



ROSEHAGHE
WONINGBOUWVERENIGING 1918

Jaarverslag 2022

Woningbouwvereniging Rosehaghe





Inhoud

Volkshuisvestingsverslag Woningbouwvereniging “Rosehaghe”	8
Voorwoord	8
Zonnestroom contracten.....	8
Duurzaamheidsinvesteringen.....	8
Koersplan 2023-2030.....	9
Vastgoedportefeuille	9
Financiële verslaglegging.....	10
Mutaties	10
Ouder Worden en Prettig Wonen	10
Communicatie	10
Jubileum boek 100 jaar Rosehaghe.....	10
Raad van Commissarissen	11
Leefbaarheid en samenleving	11
Toezien op gebruik van de woningen.....	11
Epiloog.....	11
Inleiding	12
Governance	12
Prestatie akkoord	12
Externe accountant	13
Strategisch voorraadbeleid	13
Vastgoedportefeuille strategie.....	14
Conditie van de woningen.....	14
VERDUURZAMING	14
Dakisolatie & zonnepanelen.....	14
Verduurzaming onder het dak	15
Planmatig schilderonderhoud	15
Mutatie onderhoud	16
Dag- en dagelijks onderhoud.....	16
Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde.....	16
WOZ-waarden	16
Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde	16



Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	17
De Waterval.....	18
Ratio's.....	19
Toewijzen, verhuren en vervreemden van woningen.....	20
Huurverlaging	20
Wonen, zorg en leefbaarheid.....	20
Woord van de voorzitter van het Stichting bestuur 't Zaeltje.....	21
Betrekken van de bewoners bij het beleid en beheer	22
Informatie-uitwisseling nieuwe huurders.....	23
Informeren bewoners	23
Afstemming algemeen- en huurbeleid met de gemeente Haarlem	23
Financieel beleid.....	24
Impact saneringsheffing en verhuurderheffing	25
Vennootschapsbelasting.....	25
Besteding middelen.....	25
Derivaten	25
Risico's.....	25
Impact inflatie.....	25
Politieke risico's centraal en lokaal	26
Algemene economische risico's	26
Markt en vastgoed risico's.....	26
Mutatie risico	27
Frauderisico's	27
De interne risico's.....	27
Overige aspecten.....	27
Permanente Educatie.....	28
Toezichthouder.....	28
Toekomst Woningbouwvereniging Rosehaghe.....	28
Niet genoemde onderwerpen.....	29
Risicoparagraaf.....	29
Risicobeheersing.....	30



Woord van de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Rosehaghe	33
1. Kengetallen.....	37
2. Jaarrekening na voorstel tot resultaatbestemming	38
2.1. Balans per 31 december 2022	38
2.2. Winst- en Verliesrekening	40
2.3. Winst- en Verliesrekening DAEB en niet-DAEB	41
2.4. Kasstroomoverzicht.....	42
2.5. Kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB	43
3. Algemene toelichting	44
3.1. Algemeen.....	44
3.1.1. Vereniging en activiteiten	44
3.1.2. Regelgeving	44
3.1.3. Oordelen en schattingen.....	44
3.2. Grondslagen voor de balanswaardering	45
3.2.1. Vastgoedbeleggingen	45
3.2.1.1. Onroerende zaken in exploitatie.....	45
3.2.1.2. Roerende zaken ten behoeve van overige activiteiten.....	49
3.2.1.3. Materiële Vaste Activa ten dienste van de exploitatie	49
3.2.2. Latente belastingvorderingen	49
3.2.3. Debiteuren en overige vorderingen	49
3.2.4. Liquide middelen.....	49
3.2.5. Eigen vermogen.....	49
3.2.5.1. Herwaarderingsreserve	49
3.2.6. Langlopende schulden.....	50
3.2.7. Kortlopende schulden	50
3.3. Grondslagen voor de resultaatbepaling.....	50
3.3.1. Algemeen.....	50
3.3.2. Uitgangspunten winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB	50
3.3.3. Huren.....	50
3.3.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	50
3.3.4.1. Afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie.....	50
3.3.5. Lasten onderhoudsactiviteiten.....	50



3.3.6.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	50
3.3.7.	Financiële baten en lasten.....	51
3.3.8.	Belastingen	51
3.4.	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	51
3.4.1.	Algemeen.....	51
3.4.2.	Uitgangspunten kasstromen DAEB en Niet-DAEB.....	51
3.5.	Toelichting op de balans.....	52
3.5.1.	DAEB en Niet-DAEB	52
3.5.2.	Roerende zaken ten behoeve van overige activiteiten	53
3.5.3.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	53
3.5.4.	Latente belastingvorderingen	54
3.5.5.	Belastingen en sociale premies	54
3.5.6.	Overige vorderingen en overlopende activa	54
3.5.7.	Liquide middelen	54
3.5.8.	Overige reserve	55
3.5.9.	Herwaarderingsreserve	55
3.5.10.	Schulden aan kredietinstellingen	56
3.5.11.	Kredietinstelling.....	58
3.5.12.	Belastingen en sociale premies	58
3.5.13.	Schulden ter zake van pensioenen.....	58
3.5.14.	Overige schulden en overlopende passiva.....	58
3.6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	59
3.6.1.	Huuropbrengsten	59
3.6.2.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	59
3.6.3.	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	59
3.6.4.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	59
3.6.5.	Opbrengsten overige activiteiten.....	59
3.6.6.	Kosten overige activiteiten.....	59
3.6.7.	Overige organisatiekosten.....	60
3.6.8.	Leefbaarheid.....	60
3.6.9.	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten.....	61
3.6.10.	Rentelasten en soortgelijke kosten	61



3.6.11.	Vennootschapsbelasting	61
3.6.12.	Bezoldiging topfunctionarissen	62
4.	Overige gegevens	63
4.1.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	63
4.2.	Ondertekening van de jaarrekening.....	64



Volkshuisvestingsverslag Woningbouwvereniging “Rosehaghe”

Voorwoord

In 2022 is Corona grotendeels achter de rug. De activiteiten in ‘t Zaeltje komen langzaam en gestaag weer op gang. De zonnepanelen liggen op de daken en de duurzaamheid heeft de volle aandacht. Het jaar 2021 heeft duidelijk gemaakt dat de huursom wel eens langzamer gaat stijgen dan ...eerder en de duurzaamheid vraagt een behoorlijke investering. In 2021 heeft het bestuur zich al beraden op de strategie. In 2022 wordt dit uitgewerkt in een Koersplan met behoorlijke strategische wijzigingen.

De werkzaamheden van het bestuur hebben zich geconcentreerd op:

- Zonnestroom contracten
- Duurzaamheidsinvesteringen
- Koersplan 2023 –2030, uitwerken nieuwe strategie
- Vastgoedportefeuille strategie.
- Mutaties
- Ouder worden prettig wonen
- Communicatie
- Jubileumboek 100 jaar
- Leefbaarheid en samenleving
- Toezien op gebruik van de woningen

Zonnestroom contracten

In 2022 zijn bijna alle bewoners (139 aansluitingen van de 141) die dat willen aangesloten op de zonnestroom met een flexibel afname contract voor het gewenste aantal kilowattuur (Kwh) per jaar. Hierdoor wordt alle gebruikte stroom bij Rosehaghe volledig opgewekt door de 1120 panelen tegen een tarief van €0,15 per kWh voor bewoners. Met deze maatregel heeft Rosehaghe een behoorlijke bijdrage kunnen leveren aan de besparing in de gebruikskosten per woning. Door onverwachte omstandigheden zijn de stroomprijzen in 2022 sterk gestegen. Deze stijging hebben wij door deze maatregel op tijd kunnen voorkomen en tegelijkertijd een aanzienlijke besparing voor de bewoners gerealiseerd. Het slimme Herman zonnestroom-verdeel systeem op het dak maakt het mogelijk af te nemen per woning naar behoefte.

Duurzaamheidsinvesteringen

Voor de bewoners is met de vorige maatregel een goede bijdrage geleverd in het beperken van de gebruikskosten voor elektriciteit. Wat een zorg blijft is het gasgebruik in de woningen. De 100 jaar oude Rijksmonumentale woningen in het complex zijn over het algemeen matig tot slecht geïsoleerd. Maatregelen die generiek genomen konden worden, zoals dakisolatie zijn uitgevoerd.

Wat voor verduurzaming, met als gevolg het beperken van het gasgebruik, overblijft is de isolatie van de overige onderdelen van de ‘schil’: vloer, gevels, ramen en deuren. Vanaf 2020 is er uitgebreid onderzoek gedaan bij een z.g. pilot woning, hoe die isolatie zou kunnen plaatsvinden. Hierbij speelde het behoud van het bouwhistorische onderdelen een belangrijke rol. Belangrijke problemen die zich voordoen bij het isoleren zijn met name vocht en schimmel problemen. Mechanische ventilatie wordt dan noodzakelijk, wat tot extra kosten leidt.



Gedurende het jaar 2022 is de omgevingsvergunning voor de verbouw van de pilot woning door de gemeente afgegeven, na uitgebreid en langdurig overleg. De kosten voor deze renovatie is door prijsstijgingen zo opgelopen, dat door het bestuur geconcludeerd is dat deze route geen financieel haalbare weg bij komende mutaties.

Het beleid uit het verleden vraagt om een drastische wijziging. De oude strategie om de woningen te verduurzamen/reoveren bij mutatie wordt hierdoor verlaten. Een nieuw Koersplan werd noodzakelijk.

Koersplan 2023-2030

In het vorige item wordt duidelijk dat een nieuw en aangepast Koersplan nodig is voor de komende tijd. Drie onderdelen spelen daar een belangrijke rol:

- De grote noodzaak om te verduurzamen met de noodzakelijke ambitie, uitstoot beperking en gebruikskosten(woonlasten) reductie. Deze noodzaak wordt door Rosehaghe al sinds 2014 onderkent, getuige de verschillende genomen maatregelen (dakisolatie en zonnepanelen). We zijn er echter nog lang niet.
- De wettelijk doorgevoerde huurverlagingen, die ervoor zorgen dat de huursom matig tot niet stijgt. De bouwkosten stijgen wel, dus er komt meer spanning te staan op inkomsten – uitgaven
- De enorme druk op de woningmarkt, die de doorstroom en mutatie nog meer beperkt en de invoering van de passend toewijzen maatregel. Een prima maatregel voor de kwetsbare inkomens, doch ook een druk op de huursom. Een passende spreiding wordt noodzakelijk.

In het Koersplan worden de belangrijkste onderdelen voor de strategie van Rosehaghe benoemd, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en zelfstandigheid. Door de zelfstandigheid meent Rosehaghe sociale huur over de verschillende inkomensgroepen (wel en geen huurtoeslag) te kunnen waarborgen in ruime meerpersoonswoningen (Rijksmonument) gelegen in het centrum van Haarlem. Hiermee levert de vereniging een bescheiden bijdrage aan een ongedeelde stad.

De herziening van de strategie wordt vertaald in een groter aandeel midden-huur woningen en generiek uitgerolde isolatie maatregelen, zoals isolerende beglazing bij verschillende fases van planmatig schilderwerk en met het isoleren van de begane grond vloeren. Een gedetailleerde beschrijving is op de website terug te lezen.

Vastgoedportefeuille

De uitgebreide strategie uit 2021, de ontwikkelingen in 2022 en het nieuwe Koersplan 2023-2030, maken het noodzakelijk een vastgoedportefeuille strategie te ontwikkelen. Hiermee wordt de financiële haalbaarheid doorgerekend. Er worden vier scenario's bekeken. Midden 2023 verwacht het bestuur meer duidelijkheid.

Met het nieuwe Koersplan heeft het bestuur de ambitie uitgesproken om met een lening de verduurzamingsoperatie te versnellen. De portefeuille is de doorrekening hiervan. Met deze doorrekening wordt ook onderbouwd wat de reden is om een groter aandeel middenhuur te realiseren. Hiervoor



heeft Rosehaghe haar bewoners, de gemeente Haarlem en de autoriteit woningcorporatie nodig. Een belangrijk proces voor de komende jaren.

Financiële verslaglegging

Ook dit jaar hebben wij weer een goede verbetering gerealiseerd rondom onze financiële verslaglegging door het implementeren van meer digitale toepassingen, die helpen bij het vereenvoudigen van de verslaglegging. Met name dit onderdeel, de financiële verantwoording en de digitale hulpmiddelen die daarbij nodig zijn, legt een behoorlijk beslag op de beschikbare inzet, kennis en kunde.

Leefbaarheid en samenleving

Dit jaar is wel een jaarvergadering gehouden waarbij de jaarstukken van 2020 en 2021 zijn besproken.

Mutaties

Dit jaar was er een groter verloop dan in 2021 (6 mutaties ipv 5).

Vijf woningen zijn tijdelijk verhuurd in afwachting van verduurzaming-renovatie. Totaal zijn er nu 13 tijdelijke huurcontracten.

Een woning is permanent verhuurd in 2022. Dit maakt het aantal mutaties totaal 6.

De leeftijdsopbouw is in 2022 wederom geïnteriseerd om een voorspelling te maken over het aantal te verwachten mutaties. Van de 140 woningen zijn er 32 bewoners ouder dan 80 jaar. 60 woningen worden bewoond door 70- plussers. Rosehaghe is dus een aardig vergrijsde wijk.

Ouder Worden en Prettig Wonen

In 2022 zijn er geen mutaties geweest die gebruik hebben gemaakt van deze regeling. In het voorjaar van 2023 komt er wel een uitbreiding met een aantal gemeenten, waardoor het zoekgebied wordt verruimd en de mogelijkheden voor de bewoners worden vergroot. In 2019 is Rosehaghe aangesloten. Tot nu toe hebben twee bewoners van de regeling gebruik gemaakt.

Communicatie

Naast de fysieke twee maandelijks Rosehaghe krant is er ook een digitale nieuwsbrief. Deze nieuwsbrief wordt eens in de drie vier weken, of vaker wanneer nodig, uitgestuurd.

Een duurzaamheidsenquête uitgestuurd door de bewonerscommissie maakte duidelijk dat deze digitale informatievoorziening zeer wordt gewaardeerd. Van alle bewoners, met uitzondering van 13 adressen die geen internet hebben, is een mailadres bekend, zodat de dekking behoorlijk goed is.

Een grote enquête wordt voor 2023 door het bestuur voorbereid. Deze was eerst voor 2020 gepland en is toen vanwege Corona uitgesteld.

Jubileum boek 100 jaar Rosehaghe

In mei is in het ABC museum te Haarlem een van Loghem expositie gehouden. Rosehaghe heeft hier een bijdrage aan geleverd. Tegelijkertijd is ons jubileumboek uitgekomen en aan alle bewoners uitgedeeld. Een prachtige ode aan de wijk, gemaakt door vier wijkbewoners, een uniek document. Het geeft een goed beeld van de sfeer en de saamhorigheid in de wijk.



Raad van Commissarissen

In 2022 is een nieuwe voorzitter van de RvC gevonden. Vincent van Luit heeft Paul Trumpie opgevolgd. Paul heeft de vereniging met raad en daad uitstekend bijgestaan de afgelopen zeven jaren, sinds juli 2015. Het bestuur heeft het volle vertrouwen dat we met Vincent van Luit weer een goed, ervaren en fijne commissaris hebben gevonden voor de komende uitdagende jaren. Voor 2023 wordt opnieuw een nieuw RvC lid gezocht met een financiële achtergrond. Hiermee is een goede balans gevonden in de dakpansgewijze opvolging en termijnen van de commissarissen.

Leefbaarheid en samenleving

Het belangrijkste onderdeel van Rosehaghe zijn haar bewoners. De vereniging heeft oa tot doel het bieden van een passende, veilige, duurzame woning en leefomgeving aan haar bewoners. Het bestuur vindt dat een van haar belangrijkste kerntaken, naast het behoud van het Rijksmonument.

Ook dit jaar heeft het bestuur haar ondersteuning verleend aan de leefbaarheid in de wijk, middels allerlei buurtactiviteiten en Stichting 't Zaelkje. Ons verenigingsgebouw, de Stichting en de vele vrijwilligers zijn een belangrijke pijler in de samenleving die Rosehaghe vormt. Wij zijn heel veel bewoners dankbaar voor alle getoonde initiatieven en de betrokkenheid om zich in te spannen, om dit geheel gezamenlijk vorm te geven. Hier is grote dankbaarheid van het bestuur aan alle vrijwilligers en allen die een bijdrage leveren, op zijn plek.

Toezien op gebruik van de woningen

Door de druk op de woningmarkt wordt Rosehaghe, net als andere corporaties, geconfronteerd met onwenselijke ontwikkelingen in het gebruik van de woning. Onrechtmatige bewoning, waarbij de woning bijv. wordt onderverhuurd of dat de hoofdbewoner meer dan 50% van de tijd afwezig is.

Wat ook voorkomt is dat de samenstelling van het huishouden anders wordt voorgesteld dan bij het ondertekenen van het huurcontract. Hierdoor wordt passend toewijzen soms gefrustreerd.

De verhuurder heeft slechts beperkte middelen om het gebruik van de woningen te handhaven. Het bestuur heeft door de geringe omvang van het complex en de korte lijnen een redelijk zicht op het woonpatroon van bewoners. Geschat wordt dat slechts bij 5% van het bezit onregelmatigheden worden geconstateerd.

Op het toezien en de uitvoering hiervan goed en professioneel te laten verlopen heeft Rosehaghe nu enige tijd adviseurs en uitvoerders gecontracteerd om haar beleid ook daadwerkelijk te implementeren.

Epiloog

Een mooi jaar. De beperkingen van 2021 zijn in 2022 over, Corona is grotendeels voorbij. De activiteiten komen goed en gestaag weer op gang. De samenzang, het samen eten en vele andere activiteiten, mogelijk gemaakt door een brede inzet van vrijwilligers van bewoners is hartverwarmend.

Dank allen, ook de Raad van Commissarissen, het bestuur van de Stichting, het programma team, de Bewonerscommissie die dit allemaal mogelijk maken.

Haarlem, 10 mei 2023, Huib Zeevenhooven, voorzitter bestuur



Inleiding

Met dit verslag legt het bestuur van **Woningbouwvereniging “Rosehaghe”** verantwoording af over het gevoerde beleid in 2022.

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, op 6 augustus 1918, wordt zij door vrijwilligers bestuurd.

Op dit moment is er een professioneel bestuur bestaande uit drie personen, gecontroleerd door drie leden van de RvC.

Per 1 juli 2019 zijn twee bestuursleden als zodanig benoemt en aangesteld door de Raad van Commissarissen en is er sprake van een dienstverband. Het derde bestuurslid is van een dienstverband financieel controller eerder, per 1 september 2021 weer benoemd als bestuurslid penningmeester.

Rosehaghe wil zich op basis van zelfstandigheid inzetten voor het behoud en de exploitatie van dit unieke complex met haar historische en culturele waarde. Belangrijkste pijler is dat zij deze woningen beschikbaar houdt voor 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 en draagt bij aan een ongedeelde stad.

Rosehaghe heeft haar visie, [strategie](#) en doelstellingen in de zomer van 2021 uitgewerkt en vastgesteld, een aanpassing van de oude nota uit 2018. De huidige inzichten en aangepaste c.q. uitgebreide doelstellingen voor de toekomst, denk aan duurzaamheid energie transitie en doorstroommogelijkheden maakten een aanpassing nodig. Deze uitgebreide strategie is ingekort tot een [Koersplan 2023-2030](#). Op basis hiervan is een vastgoedstrategie in ontwikkeling.

Governance

De woningbouwvereniging is op orde wat betreft reglementen. De AVG wordt verder geïmplementeerd voor de vereniging met alle noodzakelijke protocollen.

Het overleg met de huurdersorganisatie, in Rosehaghe de bewonerscommissie genoemd wordt eens in het kwartaal gehouden. De onderwerpen variëren van huur, onderhoud, woonlasten en andere zaken. Zij worden ondersteund door een externe adviseur met kennis van de sector. In 2022 is het aantal BC leden vier. Twee zijn er gestopt en twee nieuwe gestart.

Prestatie akkoord

Het prestatie akkoord is in 2019 voor twee jaar, 2020 en 2021, vastgesteld en ondertekend met de gemeente Haarlem. Met de gemeente is afgesproken de tijd te nemen om een nieuw prestatie akkoord voor te bereiden en vast te stellen. De strategiewijziging van 2021 en de aanpassingen hiervan in 2022 maken een doorrekening noodzakelijk.



Om aan haar duurzaamheidsdoelstelling te voldoen heeft het bestuur een aantal wijzigingen in de strategie in onderzoek:

- Na de dakisolatie en de zonnepanelen zijn de ramen en de vloeren logische generieke isolatie mogelijkheden van de resterende 'schil'.
- Generiek over alle woningen de ramen verdubbelen bij de jaarlijkse schilderbeurt. Er wordt eens in de zes jaar geschilderd. De ambitie is om in zes jaar klaar te zijn. Dit is afhankelijk van de kosten en extra inkomsten.
- Generiek over alle woningen de vloeren isoleren. In bewoonde toestand is dit mogelijk.
- Door deze maatregelen profiteren de huidige bewoners ook van de maatregelen, met de toegenomen energie lasten (2022) een belangrijk voordeel.
- De verduurzaming bij mutatie wordt losgelaten, vanwege de toegenomen verbouwkosten.
- Enkel de gevel (eensteensmuur zonder spouw) is dan een isolatie lek.
- Voor deze ambitieuze doelstellingen om versneld te verduurzamen zijn meer financiële middelen nodig.
- Het is de opzet een groter aantal woningen in de midden huur, het niet DAEB-deel, te positioneren. Het is noodzakelijk om daarvoor administratief te scheiden. Hierdoor is het mogelijk extra financiële inkomsten te genereren.
- De toewijzing van de woningen zal passend gebeuren, zoals verplicht, met een verdeling van 50-50 over de huurtoeslag gerechtigden en de inkomens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Deze verdeling was 2/3-1/3. Echter is landelijk de inkomensverdeling over de woningen voor meerpersoonshuishoudens ook 50-50. Voor een grotere financiële injectie is die maatregel nodig en passend, conform de trend.
- Daarnaast wil Rosehaghe vreemd vermogen aantrekken om de investeringen die nodig zijn voor de generieke duurzaamheidsmaatregelen versneld uit te voeren.
- Het prestatie akkoord zal breder worden afgesproken dan eerder en ook maatregelen die de leefbaarheid en de inrichting van de wijk betreffen, zoals verkeer, doorstroming, veiligheid kinderen, geluidsoverlast van de trein e.d.

Het bestuur heeft uitvoerig overleg met de gemeente en geeft uitvoering aan wat is overeengekomen. Er is een maximum van 17 woningen voor de tijdelijke verhuur afgesproken. De volgende 3 woningen komen ter beschikking aan economisch daklozen. Hierdoor krijgt de gemeente de mogelijkheid om gezinnen die hiervoor in aanmerking komen noodzakelijke tijdelijke huisvesting te kunnen bieden met de mogelijkheid voor een geleidelijke en goede doorstroming.

Het beloningsbeleid uit 2021 is door de RvC voor 2022 aangepast voor wat betreft inzet en gecontinueerd.

Externe accountant

Evenals in 2021 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. Hierbij is Rosehaghe afhankelijk van



de mogelijkheden en medewerking van de gemeente Haarlem, andere (overheid-)instanties en de bewoners zelf.

Vastgoedportefeuille strategie

Na de strategie wijziging in 2021, verder uitgewerkt in het Koersplan 2023 – 2030 is nu de noodzaak om uitvoering te geven aan een goede vastgoedportefeuille met verschillende scenario doorrekeningen. Hier is medio 2021 onder begeleiding mee gestart en in 2022 gecontinueerd. In 2023 wordt een definitieve versie verwacht. De reden dat dit langer duurde dan gebruikelijk heeft te maken met een wijziging van de strategie naar aanleiding van gebeurtenissen in 2022.

- De noodzakelijke vergunning voor de verbouw en verduurzaming van de woningen, met name een pilot woning, nam veel tijd in beslag, ongeveer twee jaar. De vergunning is in november 2022 afgegeven.
- De verbouwkosten zijn zo gestegen dat de investering voor deze strategie minder aantrekkelijk is.
- De gebruikskosten van de woningen zijn door externe omstandigheden sterk gestegen.
- Zo is er een keuze gemaakt door het bestuur om generieke maatregelen te ontwikkelen die de schil verder, helaas niet optimaal, isoleren. (Dit Rijksmonument dateert uit 1922)
- Het bestuur heeft gekozen voor verdubbeling van de ramen en de isolatie van de vloeren. Maatregelen die ook in bewoonde staat zijn uit te voeren.

Deze aanpassingen en wijzigingen maken een verdere doorrekening noodzakelijk. Deze is medio 2023 te verwachten.

Conditie van de woningen

Geconcludeerd kan worden dat na een conditiemeting, uitgevoerd in april 2016 (NEN-2767), de woningvoorraad er toen qua onderhoud goed bij stond en dit nog steeds zo is. Wel met de opmerking dat enkele woningen qua uitvoering rond duurzaamheid zijn verouderd. In mei 2023 wordt een nieuwe conditiemeting gedaan. (NEN-2767)

Planmatig schilder-onderhoud wordt geregeld uitgevoerd en kent een cyclus van 6 jaar, mede door de toegenomen kwaliteit van de verf. Dit jaar is een nieuwe cyclus ontwikkeld, waarbij elk jaar een zesde van het bezit wordt geschilderd. Hierdoor ontstaat er een constante factor in het onderhoud en de begroting van het schilderwerk.

VERDUURZAMING

Dakisolatie & zonnepanelen

In 2021 zijn de grootste generieke verduurzamingsmaatregelen, dakisolatie en zonnepanelen voor alle woningen gereed gekomen. Halverwege 2019 is de dakrenovatie/isolatie afgerond. Op basis van een berekening uit 2012 bleek het dak het grootste energie lek met een bijdrage van 23% warmteverlies van de totale schil. Met een investering van 2,8 miljoen euro in de dakisolatie, is hier een enorme verbetering gerealiseerd.



Van 2019 tot en met 2021 zijn op alle daken zonnepanelen geïnstalleerd. Met een gemiddelde van 8 panelen (2400 Wp) per woning liggen er nu 1.128 panelen op de daken met 141 aansluitingen (inclusief 't Zaeltje). De zonnepanelen maatregel vroeg €900K aan investeringen.

Door deze beide generieke maatregelen, is de afgelopen zeven jaar €3,7 miljoen in duurzaamheid geïnvesteed, waarbij €1,7 miljoen aan eigen middelen zijn gebruikt.

Verduurzaming onder het dak

Al sinds 1994 voert Rosehaghe verbeteringen aan de woningen door bij mutatie. Hierbij worden de woningen aan de gevel van binnenuit, met een voorzetwand (reversibel), geïsoleerd. Gedurende het verloop van de jaren is het bestek van de mutatie/renovatie steeds aangepast. In 2018 is ervoor gekozen deze opzet opnieuw te bezien.

Er resteren nu ongeveer zestig woningen waar geen enkele verduurzamingsmaatregel onder het dak heeft plaatsgevonden. Voor het merendeel worden deze woningen door senioren bewoond, waar verandering van leefomgeving vaak ongewenst is. Met deze zestig woningen wil het bestuur de nieuwe aanpak verduurzaming onder het dak op termijn uitvoeren.

Als voorbereiding op mogelijke duurzaamheidsmaatregelen, is er een onderzoek geweest naar de toestand van de houten funderingen van het complex (Wareco 2019) en een bouwhistorisch onderzoek (BBA 2019) naar de kenmerkende Rijksmonument onderdelen met daarbij een mortel/specie onderzoek (Rockview 2019). Vervangende stenen voor het repareren/inboeten van de gevel zijn al geproduceerd (Zilver schoon).

Gezamenlijk hebben deze onderzoeken de duurzaamheid mogelijkheden onder het dak, de goede en passende 'achtergrond' gegeven.

De maatregelen die worden gekozen vormen een onderdeel van een 'mengpaneel' om naar behoefte en onze financiële mogelijkheid, in te zetten en uit te voeren bij mutatie dan wel tijdens bewoning, wanneer mogelijk.

Ons duurzaamheid memo wordt afgestemd met alle belanghebbenden, waaronder de afdeling Erfgoed van de gemeente Haarlem.

Het duurzaamheidsbestek is uitgewerkt en een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze vergunning is in november 2022 voor een pilot woning verleend. Echter de opgelopen bouwkosten en gebruikskosten van de woningen, dwingen het bestuur, na de renovatie van de pilotwoning, een andere strategie te volgen. Zie hiervoor het nieuwe Koersplan 2023-2030 en de vastgoedportefeuille met de scenario's.

Planmatig schilderonderhoud

In 2022 zijn de ontbrekende woningen van 2021 ook geschilderd, een 13-tal. Daarbij is de nieuwe aanpak doorgevoerd om elk jaar 24 woningen aan de voor- en achterkant te schilderen. Daarmee wordt een vaste cyclus planmatig onderhoud schilderen opgevoerd. Zo wordt het hele complex in 6 jaar geschilderd, gemiddeld 23 á 24 woningen per jaar.



Mutatie onderhoud

Er is bij vijf woningen basaal mutatie onderhoud uitgevoerd, om deze gereed te maken voor tijdelijke verhuur, zodat de woningen veilig, wind en waterdicht zijn.

Dag- en dagelijks onderhoud

Aan klachtenonderhoud werd in 2022 € 130.756 uitgegeven (2021: € 165.858).

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2022 is de woningmarkt in Haarlem, gelijk aan het landelijke beeld, licht afgenomen. Dit resulteert in een daling van de leegwaardes. De markthuren zien wij echter nog wel licht toenemen als gevolg van een nog steeds heersende krapte op de huurmarkt in Haarlem. Samen met de verhoging van de overdrachtsbelasting, negatieve vooruitzichten op de woningmarkt, verlaagde leegwaardes, een gelijke disconteringsvoet en stijgende aanvangsrendementen resulteert dit in een daling van de marktwaarde. Het scenario slaat om naar een exploitatiescenario. Ten opzichte van de volledige taxatie in 2021 is het aantal verhuurbare eenheden (VHE) niet gewijzigd. De portefeuille is daarom zowel op totaalniveau als op eenheid niveau 7,67% in waarde gedaald.

Ten opzichte van de volledige taxatie per 31 december 2021 hebben de volgende (belangrijkste) aanpassingen plaatsgevonden binnen het residentiële gedeelte van de portefeuille:

Onderdeel	Volledige taxatie	Markttechnische	Vershil
	2021	update 2022	
Aantal eenheden	140	140	0,00%
Huuropbrengst (per VHE, per maand)	€ 625	€ 665	6,40%
Markthuur (per VHE, per maand)	€ 1.646	€ 1.671	1,52%
Leegwaarde (per VHE)	€ 471.286	€ 443.429	-5,91%
BAR k.k. op contractuur	2,52%	2,79%	10,71%
Leegwaarderatio	63,11%	61,94%	-1,85%
Marktwaarde (per VHE)	€ 297.458	€ 274.649	-7,67%

WOZ-waarden

Vergeleken met 2021 zijn in 2022 de WOZ-waarden (op aanslag) met 7,48% gestegen. De totale stijging van de WOZ-waarden in de Gemeente Haarlem is 16,20%. De verwachting is dat de WOZ-waarden van Rosehaghe in 2023 – gezien de wat achterlopende gerealiseerde stijging in 2022 – aanzienlijk zullen stijgen.

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 beleidswaarde 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 € 28,1 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	€
Marktwaarde verhuurde staat	38.577.919
Beschikbaarheid (door exploiteren)	6.828.073
Betaalbaarheid (huren)	-26.702.761
Kwaliteit (onderhoud)	-7.067.897
Beheer (beheerkosten)	-1.192.063
Totaal op- en afslagen	-28.134.648
Beleidswaarde*	10.443.271

Dit impliceert dat circa 74,6% 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.

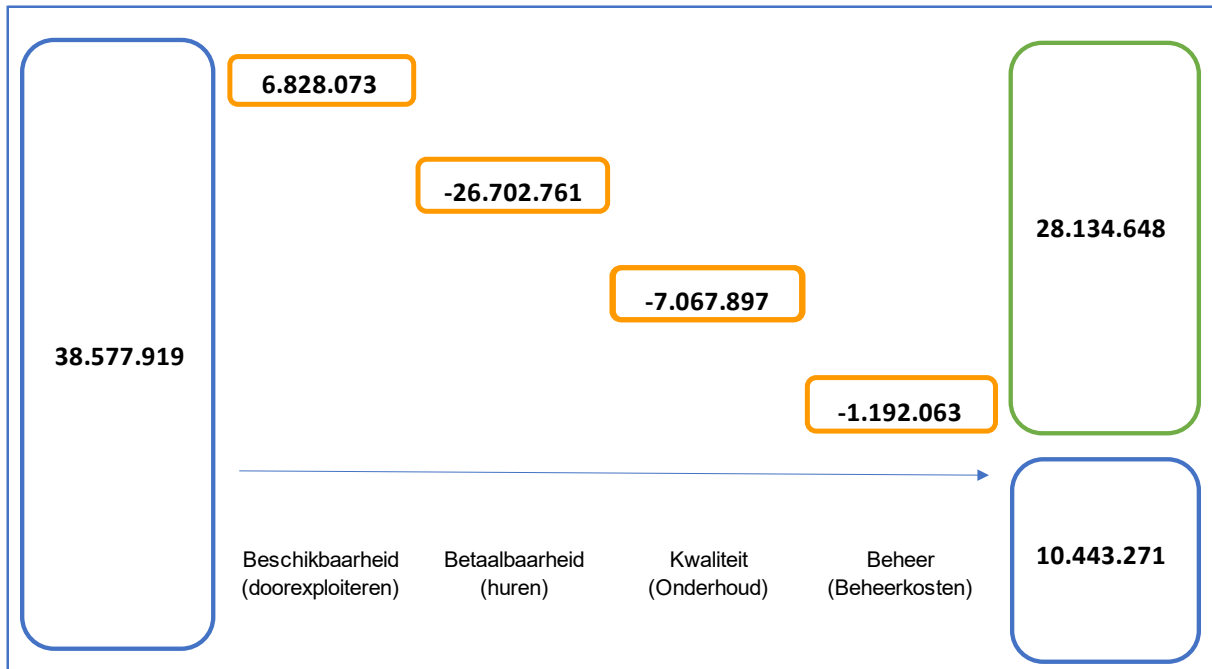
*Ten opzichte van 2021 is er een hogere afslag bij stap 2a (betaalbaarheid (huur)) berekend. Dit heeft grotendeels te maken met de indexatie (verhoging) van de streefhuren. Voor 2022 dient het beleid van de corporatie hierin te worden gevolgd. Dit beleid is veelal lager dan de stijging vanuit de marktwaarde.

*Ten opzichte van 2021 is er hogere afslag bij stap 4 (beheer) ingerekend: De beheernorm is gemiddeld € 176 hoger dan de gemiddelde onderhoudsnorm in de marktwaarde. In 2021 was dit verschil minus € 38,85

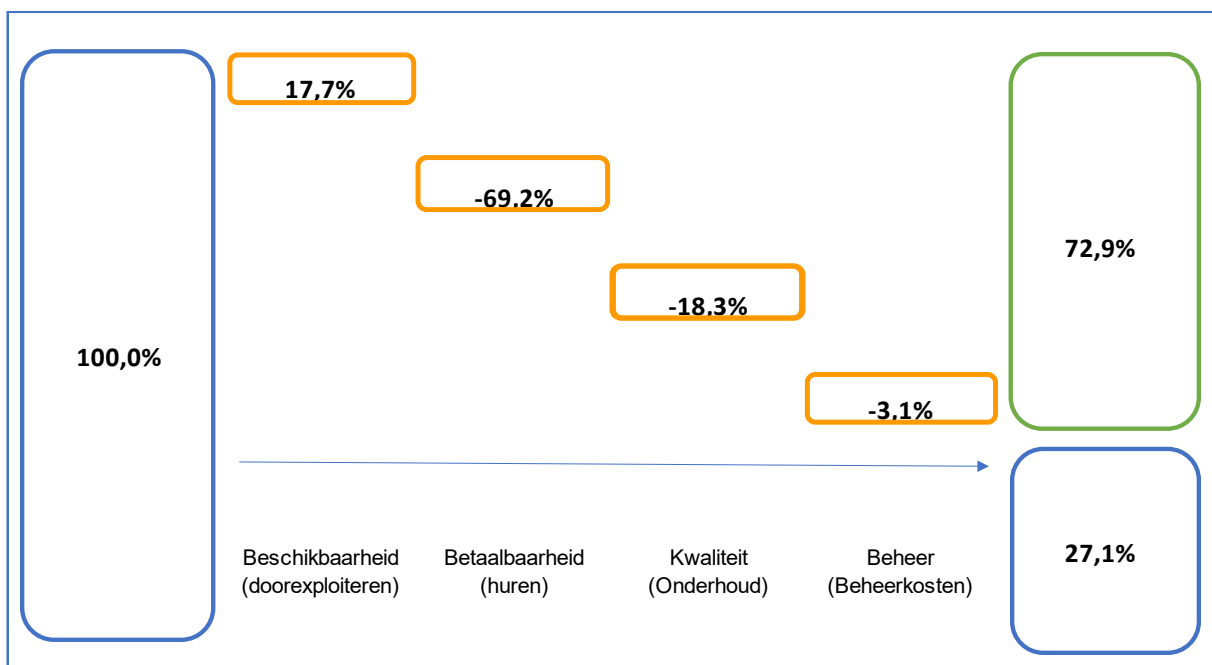


De Waterval

Hieronder een schematische weergave in EUR van de afwaarderingen van marktwaarde naar beleids-
waarde.



Hieronder een schematische weergave in procenten van de afwaarderingen van marktwaarde naar
beleidswaarde.



Beleidswaardeontwikkeling 2021-2022

	2022	2021
	€	€
Marktwaaarde verhuurde staat	38.577.919	41.772.948
Beschikbaarheid (door exploiteren)	6.828.073	3.730.077
Betaalbaarheid (huren)	-26.702.761	-25.484.658
Kwaliteit (onderhoud)	-7.067.897	-6.608.845
Beheer (beheerkosten)	-1.192.063	-181.877
<i>Totaal op- en afslagen</i>	<i>-28.134.648</i>	<i>-28.545.303</i>
Beleidswaarde	10.443.271	13.227.645

De ontwikkeling in de afslag kwaliteit en beheer worden veroorzaakt door gewijzigde interne normen voor onderhoud en beheer. Zie hiervoor ook de beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde.

Ratio's

Ontwikkeling ICR op basis van beleidswaarde 2021-2022

Interest Coverage Ratio, ofwel rentedekkinggraad. Dit getal geeft de verhouding aan tussen de operationele kasstroom en de het saldo van de rentebaten en –lasten.

	2022	2021
Kasstroom operationeel	235.351	357.359
Ontvangen interest	0	0
Betaalde interest	29.460	31.497
ICR	8,99	12,35
<i>Grenswaarden</i>	<i>≥ 1,4</i>	<i>≥ 1,4</i>

De ICR is dit jaar wat gedaald. De ICR van Rosehaghe is beduidend hoger dan het gemiddelde in de sector (2021: 2,0).

Ontwikkeling loan-to-value op basis van beleidswaarde 2021-2022

Loan to Value (LTV). Dit getal geeft de verhouding aan tussen de omvang van de leningportefeuille en de waarde van het woningbezit.

	2022	2021
Nominale waarde leningen NRF	1.884.384	2.022.295
Beleidswaarde	10.443.271	13.227.645
Loan-to-value (LTV)	18%	15%
<i>Grenswaarden</i>	<i>≤ 85%</i>	<i>≤ 85%</i>

Rosehaghe een beduidend lagere LTV ten opzichte van het gemiddelde in de sector (2021: 42,0%).

Ontwikkeling solvabiliteit op basis van beleidswaarde 2021-2022

Solvabiliteit is het percentage dat aangeeft welk deel van de totale bezittingen gefinancierd is met eigen vermogen.

	2022	2021
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	9.569.960	12.223.199
Balanswaarde o.b.v. beleidswaarde	11.522.200	14.307.559
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	83,06%	85,43%
<i>Grenswaarden</i>	<i>≥ 15%</i>	<i>≥ 15%</i>



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 aangemeld, 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 Rosehaghe de normen voor “passend toewijzen” te hanteren.

Tegelijkertijd heeft de gemeente Haarlem Rosehaghe de gelegenheid gegeven om voor 17 woningen een tijdelijke huurovereenkomst af te sluiten, voor die woningen die renovatie/mutatie onderhoud behoeven. Eind 2022 zijn er dertien leegstandsvergunningen operationeel. In het komende prestatie akkoord met de gemeente zal nader worden ingegaan over het vervolg van deze woningen.

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

Huurverlaging

In 2021 gold de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij kregen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens.

In de Nationale Prestatieafspraken(NPA) is afgesproken dat huurders in 2023 een huurverlaging krijgen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum. De inkomensgrenzen zijn:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 23.250 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 30.270 per jaar
- Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 24.600 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 32.730 per jaar
- De huurprijs waarnaar verlaagd wordt is in de Nationale Prestatieafspraken vastgesteld op € 550,00 prijspeil 2020. Inmiddels is bekend dat in 2023 de huur verlaagd moet worden naar € 575,03.

Wonen, zorg en leefbaarheid

Op grond van de wet dient Woningbouwvereniging Rosehaghe bij te dragen aan het volgens redelijke wensen tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. Aanvragen van aanpassing van woning op grond van de WMO worden door het bestuur beoordeeld. Tot op heden heeft Woningbouwvereniging 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 ('t Zaeltje) vormt hier een belangrijke rol. De ontwikkeling van het 't 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 "'t Zaeltje" normaliter (weinig in 2021 vanwege Corona) vele activiteiten ter ondersteuning. Deze zijn in 2022 weer opgestart en worden als vanouds weer volop bezocht. 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.

Rosehaghe is een behoorlijke vergrijsde wijk. Bij 75 woningen zijn de bewoners ouder dan 65 jaar. De helft hiervan is ouder dan 80 jaar. Veel woningen worden bewoond door een persoon, ongeveer 60. Terwijl de woningen geschikt zijn gezinnen.

Hierom is Rosehaghe aangesloten bij de OWPW-regeling. Zo probeert het bestuur waar mogelijk de doorstroom te stimuleren. De Ouder worden, Prettig wonen regeling is in het leven geroepen om deze doorstroming te verbeteren. Zowel goed voor de ouderen, gelijkvloerse aangepaste woningen, als voor het beschikbaar komen van gezinswoningen. Deze regeling is door de gemeente Haarlem met een vijftal (Pre wonen, Elan wonen, Ymere, Woonzorg Nederland en Rosehaghe) corporaties opgezet. In 2023 zal weer een uitbreiding van de aangesloten partijen volgen. Hierdoor wordt het zoekgebied vele malen groter en kan makkelijker een passende woning gevonden worden. In 2022 is er in dit kader geen verhuizing geweest.

Door de gestage verjonging in de wijk, ouders met kinderen (ongeveer 40 adressen), die hier komen wonen, worden ook activiteiten voor deze doelgroep gestart en enthousiast ontvangen. De focus ligt oorspronkelijk vooral op de oudere bewoners, vanwege hun aandeel in de wijk. Daarbij bewonen veel jonge gezinnen nu ook de tijdelijk verhuurde woningen.

Woord van de voorzitter van het Stichting bestuur 't Zaeltje

Sinds corona overwonnen lijkt en hopelijk achter ons ligt, is het gemeenschapshuis het Zaeltje weer volop in bedrijf. De sociale rol die het Zaeltje in onze buurt heeft, is sinds de pandemie duidelijker, men weet ons makkelijker te vinden.

Alle activiteiten zijn waar mogelijk weer opgepakt. Het functioneren van het Zaeltje als kern van de buurt wordt door de bewoners steeds meer gewaardeerd.

Misschien is de gegroeide saamhorigheid wel het gevolg van de moedwillige sluiting (door corona), maar natuurlijk ook door de inzet van de poten waar de buurtorganisatie op leunt. Te weten; programmateam, kernteam, de redactie van het buurtkrantje en de digitale nieuwsbrief en het bestuur van de Stichting het Zaeltje.

De sociale cohesie in de buurt en de zorg voor ouderen, zijn onderdeel geworden van een steeds breder wordende betrokkenheid van onze bewoners. Dit komt vooral, doordat een aantal activiteiten zichtbaar zijn voor iedereen, zoals de tuin voor het Zaeltje en de gezamenlijke buurtschoonmaak.



Voor jongere bewoners zijn ook activiteiten ontwikkeld, maar hun weg naar ons buurthuis moet, op een paar uitzonderingen na, nog gevonden worden. De aanschaf van een digitaal projectiescherm biedt mogelijkheden om die doelgroep naar het Zaeltje te trekken, waarvoor plannen in ontwikkeling zijn.

Grote evenementen, zoals kerst opgesierd met lichtschalen voor de hele buurt en burendag met geweldige attracties en catering, worden collectief door een aantal enthousiaste bewoners georganiseerd.

Activiteiten om de onderlinge contacten, voornamelijk onder ouderen, te verstevigen om eenzaamheid te voorkomen. Dat is een van de kerndoelen die in ontwikkeling blijft, zodat bij hulpvragen, als buurthulp, mantelzorg en ondersteuning geboden kan worden, opdat bewoners hun zelfstandigheid kunnen behouden.

Wij hopen ook dit jaar weer positief te kunnen afsluiten met alle bewoners van Rosehaghe, die samen met alle vrijwilligers er zo een heerlijke plek om te wonen van maken.

Bestuur Stichting 't Zaeltje
Voorzitter: Krijn Kluft
Penningmeester: Wil Maris
Beheer: Petra de Beurs

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 vier leden en 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.

Vernieuwing en verjonging van de bewonerscommissie is in gang gezet, in 2022 zijn twee nieuwe en jongere leden toegetreden. Verder worden zij bijgestaan door een externe deskundige van de Woonbond.

Normaliter zijn er minimaal twee ledenvergaderingen per jaar. 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. In de tweede vergadering wordt de begroting voor het volgende jaar besproken.

In het jaar 2022 is er weer een algemene leden vergadering gehouden in juni, de jaarrekening van 2020 en van 2021 zijn hier gepresenteerd.

De begrotingsvergadering voor 2022, eind 2021, is vanwege Corona afgelast. Digitaal is de gemiddelde bewoner zo slecht ontsloten dat een online vergadering vrijwel onmogelijk is.

Voor alle beslissingen is nauw overleg met de Raad geweest, als hoogste bestuursorgaan.

De klachtencommissie heeft in 2022 geen klacht in behandeling genomen.



Het reglement klachtenbehandeling is eerder herzien en vastgesteld. Er is een professionele klachten coördinator, mediator. Zij voert de coördinatie en begeleiding van de klachten. Zij zal mediatie op zich nemen, wanneer er geen oplossing mogelijk lijkt tussen de inbrenger van de klacht en het bestuur.

Uitgangspunt voor 2019 was dat er in 2020 een nieuwe enquête zou worden 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 de uitbraak van Corona het vertragen van de uitrol van de zonnepanelen (opbrengst mailadressen) is deze enquête verder vertraagd.

Deze uitrol heeft nu in 2023 plaatsgevonden, de resultaten zullen in juni 2023 bekend zijn. Eind 2022 is ook een duurzaamheid enquête met een beperkt aantal (7) vragen door de Bewonerscommissie uitgezet. De opbrengst is meegenomen in het Koersplan.

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. Tweemaandelijks is er een papieren Rosehaghe krant. Om de drie tot 4 weken wordt er een digitale nieuwsbrief verstuurd. Deze wordt, getuige de enquête hoog gewaardeerd. Van alle bewoners minus 13 zijn alle mailadressen bekend.

Afstemming algemeen- en huurbeleid met de gemeente Haarlem

In 2022 is er geregeld overleg geweest met de gemeente Haarlem. De beleidsmedewerkers zijn op de hoogte van de gewijzigde strategie en het nieuwe Koersplan. Ook is de gemeente op de hoogte van de stand van zaken rond de strategische vastgoedportefeuille en de doorrekeningen van de scenario's. Medio 2023 verwacht het bestuur duidelijkheid te hebben welk scenario haalbaar is voor de komende jaren. Ook over de verschillende nieuwe onderdelen in de strategie is met de gemeente overleg geweest. Zij zal een advies dienen te geven aan de Aw over de in de strategie opgenomen administratieve scheiding.

Het beleid uit 2021, waarbij bij mutatie verduurzaamd wordt, zal door de omstandigheden veranderen. Wel is er toch winst gehaald met het onderzoek in de woning die aangemerkt is als pilot verduurzaming. Hierbij is de afdeling Erfgoed van de gemeente Haarlem nauw betrokken geweest in de voorbereiding.

De pilot woning was bedoeld als oefening welke maatregelen en in welke uitvoering mogelijk zijn om de woningen in de toekomst bij mutatie te verduurzamen, renoveren en eventueel onderdelen te restaureren.



De [strategie](#) nota benadert het wonen, anders dan de versie van 2018, veel breder. Het [Koersplan](#) is een vertaling van deze strategienota. Dit vraagt ook aanpassingen in het prestatie akkoord.

Het algemene beleid, ouderenparticipatie, jeugd en de OW&PW regeling is tijdens de overleggen ook aan de orde geweest. Hier is het huurbeleid ook op ingeregeld. Rosehaghe gaat in overleg met de gemeente 3 woningen reserveren voor korte termijn opvang economisch daklozen. De woningen die nu gereserveerd worden voor de tijdelijke verhuur, in afwachting van mutatie onderhoud, komen hiervoor in aanmerking.

Verder is het bestuur in gesprek met de Regenboog groep om te participeren in het project 'Onder de Pannen'. Hier wordt door de Regenboog groep een mogelijkheid gegeven aan een dakloze om een jaar in te wonen bij een bewoner, die ruimte over heeft. Alle administratie en juridische onderdelen lopen via de Regenboog. De inwoning duurt max een jaar. De bewoner heeft iets extra's en de inwoner heeft een dak boven het hoofd, om van daaruit verder te zoeken.

Het doel is om in 2023 het prestatieakkoord af te sluiten voor meerdere jaren.

Het laatste prestatieakkoord is getekend op 28-09-2021, voor de jaren 2021 en 2022.

Er is overleg over de hierboven genoemde onderwerpen, wanneer daar aanleiding toe is.

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. Deze verdeling zal wijzigen in 50-50, gezien de landelijke verdeling van deze specifieke doelgroep, meerpersoonshuishoudens.

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. Het is mogelijk maximaal zeventien woningen voor een tijdelijke termijn te verhuren, met het oog op onderhoudswerkzaamheden die dan simultaan kunnen worden uitgevoerd. Daarbij, als onderdeel van de zeventien, worden drie woningen voor een tijdelijke termijn gereserveerd worden voor economisch daklozen in overleg met de gemeente.

Rosehaghe is nu ook aangesloten als participant bij de regeling 'wonen op maat', OW&PW. Hier zijn ook andere woningcorporaties bij aangesloten, Elan, Pre wonen, Ymere, Woonzorg Nederland en de gemeenten Haarlem en Heemstede. Door deze regeling is het mogelijk ouderen makkelijker door te laten schuiven naar een passende seniorenwoning (voor dezelfde huursom als de achter gelaten woning), 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. Vanaf 2020 hebben er zeker tien kandidaten zich voor deze regeling aangemeld. Over die drie jaren hebben er twee daadwerkelijke mutaties plaatsgevonden. Er is voor deze regeling een aanzienlijke wachttijd.

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 31-12-2022:

Eigen vermogen	€ 37.704.608
Solvabiliteit (eigen vermogen/ totaal vermogen) x 100	95,08%
Liquiditeit (liquide middelen/ kortlopende schulden)	1.3
Huuropbrengsten	€ 1.052.352
Resultaat	-/- € 3.063.894
Operationele kasstroom (volgens directe methode)	€ 235.351

Het resultaat over 2022 bevat een ongerealiseerde waardedaling van het vastgoed van € 3.195.029
Het gerealiseerde resultaat exclusief ongerealiseerde waarde-mutatie over 2022 beloopt derhalve € 131.135 positief.

Impact saneringsheffing en verhuurderheffing

In 2022 is er – evenals in 2021 – 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 Woningbouwvereniging Rosehaghe geen activiteiten op het gebied van beleggingen en derivaten verricht.

Risico's

Impact inflatie

De inflatie en de gestegen kosten voor levensonderhoud zijn aanzienlijk geweest in 2022. Deze stijging werd ten eerste gedreven door gestegen energielasten. Het voordeel voor de bewoner is dat dit alleen het gasgebruik betrof. De elektriciteit wordt volledig door de zonnepanelen voorzien, via de salderingsregeling. Rosehaghe stelt een kWh ter beschikking aan de huurder bewoner voor €0,15 incl. btw. Door het slimme verdeelsysteem kan naar behoeven stroom worden afgenomen.

Tot nu is de impact meegevallen. Huurachterstanden zijn nog steeds amper aanwezig. De samenhang in de wijk is ook nog goeddeels intact, als gevolg van de activiteiten die wel doorgang konden vinden



en de alternatieven die ontwikkeld zijn. Of er op de lange duur een economische armoede ontstaat zal op de langere duur pas zichtbaar worden.

Door de gestegen verwarmingslasten worden er voor met name de ouderen meer ochtenden en middagen georganiseerd in 't Zaeltje. Gezamenlijk weer even opwarmen in een wel goed verwarmde ruimte.

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. 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. Verder is het grootste deel van haar financiering tegen een laag rente lening afgesloten.

Vooralsnog schat het bestuur de impact van de inflatie op de financiële continuïteit van Rosehaghe als (zeer) beperkt in. De renovatieplannen hebben zeker vertraging opgelopen. Echter dat was ook in samenhang met het aanvragen van de omgevingsvergunning en het overleg met de gemeente hierbij. Complicerende factor is dat er zorgvuldig gewerkt wordt in het kader van het Rijksmonument.

Politieke risico's centraal en lokaal

Ontwikkelingen op het gebied van onder meer woningmarkt beleid, huurbeleid en fiscaliteit kunnen grote invloed hebben op de bedrijfsvoering. Deze ontwikkelingen zijn slechts in zeer beperkte mate te beïnvloeden. Door de druk op de woningmarkt kan het zijn dat oneigenlijk gebruik van de woningen toeneemt. Hier wordt door het bestuur nauwlettend op toegezien. Verder heeft zij contact gezocht met externe partijen om haar hierbij te ondersteunen.

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 aanvragen.



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, NEN2767.

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 zeventien 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.

Een nieuwe stap is om een deel van de woningen, een twintigtal, in de niet DAEB (rond€1.100) te verhuren. Hiervoor zal een administratieve scheiding nodig zijn. De extra inkomsten kunnen dan voor de noodzakelijke verduurzaming gebruikt worden. Verder ontstaat er meer ruimte om vreemd geld aan te trekken en de generieke verduurzamingmaatregelen versneld uit te voeren.

Frauderisico's

Uit een jaarlijkse analyse is gebleken dat de opzet van de processen voldoende waarborgen hebben om frauderisico's zo goed als mogelijk te beperken. Het bestuur is zich – mede door de kleinschaligheid – bewust van risico's op het gebied van fraude en is goed in staat te analyseren op welke wijze er maatregelen zijn genomen om deze risico's te beperken. De betaling van facturen is bijvoorbeeld strikt gescheiden van de opdrachtverstrekking. En bij opdrachtverstrekking wordt te allen tijde het 4-ogenprincipe toegepast. Deze conclusie betekent overigens niet dat er geen fraude voor zou kunnen komen binnen Rosehaghe. Bepaalde risico's worden immers door Rosehaghe geaccepteerd omdat de kosten van maatregelen niet opwegen tegen de baten (denk bijvoorbeeld aan het integraal controleren van woningen op huurfraude).

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

Bestuurssamenstelling per 31 december 2022:

H. Zeevenhooven	Voorzitter	aftredend in 2023
M. Nelissen	Bestuurslid Onderhoud	aftredend in 2023
J. Reuver	Bestuurslid financiën	aftredend in 2025



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.

Het bestuurslid financiën is belast met een gedeelte van de financiële administratie, diversie interne en externe verantwoordingsinformatie en het opmaken van de jaarrekening, die aangeboden wordt aan de controlerend accountant.

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. Ook verzorgt hij het contact met het Stichtingsbestuur van 't Zaeltje' en overige belanghebbers, gemeenten, andere corporaties ed.

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 dit jaar opnieuw door de bestuurder financiën verzorgd. Voorheen werd dit verzorgd door een accountantsbureau, maar dit bureau heeft in december 2020 zijn werkzaamheden voor Rosehaghe beëindigd. De controle van de jaarrekening, het volkshuisvestingsverslag en cijfermatige kerngegevens wordt door de controlerend accountant uitgevoerd. Verstege accountants en adviseurs is door de Raad van Commissarissen aangesteld als controlerend accountant.

Permanente Educatie.

In 2022 is wederom aandacht besteed door en voor het bestuur, aan permanente educatie. Jaarlijks is er uitgebreide en begeleide aandacht voor huurzaken, huurontwikkeling, governance, financiële vergelijkingen en onderhoud gerelateerde ontwikkelingen.

Toezichthouder.

De wet stelt een intern toezichthoudend orgaan verplicht. Zo is 2022 het zesde volledige jaar dat er met de raad van Commissarissen 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 2023 zal de strategie vastgoedportefeuille nader met de Aw worden overlegd.

Toekomst Woningbouwvereniging Rosehaghe

In de jaarvergadering van 2008 werd de toekomst van Woningbouwvereniging 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 Woningbouwvereniging Rosehaghe vraagt hiervoor extra aandacht en aanpassingsmaatregelen. Deze manier van werken lijkt succesvol te worden. Er is aandacht voor het besturen van deze vereniging, getuige de opvolging in de RvC.

Op 1 juli 2015 startte Rosehaghe met drie professionele RvC leden, conform de woningwet. Nu zeven jaar later zijn er al twee nieuwe RvC leden bereid gevonden en benoemd. Hiermee is ook een noodzakelijke dakpan structuur ontwikkeld, zodat niet alle RvC leden op dezelfde tijd uit hun termijn lopen.

In de bewonerscommissie zijn er ook twee nieuwe en jongere leden aangetreden om mee te denken bij het besturen van deze kleine vereniging.

Rapportering wordt elk jaar verbeterd en verder geprofessionaliseerd. De wijze 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. Ook het bestuur blijft zich oriënteren op de toekomst getuige de nieuwe strategie nota, het Koersplan 2023-2030 en de strategie vastgoedportefeuille met de scenario's. In 2023 zal Rosehaghe verder gaan met het onderzoeken van de mogelijkheden tot het verrichten van duurzaamheidsinvesteringen.

Niet genoemde onderwerpen

In dit volkshuisvestingsverslag is geen informatie opgenomen met betrekking tot een aantal onderwerpen, omdat deze niet van toepassing zijn op Woningbouwvereniging 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: 15 mei 2023

Voorzitter bestuur, w.g. H.J. Zeevenhooven

Risicoparagraaf

Er zijn op dit moment drie actuele thema's ten aanzien van de risicobeheersing: de plannen van het kabinet, de economische ontwikkeling – met name de rentestijging – en de hoge inflatie.

Om met dat laatste te beginnen. Vanaf de laatste maanden van 2021 is de inflatie sterk gestegen, tot 14% in oktober 2022 en ligt hiermee ver boven de doelstelling van 2% van de ECB. De oorlog in de Oekraïne heeft de inflatie extra doen stijgen en de onzekerheid over de economische ontwikkeling



vergroot. Hoewel de inflatie nu weer daalt, is de verwachting dat ook in 2023 de inflatie uitkomt boven de doelstelling van de ECB. Op de korte termijn heeft dat gevolgen voor ons kostenniveau.

We zien ten aanzien van de bouwkostenontwikkeling grote onzekerheid in de markt. Voor onze duurzaamheidsplannen is het lastig om een goede inschatting te maken van de ontwikkeling van de bouwkosten. Bij de aanbesteding hebben we speciale aandacht voor dit prijsrisico. Recente signalen zijn dat grondstoffenprijzen weer aan het dalen zijn. Deze daling moet uiteindelijk ook in de bouwkosten zichtbaar worden.

De inflatie werkt ook door in de koopkracht. Vrijwel iedereen is er in 2022 op achteruit gegaan. Ook onze bewoners zijn daardoor geraakt. Het betekent dat de bewoners, die al moeite hadden de eindjes aan elkaar te knopen, het extra zwaar krijgen. De verwachting is dat een aantal bewoners problemen krijgt om de huur tijdig te betalen. Dit is sterk afhankelijk van de individuele situatie van bewoners (energiecontract, energieverbruik en inkomenssituatie). Voor bewoners die in de knel komen, kunnen we met ruimhartige betalingsregelingen en mogelijk gedeeltelijke kwijtschelding voorkomen dat zij als gevolg van onoplosbare betalingsproblemen hun woonruimte kwijtraken.

Op dit moment kent Rosehaghe vrijwel geen betalingsachterstanden. Daar waar die zijn opgetreden worden die constructief ingelopen. Rosehaghe verwacht geen kwijtscheldingen te hoeven doen, om te voorkomen dat bewoners de woonruimte verliezen. Naast het contract voor gas is er het voordeel dat vrijwel alle (behalve 1) bewoners een zonnestroomcontract hebben. Hierdoor wordt alle elektriciteit via de zonnepanelen en de salderingsregeling opgewekt. Rosehaghe verkoopt de stroom voor €0,15 per kWh. De bewoner kan naar behoeven stroom afnemen.

De koopkrachtdaling zet ook de betaalbaarheid van het wonen onder druk. We houden vanaf 2023 al rekening met een huurontwikkeling die de Cao-lonen volgt en met een huurverlaging voor de laagste inkomens. Bij blijvend koopkrachtverlies, in combinatie met hoge energiekosten, neemt de druk toe om de huren verder te beperken.

Op langere termijn kan de hogere inflatie ook verder doorwerken. De laatste maanden is de rente al aan het stijgen. Een hogere rente betekent stijgende financieringslasten. Voor onze meerjarenbegroting hebben we al een scenario doorgerekend met een hogere financieringsrente. Hogere rente heeft indirect ook een doorwerking naar de waardering (marktwaarde en beleidswaarde). Waar we de afgelopen jaren de disconteringsvoet hebben zien dalen, is de verwachting dat deze stijgt en dit een waardedaling met zich meebrengt.

Deze ontwikkelingen leiden tot een grotere onzekerheid. We willen ervoor waken dat de onzekerheid verlamdend gaat werken. We hebben onze risicobereidheid en risicobeheersing bijgestuurd in relatie tot deze ontwikkelingen. Dit heeft voor Rosehaghe zich vertaald in een ander verduurzaming beleid. Generieke maatregelen ipv verduurzaming bij mutatie. Voordeel is zo voor alle bewoners ipv de te muteren woning. Daarbij is de investering nauwkeuriger te kalibreren, doordat er beter gestuurd kan worden wat wel en niet gedaan wordt. Hierdoor is de investering beter te reguleren.

Risicobeheersing.

Uit onze risico-inventarisatie zijn de volgende risico's naar voren gekomen:

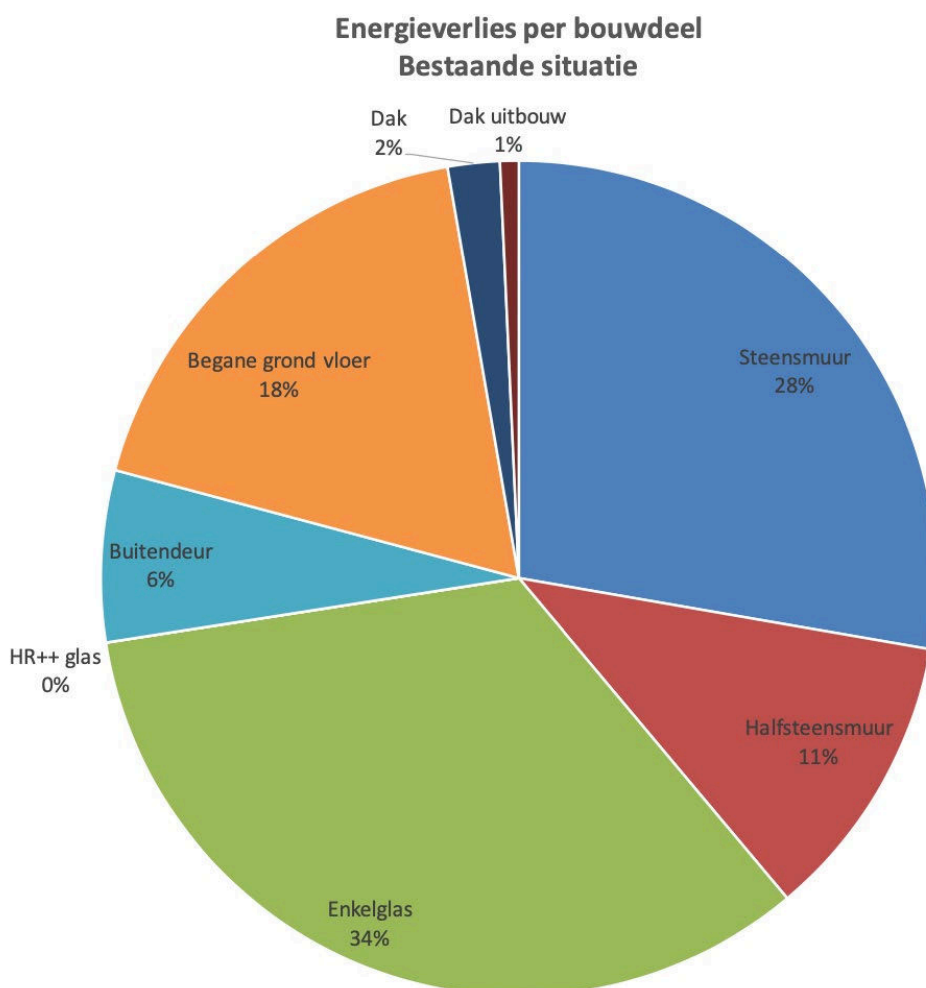


1. **Het risico dat de beschikbaarheid onvoldoende is om de doelgroep te huisvesten.**

Het tekort aan sociale huurwoningen in Haarlem is de laatste jaren sterk toegenomen waardoor de slaagkansen voor woningzoekenden zijn afgenomen en de wachttijden zijn toegenomen. De gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing van een sociale huurwoning in Haarlem is gestegen naar 8,1 jaar (eind 2020). De gemiddelde wachttijd om voor een woning in Rosehaghe bovenaan te staan schommelt tussen de 12-15 jaar. Er komen minder woningen vrij, en het aantal reacties per woning stijgt, 350 sollicitanten voor een woning zijn gebruikelijk. De vraag naar een sociale huurwoning komt in toenemende mate vanuit kleine huishoudens met een laag inkomen. Ook stijgt het aantal oudere huurders de komende jaren sterk, waardoor er een grote behoefte bestaat aan voor ouderen geschikte woningen. Een deel van de sociale huurwoningen die nu in Haarlem staan past minder goed bij de behoeften en mogelijkheden van deze huidige woningzoekenden (bron: Prestatieafspraken Haarlem 2022 tot en met 2025 d.d. 8 februari 2022, Elan Wonen - Pré Wonen - Ymere).

2. **Het risico op inefficiënte duurzaamheidsinvesteringen**

Rosehaghe is nu bezig onze duurzaamheidsstrategie voor de komende jaren op te stellen. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat maatregelen die we nemen bewezen effectief zijn en geen belemmering vormen voor toekomstig noodzakelijke ingrepen. Complicerende factor is dat kaders en regelgeving continu in beweging zijn en naar verwachting blijven. De enorme stijging van de energiekosten maakt duidelijk dat het nodig is duurzaamheidsinvesteringen op te pakken. Deze klus tracht Rosehaghe nu aan te pakken door de ramen en de vloeren te isoleren. Als onderdeel van de schil valt hier het beste resultaat te halen nu, nu de daken geïsoleerd zijn.



3. **Het risico dat de kosten harder stijgen dan de huren**

Het feit dat de kosten harder stijgen dan de opbrengsten wordt bevestigd door de Autoriteit Woningcorporaties in haar rapport "Staat van de corporatiesector 2022" d.d. 3 februari 2023. De marges om daarop te acteren zijn smal. Een groot deel van de kostenstijgingen ligt buiten de directe invloedssfeer. Door de hoge inflatie zien we dit jaar kosten extra hard stijgen en blijft de inkomensontwikkeling achter. De gematigde huurstijging, gekoppeld aan de loonontwikkeling, in combinatie met de inkomensafhankelijke huurverlaging betekent dat de huuropbrengsten in 2023 op het niveau van 2022 blijven. Voor een gezonde bedrijfsvoering is het van belang dat de ontwikkeling van de opbrengsten (duurzaam) in lijn is met de kostenontwikkeling. Dit is oa een van de redenen dat het bestuur van Rosehaghe een administratieve scheiding met 20 niet DAEB woningen onderzoekt en aan het doorrekenen is.

4. **Het risico dat de kleine omvang van de organisatie leidt tot kwetsbaarheid**

Rosehaghe is een organisatie met 3 bestuursleden, zonder personeel. De reguliere werkzaamheden worden onder regie en controle van de bestuursleden uitgevoerd. Kennis wordt extern ingehuurd daar waar nodig. Per definitie is deze kleine bezetting kwetsbaar.

5. **Het risico dat de organisatie wet- en regelgeving niet kan naleven**

De naleving van wet- en regelgeving heeft continu onze aandacht. Er is de laatste jaren veel op ons afgekomen via de Woningwet, maar bijvoorbeeld ook de AVG. Belangrijk is dat naleving niet alleen op papier goed geborgd is, maar ook tussen de oren zit bij het dagelijks handelen. Dit jaar is een aantal aanpassingen van wet- en regelgeving, zoals aanpassing Woningwet en aanpassing toewijzingsgrenzen, geborgd in onze werkprocessen.

6. **Het risico dat de betaalbaarheid van huur- en woonlasten onder druk staat**

In 2022 is voor vrijwel iedereen de koopkracht achteruitgegaan. De energielasten spelen daarbij een grote rol. Dat werkt voor iedereen anders uit. We zien een groeiende groep die moeite heeft alle vaste lasten te betalen, dus ook de huur. Er zijn veel maatregelen getroffen om de koopkracht te ondersteunen. Corporaties hebben afspraken gemaakt over een gematigde huurontwikkeling en een huurverlaging voor de laagste inkomens. Een groot deel van de maatregelen heeft echter een tijdelijk karakter.

Verder wordt gewerkt aan aanpassingen bij de huurtoeslag. De feitelijke huur van de woning speelt dan geen rol meer bij het bepalen van de huurtoeslag. De combinatie van blijvend hogere energielasten en aanpassing van de huurtoeslag maakt voor de lagere inkomens het wonen fors duurder. Gevolg is dat betaalbaarheid voor deze groep in het gedrang komt. Wij staan voor een bereikbare en betaalbare woning voor de hele doelgroep, ook de bewoners met de laagste inkomens. Daarom kan het noodzakelijk zijn onze huren deels te verlagen. Met als gevolg dat we minder ruimte hebben om te investeren.



Woord van de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Rosehaghe

Na een lange periode van beperkt fysiek contact vanwege Corona en de overheidsmaatregelen ter bestrijding daarvan, ontstond door de afname van deze pandemie gelukkig weer ruimte om “face to face” contact te hebben met de RvC- en bestuursleden en de bewoners(commissie).

Overlegvergaderingen RvC/bestuur/bewonerscommissie en Algemene ledenvergadering 2022

De Raad van Commissarissen kwam in 2022 twee keer samen met het bestuur op 24 mei 2022 en 9 december 2022. Ook was de RvC voltallig aanwezig op de jaarlijkse Algemene ledenvergadering op 29 juni 2022. De zelfevaluatie onder externe begeleiding van Atrivé vond plaats op 26 april 2022.

De belangrijkste onderwerpen welke werden behandeld tijdens de twee genoemde RvC vergaderingen betroffen:

- Bespreking en goedkeuring van het jaarverslag en de jaarrekening over 2021. De externe accountant was bij dit overleg aanwezig;
- De begroting 2023 werd goedgekeurd en de RvC nam kennis van de meerjarenbegroting 2024-2027 en gaf akkoord om deze gegevens ook te delen met de toezichthoudende instanties en het ministerie BZK;
- De concept strategienota werd besproken, waarbij het onderwerp duurzaamheid en de wijze van aanpak en het tempo en niveau van uitvoering belangrijk onderwerp van gesprek waren. Ook de relatie met de komende prestatieafspraken werd gedeeld;
- De benoeming van de nieuwe voorzitter van de RvC werd goedgekeurd;
- Er werd afgesproken dat de beoordeling van het bestuur door de RvC, begin 2023, zal plaatsvinden op basis van een door het bestuur te houden zelfevaluatie;
- De zelfevaluatie van de RvC vond plaats in aanwezigheid van het bestuur. Een belangrijk onderwerp betrof het bespreken van de bouwstenen om te komen op een visie op besturen en toezicht;
- Tussentijds werd de dVi en dPi opgesteld door het bestuur en gedeeld met de RvC alsook de toezicht brief van de AW.

Overleg bewonerscommissie

- De voorzitter van de RvC heeft contact gehad m.b.t. de selectie en benoeming van een nieuwe voorzitter, daar deze werd aangesteld op voordracht van de bewoners. Daarnaast was er contact vanuit de RvC met de bewonerscommissie over het beleid, de lopende zaken en de contacten met het bestuur. Alle zaken tussen bestuur en bewonerscommissie liepen geheel naar wens. De bewonerscommissie laat zich bijstaan door een externe deskundige, omdat de commissie vindt dat zij zelf op deelgebieden te weinig kennis heeft van de volkshuisvestelijke aspecten. Dit is een goede ontwikkeling.

Tijdens de Algemene ledenvergadering werden o.a. de volgende onderwerpen besproken:

- Bij de start werd de heer Paul Trumpie, welke afscheid nam als voorzitter van de RvC, toegesproken. Met veel woorden van dank voor zijn inzet in een best dynamische periode waarin hij voorzitter was van de RvC en een attentie als blijk van deze dank. De heer Vincent van Luit, de nieuwe voorzitter stelde zich voor evenals mevrouw Elsie de Bruyn welke die mogelijkheid gezien Corona nog niet had gehad;
- Het jaarverslag en de jaarrekening 2021 werden uitgebreid toegelicht en deze werd door de ALV goedgekeurd. Eveneens werd aan het bestuur decharge verleend;



- Gezien de jaarrekeningen over 2019 en 2020 door de Coronabeperkingen in een vergadering konden worden behandeld, werden deze kort behandeld en alsnog goedgekeurd.
- De werkzaamheden voor de zonnepanelen werden afgehandeld en over het verbruik werden een aantal vragen gesteld. Ook werden de afwegingen voor de komende duurzaamheidsmaatregelen besproken;
- Het verslag over de activiteiten van Stichting 't Zaeltje werd mondeling toegelicht;
- De gewijzigde samenstelling van de bewonerscommissie werd uiteengezet.

Externe accountant

Ook in en voor 2022 is Verstegen accountants en adviseurs de controlerend accountant. Dit is naar volle 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.

Permanente educatie

De leden van het bestuur en de RvC hebben in 2022 een aantal trainingen bijgewoond in het kader van de permanente educatie. Het PE puntenaantal voor de leden van de RvC zijn:

Vincent van Luit	5 PE punten
Elsie de Bruyn	5 PE punten
Thomas de Gijssel	5 PE punten

Deze punten zijn ingevoerd in het systeem van de VTW (vereniging toezichthouders woningcorporaties) waarvan de leden van de RvC lid zijn.

Om ervoor te zorgen dat niet alle leden van de RvC op hetzelfde moment aan het einde van de statutair vastgelegde zittingstermijn, of aan het einde van de eerste termijn zijn, heeft de voorzitter van de RvC, de heer Paul Trumpie, in 2021 besloten om één jaar eerder zijn functie ter beschikking te stellen. Op deze wijze kan er een zg. "dakpansgewijze" opvolging worden geregeld. Dit was op 1 juli 2022.

In overleg met de bewonerscommissie is op basis van de externe werving en de gehouden selectiegesprekken de heer Vincent van Luit benoemd tot voorzitter van de RvC per 1 juli 2022.

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

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestond op 31 december 2022 uit drie leden te weten:

Mevrouw Elsie de Bruyn (portefeuille duurzaamheid, onderhoud en monumentenzorg)

De heer Thomas de Gijssel (portefeuille financiën en governance)

De heer Vincent van Luit (voorzitter, governance en huurderscommissaris)



Het rooster van aftreden is als volgt:

Vincent van Luit	aftredend 30 juni 2026, twee termijn mogelijk;
Thomas de Gijzel	aftredend 31 mei 2023, einde zittingstermijn;
Elsie de Bruyn	aftredend 21 oktober 2023, tweede termijn mogelijk.

Namens de Raad van Commissarissen
Vincent van Luit
voorzitter Raad van Commissarissen
Woningbouwvereniging Rosehaghe te Haarlem
2 juni 2023



Woningbouwvereniging Rosehaghe

JAAARREKENING 2022



1. Kengetallen

1. Kengetallen

Boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018
<u>Woningen in exploitatie</u>	140	140	140	140	140
<u>WOZ waarde</u> (x 1.000,-- euro)	1-1-2022	1-1-2021	1-1-2020	1-1-2019	1-1-2018
WOZ-waardepeildatum	87.649	56.980	51.103	43.466	43.101
WOZ-waarden op OZB-aanslag	56.980	53.016	49.885	49.942	45.617
<u>Balans en winst en verliesrekening</u> (x 1.000,-- euro)					
▪ Eigen vermogen	37.705	40.769	36.840	31.470	28.487
▪ Huren woningen	1.052	1.030	1.026	995	973
▪ Gerealiseerd resultaat	131	195	204	264	-342
▪ Niet-gerealiseerd resultaat	-3.195	3.733	5.167	2.719	3.371
<u>Financiële continuïteit.</u>					
1. Solvabiliteit					
<i>eigen vermogen / totaal vermogen</i>	95,1	95,1	94,2	92,8	91,7
2. Liquiditeit					
<i>liquide middelen / kortlopende schulden</i>	1,3	1,0	1,5	1,4	2,0
<u>Verhuren van woningen</u>					
1. Huurachterstand in % van de huren	0,27	0,12	0,27	0,55	0,09
2. Huurderving in % van de huren	0,52	1,01	0,48	0,45	0,36
<u>Algemeen</u>					
1. Kosten algemeen beheer per woning	532,58	307,03	285,78	548,76	1.277,57



2. Jaarrekening na voorstel tot resultaatbestemming

2.1. Balans per 31 december 2022

ACTIVA	<i>Ref.</i>	31.12.2022	31.12.2021
		€	€
Vaste activa			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Onroerende zaken in exploitatie (DAEB en Niet-DAEB)	3.5.1	38.577.919,00	41.772.948,00
Roerende zaken ten behoeve van overige activiteiten	3.5.2	<u>725.809,95</u>	<u>767.611,95</u>
		39.303.728,95	42.540.559,95
<i>Materiële Vaste Activa</i>			
ten dienste van de exploitatie	3.5.3	4.884,41	4.977,08
<i>Financiële vaste activa</i>			
Latente belastingvorderingen	3.5.4	82.936,62	113.804,62
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>			
Debiteuren		2.813,22	1.276,87
Belastingen en sociale premies	3.5.5	-	4.792,57
Overige vorderingen	3.5.6	<u>3.096,80</u>	<u>8.382,79</u>
		5.910,02	14.452,23
<i>Liquide middelen</i>	3.5.7	266.613,77	179.068,30
Totaal activazijde		<u><u>39.664.073,77</u></u>	<u><u>42.852.862,18</u></u>



PASSIVA	<i>Ref.</i>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
		€	€
Eigen vermogen			
Overige reserve	3.5.8	3.379.660,76	3.248.526,14
Herwaarderingsreserve	3.5.9	34.324.946,78	37.519.975,78
		<u>37.704.607,54</u>	<u>40.768.501,92</u>
Langlopende schulden			
Kredietinstellingen	3.5.10	1.745.215,95	1.884.384,47
Kortlopende schulden			
Kredietinstellingen	3.5.11	139.168,52	137.910,58
Crediteuren		34.579,20	17.589,13
Belastingen en sociale premies	3.5.12	12.561,47	3.234,00
Schulden ter zake van pensioenen	3.5.13	-	-
Overige schulden	3.5.14	27.941,09	41.242,08
		<u>214.250,28</u>	<u>199.975,79</u>
Totaal passivazijde		<u><u>39.664.073,77</u></u>	<u><u>42.852.862,18</u></u>



2.2. Winst- en Verliesrekening (Functionele indeling)

	Ref.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		€	€
Huuropbrengsten	3.6.1	1.052.352,19	1.029.813,48
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.6.2	-74.560,71	-42.984,47
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.6.3	-400.367,17	-326.060,62
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.6.4	-101.619,82	-96.071,87
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		475.804,49	564.696,52
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</i>			
vastgoedbeleggingen		-3.195.029,00	3.732.663,00
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen		-3.195.029,00	3.732.663,00
Opbrengsten overige activiteiten	3.6.5	34.886,60	18.079,75
Kosten overige activiteiten	3.6.6	-41.802,00	-41.802,00
Nettoresultaat overige activiteiten		-6.915,40	-23.722,25
Overige organisatiekosten	3.6.7	-263.293,03	-265.830,72
Leefbaarheid	3.6.8	-12.500,00	-6.000,00
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.6.9	-	620,11
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.6.10	-31.093,44	-32.675,84
Saldo financiële baten en lasten		-31.093,44	-32.055,73
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-3.033.026,38	3.969.750,82
Belastingen	3.6.11	-30.868,00	-41.671,56
Resultaat na belastingen		-3.063.894,38	3.928.079,26



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

	DAEB	Niet-DAEB
	2022	2022
	€	€
Huuropbrengsten	1.003.508,86	48.843,33
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-72.430,40	-2.130,31
Lasten onderhoudsactiviteiten	-388.928,11	-11.439,06
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-98.716,40	-2.903,42
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	443.433,95	32.370,54
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.306.283,00	111.254,00
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.306.283,00	111.254,00
Opbrengsten overige activiteiten	33.889,84	996,76
Kosten overige activiteiten	-40.607,66	-1.194,34
Nettoresultaat overige activiteiten	-6.717,82	-197,58
Overige organisatiekosten	-255.770,37	-7.522,66
Leefbaarheid	-12.142,86	-357,14
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0,00	0,00
Rentelasten en soortgelijke kosten	-30.205,06	-888,38
Saldo financiële baten en lasten	-30.205,06	-888,38
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-3.167.685,15	134.658,77
Belastingen	-29.986,06	-881,94
Resultaat na belastingen	-3.197.671,21	133.776,83



2.4. Kasstroomoverzicht
(volgens de directe methode)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	1.048.599,19	1.023.903,57
Vergoedingen	52.376,48	14.758,08
Rente ontvangsten	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>1.100.975,67</u>	<u>1.038.661,65</u>
<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven (inclusief bestuurdersbeloningen)	194.692,46	186.781,56
Onderhoudsuitgaven	401.432,49	362.699,39
Overige bedrijfsuitgaven	226.438,92	93.705,61
Renteuitgaven	29.460,34	31.497,21
Verhuurderheffing	-	-
Sector Specifieke Heffingen	1.100,01	618,42
Leefbaarheid	<u>12.500,00</u>	<u>6.000,00</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>865.624,22</u>	<u>681.302,19</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	235.351,45	357.359,46
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investering overig	<u>-9.895,40</u>	<u>-351.414,79</u>
Kasstroom investeringsactiviteiten	-9.895,40	-351.414,79
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossingen van langlopende schulden	<u>-137.910,58</u>	<u>-136.671,29</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>87.545,47</u>	<u>-130.726,62</u>



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

	DAEB	Niet-DAEB
	2022	2022
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren	999.755,86	48.843,33
Vergoedingen	50.880,01	1.496,47
Rente ontvangsten	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.050.635,87</i>	<i>50.339,80</i>
Personeelsuitgaven (inclusief bestuurdersbeloningen)	189.129,82	5.562,64
Onderhoudsuitgaven	389.962,99	11.469,50
Overige bedrijfsuitgaven	219.969,24	6.469,68
Renteuitgaven	28.618,62	841,72
Verhuurderheffing	-	-
Sector Specifieke Heffingen	1.068,58	31,43
Leefbaarheid	12.142,86	357,14
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>840.892,11</i>	<i>24.732,11</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	209.743,76	25.607,69
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investering overig	-9.612,67	-282,73
Kasstroom investeringsactiviteiten	-9.612,67	-282,73
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossingen van langlopende schulden	-133.970,28	-3.940,30
Mutatie geldmiddelen	66.160,81	21.384,66



3. Algemene toelichting

3.1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

3.1.1. 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.

3.1.2. 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.

Verder zijn de Beleidsregels van toepassing conform de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder.

3.1.3. 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 waardebeoordeling 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.



3.2. Grondslagen voor de balanswaardering

3.2.1. Vastgoedbeleggingen

3.2.1.1. *Onroerende zaken in exploitatie*

Niet-DAEB vastgoed, De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geïnclassificeerd 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 waarden marktwaarde.

Er zijn twee waarderingscomplexen gehanteerd: Wonen en Maatschappelijk. Deze waarderingscomplexen zijn bepaald op basis van het handboek. Het betreft hier 1 woningcomplex met vergelijkbare typen woningen uit hetzelfde bouwjaar.

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 2016 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden 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 door exporteerscenario 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 woningen 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	2022	2023	
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	
Loonstijging	2,90%	3,70%	
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	
Leegwaardestijging	-7,01%	-2,50%	
Instandhoudingsonderhoud per vhe EGW	€ 1.825	€ 1.825	
Beheerkosten per vhe EGW	€ 481	€ 481	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0788%	0,0788%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	
Reguliere huurstijging: grondslag + opslag	XX	2,90%	
Huurderving	1%	1%	
Mutatiekans doorexploiteren EGW	4%	4%	
Disconteringsvoet EGW:	5,50%	5,50%	
	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	2,30%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe EGW	€ 1.825	€ 1.825	€ 1.825
Beheerkosten per vhe EGW	€ 481	€ 481	€ 481
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0788%	0,0788%	0,0788%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%
Reguliere huurstijging: grondslag + opslag	3,70%	3,30%	2,50%
Huurderving	1%	1%	1%
Mutatiekans doorexploiteren EGW	4%	4%	4%
Disconteringsvoet EGW:	5,50%	5,50%	5,50%



Inschakeling taxateur

Jaarlijks worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeed 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 gebruik 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 (2016 - 2022). 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 2022</u>		<u>Ultimo 2021</u>
Streefhuur	706,93	per woning per maand	703,22
Onderhoudsnorm	3.221,00	per woning per jaar	3.015,00
Beheerlasten	1.258,00	per woning per jaar	1.011,00
Discontovoet	5,51%		5,75%

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

3.2.1.2. 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 bijzondere waarde- verminderingsen.

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.

3.2.1.3. Materiële Vaste Activa ten dienste van de exploitatie

De materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waarde- verminderingsen.

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.

3.2.2. 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.

3.2.3. 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.

3.2.4. Liquide middelen

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

3.2.5. Eigen vermogen

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

3.2.5.1. Herwaarderingsreserve

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



3.2.6. *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.

3.2.7. *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.

3.3. Grondslagen voor de resultaatbepaling

3.3.1. *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.

3.3.2. *Uitgangspunten winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB*

In 2022 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 2022: 4/140 oftewel 2,86%.

3.3.3. *Huren*

De totale huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg gemiddeld 2,26%.

3.3.4. *Lasten verhuur en beheeractiviteiten*

Hieronder vallen de personeelskosten, de afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie, overige organisatiekosten en de saneringsheffing.

3.3.4.1. *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.

3.3.5. *Lasten onderhoudsactiviteiten*

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

3.3.6. *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

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



3.3.7. 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.

3.3.8. 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-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

3.4. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

3.4.1. Algemeen

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

3.4.2. Uitgangspunten kasstromen DAEB en Niet-DAEB

In 2022 zijn er 4 woningen verhuurd met een geliberaliseerd huurcontract. De huurontvangsten Niet-DAEB worden verantwoord met behulp van de ontvangen huren van deze Niet-DAEB huren. De overige kasstromen worden toegerekend aan Niet-DAEB activiteiten door de Niet-DAEB factor te vermenigvuldigen met de desbetreffende kasstroompost.

De Niet-DAEB factor is als volgt vastgesteld: aantal woningen met een geliberaliseerd huurcontract gedeeld door het totaal aantal woningen. Deze factor is in 2022: 4/140 oftewel 2,86%.



3.5. Toelichting op de balans

VASTE ACTIVA

MATERIËLE VASTE ACTIVA

3.5.1. DAEB en Niet-DAEB

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Cumulatieve verkrijgingsprijs	4.252.972,22	4.252.972,22
Cumulatieve herwaarderingen	<u>37.519.975,78</u>	<u>33.787.312,78</u>
Stand per 1 januari	41.772.948,00	38.040.285,00
Mutaties:		
- herrubricering zonnepanelen	-	-
- aanpassing marktwaarde	<u>-3.195.029,00</u>	<u>3.732.663,00</u>
Totaal mutaties boekjaar	-3.195.029,00	3.732.663,00
Stand per 31 december	<u>38.577.919,00</u>	<u>41.772.948,00</u>
Cumulatieve verkrijgingsprijs	4.252.972,22	4.252.972,22
Cumulatieve herwaarderingen	<u>34.324.946,78</u>	<u>37.519.975,78</u>
Stand per 31 december	<u>38.577.919,00</u>	<u>41.772.948,00</u>
<u>Splitsing DAEB en Niet-DAEB</u>		
DAEB	37.235.247,00	40.414.495,00
Niet-DAEB	<u>1.342.672,00</u>	<u>1.358.453,00</u>
Totaal	<u>38.577.919,00</u>	<u>41.772.948,00</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 voorlopige WOZ-waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 84.980.000
De voorlopige WOZ-waarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 2.669.000
Dit betreft waardepeildatum 01-01-2023. In 2023 is hiervoor een bezwarenprocedure gestart.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 10.443.271 (2021: € 13.227.645)
De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 9.707.137 (2021: € 12.518.114)
De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 609.099 (2021: € 580.728)
De beleidswaarde van het MOG-vastgoed in exploitatie bedraagt € 127.035 (2021: € 128.803)



3.5 Toelichting op de balans (vervolg)

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

	DAEB	Niet-DAEB	MOG
Marktwaarde per 31.12.2022	37.108.212	1.342.672	127.035
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	6.601.755	226.318	-
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-25.971.294	-731.467	-
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-6.866.430	-201.467	-
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-1.165.106	-26.957	-
Beleidswaarde per 31.12.2022	<u>9.707.137</u>	<u>609.099</u>	<u>127.035</u>

Er is een hoge afslag betaalbaarheid omdat de markthuren in Haarlem beduidend hoger zijn dan de gehanteerde huren in de beleidswaarde.

3.5.2. Roerende zaken ten behoeve van overige activiteiten

	2022	2021
	€	€
<i>Zonnepanelen en zonnestroomverdelers</i>		
Stand per 1 januari	767.611,95	535.144,66
Investering in het boekjaar	-	274.269,29
	<u>767.611,95</u>	<u>809.413,95</u>
Afschrijving	<u>-41.802,00</u>	<u>-41.802,00</u>
Stand per 31 december	<u>725.809,95</u>	<u>767.611,95</u>

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

- Zonnepanelen en zonnestroomverdelers: lineair 20 jaar

3.5.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2022	2021
	€	€
<i>Inventaris</i>		
Stand per 1 januari	4.977,08	4.352,00
Investering in het boekjaar	<u>2.947,33</u>	<u>3.289,08</u>
	<u>7.924,41</u>	<u>7.641,08</u>
Afschrijving	<u>-3.040,00</u>	<u>-2.664,00</u>
Stand per 31 december	<u>4.884,41</u>	<u>4.977,08</u>



3.5 Toelichting op de balans (vervolg)

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

- Inventaris: lineair 5 jaar

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.5.4. Latente belastingvorderingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Stand per 1 januari	113.804,62	155.476,18
Mutatie	<u>-30.868,00</u>	<u>-41.671,56</u>
Stand per 31 december	<u><u>82.936,62</u></u>	<u><u>113.804,62</u></u>

Verwacht wordt dat dit bedrag in 2022 met € 4.000 toeneemt. Verwacht wordt dat de verliezen in 2038 zijn gecompenseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 99.578. Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt € 663.856.

VLOTTENDE ACTIVA

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Pensioenen	-	673,93
Omzetbelasting	<u>-</u>	<u>4.118,64</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>4.792,57</u></u>

3.5.6. Overige vorderingen en overlopende activa

Overige vorderingen en vooruitbetaald	<u>3.096,80</u>	<u>8.382,79</u>
---------------------------------------	-----------------	-----------------

3.5.7. Liquide middelen

Rabobank 0326 3293 07	266.610,32	179.064,85
Rabobank 3283 6951 21	<u>3,45</u>	<u>3,45</u>
	<u><u>266.613,77</u></u>	<u><u>179.068,30</u></u>

De liquide middelen zijn direct opeisbaar.



3.5 Toelichting op de balans (vervolg)

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Bestemming van het resultaat over 2021

De jaarrekening over 2021 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 24 mei 2022. De Algemene Ledenvergadering is op 26 juni 2022 bijeengekomen en heeft het jaarverslag vastgesteld.

Voorstel resultaatbestemming 2022

Het bestuur stelt aan de ledenvergadering voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 3.063.894,38 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 van € 131.134,62 ten gunste van de overige reserves te brengen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 van € 3.195.029,00 ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
3.5.8. <i>Overige reserve</i>		
Stand per 1 januari	3.248.526,14	3.053.109,88
Resultaatverdeling lopend boekjaar	<u>131.134,62</u>	<u>195.416,26</u>
Stand per 31 december	<u><u>3.379.660,76</u></u>	<u><u>3.248.526,14</u></u>

3.5.9. *Herwaarderingsreserve*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Stand per 1 januari	37.519.975,78	33.787.312,78
Mutatie door herwaardering	<u>-3.195.029,00</u>	<u>3.732.663,00</u>
Stand per 31 december	<u><u>34.324.946,78</u></u>	<u><u>37.519.975,78</u></u>

Per 31 december 2022 is in totaal € 34,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 37,5 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.



3.5 Toelichting op de balans (vervolg)

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 28,1 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

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 (complexegewijze) 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 demografie 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 worden.

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

3.5.10. Schulden aan kredietinstellingen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Hypothecaire leningen Nationaal Restauratiefonds	<u>1.745.215,95</u>	<u>1.884.384,47</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Het verloop van de leningen kredietinstelling is als volgt:		
Stand per 1 januari	2.022.295,05	2.158.966,34
Opgenomen leningen	-	-
Aflossingen	<u>-137.910,58</u>	<u>-136.671,29</u>
	1.884.384,47	2.022.295,05
Af: aflossingen komend boekjaar	<u>-139.168,52</u>	<u>-137.910,58</u>
Stand per 31 december	<u>1.745.215,95</u>	<u>1.884.384,47</u>



3.5 Toelichting op de balans (vervolg)

	<u>Afgesloten 2014</u>	<u>Afgesloten 2018</u>
	€	€
De leningen hebben de volgende kenmerken:		
<i>Annuitaire leningen</i>		
Restschuld per balansdatum	762.613,29	423.386,25
Nominale rente op balansdatum	1,50%	1,50%
Effectieve rente op balansdatum	1,60%	1,60%
Resterende looptijd in maanden	141	183
Rentevastheidsperiode in maanden	120	120
Rentevastheidsperiode resterend in maanden	21	63
<i>Lineaire leningen</i>		
Restschuld per balansdatum	456.225,65	242.159,28
Nominale rente op balansdatum	1,20% *	2,10%
Effectieve rente op balansdatum	1,21%	2,20%
Resterende looptijd in maanden	141	183
Rentevastheidsperiode overeengekomen	60	60
Rentevastheidsperiode resterend	21	3

* 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 Restauratiefondsleningen bedraagt € 2.850.000. Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende jaren is hieronder weergegeven:

Aflosbaar binnen 1 jaar	139.168,52
Aflosbaar tussen 1 - 5 jaar	569.638,21
Aflosbaar tussen 5 - 10 jaar	742.719,17
Aflosbaar tussen 10 - 20 jaar	<u>432.858,57</u>
	1.884.384,47

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.



3.5 Toelichting op de balans (vervolg)

KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<i>3.5.11. Kredietinstelling</i>		
Aflossingsverplichtingen	<u>139.168,52</u>	<u>137.910,58</u>
<i>3.5.12. Belastingen en sociale premies</i>		
Pensioenen	0,31	-
Omzetbelasting	7.225,29	-
Loonheffing	<u>5.335,87</u>	<u>3.234,00</u>
	<u>12.561,47</u>	<u>3.234,00</u>
<i>3.5.13. Schulden ter zake van pensioenen</i>		
Pensioenen	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>3.5.14. Overige schulden en overlopende passiva</i>		
Vooruit ontvangen huren	6.034,21	5.159,03
Nog te betalen kosten	11.820,30	26.005,86
Nog te betalen vakantiegelden	7.086,58	7.077,19
Borg huurder	<u>3.000,00</u>	<u>3.000,00</u>
	<u>27.941,09</u>	<u>41.242,08</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen (NIBOR)

Er zijn geen niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum is er sprake van meerdere gebeurtenissen die relevant zijn voor de bedrijfsvoering en toekomstperspectieven van corporaties. Zo was er reeds sprake van een disruptieve markt met tekorten en stijgende prijzen voor bijvoorbeeld bouwmaterialen, krapte op personele capaciteit etc. En mede door het uitbreken van de oorlog in Oekraïne is er sprake van stijgende energieprijzen, opvang van vluchtelingen etc. Tot slot is er sprake van een stijgende rente en wijzigingen in wet- en regelgeving, bijvoorbeeld ten aanzien van de bepaling (en maximalisering) van de huurstijgingen.



3.6. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Exploitatie vastgoed	2022	2021
	€	€
<i>3.6.1. Huuropbrengsten</i>		
Te ontvangen nettohuur	1.057.879,82	1.040.369,34
Af : huurderving wegens leegstand	-5.527,63	-10.555,86
Totaal huuropbrengsten	<u>1.052.352,19</u>	<u>1.029.813,48</u>
<i>3.6.2. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</i>		
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	3.040,00	2.664,00
Verhuur- en beheerkosten	71.520,71	40.320,47
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>74.560,71</u>	<u>42.984,47</u>
<i>3.6.3. Lasten onderhoudsactiviteiten</i>		
Klachten onderhoud	130.755,98	165.857,89
Mutatie onderhoud	71.543,21	19.729,25
Planmatig onderhoud (schilderwerk)	198.067,98	140.473,48
	<u>400.367,17</u>	<u>326.060,62</u>
<i>3.6.4. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>		
Onroerende zaakbelasting en waterschap	82.623,82	80.621,94
Verzekering woningen/gebouw	14.100,83	13.178,17
Exploitatiekosten Het Zaeltje	794,99	-
Gas, elektra en water	4.100,18	2.271,76
	<u>101.619,82</u>	<u>96.071,87</u>
<i>3.6.5. Opbrengsten overige activiteiten</i>		
Energie-opbrengsten	<u>34.886,60</u>	<u>18.079,75</u>
<i>3.6.6. Kosten overige activiteiten</i>		
Afschrijving zonnepanelen	<u>41.802,00</u>	<u>41.802,00</u>



3.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening (vervolg)

3.6.7. Overige organisatiekosten

	2022	2021
	€	€
Bestuursvergoedingen	142.572,82	88.615,57
Sociale lasten bestuursvergoedingen	26.647,05	16.013,25
Pensioenpremies bestuurders	20.429,88	12.250,90
Salaris controller	-	54.287,61
Sociale lasten controller	-	8.668,58
Pensioenpremies controller	-	8.417,76
Mutatie reservering vakantiegeld	9,39	2.213,94
Vergoedingen RvT	13.400,00	13.000,00
Overige personeelskosten	8.982,19	10.628,57
Accountantskosten	23.697,85	27.375,01
Automatisering	8.043,89	5.549,82
Advieskosten algemeen	17.199,95	15.771,29
Taxatiekosten	1.210,00	2.420,00
Bijdrageheffing Aw	1.100,01	618,42
Saneringsheffing Aw	-	-
	<u>263.293,03</u>	<u>265.830,72</u>

Bij Woningbouwvereniging Rosehaghe was in 2022 - evenals in 2021 - geen personeelslid in dienst. Het gemiddeld aantal fte van de 3 bestuurders tezamen bedroeg gedurende het boekjaar 1,50 (2021: 1,50).

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

- Verstege accountants, jaarrekening 2022	23.298,55	21.265,75
---	-----------	-----------

3.6.8. Leefbaarheid

Bijdrage 't Zaeltje	<u>12.500,00</u>	<u>6.000,00</u>
---------------------	------------------	-----------------

Doordat er nagenoeg geen activiteiten hadden plaatsgevonden in 2021 was in overleg met het bestuur van Stichting Het Zaeltje de bijdrage vastgesteld op € 6.000,00. In 2022 is deze bijdrage genormaliseerd naar € 12.500.



3.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening (vervolg)

Financiële baten en lasten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>3.6.9. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rente fiscus	-	49,11
Rente overig	-	571,00
	<u>-</u>	<u>620,11</u>
<i>3.6.10. Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente leningen NRF	29.460,34	31.497,21
Bankkosten	1.633,10	1.178,63
Overige	-	-
	<u>31.093,44</u>	<u>32.675,84</u>
<i>3.6.11. Vennootschapsbelasting</i>		
Mutatie actieve belastinglatentie	<u>-30.868,00</u>	<u>-41.671,56</u>

Het fiscale resultaat over 2022 bedraagt € 226.000. Op basis van de fiscaal compensabele verliesverrekening is het belastbare resultaat verlaagd tot € 0. Per balansdatum resteert een bedrag aan fiscaal compensabel verlies van € 663.856.



3.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening (vervolg)

3.6.12. Bezoldiging topfunctionarissen

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2022 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	H.J. Zeevenhooven Bestuurder	M.C.M. Nelissen Bestuurder	J.L.A. Reuver Bestuurder
1 Functie (functienaam)			
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	28-jun-12	1-apr-04	1-sep-21
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	44%	28%	78%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	42.611	25.459	74.503
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	5.063	3.593	11.674
8 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	47.674	29.052	86.177
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	51.111	31.944	89.444
<u>Vergelijkende cijfers 2021</u>			
1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	44%	28%	78%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	41.266	24.662	22.199
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	5.086	3.608	3.661
5 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	46.352	28.270	25.860
10 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	49.333	30.833	28.857

Toezichthoudende topfunctionarissen

	P.D. Trumpie Voorzitter RvC	T.A.R. de Gijssel Lid RvC	E. Kamp-De Bruyn Lid RvC	V. van Luit Voorzitter RvC
1 Functie (functienaam)				
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jun-15	1-jun-15	21-okt-19	1-jul-22
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	30-jun-22	heden	heden	heden
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	2.500	4.000	4.000	2.500
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	8.554	11.500	11.500	8.696
<u>Vergelijkende cijfers 2021</u>				
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	5.000	4.000	4.000	
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100	16.650



3.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening (vervolg)

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting Woningbouwvereniging Rosehaghe ingedeeld in Klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 115.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.250 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.500. Deze maxima worden niet overschreden.

4. Overige gegevens

4.1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.



4.2. Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Rosehaghe is opgesteld door het bestuur op 10 mei 2023.

De heer H.J. Zeevenhooven
Voorzitter

De heer M.C.M. Nelissen

De heer J.L.A. Reuver

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 2 juni 2023.

De heer V. van Luit
Voorzitter

Mevrouw E. Kamp-De Bruyn

De heer M.P. Veerman

