe” voelen de bewoners zich sterk betrokken bij de vereniging. De uitvoering van het participatiebeleid is tot volle tevredenheid van de bewoners en bestuur tot stand gekomen. De bewonerscommissie, bestaande uit vijf leden van de vereniging voelen zich o.a. verantwoordelijk om de wensen van de bewoners naar het bestuur te verwoorden en vormen de formele huurdervertegenwoordiging binnen Rosehaghe. Standaard is er vier keer per jaar overleg, waarbij in het najaar de staat van de woningen en in het voorjaar het huurbeleid vast op de agenda staat

Minimaal tweemaal per jaar vindt de ledenvergadering plaats. Op de eerste vergadering, in het voorjaar, wordt de jaarrekening en de huurverhoging uitgebreid besproken met de leden. Het toekomstige beleid wordt aan de leden ter discussie voorgelegd. Tijdens de jaarvergadering van 11 april 2019 zijn alle ontwikkelingen rond toezicht, huurverhoging, zonnepanelen, duurzaamheid, verhuur en beleid en andere belangrijke veranderingen besproken. In een aparte gezamenlijke vergadering met de bewonerscommissie werd de huurverhoging per 1 juli 2019 besproken en geaccepteerd.

Op de laatste ledenvergadering van 18 december 2019 is de begroting voor 2020 besproken en overlegd. Tegelijkertijd komen ook hier alle noodzakelijke onderwerpen aanbod.

Tussentijds is er op 11 juli een vergadering gehouden om de herbenoeming van de twee goedgekeurde bestuursleden te bekrachtigen.

De klachtencommissie heeft in 2019 geen klachten in behandeling hoeven nemen. Het reglement klachtenbehandeling is herzien en wordt verder vastgesteld. Er is een professionele klachten coördinator, mediator. Zij voert de coördinatie en begeleiding van de klachten op zich nemen, wanneer er geen oplossing mogelijk lijkt tussen de inbrenger van de klacht en het bestuur.



Uitgangspunt voor 2019 was dat er een nieuwe enquête wordt uitgezet onder de bewoners met vragen over verschillende onderwerpen die te maken hebben met het doelmatig functioneren van de vereniging, zoals onderhoud, contact, duurzaamheid, informatievoorziening ed. Door het laten samenvallen met de uitrol van de zonnepanelen en de individuele bezoeken van alle bewoners is de enquête uitgesteld naar 2020.

Informatie-uitwisseling nieuwe huurders.

Bewoners ontvangen bij de aanvang van de huur een, door verhuurder ondertekende kopie van de huurovereenkomst met daarbij de Algemene Huurvoorwaarden, de Statuten en het Huishoudelijk Reglement. De bewonerscommissie heet hen ook welkom en heeft dan de mogelijkheid om de huurdervertegenwoordiging toe te lichten.

Informerende bewoners

Informatie over de ledenvergaderingen, huurverhogingen, informatie over schilder- en reparatiewerkzaamheden worden schriftelijk aan de bewoners kenbaar gemaakt. Verder is er een actieve website met veel informatie die voortdurend wordt bijgewerkt.

Afstemming algemeen- en huurbeleid met de gemeente Haarlem

In 2019 is wederom meerdere keren overleg gevoerd met de gemeente Haarlem. Het algemene beleid, ouderenparticipatie, jeugd en duurzaamheid, en de prestatieafspraken is eenmaal onderwerp van gesprek geweest in voorjaar van 2019. Hier is het huurbeleid ook uitgebreid besproken en zijn er afspraken gemaakt.

Het laatste heeft geresulteerd in het vernieuwen van het prestatieakkoord, getekend op 28-09-2019.

Minimaal een maal per jaar is er overleg over de hierboven genoemde onderwerpen.

Belangrijke onderdelen uit dit bod zijn dat het bestuur zich richt op meerpersoonshuishoudens van minimaal drie personen vanwege het type woningen. Hierbij zal het twee derde van de vrijgekomen woningen beschikbaar stellen aan de primaire doelgroep en een derde aan de secundaire doelgroep. Verder wordt de vrije ruimte van 10% voor categorie A benut, huurders met een midden inkomen. Een op de vier toe te wijzen woningen kan het bestuur na eigen bemiddeling toewijzen, rekening houdend met de geldende normen. Tevens is het mogelijk maximaal tien woningen voor een tijdelijke termijn te verhuren, met het oog op onderhoudswerkzaamheden die dan simultaan kunnen worden uitgevoerd.

Rosehaghe is nu ook aangesloten als participant bij de regeling 'wonen op maat', OW&PW. Door deze regeling is het mogelijk ouderen makkelijker door te laten schuiven naar een passende seniorenwoning, waardoor de oorspronkelijke woning weer beschikbaar komt voor de doelgroep. Hierdoor kan Rosehaghe een betere bijdrage leveren aan de beschikbaarheid sociale huurwoningen voor meer-(3) persoonshuishoudens, waar in deze regio een groot tekort aan is.



Financieel beleid

De huuropbrengsten komen uitsluitend ten goede aan het wooncomplex en zijn voldoende om de aangegane financiële verplichtingen in het lopende boekjaar te dekken.

Financiële gegevens per 31-12-2019:

Eigen vermogen	€ 31.469.788
Solvabiliteit (eigen vermogen/ totaal vermogen) x 100	92,8%
Liquiditeit (liquide middelen/ kortlopende schulden)	1.4
Huuropbrengsten	€ 994.577
Resultaat	€ 2.982.704
Operationele kasstroom (volgens directe methode)	€ 269.501

Het resultaat over 2019 bevat een ongerealiseerde waardeinstijging van het vastgoed van € 2.719.040
Het gerealiseerde resultaat over 2019 beloopt derhalve € 263.664 positief.

Impact saneringsheffing en verhuurdersheffing

In 2019 is er geen saneringsheffing betaald. Vanaf boekjaar 2018 wordt er, in verband met de vrijstelling voor Rijksmonumenten, geen verhuurderheffing meer betaald.

Vennootschapsbelasting.

Ingaande 1 januari 2008 is voor woningcorporaties de integrale belastingplicht voor de Vpb ingevoerd, zodat ook de kernactiviteiten van een corporatie volledig worden belast. Woningbouwvereniging Rosehaghe heeft met de belastingdienst in 2009 een vaststellingsovereenkomst (VSO2) afgesloten.

Tot op heden heeft Rosehaghe, in verband met fiscaal compensabele verliezen, geen vennootschapsbelasting hoeven te betalen.

Besteding middelen

De in het verslagjaar bestede middelen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed.

Derivaten

In het verslagjaar heeft WBV Rosehaghe geen activiteiten op het gebied van beleggingen en derivaten verricht.

Risico's

Impact coronavirus

Het COVID-19 (coronavirus) en de daartegen genomen maatregelen door de rijksoverheid, kunnen een significante impact hebben op Rosehaghe. Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker,



dat hangt af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen.

Door brancheorganisatie Aedes wordt verwacht dat de gevolgen betrekking hebben op de volgende risicogebieden:

1. De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen.
2. De waardering van het vastgoed (inclusief beleidswaarde) mede in het verlengde van een mogelijke economische recessie.
3. Incourante debiteuren c.q. en groter aandeel huurders dat geconfronteerd wordt met betalingsonmacht.
4. Het risico dat een deel van het personeel (of bestuur) uitvalt.
5. Uitstel/vertraging van nieuwbouw, renovatie en onderhoud.

Omdat Rosehaghe een rentevast periode op haar financieringen heeft afgesloten is het risico van een rentestijging pas over vele jaren actueel.

Vooralsnog schat het bestuur de impact van de corona-pandemie op de financiële continuïteit van Rosehaghe als (zeer) beperkt in.

Politieke risico's centraal en lokaal

Ontwikkelingen op het gebied van onder meer woningmarkt beleid, huurbeleid, verhuurderheffing en fiscaliteit kunnen grote invloed hebben op de bedrijfsvoering. Deze ontwikkelingen zijn slechts in zeer beperkte mate te beïnvloeden.

Gezien de vrijstelling verhuurderheffing voor Rijksmonumenten, is de verhuurderheffing geen risico meer voor de WBV.

Algemene economische risico's

De economische ontwikkeling (onder andere inflatie, rentevoet, beschikbaarheid financiering) is van grote invloed op de bedrijfsvoering, en met name de investeringsmogelijkheden in duurzaamheid en instandhouding van ons monument.

Bij de financiële sturing ligt de nadruk op de kasstromen en de vermogenspositie. Investerings- en uitgaven voor groot onderhoud beoordelen we op een aantal financiële parameters zoals kostenniveau, rente en financierbaarheid. Daarbovenop wordt voor het planmatige onderhoud dat ieder jaar is ingeboekt vooraf een technisch onderzoek uitgevoerd om de noodzaak te bepalen.

Markt en vastgoed risico's

De marktrisico's rond afzet in de huurmarkt zijn op korte en middellange termijn beperkt voor onze vereniging. Haarlem is een geliefde stad om te wonen. Daardoor blijft de vraag naar (huur)woningen groot. Voor iedere beschikbare woning zijn meer dan honderd aanmeldingen.

De vastgoedrisico's voor Rosehaghe zijn op het ogenblik beperkt. De woningen zijn in goede staat van onderhoud, zoals een onderzoek van het gehele complex in 2016 aantoonde, NEN2067.

Mutatie risico

Het aantal mutaties dat ieder jaar plaatsvindt, heeft een onvoorspelbaar karakter. In 2017 heeft een heroverweging van het renovatiebeleid plaatsgevonden. Er is een nadrukkelijker onderscheid tussen mutatie-onderhoud en duurzaamheids- en reconstructie investeringen in gang gezet. Hierdoor zullen de kasstromen voorspelbaarder worden. Om in te spelen op het wisselende karakter van de mutaties zijn een aantal maatregelen genomen:



Uitgangspunt voor iedere te verhuren woning is dat deze minimaal veilig, wind en water dicht is en aan de overige minimumeisen voldoet.

Bij een grotere mutatiegraad is er de mogelijkheid tien woningen tijdelijk, voor twee tot zeven jaar te verhuren. Hiermee kan het renovatie budget over een grotere periode worden gespreid.

De vrijgekomen woning kan deels gerenoveerd worden, met name voor dat deel dat moeilijker bereikbaar of uitvoerbaar is in bewoonde staat. Hiermee kan ook het budget om de totale woning te renoveren worden gespreid.

De interne risico's

Woningcorporaties moeten in een steeds complexere omgeving opereren. Met de nieuwe Woningwet zijn de verantwoordings-eisen en de eisen ten aanzien van de Governance verder aangescherpt. Deze administratieve last is, zoals al eerder vermeld is, groot voor onze kleine en eenvoudige organisatie. De noodzakelijke governance voor deze omvang van de organisatie lijkt een schoolvoorbeeld van over regulatie. Om toch aan de gestelde eisen te kunnen voldoen wordt er voortdurend gezocht creatieve oplossingen te vinden, waaronder het inhuren van expertise.

Overige aspecten

Bestuursamenstelling per 31 december 2019:

H. Zeevenhooven	Voorzitter	aftredend in 2023
M. Nelissen	Bestuurslid Onderhoud	aftredend in 2023

Het bestuur van de vereniging wordt gekozen uit o.a. de leden/ bewoners van het complex indien beschikbaar en door de Raad van Commissarissen (RvC) benoemd. Het bestuur vergadert 1 keer per maand.

De voorzitter coördineert en vervult uitvoerende taken waar nodig en onder zijn verantwoordelijkheid handelt ook de financial controller J. Reuver per 1-9-2019, voorheen penningmeester. Hij is belast met een gedeelte van de financiële administratie.

Bestuurslid onderhoud is verantwoordelijk voor alle onderhoud en hiermee samenhangende activiteiten.

De voorzitter neemt de communicatie en verhuur voor zijn rekening en verzorgt de woningadministratie. Tevens verzorgt hij het contact met het Stichtingsbestuur van 't Zaeltje'.

Tijdens de vergaderingen wordt de notulering door en vrijwilliger verzorgt. Het archief wordt gedurende deze tijd gedigitaliseerd.

Het opstellen van de jaarrekening, het verslag volkshuisvesting, de prospectieve informatie (dPi) en de verantwoordingsinformatie (dVi) worden, onder verantwoordelijkheid van de penningmeester, door een accountantskantoor verzorgd. De controle van de jaarrekening, het volkshuisvestingsverslag en cijfermatige kerngegevens wordt door de controlerend accountant uitgevoerd. Verstegen accountants en adviseurs is door de Raad van Commissarissen aangesteld als controlerend accountant.



Toezichthouder.

De wet stelt een intern toezichthoudend orgaan verplicht. Zo is 2019 het vierde volledige jaar dat er met de RvC wordt gewerkt. Het bestuur merkt goed dat er bestuurlijke, financiële en bouwkundige kennis aanwezig is bij de verschillende leden van de Raad.

Gevraagd en ongevraagd, zoals het hoort, wordt het bestuur voorzien van advies. In 2019 is er nader overleg geweest met de Aw over de concrete behaalde resultaten van de afgelopen jaren.

Toekomst WBV Rosehaghe

In de jaarvergadering van 2008 werd de toekomst van WBV Rosehaghe ter discussie gesteld. Omdat aan de vakkundigheid van bestuursleden steeds hogere eisen worden gesteld, lijkt het steeds lastiger om nieuwe bestuursleden uit onze leden te vinden.

Uitgangspunt blijft dat de leden de zelfstandigheid hoog waarderen. Bij het bestuur wordt uitvoerig gekeken om voor opvolging te zorgen. Hiervoor worden initiatieven ontwikkeld om aspirant bestuursleden een lange meeloop en aanvang te bieden.

De continuïteit van WBV Rosehaghe vraagt hiervoor extra aandacht en aanpassingsmaatregelen. Deze manier van werken lijkt succesvol te kunnen worden.

Na een turbulente tijd waarbij twee onderwerpen, governance en financiële zekerheid, nadrukkelijk aandacht vroegen, is er goede vooruitgang geboekt op beide onderwerpen, getuige het beëindigen van het verscherpte toezicht in juni 2019. De wijze van rapportering is vrijwel volledig gedigitaliseerd en zo makkelijker te volgen. Voor governance blijft de aandacht nodig omdat op het gebied van het besturen van een woningbouwvereniging veel blijft wijzigen. De evaluatie van de woningwet zal wellicht ook weer tot wijzigingen leiden.

In 2020 zal Rosehaghe verder gaan met het onderzoeken van de mogelijkheden tot het verrichten van duurzaamheidsinvesteringen zoals bijvoorbeeld het renovatie/ mutatie beleid.

Niet genoemde onderwerpen:

In dit volkshuisvestingsverslag is geen informatie opgenomen met betrekking tot een aantal onderwerpen, omdat deze niet van toepassing zijn op WBV Rosehaghe. Het betreft de volgende onderdelen:

- bouwen van woningen;
- overige werkzaamheden volkshuisvesting;
- verbindingen met andere rechtspersonen;
- activiteiten op het gebied van verbindingen met andere rechtspersonen;
- overzicht onrendabele investeringen.

Bestuur woningbouwvereniging Rosehaghe:

Datum: 17 juni 2020
Voorzitter bestuur
w.g. H. Zeevenhooven



Woord van de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Rosehaghe

Ook in 2019 is weer veel gebeurd. We mochten ons verheugen in een bezoek van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) in april 2019. Dit goede gesprek heeft er uiteindelijk toe geleid dat de vereniging van het verscherp toezicht van de Aw is ontheven.

Door de Raad van Commissarissen is de jaarrekening 2018 goedgekeurd. Tijdens de Algemene Leden Vergadering (ALV) zijn de leden van de vereniging hiervan op de hoogte gesteld. De jaarrekening is voor 31 mei aan de Autoriteit Woningcorporaties verzonden.

De bestuursleden Huib Zeevenhooven en Maarten Nelissen hebben de geschiktheids- en betrouwbaarheidstest voor de Aw goed doorlopen en zij zijn door de RvC weer voor 4 jaar herbenoemd als bestuurslid van de woningbouwvereniging Rosehaghe. Doordat Jeroen Reuver per 1 september 2019 een andere functie bij een woningcorporatie (toegelaten instelling) heeft gekregen, was het niet mogelijk dat hij zijn functie als bestuurslid (penningmeester) voor de vereniging kon voortzetten. Dit heeft te maken met de clause in de Woningwet en de statuten van de vereniging. Jeroen Reuver is nu als financieel adviseur bij de vereniging in dienst op part time basis.

De leden van de Raad van Commissarissen Thomas de Gijssel en Paul Trumpie zijn, omdat ook de termijn van deze leden van de RvC afliep, herbenoemd onder goedkeuring van de Aw. Mevrouw Margreet Temme had in een eerder stadium al aangegeven niet beschikbaar te zijn voor herbenoeming. De Raad dan Commissarissen heeft een vacature gesteld en daarop hebben drie kandidaten gereageerd. Uiteindelijk is de keuze gevallen op mevrouw Elsie de Bruyn uit Haarlem. Zij heeft een eigen architectenbureau dat gespecialiseerd is in o.a. monumenten. Ook zij is inmiddels benoemd met de goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties door middel van de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets.

Mede door deze situatie bestaat het bestuur nu uit twee leden met ondersteuning op het gebied van financiën en het notuleren. Dat laatste wordt door Patricia Buts uitstekend verzorgd. Esmée van Loon ondersteunt het bestuur zo nodig met de communicatie (de nieuwe website) en andere zaken. De Raad van Commissarissen beraadt zich nog op de aanstelling van een derde bestuurslid.

Op 28 september 2019 is het feestjaar met betrekking tot 100-jarig bestaan van de vereniging afgesloten. Een feestelijk gebeuren waar door de bewoners gedurende het jaar augustus 2018 tot september 2019 aandacht aan werd besteed. De commissie die zich daarmee bezighoudt heeft daarin mooi werk verricht om de verbinding in de wijk te versterken.

De Raad van Commissarissen (of een delegatie daarvan) kwam in 2019 vier keer samen met het bestuur. Een afvaardiging van de Raad van Commissarissen was twee keer aanwezig bij de Algemene Vergadering. Op 17 april 2019 heeft de Raad van Commissarissen onder begeleiding van Atrivé een zelfevaluatie uitgevoerd. Het rapport hieromtrent is aan de Autoriteit Woningcorporaties gezonden.

Er is contact geweest met de bewonerscommissie, maar er was geen aanleiding om in 2019 bij elkaar te komen. Alle zaken tussen bestuur en bewonerscommissie liepen geheel naar wens.

Naast de statutair vastgelegde onderwerpen is er ook aandacht besteed aan het project zonnestroom. De eerste panelen zijn in het najaar van 2019 als pilotproject aangebracht, om zo ervaring op



te doen met deze wijze van duurzame energieopwekking. Er is ook een begin gemaakt met de inventarisatie van andere duurzaamheidsmaatregelen. Dat is nog niet zo eenvoudig in verband met de Rijksmonumentale status van het bezit.

Het bestuur heeft zich ingezet om Rosehaghe mee te laten doen aan de uitwisseling van huurwoningen voor die bewoners die bijvoorbeeld te groot wonen, project "wonen op maat". Hiertoe zijn er met de gemeente en de Haarlemse woningbouwverenigingen, zoals Elan Ymere Woonzorg Nederland en Pré Wonen, goede afspraken gemaakt en deze zijn op 20 december 2018 ondertekend.

Ook in en voor 2019 is Accountantskantoor Verstegen en partners de controlerend accountant. Dit is tot nu toe naar tevredenheid verlopen. De wijze van samenwerking tussen de accountant en de overige betrokkenen stemt tot tevredenheid en is de reden om de samenwerking voort te zetten.

De leden van de RvC hebben tevens een aantal trainingen bijgewoond in het kader van de permanente educatie, zoals de intercompany masterclass "De Woningwet" door mr. drs. W.E.M. de Jong van GovernanceQ, en de training "Betere kengetallen in de begroting 2020" en "Hoe laat ik zien dat de woningcorporatie in control is" door de VGZ academy.

De bestuursleden hebben eveneens aan een aantal trainingen deelgenomen en hebben daarvoor in 2019 de volgende PE-punten behaald:

- Dhr. Huib Zeevenhooven: 4 PE-punten (GovernanceQ);
- Dhr. Maarten Nelissen: 4 PE-punten (GovernanceQ);
- Dhr. Jeroen Reuver: 46 PE-punten (GovernanceQ, VGZ Academy, Nestas en Finance Ideas Academy).

De beloning van de leden van de Raad van Commissarissen bestaat uit de maximale vrijwilligersvergoeding van € 1.700,00 per jaar.

De Raad van Commissarissen is het bestuur erkentelijk over de wijze waarop in dit jaar de vereniging is bestuurd.

De Raad van Commissarissen bestond op 31 december 2019 uit drie leden te weten:

Mevrouw Elsie de Bruyn (duurzaamheid, onderhoud en monumentenzorg)

De heer Thomas de Gijzel (financiën en governance)

De heer Paul Trumpie (voorzitter, governance en huurderscommissaris)



Woningbouwvereniging Rosehaghe

JAARREKENING 2019



Jaarrekening 2019

1. Kengetallen

Boekjaar	2019	2018	2017	2016	2015
Woningen in exploitatie	140	140	140	140	140
WOZ-waardepeildatum	43.466	43.101	42.736	42.370	42.005
WOZ-waarden op OZB-aanslag (x € 1.000)	49.942	45.617	38.235	34.247	32.359
<u>Balans en Winst- en verliesrekening (x € 1.000)</u>					
▪ Eigen vermogen	31.470	28.487	25.463	21.805	17.939
▪ Huren woningen	995	973	960	938	894
▪ Gerealiseerd resultaat	264	-342	-173	329	-290
▪ Niet-gerealiseerd resultaat	2.719	3.371	3.831	3.536	1.293
<u>Financiële continuïteit</u>					
1. Solvabiliteit					
<i>(eigen vermogen / totaal vermogen)</i>	92,8	91,7	93,5	91,9	89,1
2. Liquiditeit					
<i>(liquide middelen / kortlopende schulden)</i>	1,4	2,0	2,8	4,5	3,0
<u>Verhuren van woningen</u>					
1. Huurachterstand in % van de huren	0,55	0,09	0,27	0,25	0,18
2. Huurderving in % van de huren	0,45	0,36	0,00	0,65	0,84



2. Jaarrekening

2.1. Balans per 31 december 2019

ACTIVA	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
		€	€
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende zaken in exploitatie (DAEB en Niet-DAEB)	2.8.1	32.873.624,00	30.182.969,00
Roerende zaken ten behoeve van overige activiteiten	2.8.2	356.328,37	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.8.3	<u>6.296,00</u>	<u>7.433,00</u>
		33.236.248,37	30.190.402,00
<i>Financiële vaste activa</i>			
Latente belastingvorderingen	2.8.4	224.237,00	300.748,00
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>			
Debiteuren		5.500,89	886,48
Belastingen en sociale premies	2.8.5	39.815,97	7.317,18
Overige vorderingen	2.8.6	<u>17.447,18</u>	<u>8.228,80</u>
		62.764,04	16.432,46
<i>Liquide middelen</i>	2.8.7	400.316,87	552.186,76
Totaal activazijde		<u><u>33.923.566,28</u></u>	<u><u>31.059.769,22</u></u>



PASSIVA	Ref.	31.12.2019	31.12.2018
		€	€
Eigen vermogen			
Kapitaal	2.8.8	-	-
Overige reserve	2.8.9	2.849.135,02	2.585.470,65
Herwaarderingsreserve	2.8.10	28.620.651,78	25.901.611,78
		<u>31.469.786,80</u>	<u>28.487.082,43</u>
Langlopende schulden			
Kredietinstellingen	2.8.11	2.159.978,89	2.291.129,70
Kortlopende schulden			
Kredietinstellingen	2.8.12	134.438,00	137.441,21
Crediteuren		111.560,97	14.322,26
Belastingen en sociale premies	2.8.13	4.548,00	3.414,00
Schulden ter zake van pensioenen	2.8.14	4.902,92	-
Overige schulden	2.8.15	38.350,70	126.379,62
		<u>293.800,59</u>	<u>281.557,09</u>
Totaal passivazijde		<u><u>33.923.566,28</u></u>	<u><u>31.059.769,22</u></u>



2.2.1. Winst- en Verliesrekening
(Functionele indeling)

	<i>Ref.</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		€	€
Huuropbrengsten	2.9.1	994.577,27	972.611,06
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.9.2	-76.825,92	-57.400,60
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.9.3	-264.287,25	-1.033.367,52
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.9.4	-91.165,23	-93.459,85
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		562.298,87	-211.616,91
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.8.1	2.719.040,00	3.371.041,40
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.719.040,00	3.371.041,40
Opbrengsten overige activiteiten	2.9.5	1.386,56	-
Kosten overige activiteiten	2.9.6	-1.964,00	-
Nettoresultaat overige activiteiten		-577,44	-
Overige organisatiekosten	2.9.7	-170.042,25	-121.459,26
Leefbaarheid	2.9.8	-11.182,00	-12.500,00
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.9.9	705,85	4.347,90
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.9.10	-41.027,66	-49.956,74
Saldo financiële baten en lasten		-40.321,81	-45.608,84
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		3.059.215,37	2.979.856,39
Belastingen	2.9.11	-76.511,00	49.555,00
Resultaat na belastingen		2.982.704,37	3.029.411,39



2.2.2. Winst- en Verliesrekening DAEB en niet-DAEB
(Functionele indeling)

<i>Ref.</i>	DAEB	Niet-DAEB
	2019	2019
	€	€
Huuropbrengsten	948.329,57	46.247,70
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-74.630,89	-2.195,03
Lasten onderhoudsactiviteiten	-256.736,19	-7.551,06
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-88.560,51	-2.604,72
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	528.401,98	33.896,89
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.601.718,00	117.322,00
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.601.718,00	117.322,00
Opbrengsten overige activiteiten	1.346,94	39,62
Kosten overige activiteiten	-1.907,89	-56,11
Nettoresultaat overige activiteiten	-560,95	-16,49
Overige organisatiekosten Leefbaarheid	-165.183,90	-4.858,35
	-10.862,51	-319,49
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	685,68	20,17
Rentelasten en soortgelijke kosten	-39.855,44	-1.172,22
Saldo financiële baten en lasten	-39.169,76	-1.152,05
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.914.342,86	144.872,51
Belastingen	-74.324,97	-2.186,03
Resultaat na belastingen	2.840.017,89	142.686,48



2.3.1. Kasstroomoverzicht
(volgens de directe methode)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	991.762,77	974.195,06
Energie	-	-
Rente ontvangsten	<u>705,85</u>	<u>4.347,90</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	992.468,62	978.542,96
Personeelsuitgaven (inclusief bestuurdersbeloningen)	55.773,96	50.394,87
Onderhoudsuitgaven	351.113,08	953.590,00
Overige bedrijfsuitgaven	262.289,79	219.229,69
Rente betalingen	41.027,66	49.956,74
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	1.415,93	15.263,00
Leefbaarheid	11.182,00	12.500,00
Verhuurderheffing	<u>165,20</u>	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	722.967,62	1.300.934,30
Kasstroom uit operationele activiteiten	269.501,00	-322.391,34
Kasstroom uit investeringsactiviteiten en groot onderhoud		
Uitgaven woningverbetering	-7.844,60	-313.775,18
Uitgaven investeringen ten behoeve van overige activiteiten	<u>-279.372,27</u>	<u>-4.022,49</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-287.216,87	-317.797,67
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opname leningen	-	850.000,00
Aflossing langlopende schulden	-134.154,02	-120.289,15
Aflossing / verstrekking r-c 't Zaeltje	-	5.274,71
Mutatie ledenkapitaal	-	-4.259,07
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-134.154,02</u>	<u>730.726,49</u>
Mutatie geldmiddelen	-151.869,89	90.537,48
Toelichting op de geldmiddelen		
Stand per 1 januari	552.186,76	461.649,28
Mutatie geldmiddelen	<u>-151.869,89</u>	<u>90.537,48</u>
Stand per 31 december	<u><u>400.316,87</u></u>	<u><u>552.186,76</u></u>



2.3.2. Kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB
(volgens de directe methode)

	DAEB	Niet-DAEB
	2019	2019
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	945.515,07	46.247,70
Energie	-	-
Rente ontvangsten	685,68	20,17
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>946.200,75</u>	<u>46.267,87</u>
Personeelsuitgaven (inclusief bestuurdersbeloningen)	54.180,42	1.593,54
Onderhoudsuitgaven	341.081,28	10.031,80
Overige bedrijfsuitgaven	254.795,80	7.493,99
Rente betalingen	39.855,44	1.172,22
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	1.375,47	40,46
Leefbaarheid	10.862,51	319,49
Verhuurderheffing	160,48	4,72
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>702.311,40</u>	<u>20.656,22</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	243.889,35	25.611,65
Kasstroom uit investeringsactiviteiten en groot onderhoud		
Uitgaven woningverbetering	-7.620,47	-224,13
Uitgaven investeringen ten behoeve van overige activiteiten	-271.390,21	-7.982,06
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-279.010,68</u>	<u>-8.206,19</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossing langlopende schulden	-130.321,05	-3.832,97
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-130.321,05	-3.832,97
Mutatie geldmiddelen	<u><u>-165.442,38</u></u>	<u><u>13.572,49</u></u>



2.4. Algemene toelichting

2.4.1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

2.4.2. Vereniging en activiteiten

Woningbouwvereniging Rosehaghe is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Haarlem en is werkzaam binnen de wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De vereniging, statutair gevestigd te Haarlem, is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossier- nummer 40594387.

De activiteiten van Woningbouwvereniging Rosehaghe zijn gericht op het beheer en de exploitatie van een rijksmonument van 140 woningen en een verenigingsgebouw in Haarlem.

2.4.3. Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi publieke sector, titel 9 boek 2BW, hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

2.4.4. Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebe-
paling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Rosehaghe.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

2.5. Grondslagen voor de balanswaardering

2.5.1. Materiële vaste activa

2.5.1.1. Onroerende zaken in exploitatie

Niet-DAEB vastgoed, De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en rekening houdend met de criteria van de Beschikking Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.



DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage, zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woningbouwvereniging Rosehaghe hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waardering bij eerste verwerking

Woningbouwvereniging Rosehaghe waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs).

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (DCF) methode. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuur eenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF periode in deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van door exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, ten einde renovatie te adresseren. Voor maatschappelijk vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureen-



heden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Woongelegenheden	2019	2020	
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	
Loonstijging	2,50%	2,50%	
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	
Leegwaardestijging	8,00%	5,00%	
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	doorexploiteren	€ 1.539	
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	doorexploiteren	€ 1.334	
Beheerkosten per vhe - EGW		€ 447	
Beheerkosten per vhe - MGW		€ 439	
Gemeentelijke OZB		0,0848%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	n.v.t.	n.v.t.	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1%	1%	
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	
Mutatiekans	2,00%	2,00%	
Disconteringsvoet:	5,75%	5,75%	

	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	bouwkstindex	bouwkstindex	bouwkstindex
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	bouwkstindex	bouwkstindex	bouwkstindex
Beheerkosten per vhe - EGW	bouwkstindex	bouwkstindex	bouwkstindex
Beheerkosten per vhe - MGW	bouwkstindex	bouwkstindex	bouwkstindex
Gemeentelijke OZB	prijsinflatie	prijsinflatie	prijsinflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar zelfstandige eenheden	1,20%	1,30%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%
Mutatiekans	2%	2%	2%
Disconteringsvoet:	5,75%	5,75%	5,75%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.



Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van de vereniging en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Onze taxateur heeft de toegepaste vrijheidsgraden als volgt beschreven:

- * *Markthuur*
Bij het vaststellen van de markthuur van de woningen hebben wij gebruikt gemaakt van de marktgegevens die tot onze beschikking staan. Dit betreft zowel waarderingen die wij in (de omgeving van) Haarlem recent hebben uitgevoerd als transactiegegevens van de NVM en Calcasa.
- * *Leegwaarde(stijging)*
Voor het bepalen van de leegwaarde hebben wij gebruik gemaakt van zowel openbare bronnen (NVM, Kadaster, WOZ-waarde) als voor ons intern beschikbare informatiebronnen (Calcasa, Taxaties). Op basis van deze bronnen hebben wij per woningtype (per complex) een leegwaarde vastgesteld. Voor de leegwaardestijging hebben wij aansluiting gekozen bij het Handboek. De groeiverwachting voor de komende jaren komt ons inziens overeen met het marktbeeld dat wij hebben.
- * *Disconteringsvoet*
De hoogte van de disconteringsvoet in het Handboek is modelmatig bepaald. Daarmee wordt geen die voor dit complex op deze specifieke locatie van toepassing is. Bij de waarderingen hebben wij de disconteringsvoet bepaald op basis van bij ons interne marktdata en waardeeringsresultaten.
- * *Mutatiekans*
De mutatiekans in het doorexploiteerscenario is gebaseerd op de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2015 - 2019). Het betreft het aantal vrijgekomen woningen door reguliere opzeggingen. Het betreft het totaal aantal mutaties gedurende de periode gedeeld door de som van de jaarlijkse ultimo standen van het aantal verhuureenheden.
- * *Onderhoud*
Bij de vrijheidsgraad Onderhoud hanteren wij de Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter, waarin verschillende woningtypes worden onderscheiden, als uitgangspunt. Bij dit complex hebben wij een opslag gehanteerd op basis van onderhoudssituatie en leeftijd.
- * *Splitsingskosten (technisch)*
Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex, dat nu kadastraal als een object staat geregistreerd, te splitsen. Hierdoor kan het complex vervolgens per eenheid worden verkocht. De splitsingskosten worden verdeeld in juridische en technische splitsingskosten. Juridische kosten zijn geen vrijheidsgraad, technische splitsingskosten zijn de kosten die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd. In de waardering hanteren wij de lokale wet- en regelgeving en nemen deze kosten op in jaar 0 van de cashflow.
- * *Exit Yield*
Voor de uitvoeringen van deze waarderingen is gekozen voor de berekende eindwaarde en de daaruit resulterende exit-yield.
- * *Gekozen scenario*
Wij hebben geen schematische vrijheid toegepast.



Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Rosehaghe en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. 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 Rosehaghe.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:).
Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
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 corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met Gemeente Haarlem.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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



Rosehaghe heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>Ultimo 2019</u>		<u>Ultimo 2018</u>
Streefhuur	674,16	per woning per maand	663,65
Onderhoudsnorm	2.871,00	per woning per jaar	2.394,00
Beheerlasten	1.200,00	per woning per jaar	1.919,00
Discontovoet	5,75%		5,75%

Voor de Niet-DAEB woningen is de streefhuur gelijk aan de contracthuur.

2.5.1.2. Roerende zaken ten behoeve van overige activiteiten

De roerende goederen ten behoeve van overige activiteiten worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- prijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met met bijzondere waarde- verminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

2.5.1.3. Roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De roerende goederen ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met met bijzondere waarde- verminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

2.5.2. Latente belastingvorderingen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

2.5.3. Debiteuren en overige vorderingen

De debiteuren en overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

2.5.4. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden.

2.5.5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit het ledenkapitaal, de overige reserves en de herwaarderingsreserve.



2.5.5.1. Herwaarderingsreserve

Het bedrag van de herwaarderingsreserve is het cumulatieve positieve verschil tussen de marktwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie en de historische verkrijgingsprijs.

2.5.6. Langlopende schulden

De langlopende schulden betreffen leningen met een looptijd van langer dan één jaar. Het gedeelte van de leningen dat wordt afgelost in het komende boekjaar, is opgenomen onder de kortlopende schulden.

2.5.7. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

2.6. Grondslagen voor de resultaatbepaling

2.6.1. Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

2.6.2. Uitgangspunten winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB

In 2019 zijn er 4 woningen verhuurd met een geliberaliseerd huurcontract. De huurbaten Niet-DAEB worden verantwoord met behulp van de gerealiseerde huren van deze vrije sector huren.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden berekend op basis van de mutatie in de marktwaarde van respectievelijk het Niet-DAEB en het DAEB bezit.

De overige posten in de winst- en verliesrekening worden toegerekend aan Niet-DAEB activiteiten door de Niet-DAEB factor te vermenigvuldigen met de desbetreffende winst- en verliesrekeningpost. De Niet-DAEB factor is als volgt vastgesteld: aantal woningen met een geliberaliseerd huurcontract gedeeld door het totaal aantal woningen. Deze factor is in 2019: 4/140 oftewel 2,86%.

2.6.3. Huren

De huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg gemiddeld 2,35%.

2.6.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hieronder vallen de personeelskosten, de afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie, overige organisatiekosten, de verhuurderheffing en de bijdrageheffing CFV.

2.6.4.1. Afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

2.6.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder vallen het klachtenonderhoud, mutatie-onderhoud, schilderwerk en dakvervanging.



2.6.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post vallen de verzekeringen, onroerende zaakbelastingen en heffingen waterschap.

2.6.7. Financiële baten en lasten

De financiële baten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende renteopbrengsten en rentekosten van uitgegeven en ontvangen leningen en tegoeden.

2.6.8. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

2.7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

2.7.1. Algemeen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht

2.7.2. Uitgangspunten kasstromen DAEB en Niet-DAEB

In 2019 zijn er 4 woningen verhuurd met een geliberaliseerd huurcontract. De huurontvangsten Niet-DAEB worden verantwoord met behulp van de ontvangen huren van deze vrije sector huren. De overige kasstromen worden toegerekend aan Niet-DAEB activiteiten door de Niet-DAEB factor te vermenigvuldigen met de desbetreffende kassstroompost.

De Niet-DAEB factor is als volgt vastgesteld: aantal woningen met een geliberaliseerd huurcontract gedeeld door het totaal aantal woningen. Deze factor is in 2019: 4/140 oftewel 2,86%.



2.8. Toelichting op de balans

VASTE ACTIVA

MATERIËLE VASTE ACTIVA

2.8.1. Sociaal vastgoed in exploitatie DAEB en Niet-DAEB

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Cumulatieve verkrijgingsprijs	4.281.357,22	3.968.078,62
Cumulatieve herwaarderingen	<u>25.901.611,78</u>	<u>22.530.570,38</u>
Stand per 1 januari	30.182.969,00	26.498.649,00
Mutaties:		
- investeringen na eerste waardering	-	313.278,60
- herrubricering zonnepanelen	-28.385,00	-
- aanpassing marktwaarde	<u>2.719.040,00</u>	<u>3.371.041,40</u>
Totaal mutaties boekjaar	2.690.655,00	3.684.320,00
Stand per 31 december	<u><u>32.873.624,00</u></u>	<u><u>30.182.969,00</u></u>
Cumulatieve verkrijgingsprijs	4.252.972,22	4.281.357,22
Cumulatieve herwaarderingen	<u>28.620.651,78</u>	<u>25.901.611,78</u>
Stand per 31 december	32.873.624,00	30.182.969,00
<u>Splitsing DAEB en Niet-DAEB</u>		
DAEB	31.777.060,00	29.202.916,00
Niet-DAEB	<u>1.096.564,00</u>	<u>980.053,00</u>
Totaal	<u><u>32.873.624,00</u></u>	<u><u>30.182.969,00</u></u>

De classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, geschiedt naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum.

De WOZ-waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 48.514.000

De WOZ-waarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.428.000

Dit betreft waardepeildatum 01-01-2019

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 11.342.651 (2018: € 10.173.917)

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 11.233.294 (2018: € 9.766.130)

De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 109.357 (2018: € 407.787)



2.8 Toelichting op de balans (vervolg)

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaarde per 31-12-2019	31.777.060	1.096.564
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	3.303.011	158.722
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-15.581.661	-748.758
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-7.181.901	-345.118
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-1.083.215	-52.053
Beleidswaarde per 31-12-2019	11.233.294	109.357

2.8.2. Roerende zaken ten behoeve van overige activiteiten

	2019	2018
	€	€
Zonnepanelen en zonnestroomverdelers *		
Stand per 1 januari	-	-
Herrubricering *	28.385,00	-
Investering in het boekjaar	329.907,37	-
	358.292,37	-
Afschrijving	-1.964,00	-
Stand per 31 december	356.328,37	-

* De zonnepanelen en zonnestroomverdelers waren in 2018 onder de vastgoedbeleggingen opgenomen maar worden nu, omdat ze geen onlosmakelijk deel van uitmaken van het vastgoed in exploitatie, onder deze post verantwoord.

Voor de roerende zaken ten behoeve van overige activiteiten worden de volgende afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Zonnepanelen en zonnestroomverdelers: lineair 20 jaar

2.8.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

<i>Inventaris</i>		
Stand per 1 januari	7.433,00	4.431,20
Investering in het boekjaar	1.057,54	4.872,49
	8.490,54	9.303,69
Afschrijving	-2.194,54	-1.870,69
Stand per 31 december	6.296,00	7.433,00

Voor de roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Inventaris: lineair 5 jaar



2.8 Toelichting op de balans (vervolg)

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

2.8.4. Latente belastingvorderingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Stand per 1 januari	300.748,00	251.193,00
Mutatie	<u>-76.511,00</u>	<u>49.555,00</u>
Stand per 31 december	<u>224.237,00</u>	<u>300.748,00</u>

Verwacht wordt dat van dit bedrag in 2020 € 209.521 wordt gerealiseerd. Verwacht wordt dat de verliezen na 6 jaar zijn gecompenseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 244.072. Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt € 1.421.702.

VLOTTENDE ACTIVA

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
2.8.5. Belastingen en sociale premies		
Omzetbelasting	<u>39.815,97</u>	<u>7.317,18</u>
2.8.6. Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige vorderingen en vooruitbetaald	<u>17.447,18</u>	<u>8.228,80</u>
2.8.7. Liquide middelen		
Rabobank 0326 3293 07	400.313,42	493.931,31
Rabobank 3283 6951 21	3,45	3,45
Bouwdeposito's Nationaal Restauratiefonds	<u>-</u>	<u>58.252,00</u>
	<u>400.316,87</u>	<u>552.186,76</u>



2.8 Toelichting op de balans (vervolg)

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Bestemming van het resultaat over 2018

De jaarrekening over 2018 is vastgesteld in de ledenvergadering van 11 april 2019.

Voorstel resultaatbestemming 2019

Het bestuur stelt aan de ledenvergadering voor het positieve resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 2.982.704,37 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 van € 263.664,37 ten gunste van de overige reserves te brengen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 van € 2.719.040 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen;

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Stand per 1 januari	-	5.093,51
Terugbetalingen c.q. stortingen	-	-5.093,51
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

2.8.8. Kapitaal

Stand per 1 januari	-	5.093,51
Terugbetalingen c.q. stortingen	-	-5.093,51
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

2.8.9. Overige reserve

Stand per 1 januari	2.585.470,65	2.927.100,66
Resultaatverdeling lopend boekjaar	263.664,37	-341.630,01
Stand per 31 december	<u>2.849.135,02</u>	<u>2.585.470,65</u>

2.8.10. Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	25.901.611,78	22.530.570,38
Mutatie door herwaardering	2.719.040,00	3.371.041,40
Stand per 31 december	<u>28.620.651,78</u>	<u>25.901.611,78</u>

Per 31 december 2019 is in totaal € 28,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: € 25,9 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 21,5 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.



2.8 Toelichting op de balans (vervolg)

De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rosehaghe. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexge-wijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals de-mografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie niets vervreemd wor-den.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

LANGLOPENDE SCHULDEN

2.8.11. Schulden aan kredietinstellingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Hypothecaire leningen Nationaal		
Restauratiefonds	<u>2.159.978,89</u>	<u>2.291.129,70</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Het verloop van de leningen kredietinstelling is als volgt:		
Stand per 1 januari	2.428.570,91	1.698.860,06
Opgenomen leningen	-	850.000,00
Aflossingen	<u>-134.154,02</u>	<u>-120.289,15</u>
	2.294.416,89	2.428.570,91
Af: aflossingen komend boekjaar	<u>-134.438,00</u>	<u>-137.441,21</u>
Stand per 31 december	<u>2.159.978,89</u>	<u>2.291.129,70</u>
De leningen hebben de volgende kenmerken:	<u>Afgesloten 2014</u>	<u>Afgesloten 2018</u>
	€	€
<i>Annuitaire leningen</i>		
Restschuld per balansdatum	936.734,88	495.435,16
Nominale rente op balansdatum	1,50%	1,50%
Effectieve rente op balansdatum	1,60%	1,60%
Resterende looptijd in maanden	177	219
Rentevastheidsperiode in maanden	120	120
Rentevastheidsperiode resterend in maanden	57	99



2.8 Toelichting op de balans (vervolg)

	<u>Afgesloten 2014</u>	<u>Afgesloten 2018</u>
	€	€
<i>Lineaire leningen</i>		
Restschuld per balansdatum	572.708,69	289.538,16
Nominale rente op balansdatum	1,20% *	2,10%
Effectieve rente op balansdatum	1,21%	2,20%
Resterende looptijd in maanden	177	219
Rentevastheidsperiode overeengekomen	60	60
Rentevastheidsperiode resterend	57	39

* per 01-10-2019 is een nieuwe rentevastheidsperiode ingegaan van 60 maanden, de nominale rente is verlaagd van 2,2% naar 1,2%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De hoofdsom van de NRF-leningen bedraagt € 2.850.000. Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende jaren is hieronder weergegeven:

Aflosbaar binnen 1 jaar	134.438
Aflosbaar tussen 1 - 5 jaar	559.823
Aflosbaar tussen 5 - 10 jaar	757.491
Aflosbaar tussen 10 - 20 jaar	<u>977.102</u>
	2.294.417

Zekerheden

De geldgever voor bovengenoemde financieringen is de Stichting Nationaal Restauratiefonds. Als zekerheid is het recht van hypotheek verleend op de kadastrale percelen Haarlem A 3976, 3979, 3982, 3984, 5043 en 5424. Tevens zijn alle huurpenningen die het onderpand betreffen verpand aan deze Stichting.

Er is recht van hypotheek tot een totaalbedrag van € 2.800.000 (incl. rente en kosten) verleend aan het Restauratiefonds.

Er is recht van 2e hypotheek tot een totaalbedrag van € 1.190.000 (incl. rente en kosten) verleend aan het Restauratiefonds.

KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
2.8.12. Kredietinstelling		
Aflossingsverplichtingen	<u>134.438,00</u>	<u>137.441,21</u>
2.8.13. Belastingen en sociale premies		
Loonheffing	<u>4.548,00</u>	<u>3.414,00</u>



2.8 Toelichting op de balans (vervolg)

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
2.8.14. Schulden ter zake van pensioenen		
Pensioenen	<u>4.902,92</u>	<u>-</u>
2.8.15. Overige schulden en overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	5.316,54	5.194,37
Nog te betalen kosten	27.342,17	118.185,25
Nog te betalen vakantiegelden	2.691,99	-
Borg huurder	<u>3.000,00</u>	<u>3.000,00</u>
	<u>38.350,70</u>	<u>126.379,62</u>

Gebeurtenissen na balansdatum

De vereniging heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Gezien de aard van de activiteiten worden op dit moment geen grote nadelige financiële consequenties voor de vereniging verwacht.



2.9. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Exploitatie vastgoed	2019	2018
	€	€
2.9.1. Huuropbrengsten		
Te ontvangen nettohuur	999.061,70	976.108,16
Af : huurderiving wegens leegstand	-4.484,43	-3.497,10
Totaal huuropbrengsten	994.577,27	972.611,06
2.9.2. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	2.194,54	1.870,69
Verhuur- en beheerkosten	74.631,38	55.529,91
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	76.825,92	57.400,60
<u>Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</u>		
Inventaris	2.194,54	1.870,69
Verhuur- en beheerkosten	74.631,38	55.529,91
2.9.3. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachten onderhoud	161.878,08	191.642,02
Mutatie onderhoud	102.409,17	54.450,00
Uitgaven dakvervangng en schilderwerk	-	1.066.288,50
Af: activering verbetering dak	-	-279.013,00
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	264.287,25	1.033.367,52
2.9.4. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurdersheffing	-	165,20
Onroerende zaakbelasting en waterschap	76.414,81	70.953,65
Verzekering woningen/gebouw	10.113,30	3.200,01
Exploitatiekosten Het Zaeltje	376,06	727,34
Schoonmaakkosten	-	-
Gas, elektra en water	4.261,06	3.150,65
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	91.165,23	78.196,85
2.9.5. Opbrengsten overige activiteiten		
Energie-opbrengsten	1.386,56	-



2.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening (vervolg)

	2019	2018
	€	€
2.9.6. Kosten overige activiteiten		
Afschrijving zonnepanelen	1.964,00	-
2.9.7. Overige organisatiekosten		
Bestuursvergoedingen	46.067,61	45.487,39
Sociale lasten bestuursvergoedingen	5.000,42	3.100,01
Pensioenpremies bestuurders	3.087,24	-
Salaris controller	5.092,30	-
Sociale lasten controller	792,60	-
Pensioenpremies controller	758,40	-
Mutatie reservering vakantiegeld	2.691,99	-
Vergoedingen RvT	5.100,00	4.500,00
Overige personeelskosten	9.224,36	3.817,17
Accountantskosten	47.316,46	36.418,43
Automatisering	10.846,12	4.342,76
Advieskosten algemeen	31.438,82	2.420,00
Taxatiekosten	1.210,00	-
Visitatiekosten	-	6.110,50
Bijdrageheffing CFV	1.415,93	1.296,00
Saneringsheffing CFV	-	13.967,00
	170.042,25	121.459,26

Bij Woningbouwvereniging Rosehaghe was in 2019 1 personeelslid in dienst (2018: 0). Het gemiddeld aantal fte van bestuurders en personeel tezamen bedroeg gedurende het boekjaar 0,625 (2018: 0,65).

In de overige organisatiekosten zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening begrepen:

Verstegen accountants, jaarrekening 2019 20.673,00

2.9.8. Leefbaarheid

Bijdrage 't Zaelkje	11.182,00	12.500,00
---------------------	-----------	-----------



2.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening (vervolg)

Financiële baten en lasten

2.9.9. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente bouwdeposito	705,85	4.347,90
Rente bedrijfsspaarrekening	-	-
	<u>705,85</u>	<u>4.347,90</u>

2.9.10. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen NRF	40.466,07	40.855,87
Afsluitprovisie NRF	-	8.500,00
Bankkosten	562,15	600,87
Overige	-0,56	-
	<u>41.027,66</u>	<u>49.956,74</u>

2.9.11. Vennootschapsbelasting

Mutatie actieve belastinglatentie	<u>-76.511,00</u>	<u>49.555,00</u>
-----------------------------------	-------------------	------------------

2.9.12. Bezoldiging topfunctionarissen

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2019 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

1 Functie (functienaam)	H.J. Zeevenhooven	M.C.M. Nelissen	J.L.A. Reuver
	Voorzitter RvB	Lid RvB	Penningmeester RvB
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	28-jun-12	1-jan-04	17-mrt-17
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	31-aug-19
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	22,50%	20,00%	20,00%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.136	18.193	9.738
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	1.535	1.539	-
8 Totaal bezoldiging	<u>19.671</u>	<u>19.732</u>	<u>9.738</u>
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.950	20.400	13.581
<u>Vergelijkende cijfers 2018</u>			
1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	25,00%	23,00%	18,00%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	15.732	15.684	10.151
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
5 Totaal bezoldiging	<u>15.732</u>	<u>15.684</u>	<u>10.151</u>
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.500	22.050	17.150



2.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening (vervolg)

Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging onder € 1.700

<u>Naam</u>	<u>Functie</u>
De heer P.D. Trumpie	Voorzitter RvC
De heer T.A.R. de Gijsel	Lid RvC
Mevrouw M. Temme	Lid RvC
Mevrouw E. Kamp-de Bruyn	Lid RvC

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Woningbouwvereniging Rosehaghe ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 102.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 15.300 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 10.200. Deze maxima worden niet overschreden.

3. Overige gegevens

3.1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.



Aan de raad van commissarissen van
Woningbouwvereniging Rosehaghe

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woningbouwvereniging Rosehaghe te Haarlem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Rosehaghe op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Rosehaghe 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag;
- volkshuisvestelijk verslag; en
- overige gegevens.



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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de 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.

C. 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 gereede 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, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de 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 gereede 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, 17 juni 2020

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend
D. Vermaas RA