

Accountantsverslag 2018

WONINGBOUWVERENIGING
ROSEHAGHE
OPGERICHT 8 AUGUSTUS 1918



Aan de raad van commissarissen en bestuur
van de Woningbouwvereniging Rosehaghe
Hoofmanstraat 12B
2013 DR HAARLEM

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Dordrecht, 18 april 2019

Ref.: 664/TEK/AvS

Geachte leden van de raad van commissarissen en bestuur,

Overeenkomstig de door u aan ons verstrekte opdracht, hebben wij de jaarrekening 2018 van Woningbouwvereniging Rosehaghe (hierna: Rosehaghe) te Haarlem gecontroleerd. Het is de verantwoordelijkheid van het bestuur de jaarrekening op te maken in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het is onze verantwoordelijkheid een controleverklaring bij de jaarrekening te verstrekken.

In overeenstemming met artikel 393 lid 4 Burgerlijk Wetboek Boek 2 en Controlestandaard 260 Communicatie met de met governance belaste personen, brengen wij verslag aan u uit over onze bevindingen.

Onze controle is uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Bij de uitvoering van onze controlewerkzaamheden hebben wij de materialiteit voor de waarde-gedreven posten vastgesteld op € 854.000 en voor de kasstroom-gedreven posten op € 29.000. Afwijkingen als gevolg van fraude of fouten zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.



De door ons gecontroleerde jaarrekening geeft een eigen vermogen aan per 31 december 2018 van € 28.487.082 en een resultaat over 2018 van € 3.029.411. Wij geven een goedkeurende controleverklaring af bij deze jaarrekening, mits die ongewijzigd wordt vastgesteld door de raad van toezicht. In het geval dat de raad van toezicht de jaarrekening niet ongewijzigd vaststelt, verzoeken wij u om contact met ons op te nemen over de dan ontstane situatie.

Wij benadrukken dat dit accountantsverslag uitsluitend bedoeld is om u te informeren over onze controlebevindingen en aanbevelingen. Externe toezichthoudende instanties en andere stakeholders kunnen u vragen om een afschrift voor hun beoordeling van de financiële stand van zaken van Woningbouwvereniging Rosehaghe en van de risico's in de bedrijfsvoering. Wij benadrukken dat wij niet aansprakelijk zijn voor eventuele gevolgen van externe verspreiding.

Op uw uitnodiging hebben wij de vergadering van de raad van toezicht (21 maart 2019) bijgewoond en tijdens deze vergadering onze bevindingen besproken. Wij vertrouwen erop u met dit verslag voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

D. Vermaas RA



INHOUDSOPGAVE

1. Woningbouwvereniging Rosehaghe in beeld	5
2. Jaarverslaggeving 2018 en relevante ontwikkelingen.	6
3. Financiële positie 2018	7
3.1. Resultaat	7
3.2. Vermogenspositie (rentedekkingsgraad en solvabiliteit)	8
3.3. Liquiditeitspositie.....	9
4. Algemene controlebevindingen bij de jaarverslaglegging 2018	10
4.1. De jaarrekening.....	10
4.2. Naleving WNT-voorschriften	10
5. Interne beheersing	11
5.1. Algemeen	11
6. Onafhankelijkheid	12
7. Slot	12



1. Woningbouwvereniging Rosehaghe in beeld

In onderstaand overzicht geven wij een totaalbeeld van de financiële positie en interne beheersing van Woningbouwvereniging Rosehaghe met verwijzingen naar de verdere uitwerking in dit verslag. De signalering is weergegeven in respectievelijk groen, oranje en rood.

Onderwerp	Referentiekader	Beoordeling		
RESULTAAT				
Gepresenteerd resultaat boekjaar				
Genormaliseerd resultaat boekjaar	> 1% van de opbrengsten < 1 % van de opbrengsten Negatief jaarresultaat			
Ontwikkeling genormaliseerd resultaat				
FINANCIËLE POSITIE				
Solvabiliteit (eigen vermogen als % van balanstotaal op basis van MVS)	> 50% > 30% < 30%			
Rentedekkingsgraad (netto kasstroom ten opzichte van de rentelasten)	> 2,0 > 1,4 < 1,4			
INTERNE BEHEERSING				
Totaalbeeld, gegeven de omvang van de organisatie	Toereikend Niet geheel toereikend Ontoereikend			



2. Jaarverslaggeving 2018 en relevante ontwikkelingen.

Jaarrekening 2018

2018 kenmerkt zich door enkele nieuwe ontwikkelingen op verslaggevingsgebied.

In de jaarrekening 2018 doen zich twee belangrijke nieuwe veranderingen voor. Deze zullen wij afzonderlijk toelichten. Aan de methodiek van de Marktwaaarde verhuurde staat (MVS) is vrijwel niets veranderd. De parameters zijn bijgesteld. Geleidelijk ontstaat nu de balanspresentatie die bij toepassing van het waarderingshandboek op totaalniveau een betrouwbare uitkomst geeft van de MVS. De basisversie van de MVS voldoet om te gebruiken voor de jaarrekening. Voor individuele woningen of op complexniveau is de basisversie niet in alle gevallen goed om te gebruiken. Zeker in te nemen verkoopbeslissingen of het afwegen van alternatieven van sloop met vervangende nieuwbouw of renovatie zal specifieke informatie nodig zijn. In deze situaties adviseren wij u om de beschikbare cijfers goed te analyseren en waar nodig een taxateur in te schakelen.

Tegenover alle gevraagde inspanningen is het pluspunt, dat aan de vastgoed-administratie extra zorg moet worden besteed. Van alle verhuureenheden hoort de basisadministratie op orde te zijn (vierkante meters, aantal woning-waarderingspunten e.d.), want anders kan de MVS niet met de gevraagde nauwkeurigheid berekend worden. Daarom past dit onderwerp ook structureel in uw jaarplanning. Waar nog nodig is het zaak dat de vierkante meters volgens de NEN 2580 worden opgesteld. Dit zal volgens de aangepaste regelgeving uiterlijk in het verslagjaar 2021 moeten zijn gerealiseerd. Rosehaghe heeft de NEN 2580 meting overigens al in 2017 uitgevoerd.

Beleidswaarde

Zoals vooraf aangekondigd hoeft de bedrijfswaarde niet langer meer berekend te worden. Vanaf de jaarrekening 2018 wordt deze ingewisseld voor de beleidswaarde. Deze heeft uw corporatie al gebruikt voor de dVi 2017 en voor de begroting 2019. Deze beleidswaarde is voor een belangrijk deel afgeleid van de MVS. In de jaarrekening 2018 staat, hoe deze voor uw corporatie is berekend. De kengetallen van de AW/WSW/AW zijn in het nieuwe beoordelingskader gebaseerd op de beleidswaarde. In deze overgangssituatie houdt de AW/WSW nog vast aan dezelfde uitkomsten van bedrijfswaarde en beleidswaarde. In de praktijk kunnen de verschillen tussen beide grootheden per corporatie sterk uiteenlopen. Ook is de algemene lijn dat de beleidswaarde hoger ligt dan de bedrijfswaarde. De AW/WSW hebben aangegeven in 2019 met nieuwe normen te zullen komen. Wij adviseren u hierop alert te zijn en waar wenselijk hier met uw begrotingsvoorbereidingen voor het jaar 2020 rekening mee te houden.

Scheiding tussen DAEB en niet-DAEB

Een tweede belangrijke aanpassing in de jaarrekening is dat in de toelichting van de jaarrekening een splitsing moest worden gemaakt tussen het DAEB-gedeelte en het niet-DAEB-gedeelte. Zolang een woningcorporatie tot het verlicht regime mag worden gekwalificeerd, geldt deze verplichting niet voor het scheiden van de balanscijfers. In uw geval is het verlichte regime van toepassing.



SBR

Voor het verslagjaar 2019 zullen alle woningcorporaties de jaarstukken digitaal volgens SBR-formaat moeten aanleveren. Dit geldt zowel voor de Kamer van Koophandel als voor de aanlevering aan SBR (de opvolger van Corpodata). Wij adviseren u tijdig na te gaan, of u over de juiste toepassingen (automatisering) beschikt om dit mogelijk te maken.

AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming)

Voor de bedrijfsvoering is de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van belang. Met ingang van 25 mei 2018 is de AVG in werking getreden. Inmiddels zijn we een jaar verder en zullen de meeste actiepunten wel zijn uitgevoerd. In deze fase is het van belang om na te gaan, welke werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd. Ook zullen documenten tijdig moeten worden geactualiseerd, zoals het verwerkingsregister. Rosehaghe heeft reeds een nulmeting laten verrichten en verdere opvolging geagendeerd voor aanstaande juni.

3. Financiële positie 2018

3.1. Resultaat

3.1.1. Analyse van het resultaat

Het genormaliseerde resultaat ontwikkelt zich stabiel.

Het saldo van de winst- en verliesrekening 2018 bedraagt € 3.029.411 en is beïnvloed door een aantal bijzondere posten. In onderstaande opstelling worden deze geëlimineerd, waardoor een genormaliseerd resultaat wordt berekend.

	2018	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Resultaat volgens winst- en verliesrekening	3.029	3.658	3.865
Eliminatie bijzondere posten:			
- Dakrenovatie	787	672	168
- Niet-gerealiseerde waardeverandering vg.	3.371-	3.831-	3.536-
- Fiscale last	50-	90-	80-
Genormaliseerd resultaat voor VPB	<u>395</u>	<u>409</u>	<u>417</u>

3.1.2. Toelichting bijzondere posten

Wij concluderen dat het resultaat 2018 ook negatief is beïnvloed door de kosten van de dakrenovatie /-isolatie ad € 787.275. Nu deze renovatie is afgerond wordt voor de volgende jaren een positief resultaat verwacht. De jaarrekening geeft in combinatie met het bestuursverslag naar ons oordeel een correcte presentatie van de bijzonderheden in de exploitatie over 2018.

De in voorgaande opstelling vermelde bijzondere posten 2018 kunnen als volgt worden toegelicht.



3.1.2.2. Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille is het gevolg van het waarden op marktwaarde in verhuurde staat. Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde verhuurde staat. In 2018 is de waardemutatie positief. Dit is met name veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde in 2018 (12,7%). De stijging van de marktwaarde in 2018 t.o.v. 2016 is € 3,4 miljoen.

3.1.2.3. Fiscale last

Rosehaghe behaalde over 2018 een fiscaal resultaat van € 389.842 (negatief). Het saldo aan verrekenbare verliezen bedraagt € 1.731.238.

De mutatie van de actieve latenties leidt tot een bate van € 49.555 in de winst- en verliesrekening.

3.2. Vermogenspositie (rentedekkingsgraad en solvabiliteit)

De vermogenspositie is matig te noemen.

In uw jaarverslag en jaarrekening zijn de belangrijkste kengetallen opgenomen. Omdat de financiële positie bij woningcorporaties van grote betekenis is, hebben wij onderstaand de rentedekkingsgraad (ICR) en solvabiliteit opgenomen.

Omschrijving	2018	2017	Norm	Oordeel
Rentedekkingsgraad (ICR)	neg.	neg.	1,4	SLECHT
Solvabiliteit (excl HWR)	8%	11%	20%	MATIG
Solvabiliteit (incl HWR)	92%	94%	20%	GOED

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de netto kasstroom (netto inkomsten) de verschuldigde rente aan de geldverschaffers kan worden betaald. Hoe hoger de rentedekkingsgraad, des te kleiner het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet kan nakomen. Voor deze netto kasstroom maakten wij gebruik van uw gegevens in de jaarrekening. Het daarop gebaseerde kengetal is negatief als gevolg van het negatieve resultaat indien de ongerealiseerde waardeverandering buiten beschouwing wordt gelaten. De WSW hanteert 1,4 als norm hanteert. Rosehaghe is dan ook onder verscherpt toezicht geplaatst.

Het balanstotaal is als gevolg van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat toegenomen en zo ook het eigen vermogen (herwaarderingsreserve). In bovenstaande opstelling is de solvabiliteit (eigen vermogen t.o.v. balanstotaal) inclusief en exclusief de herwaarderingsreserve berekend.

Op basis van deze indicatoren kan de vermogenspositie en rentedekkingsgraad van uw organisatie als matig worden aangemerkt.



3.3. Liquiditeitspositie

De liquiditeitsratio van Woningbouwvereniging Rosehaghe ligt ruim boven de norm van 1,0.

Om eventuele continuïteitsrisico's te signaleren is de liquiditeitspositie, uitgedrukt in de liquiditeitsratio, een belangrijke indicator. Is de liquiditeitsratio lager dan 1,0 dan kan dit duiden op een te krappe liquiditeitspositie, waardoor niet 'op afroep' aan alle schulden voldaan kan worden na incassering van alle vorderingen.

De ontwikkeling van de liquiditeitsratio van Woningbouwvereniging Rosehaghe laat zich als volgt weergeven:

		2018	2017	2016
		x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Vlottende activa	(A)	569	479	990
Kortlopende schulden	(B)	282	166	218
Saldo		287	313	772
Liquiditeitsratio	(A / B)	2,0	2,9	4,5

De liquiditeitspositie van Woningbouwvereniging Rosehaghe ligt ruim boven de norm van 1,0. De daling ten opzichte van 2017 wordt veroorzaakt door de uitgaven voor de dakrenovatie en de hogere aflossingsverplichtingen ten gevolge van de hiertoe aangetrokken extra lening van € 850.000.



4. Algemene controlebevindingen bij de jaarverslaglegging 2018

4.1. De jaarrekening

4.1.1. Algemeen

De balans, winst- en verlies en het kasstroomoverzicht zijn opgesteld volgens het model zoals opgenomen in de RTIV.

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Rosehaghe is opgesteld in overeenstemming met de *Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving*, in het bijzonder de *richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting*. Op grond van deze richtlijn is Woningbouwvereniging Rosehaghe tevens verplicht een bestuursverslag op te stellen.

Wij hebben vastgesteld dat het bestuursverslag van Woningbouwvereniging Rosehaghe in voldoende mate voldoet aan deze vereisten en dat er – voor zover wij dat kunnen beoordelen – geen sprake is van tegenstrijdigheden tussen bestuursverslag en jaarrekening. Tevens constateren wij geen materiële afwijkingen (op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle of anderszins) in het bestuursverslag.

4.1.2. Het verloop van onze controlewerkzaamheden

Onze controlewerkzaamheden zijn voldoende voorbereid door Woningbouwvereniging Rosehaghe. De controle is goed verlopen.

Vooruitlopend op onze controlewerkzaamheden is door Woningbouwvereniging Rosehaghe een kolommenbalans opgesteld en is een zogenaamd ‘balansdossier’ samengesteld. Bij aanvang van de controle stelden wij vast dat de voorbereidingen voldoende waren om de controlewerkzaamheden te starten. In de loop van de controle zijn de overige stukken aangeleverd.

Wij hebben de controle uitgevoerd binnen het vooraf afgesproken budget.

4.2. Naleving WNT-voorschriften

Woningbouwvereniging Rosehaghe heeft in 2018 voldaan aan de WNT voorschriften.

Zoals ook over 2018 behoort Woningbouwvereniging Rosehaghe te voldoen aan de WNT (Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector). Over 2018 zijn de maxima van de vergoedingen aan de leden van de RvT en voor de bestuurders verhoogd als gevolg van een indexering. In 2018 gelden de volgende normen in klasse B:

WNT normen	2018	2017	Voldaan
Bestuurders (fulltime)	€ 98.000	€ 95.000	JA
Voorzitter RvT	€ 14.700	€ 14.250	JA
Lid RvT	€ 9.800	€ 9.500	JA

De bezoldiging van de bestuurders en de raad van toezicht is juist verantwoord in de jaarrekening 2018.







5. Interne beheersing

5.1. Algemeen

Onze controleaanpak is overwegend gegevensgericht.

Vanuit onze controleopdracht hebben wij aandacht besteed aan de kwaliteit van de interne beheersingsmaatregelen die een directe relatie hebben met het financieel beheer. Deze interne beheersingsmaatregelen zijn voornamelijk ingebed in de volgende processen:

-  planning- en controlcyclus;
-  projectadministratie;
-  opbrengstverantwoording;
-  personeels- en salarisadministratie;

De omvang van de organisatie binnen Rosehaghe is beperkt. Er is sedert april 2016 geen personeel meer in loondienst werkzaam. De primaire boekhoudkundige verwerking wordt verzorgd door Cramer Accountants en Belastingadviseurs waarnaast de heer Rood van Rood Accountants een rol als extern controller vervult. De afhankelijkheid van deze twee functionarissen maakt Rosehaghe overigens wel kwetsbaar bij het wegvallen hiervan. Ook dit is inherent aan de omvang van Rosehaghe.

De “lijnen” tussen de externe controller en het bestuur zijn kort. Er is regelmatig contact. Het bestuur is ook zichtbaar betrokken bij de diverse handelingen en de goedkeuring van facturen.

Met betrekking tot het onderhoudsproces hebben wij u in overweging gegeven om voor de grotere opdrachten procedureel vast te leggen hoeveel offertes moeten worden opgevraagd en hoe de selectieprocedure van aannemers wordt ingericht. Daarnaast hebben wij u geadviseerd om in overweging te nemen om ook periodiek voor kleinere opdrachten na te gaan of de prijzen marktconform zijn. Naar aanleiding van onze aanbeveling heeft u de procedure en vastlegging inmiddels aangepast.

Naar onze mening is de interne beheersing, gegeven de schaal van Rosehaghe, van voldoende niveau.

5.1.1. Automatisering

Ingevolge artikel 393, lid 4, BW 2 dienen wij in ons accountantsverslag onze bevindingen te rapporteren aangaande de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking. Door ons heeft ter zake een beoordeling plaatsgevonden voor zover noodzakelijk voor de jaarrekeningcontrole. Onze controle heeft geen bevindingen opgeleverd die in dit kader dienen te worden gerapporteerd.



Zoals hiervoor is aangegeven richten wij ons bij onze controle alleen op de automatiseringsaspecten die van belang zijn voor de controle van de jaarrekening. Als u hiertoe aanleiding ziet, kunnen wij ook een uitgebreider onderzoek doen naar de algemene en/of specifieke beheersingsmaatregelen rond de geautomatiseerde gegevensverwerking door een gecertificeerd IT-auditor.

6. Onafhankelijkheid

Wij bevestigen onze onafhankelijkheid voor de uitvoering van de jaarrekeningcontrole.

Het waken voor onze onafhankelijkheid is primair onze eigen (vaktechnische) verantwoordelijkheid. Aanvullend daarop rapporteren wij u jaarlijks - voor uw beoordeling van onze onafhankelijkheid - de werkzaamheden die door ons zijn verricht naast het controleren van financiële verantwoordingen en het uitoefenen van onze natuurlijke adviesfunctie.

Met betrekking tot het verslagjaar 2018 hebben wij naast onze controlewerkzaamheden geen andere werkzaamheden voor u verricht.

7. Slot

Wij vertrouwen erop u met dit accountantsverslag voldoende te hebben geïnformeerd over onze controlebevindingen en u van dienst te zijn geweest met de vermelde ontwikkelingen en aanbevelingen.