

Jaarverslag 2023



ROCHDALE
woningstichting

Inhoudsopgave

1. Voorwoord - Buurten waar we trots op zijn	3
2. Passend en betaalbaar wonen	5
3. Een fijne woonomgeving	9
4. Woningvoorraad	13
5. Woningkwaliteit	16
6. Duurzaamheid	17
7. Goede dienstverlening	19
8. Wendbare organisatie	21
9. Goed bestuur	23
10. Gezonde financiën	31
11. Verslag van de Raad van Commissarissen	38
12. Kerncijfers	44

Leeswijzer

In dit jaarverslag zetten we uiteen wat Rochdale in 2023 heeft gerealiseerd.

Het verslag start met een voorwoord geschreven door de raad van bestuur.

In hoofdstuk 2 tot en met 7 verantwoorden we de resultaten die we hebben behaald op het gebied van verhuringen, betaalbaarheid, leefbaarheid, onderhoud en klantdienstverlening.

Hoofdstuk 8 gaat over onze organisatie en digitalisering. Vervolgens hebben we het in hoofdstuk 9 over de bestuurlijke organisatie en in hoofdstuk 10 over onze financiën. Waarna het verslag van raad van commissarissen volgt. In het laatste hoofdstuk hebben we de belangrijkste kerncijfers op een rij gezet.



1. Voorwoord - buurten waar we trots op zijn

Goed wonen in een sterke buurt. Dat gunnen wij iedereen. Daarom zetten wij ons ook in 2023 weer elke dag met hart en ziel in voor onze huurders en de buurten waar zij wonen. Elk team vanuit de eigen expertise.

We kennen de bewoners

Enkele jaren geleden maakten we de keuze weer meer terug de buurt in te gaan. Om dichterbij de bewoners en de buurten te zijn. We weten wat daar speelt en kennen de bewoners. Als er dingen niet goed gaan, kunnen we mensen op weg helpen naar een oplossing. Dus ook in 2023 waren we dagelijks actief en zichtbaar aanwezig in 'onze' buurten. We begeleidden zo'n tweeduizend huishoudens naar hun nieuwe woning.

Integrale, meerjarige wijkaanpak

Rochdale heeft veel bezit in naoorlogse wijken, in buurten die soms maar matig scoren in de statistieken. Alleen door nauw samen te werken met de gemeente en allerlei andere organisaties en bedrijven kunnen we daar wat bereiken. Daarom doen we heel actief mee in langlopende programma's om de cijfers beter te krijgen: in Masterplan Zuidoost, Samen Nieuw-West, Aanpak Noord en Pact Poelenburg. Alleen een integrale, meerjarige aanpak kan mensen in deze buurten verder helpen. Daar zijn we van overtuigd.

De buurt als vertrekpunt

De buurt is altijd het vertrekpunt in ons werk, of het nu gaat om nieuwbouw, renovatie of verduurzaming. Alles wat we doen, moet iets toevoegen aan de buurt. We dragen bij aan een gemengde bevolkingssamenstelling door gevarieerde woningtypes op te leveren. Bedrijfsruimtes zetten we in om de leefbaarheid van een buurt te verbeteren. Zo openden we in de flat Gravestein een 'Empowercentrum' waar bewoners terecht kunnen voor allerlei praktische en maatschappelijke kwesties. Naast Rochdale zijn ook de gemeente en andere maatschappelijke organisaties daar aanwezig. Rochdale is in de meest uiteenlopende buurtnetwerken actief. Zo zijn we samen met zorgpartijen in Nieuw-West gestart met de ontwikkeling van een nieuw concept voor een 'Lang Leven Thuis'-flat.

Egolitoren in Amsterdam-Zuidoost

Eind 2023 leverden we in Amsterdam-Zuidoost de Egolitoren op met tachtig sociale huurwoningen. Bijna alle mensen die hier naartoe verhuisden komen uit Geldershoofd en Gravestein, de 2 'klassieke' honingraatflats van Rochdale die we 50 jaar na oplevering van top tot teen gaan renoveren. Doorstroming van de huidige bewoners naar de Egolitoren en andere plekken in de buurt creëert nieuwe mogelijkheden voor de wijk. Samen met veel andere partijen zetten we ons zo in om mensen in Zuidoost dezelfde kansen op een goed, veilig en gezond leven te bieden als mensen die elders in de stad wonen.

Sneller bouwen

De noodzakelijke tempoversnelling van de woningbouw in Nederland komt met horten en stoten op gang. Ook commerciële partijen hebben moeite de ambities waar te maken. Door de gestegen kosten moesten projectontwikkelaars geregeld een pas op de plaats maken. Enkele keren zijn wij 'ingestapt' om een project met een gemengd programma op gang te houden. Bij Rochdale stonden in 2023 zo'n 75 projecten in de pijplijn voor renovatie en nieuwbouw. Daarmee dragen we ons steentje bij aan de woningproductie, maar het is nog lang niet genoeg. Vanaf 2025 gaan wij versnellen. Dat gebeurt dan onder meer via de NH Bouwstroom, een samenwerkingsverband van gemeenten, bouwbedrijven en collega-corporaties om met nieuwe concepten het bouwtempo op te voeren. Bijvoorbeeld door te bouwen met kant-en-klare modules die in de fabriek gemaakt worden en op locatie worden geassembleerd.

Ambities bijstellen

Door de gestegen kosten voor bouw en onderhoud moeten wij voortdurend onze ambities in de gaten blijven houden en soms – helaas – ook bijstellen. Waar we met de afschaffing van de verhuurderheffing nog hoopten meer te kunnen investeren, zagen we die ruimte bijna volledig opgeslokt worden door hogere kosten vanwege inflatie, rentestijgingen en oplopende belastingen. In de afgelopen jaren is de politieke aandacht voor volkshuisvesting gelukkig toegenomen. Toch is nog veel meer steun van het Rijk nodig in de vorm van lastenverlichting, betaalbare grondposities en mogelijkheden om te versnellen. We blijven de politiek om aandacht vragen voor de enorme uitdaging om onze opgaven en middelen in evenwicht te houden. In dat kader volgen we met belangstelling de vorming van een nieuw kabinet en de kansen die dit hopelijk biedt voor de volkshuisvesting.

Uitdagingen voor het dagelijks beheer

Naast vernieuwing en ontwikkeling van ons vastgoed hebben we veel aandacht voor 'beheer'. Mensen moeten fijn met elkaar kunnen samenwonen in een schone en veilige omgeving. Dat gaat op veel plekken goed, maar er zijn nog veel buurten waar de leefbaarheid onder druk staat. Het werk van wijkbeheerders en andere collega's wordt heftiger door groeiende overlast, een grotere concentratie van mensen in een kwetsbare positie, meer armoede en dakloosheid. Zo zijn er flats in Zuidoost met veel 'slapers': daklozen die in de trappenhuisen 'wonen'. Elke dag zetten wij ons in om de hinder te beperken, trappenhuisen schoon te houden, te helpen tuinen op te knappen, deuren en liften te repareren. En tegelijkertijd zoeken we voortdurend naar structurelere oplossingen en agenderen we de uitdagingen die we gezamenlijk moeten oppakken.



1. Voorwoord - buurten waar we trots op zijn

Hogere energielasten

Het nieuwe fenomeen 'energiearmoede' was in 2023 een serieus issue. Veel huurders werden geconfronteerd met gestegen energielasten. Dat gold ook voor circa 8.000 huurders van Rochdale in flats met blokverwarming. Wij zagen ons genoodzaakt de voorschotten te verhogen. Dat was met de beste bedoelingen, om een torenhoge eindafrekening te voorkomen, maar een storm van protest was het gevolg. Die kritiek was terecht. Bewoners en huurdersorganisaties waren door ons onvoldoende meegenomen in de overwegingen om de voorschotten te verhogen. We hebben daarvan geleerd.

Successen in 2023

Over 2023 is veel positiefs te melden. Veel interesse was er voor een 'beheercoöperatie' in Zuidoost, waar we samen met toekomstige bewoners een gebouw ontwikkelen. Ondanks de hoge woonlasten hadden we dit jaar slechts 6 huisuitzettingen. Het Burgerberaad G1000 in Zaanstreek-Waterland waar wij aan meededen was een succes: er was veel belangstelling van de bewoners. Op veel plekken investeerden we met bewoners in 'samen leven': activiteiten om elkaar beter te leren kennen, schoonmaakacties, tuinenprojecten, initiatieven om huisregels af te stemmen, et cetera. Bij meer dan de helft van de woningen kwamen we langs voor klein en groot onderhoud. En er was veel aandacht om onze

dienstverlening verder te verbeteren, met mooie resultaten. Zo waardeerden onze huurders de inzet van de servicemonteurs met een dikke 9.

Grote betrokkenheid

Er zit veel energie in onze organisatie. De betrokkenheid van de medewerkers is groot. Dat zagen we bijvoorbeeld aan de hoge opkomst en het enthousiasme bij organisatiebrede bijeenkomsten, zoals de Winterparade. Dat was een middag om elkaar en elkaars werk beter te leren kennen. We vinden het heel belangrijk dat iedereen helder heeft waar we als Rochdale precies voor staan. Komend jaar werken we daarom aan een verdere aanscherping van onze koers. Dat doen we met elkaar, omdat ieders bijdrage ertoe doet. Voor onze bewoners en voor onze buurten.

Nico Overdevest en Mohamed Acharki
Raad van bestuur Rochdale

VERKLARING: De Raad van Bestuur verklaart dat Woningstichting Rochdale haar middelen in 2023 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.



Zomerfeest Rochdale 2023



2. Passend en betaalbaar wonen

Rochdale verhuurt ruim 40.000 verhuurbare eenheden (vhe's). In onze woningen vinden zo'n 80.000 mensen een thuis. Wij zijn er voornamelijk voor mensen met een laag inkomen; we verhuren 35.444 sociale huurwoningen, 2.036 woningen in de vrije sector (voornamelijk middenhuur), 910 (maatschappelijke) bedrijfsruimtes en 2099 parkeergelegenheden.

Opzeggingen en nieuwe verhuringen

In 2023 zegden 1.963 bewoners de huur op. Dat bood ruimte aan nieuwe huishoudens om deze woningen te betrekken. Daarnaast verhuurden we 80 nieuwbouwwoningen in Amsterdam Zuidoost (Egolitoren). Het matchen van nieuwe huurders aan woningen – met alle regelingen en eigen ambities – is een flinke klus. Slechts een klein aantal woningen is in 2023 zonder voorrangregeling geadverteerd. We werken nauw samen met gemeenten, zorgpartijen en andere partners om voor woningzoekenden met urgentie een passende woning te vinden.

WoningNet nieuwe stijl

Aan het begin van 2023 is het zoeken naar een sociale huurwoning in de regio Amsterdam veranderd. Het nieuwe systeem werkt met punten. Hoe meer punten je opbouwt, hoe meer kans je maakt op een woning. Met het actief reageren op woningen bouw je maandelijks zelf punten op. Daarnaast kun je in speciale gevallen extra punten krijgen, maar ook punten verliezen. Voor alle corporaties had deze verandering heel wat voeten in aarde. Zo diende de kwaliteit van de woningadvertenties te worden verhoogd en moet bij bezichtigingen nu de aanwezigheid van de kandidaten worden geregistreerd. De eerste resultaten van het nieuwe systeem beginnen zichtbaar te worden en zijn positief. Een sociale huurwoning hoeft nu bijvoorbeeld minder vaak aangeboden te worden voordat deze aan een kandidaat kan worden toegewezen.

Doorstroming, woonfraude en voorrang

In de loop van iemands leven kan de woonbehoefte veranderen. Doordat er kinderen worden geboren, kinderen het huis uitgaan, mensen scheiden of overlijden. Er bestaan verschillende voorrangregelingen om bewoners te stimuleren door te stromen naar een meer passende woning. Bijvoorbeeld met een lift, of met meer kamers. In 2023 zijn 22 sociale huurders van Rochdale verhuisd naar een meer passende woning door gebruik te maken van een doorstroomregeling.

Ook sporen we actief woonfraude op, zodat woningen gebruikt worden waar ze voor bedoeld zijn. Dit jaar kwamen daardoor 125 woningen weer beschikbaar, tegen 88 in 2022. Dit kwam door een intensievere aanpak en betere samenwerking met partners in Pact Poelenburg en Masterplan Zuidoost. Mede door meldingsbereidheid van buurtbewoners.

Huurders die een sociale huurwoning achterlaten, krijgen voorrang bij de toewijzing van onze vrije sector huurwoningen en koopwoningen. Voor het verhuren van onze vrije sector huurwoningen maken wij vanaf 2023 ook gebruik van WoningNet. Van de 72 geadverteerde woningen zijn er 63 toegewezen aan een kandidaat die een sociale huurwoning van Rochdale of een andere corporatie in de regio leeg achterliet. Van de 44 verkochte woningen zijn er 4 aan huurders van Rochdale verkocht. Dit is een stuk minder dan voorgaande jaren. Door de gestegen rente konden minder bewoners een koopwoning betalen.

Herhuisvesten vanwege renovatie

Als complexen worden gerenoveerd (in onbewoonde staat), verhuizen de bewoners naar een andere woning of naar een wisselwoning (en dan na renovatie weer terug). Dit jaar verhuisden circa 350 huishoudens in verband met de renovatie van hun woning.

Tabel 1: verhuringen naar doelgroep in 2023, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Regulier	60,8%	59,8%	58,5%	69,2%	56,4%	70,6%
Mensen met zorg*	9,7%	10,3%	14,6%	7,7%	7,7%	5,0%
Statushouders	10,8%	11,9%	14,6%	15,4%	6,0%	4,5%
Stadsvernieuwings-urgenten	10,2%	11,7%	3,7%	0,0%	0,0%	9,0%
Jongeren (tijdelijk contract)	8,5%	6,4%	8,5%	7,7%	29,9%	10,9%

Percentage op basis van alle sociale verhuringen, excl. studenten (1.805).

*Uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO), Beschermd Wonen (BW), sociaal-medische urgentie en/of intermediaire verhuringen (via zorginstellingen) voor cliënten met zorg.

Tabel 2: aantal woningen (opnieuw) verhuurd als gevolg van doorstroom in 2023, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Vrijgekomen woningen door tegengaan woonfraude	125	99	5	6	6	9
Gebruik doorstroomregelingen	22	20	2			*Cijfers nog niet bekend
Woningruil	39	22	5		3	9
Tijdelijke contracten (jongeren)	154	89	7	1	35	22



2. Passend en betaalbaar wonen

Tabel 3: verhuringen volgens 5%-regeling in 2023, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Aantal toegewezen volgens 5%-regeling	61	50	3	1	3	4
Percentage toegewezen volgens 5%-regeling	3,4%	3,6%	3,7%	7,7%	2,6%	2,0%

Percentage op basis van alle sociale verhuringen, excl. studenten (1.805).

Betaalbare woningen

Het beleid van Rochdale is om ongeveer 75% van onze sociale huurwoningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep. Het gaat hier dus om nieuwe huurders met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen. Minimaal 95% van hen moet een woning krijgen met een huur tot de eerste of tweede aftoppingsgrens (maximaal € 647,19 voor een 1- of 2-persoons huishouden en € 693,60 voor een 2⁺-huishouden). Afgelopen jaar hebben we 77% toegewezen aan de primaire doelgroep. En zoals elk jaar voldeden we ook in 2023 ruim aan de wettelijke norm van 95% met 99,44% van onze sociale huurwoningen in deze categorie passend toegewezen.

Naast het passend toewijzen worden wij geacht om minimaal 92,5% van onze sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot de Europeanorm. Dat is voor 1-persoonshuishoudens een inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens een inkomen tot € 48.625. Met 98% hebben we hier ruimschoots aan voldaan.

Huuraanpassing 2023

In 2023 hebben we de eenmalige huurverlaging toegepast. Dit betekende dat zo'n 10.000 huurders een huurverlaging hebben gehad van gemiddeld zo'n € 60. Hun huur is verlaagd naar € 575,03. Voor andere huurders hebben we ons beleid van de afgelopen jaren doorgezet. Dit betekent dat huurders met een lagere huur een hogere huurverhoging kregen, omdat deze huurverhoging vaak grotendeels werd opgevangen door de huurtoeslag. Onze huursomstijging is uiteindelijk uitgekomen op 2,35%. Ook hebben we de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast, maar wel gematigd voor huurders die al een huur hebben boven de liberalisatiegrens.

Protest!

Donderdagmiddag 30 maart verzamelden zo'n 20 actievoerders zich bij ons op de stoep. Ze protesteerden tegen de jaarlijkse huurverhoging en eisten dat we daarmee stoppen. Mohamed stond ze te woord, toonde begrip en nam een petitie in ontvangst. Dit soort signalen nemen we vanzelfsprekend zeer serieus.

Voorkomen van betalingsachterstanden

In 2023 hebben we veel aandacht gehad voor het voorkomen van betalingsproblemen. We streven ernaar betalingsachterstanden te voorkomen door in een vroeg stadium contact op te nemen met onze huurders en maatwerkregelingen te bieden.

Het aandeel huurders met een achterstand is in 2023 5,91% en was vorig jaar 6,10%. Het huurachterstandspercentage bij zittende huurders is in 2023 gestegen van 0,64% (in 2022) naar 0,94%. Dit percentage valt helaas hoger uit dan onze doelstelling van < 0,85%. Het hoge huurachterstandspercentage van zittende huurder is bijna in zijn volledigheid toe te rekenen aan de hogere servicekostenafrekeningen (door de hogere warmtekosten). We proberen uitzettingen door huurachterstand te voorkomen, maar in sommige gevallen lukt dat niet. In 2023 zijn slechts 6 ontruimingën geweest door huurachterstand.

We verwachten dat het huurachterstandspercentage begin 2024 licht zal dalen door betalingsregelingen en initiatieven met de gemeente rondom de warmtekosten. Wel zullen door de hogere afrekeningen de betalingsafspraken met huurders langer doorlopen en zullen de betalingsafspraken de algehele betaalbaarheid voor de huurder negatief beïnvloeden.

Tabel 4: nieuwe verhuringen naar streefhuur en wet- en regelgeving in 2023, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Nieuwe verhuringen (excl. studenten)						
Tot lage aftopgrens (≤ € 647,19)	65%	65%	60%	58%	77%	50%
Tot hoge aftopgrens (€ 647,19 - € 693,60)	14%	13%	25%	17%	8%	24%
Tot liberalisatiegrens (€ 693,60 - € 808,06)	21%	22%	16%	25%	16%	25%
Nieuwe verhuringen Europeanorm						
Inkomens ≤ € 44.035 bij eenpersoonshuishoudens, en inkomens ≤ € 48.625 bij meerpersoonshuishoudens (> 92,5%)	98%	98%	100%	100%	98%	98%
Vrije sector						
Middensegment (t/m € 1.069)	77%	79%	100%	50%	33%	93%

*Cijfers exclusief tijdelijke verhuur en 'omklapcontracten'. Het gaat om de cijfers die meetellen voor de aanbiedingsafspraken.



2. Passend en betaalbaar wonen

Warmtekosten

Afgelopen jaar kregen veel huishoudens te maken met de stijging van de energiekosten. Vorige winter zijn we daarom gestart met de actie 'Samen besparen'. Daarbij hebben we onder andere zo'n 500 bewoners geholpen met energiecoaching en besparende maatregelen. Servicemonteurs zijn opgeleid tot energiecoach en geven tips bij elk bezoek.

Voor zo'n 8.000 woningen met blokverwarming zijn wij de energieleverancier. Deze huurders betalen een voorschot voor energie aan ons. In maart 2023 hebben we van zo'n 3.000 huurders de voorschotten voor warmtekosten verhoogd, om te voorkomen dat mensen achteraf torenhoge rekeningen zouden krijgen. Dat leidde – met name in Amsterdam Zuidoost – tot grote onvrede. De verhoging van de voorschotten kwam voor velen als een verrassing. En hoewel we achter de verhoging staan, had de communicatie hierover echt beter moeten zijn. Hier hebben we van geleerd. Samen met de gemeente Amsterdam en Stichting !WOON zijn we opgetrokken om huurders te helpen met hun hoge energierekening.

Door de gestegen energieprijzen was het niet te voorkomen dat de eindafrekening over 2022 voor een deel van de huurders met blokverwarming hoog uit zou vallen. Samen met de gemeente en !WOON hebben we geprobeerd om huurders zoveel mogelijk te helpen bij het betalen van de energierekening. Enerzijds door ruime regelingen aan te bieden voor uitstel van betaling, anderzijds door huurders actief te benaderen en te informeren over de mogelijke regelingen vanuit de gemeente (zoals bijzondere bijstand).

In de loop van 2023 zagen we dat de energieprijzen langzaam gingen dalen. Daarom hebben we huurders in oktober geïnformeerd over de impact van de prijsdaling op hun voorschotten. Voor een deel van de huurders (circa 1.750) betekende dit dat wij per 1 november 2023 hun voorschot weer hebben verlaagd, omdat zij anders over zowel 2023 als 2024 een hoge teruggave warmtekosten konden verwachten. De overige huurders hebben een passend advies gekregen over hun termijnbedrag. Het eerstvolgende moment waarop voorschotten weer worden aangepast is tegelijk met de huurverhoging per 1 juli 2024.

In 2024 werken we vooral aan onze dienstverlening. Van zowel de manier waarop wij communiceren met de huurders tot de informatie die de huurder tussentijds tot zijn beschikking heeft. Wij willen graag dat de energierekening van onze huurders niet tot verrassingen leidt en dat huurders tussentijds inzage hebben in hun verbruik.

Leegstand en huurdering

Het percentage huurdering en verhuurleegstand bij woningen was in 2023 1,90%. Dat is een daling ten opzichte van 2022. Toen was het totaal percentage van huurdering 2,14%.

We hebben grote stappen gezet in ons verhuurproces in het verminderen van de doorlooptijd. Begin 2023 stond een woning gemiddeld 41 dagen leeg en eind 2023 gemiddeld 24 dagen. Enerzijds hebben we dit gerealiseerd door te investeren in meer digitale middelen: inspecties en woningaanvaarding vinden plaats via een opname-app, huurcontracten kunnen vanaf heden digitaal worden ondertekend en we hebben een begin gemaakt met sturing op basis van data.

Anderzijds heeft het investeren in onze verhuurteams ook tot verbetering geleid. Door een 'continu verbeteren'-werkwijze in te voeren, kunnen medewerkers zelf stapsgewijs hun eigen werkproces optimaliseren. Daarnaast werken de verhuurteams nu buurtgericht en zijn een aantal niet-verhuurgerelateerde werkzaamheden ondergebracht in een team van specialisten. Dit heeft ervoor gezorgd dat de onderlinge samenwerking is verbeterd en de mate van eigenaarschap is vergroot. Ook was de tijdelijke formatie, die in 2022 is opgezet, in de eerste helft van 2023 niet meer nodig. De achterstanden in het werk waren namelijk weggewerkt.

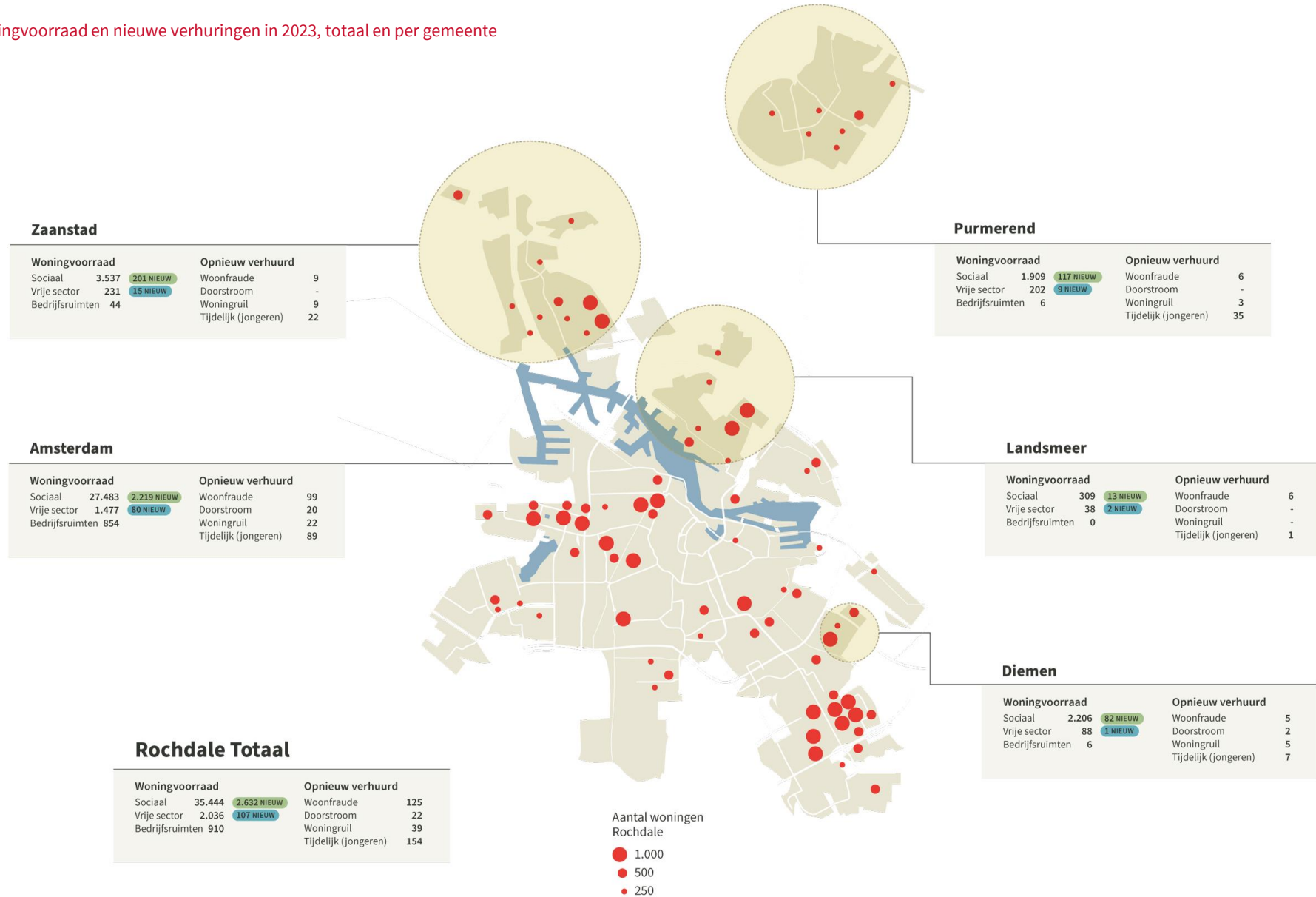
Tabel 5: verhuringen in 2023, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Verhuringen sociale sector (inclusief studenten)	2.632	2.219	82	13	117	201
Mutatiegraad sociale sector (aandeel verhuringen t.o.v. totaal)	7,43%	8,07%	3,72%	4,21%	6,13%	5,68%
Verhuringen sociale sector (exclusief studenten)	1.805	1.392	82	13	117	201
Mutatiegraad sociale sector exclusief studenten (aandeel verhuringen t.o.v. totaal)	5,09%	5,07%	3,72%	4,21%	6,13%	5,68%
Verhuringen vrije sector	107	80	1	2	9	15
Mutatiegraad vrije sector (aandeel verhuringen t.o.v. totaal)	5,26%	5,42%	1,14%	5,26%	4,46%	6,49%



2. Passend en betaalbaar wonen

Afbeelding 1: woningvoorraad en nieuwe verhuringen in 2023, totaal en per gemeente



3. Een fijne woonomgeving

Wonen is veel meer dan een dak boven je hoofd. Het gaat ook over de buurt waar je woont, je burens, de voorzieningen. Bij Rochdale geloven we dat wij een grote bijdrage kunnen leveren aan het versterken van buurten. Zowel de fysieke als de sociale omgeving, de gemeenschap. Door een integrale, langjarige aanpak – in nauwe samenwerking met bewoners en allerlei partners – en gerichte interventies.

Buurtgerichte aanpak

De ene buurt is de andere niet, daarom kiezen we voor een buurtgerichte aanpak. We kennen de buurten waar we veel woningbezit hebben, verdiepen ons in wat er speelt en wat er nodig is. Dat kan per buurt verschillen. We richten ons met interventies zowel op de fysieke woonomgeving, als op de sociale gemeenschap. Onze 12 buurtteams spelen daarbij een centrale rol.

In 2023 hebben we steeds beter in kaart gebracht wat er speelt in onze buurten. Er is een dashboard opgezet waar informatie uit diverse bronnen bij elkaar is gebracht. Dit geeft inzicht in de diverse aspecten van onder andere leefbaarheid in buurten en complexen (veiligheid, kwaliteit, schoonheid, overlast, et cetera). Daardoor zijn we beter in staat te bepalen welke interventies daadwerkelijk bijdragen aan de buurt.

Bouwen voor de buurt

Bij gebiedsontwikkeling – nieuwbouw, renovatie – kijken we naar het totale plaatje. Wij onderzoeken hoe het project kan bijdragen aan het verbeteren van de buurt. Daarbij zien we de fysieke opgave en de sociale opgave in elkaars verlengde. Ook door menging van woningtypes zorgen we ervoor dat verschillende doelgroepen in de buurt terecht kunnen. Zo bouwen we seniorenwoningen, zodat ouderen kunnen doorstromen en hun grotere woning achterlaten voor een gezin. We mixen segmenten (sociaal, middenhuur en koop) en verhuren in een passende mix aan de primaire en secundaire doelgroep.

G-buurt Noord: verhuizen naar nieuwbouw

Naar de 80 woningen in de nieuwbouw Egolitoren in de E-buurt in Amsterdam Zuidoost zijn vooral mensen uit Geldershoofd en Gravestein doorgestroomd. Dat zijn 2 grote flats die we willen renoveren. Door deze bewoners voorrang te geven, maken we ruimte in de flats en creëren we kansen voor betere menging. We kijken dus hoe we met nieuwbouw bijdragen aan de hele buurt.

Gezonde woonomgeving

We krijgen meer inzicht in het belang van een gezonde woonomgeving en hoe de fysieke kenmerken van buurten daarin een rol spelen. Ook dat nemen we mee in het ontwerp van buurten. Zodat er voldoende groen is, en we rekening houden met hittestress of juist

wateroverlast. Daar hebben we zelf deels invloed op. Daarnaast is het onderwerp van gesprek met partners, zoals de gemeenten, collega-corporaties en andere partners.

Buurtteams en buurtpunten

In buurten waar veel speelt – zowel fysiek als sociaal – zijn we zichtbaar aanwezig met buurtteams, en waar nodig ook met een buurtpunt, waar bewoners terecht kunnen. Buurtpunten delen we in toenemende mate met maatschappelijke partners.

Empowercentrum G-buurt

In Gravestein in de G-buurt Amsterdam Zuidoost openden we in 2023 het Empowercentrum, een plek waar gemeente, maatschappelijke partners en Rochdale gehuisvest zijn. Bewoners kunnen er terecht met allerlei vragen en er zijn ruimtes voor initiatieven van bewoners.

Schoon, heel en veilig

We werken doorlopend aan het schoon, heel en veilig houden van onze complexen. Het gaat daarbij om de gemeenschappelijke ruimtes van complexen, zoals trappenhuis, en om de omgeving ervan. Dit beheer vraagt voortdurend aandacht van de wijkbeheerders. Soms is de problematiek echt hardnekkig, met veel vervuiling in trappenhuis. We zoeken steeds naar passende oplossingen – van samenwerking met actieve bewoners tot vriendelijke communicatie. In 2023 hebben we 99% van onze complexen geschouwd in het kader van kwaliteit. De resultaten helpen wijkbeheerders om andere afdelingen te ondersteunen met de werkzaamheden die in een complex moeten worden uitgevoerd.

Bijzondere projecten: Buurtwasserte Kolenkit en Lang Leve Thuisflat Osdorperhof

In de Kolenkit schreven we een challenge uit om een bedrijfsruimte te exploiteren als buurtwasserte. Meerdere geïnteresseerde buurtbewoners meldden zich. Een bedrijfsruimte aan de Wiltzanghlaan boden we aan voor een lagere huur met als voorwaarde er een initiatief voor de buurt te starten. Ruim 80(!) geïnteresseerden deden mee. Studio Creatief is de nieuwe huurder geworden. En in Osdorp, Amsterdam Nieuw-West, zijn we samen met actieve bewoners, zorgpartners Cordaan, Combiwel en Stichting Omnibus bezig met het ontwikkelen van een vernieuwend concept voor het langer thuis wonen.

Voorzieningen

Een sterke buurt is gebaat bij passende voorzieningen: infrastructuur, winkels, maatschappelijke voorzieningen, et cetera. We zetten bedrijfsruimtes zo mogelijk in voor voorzieningen die een goede toevoeging zijn voor de buurt. In de Van Deysselbuurt hebben we goede ervaringen met het faciliteren van de wijkeconomie. Daarbij werken we samen met partners uit de buurt. Dit jaar organiseerden we met alle partners een markt om te laten zien wat de buurt te bieden heeft. Zoals de buurtkeuken.



3. Een fijne woonomgeving

Netwerken van professionals

De complexiteit van de opgaven in veel buurten vraagt om samenwerking met verschillende maatschappelijke partners. Bijvoorbeeld op het gebied van zorg, veiligheid en schulden. Daarom creëren en investeren we in netwerken van professionals in de buurt. In enkele buurten organiseerden de buurtcoördinatoren ook in 2023 een stakeholdersbijeenkomst.

Community building, eigenaarschap en participatie

We stimuleren en faciliteren zoveel mogelijk eigenaarschap bij huurders. Daarnaast werken we met de collega's in onze buurten onverminderd door aan vernieuwende vormen van huurdersparticipatie, waarover we ook steeds meer leren. We werken vanuit de energie die er bij actieve huurders leeft. Huurders kunnen zich verenigen in een bewonerscommissie, maar ook op een andere manier meedoen en meedenken aan het verbeteren van de eigen woonomgeving. Jong en oud.

Gezichten van de H-buurt

In de H-buurt in Amsterdam Zuidoost organiseerden we een grote fototentoonstelling tussen de flats. Met 42 portretten van bewoners van de H-buurt. Deze portretten en bijbehorende verhalen werden gemaakt door medewerkers van Rochdale. De opening van de tentoonstelling was een feest voor de buurt.

We onderzoeken/experimenteren met (nieuwe) vormen van (zelf)beheer. In Amsterdam Zuidoost zijn we gestart met het opzetten van een beheercoöperatie (Vreeswijkpad). We hebben toekomstige bewoners voor dit complex geworven en zijn daarmee in gesprek over het vormgeven, ontwikkelen en beheren van dit gebouw. De standaardprocessen gaan voor een dergelijke woonvorm niet op. Daarom vraagt dit innovatief vermogen.

Aandacht voor meer kwetsbare bewoners

Al langere tijd constateren we een toename van kwetsbare bewoners, vooral in buurten met veel corporatiebezit. In steeds meer buurten (delen van Zuidoost, Noord, Poelenburg en Nieuw-West) is de concentratie kwetsbaren hoog, te hoog. De verschillende buurtteams geven aan dat het plaatsen van nieuwe urgenten in deze buurten leidt tot een cumulatie van problemen.

Het team Wonen & Zorg doet er alles aan om kwetsbare bewoners goed te begeleiden en te laten instromen in de buurt. We constateren echter ook tekorten bij gemeenten en zorginstellingen om begeleiding goed vorm te geven. Ook hebben we vaak te maken met complexe problematiek.

Op verschillende niveaus kaarten we deze situatie aan; in masterplannen, op bestuurlijk niveau, in gesprekken met zorgpartijen en andere maatschappelijke organisaties.

Achter de voordeur

Door de aard van ons werk en doordat we dagelijks in de buurten en complexen aanwezig zijn, komen we meer dan andere organisaties bij mensen thuis. Daardoor kunnen wij een rol vervullen bij signalering van problemen en verwijzen we waar mogelijk door. We werken in de buurt intensief samen met gemeenten, andere woningcorporaties en zorgaanbieders om hulpvragen van huurders op te pakken.

Huurdersvertegenwoordiging

Er zijn 117 bewonerscommissies en complexvertegenwoordigers, waarmee we minimaal 2 keer per jaar overleg mee hebben. Wanneer er meer speelt in een complex, zoals een renovatie, gaat de frequentie van overleg natuurlijk sterk omhoog.

Ook hebben we het afgelopen jaar maandelijks met onze huurdersvertegenwoordiging, de Bewonersraad Rochdale (BWR), gesproken. We spraken hen over actualiteiten en inhoudelijke onderwerpen. Daarnaast hebben zij 2 adviesaanvragen behandeld (1 over huur-aanpassing en 1 over de Kaderbrief). Ook zijn we in 2023 gestart met een traject om samen nieuwe vormen van participatie te onderzoeken. Met als doel de stem van de huurder een nóg betere plek in onze organisatie te geven. Spijtig genoeg is Rochdale eind 2023 op de hoogte gesteld van mogelijke fraude of verduistering door bestuursleden van de BWR en hebben we de samenwerking met hen stopgezet. In 2024 gaan we, samen met onze huurders, onze huurdersvertegenwoordiging opnieuw vormgeven.

G1000 Burgerberaad Zaanstreek-Waterland

We hebben actief meegedaan met het G1000 Wonen Burgerberaad in Zaanstreek-Waterland. In totaal deden 350 inwoners (zowel huurders als kopers) daaraan mee. Uit het beraad kwamen 11 thema's, waarop voorstellen worden uitgewerkt. Uit de grote groep deelnemers is een klankbordgroep gekozen. Deze groep treedt na het Burgerberaad op als gesprekspartner en kan door de overheid of partnerorganisaties worden geraadpleegd.

Prestatieafspraken

We hebben voor het eerst prestatieafspraken ondertekend in Haarlemmermeer (gezien onze toekomstige nieuwbouw hier) en we zijn in Amsterdam tot een onderhandelakkoord gekomen voor nieuwe prestatieafspraken. In Zaanstad en Diemen zijn de bestaande afspraken met een jaar verlengd.



3. Een fijne woonomgeving

Elke dag werken we aan het versterken van onze buurten. Sociaal beheer is één van de manieren om dat te doen. Samen met onze huurders en samenwerkingspartners bekijken we wat een buurt nodig heeft. Geen buurt is hetzelfde. De collega's van het buurtteam (Buurtcoördinator en Wijkbeheerders) zetten projecten op of voeren acties uit die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en het versterken van de buurt. Hieronder een aantal voorbeelden:

Gericht op de individuele huurder

In de Kolenkitbuurt hebben we een maatwerkpaak energiearmoede opgezet. In die buurt hebben veel huurders daarmee te maken. Tijdens ons bezoek zijn er kleine aanpassingen in woningen gedaan en huurders werd uitleg gegeven over wat zij zelf kunnen doen voor een lage energierekening.

In meerdere buurten hebben wijkbeheerders en vakmannen huisbezoeken afgelegd. Tijdens deze bezoeken voor de wijkbeheerder een persoonlijk gesprek met de huurders en kijkt de vakman of hij kleine reparaties direct kan uitvoeren.

In samenwerking met diverse organisaties hebben we in Amsterdam, Purmerend en Zaandam 'tuinenacties' gehouden. We hebben de tuinen opgeknapt van huurders die zelf niet meer de mogelijkheid hebben om dat te doen.

Samen met Stichting VoorUit hebben studenten in Banne Zuid actief contact gelegd met kinderen in de buurt. Het doel hiervan is ouders van grote gezinnen te ontlasten door activiteiten te organiseren voor kinderen. Denk aan speelmiddagen en kookclubs.

In Zaandam hebben we koffiemomenten in de buurt georganiseerd. Hierdoor konden we vragen van huurders direct beantwoorden en onze zichtbaarheid vergroten.

Gericht op de woning en/of het complex

In Kruitberg hebben we vanuit een project, samen met huurders en een kunstenaarscollectief, de ernstig vervuilde garage van het complex opgeknapt. De garage was erg donker en er vonden veel auto inbraken plaats. Nu is de garage licht en schoon.

Het schoon, heel en veilig houden van complexen is belangrijk. In Amsterdam Noord hebben 28 huurders het gehele jaar als Buurtambassadeurs meegeholpen de portieken van hun complex schoon, heel en veilig te houden. Wijkbeheerders hadden hierdoor meer tijd om de achterliggende oorzaak van de leefbaarheidsproblematiek te verhelpen.

Huurders moeten zich veilig voelen in hun buurt en complex. Daarom zijn diverse complexen vanaf nu voorzien van cameratoezicht.

In Amsterdam Zuidoost hebben we in de G-buurt nieuwe participatievormen geïnitieerd. Denk aan het opstarten van een bewonerspanel, een sleutelfigurenplatform en een klankbordgroep. Om zo een diverse groep huurders als gesprekspartners te hebben en ervoor te zorgen dat we de juiste dingen doen.

Gericht op de sociale omgeving

We hebben financieel bijgedragen aan het Bewoners aan Zet project in Zaandam. Vanuit het masterplan werd een prijsvraag uitgezet waarvoor bewoners ideeën konden aandragen ter versterking van de buurt.

In zowel Amsterdam Oost als Diemen hebben we ingezet op 'communitybuilding'. We hebben actieve huurders gefaciliteerd om activiteiten te organiseren voor de gemeenschap.

In samenwerking met Cascoland hebben we in Amsterdam Sloterveer bedrijfsruimtes beschikbaar gesteld als sociaaleconomische broedplaatsen. Een plek waar bewoners zich tot (buurt)ondernemer en informeel zorgverlener ontwikkelen.

In de Van Deysselbuurt zijn we gestart met een 'partneroverleg'. Waarbij we met alle relevante samenwerkingspartners uit de buurt, 1 x per 2 maanden, een complex bezoeken. Dit zorgt voor dat we beter weten wat er bij partners speelt en elkaar beter weten te vinden.

De Vakmannen die in Amsterdam Noord werkzaam zijn hebben training gevolgd in het herkennen van sociale problematiek van huurders. Hierdoor zijn zes concrete meldingen opgepakt en behandeld door lokale welzijnsorganisaties.

Gericht op de fysieke woonomgeving

Veel buurten kampen met hittestress en wateroverlast. Daarom hebben we het afgelopen jaar extra aandacht gegeven aan het thema klimaatadaptatie. Zo konden huurders in Purmerend, op kosten van Rochdale en de gemeente, een gratis regenton aanvragen.

We hebben de gemeenschappelijke binnentuinen van complexen Amstelveenseweg en Schinkelhavenkade vergroend en daarmee de biodiversiteit vergroot.

In Amsterdam Noord hebben we een nieuw buurtpunt geopend (locatie Lichterstraat). Dit buurtpunt zorgt ervoor dat huurders op een laagdrempelige manier bij ons binnen kunnen lopen. Ook draagt het bij aan de zichtbaarheid van Rochdale in dit gebied en vergemakkelijkt het de aanpak van renovatiewoningen voor het projectteam.

In Laag Kralenbeek hebben we een minibieb gerealiseerd. Een plek waar iedereen boeken kan lenen, ruilen of achterlaten.



3. Een fijne woonomgeving

Sterke buurten maken we niet alleen. We werken veel samen met partners van allerlei verschillende instanties. Maar ook in buurtprogramma's of masterplannen van de gemeente levert Rochdale een bijdrage. Hieronder staat per programma beknopt beschreven wat we het afgelopen jaar hebben gedaan.



Pact Poelenburg-Peldersveld

Alle bewoners in Poelenburg en Peldersveld in Zaandam verdienen een fijne plek om te wonen en op te groeien. Samen met meer dan twintig partijen uit de wijken, werken we aan thema's als jeugd, armoede, participatie en fijn en veilig wonen. In 2023 hebben we in dit programma een grote nieuwe stap gezet. Samen met meer dan veertig organisaties hebben wij onze handtekening gezet onder het 'Pact Zaandam-Oost'. Naast woningcorporaties hebben organisaties uit het onderwijs, de zorg, cultuur, sport, het bedrijfsleven en de politie hun handtekening hieronder gezet. De handtekeningen staan voor een gezamenlijke inspanning voor de komende twintig jaar, voor meer kansengelijkheid, leefbaarheid en veiligheid in Zaandam-Oost, een gebied met in totaal ruim 47.000 inwoners.

AANPAK NOORD

Aanpak Noord

In 2023 is er ook in Amsterdam Noord een ferme start gemaakt met een actiegericht integraal programma, genaamd 'Aanpak Noord'. Daarin werken gemeente, bewoners (Red Amsterdam Noord) en de woningcorporaties Ymere, Stadgenoot, Eigen Haard en Rochdale samen. Belangrijk daarbij is dat bewoners en instanties met elkaar in gesprek blijven over wat de agenda van deze aanpak zou moeten worden. In 2023 is de eerste stap voor dit programma gezet: elkaar beter leren kennen en het delen van de belangrijkste informatie en dilemma's.



Wij zijn Samen Nieuw-West

Nationaal Programma Samen Nieuw West

In 2023 heeft Rochdale zich aangesloten bij het Nationaal Programma Samen Nieuw-West. Met dit programma zetten partners uit de stad zich in om het perspectief van bewoners in Nieuw-West te vergroten. Het is voortdurend werk in progress, maar vanaf december 2023 is het voorlopige concept van de plannen opgesteld en kunnen we de komende jaren aan de slag.

ZO ZUIDOOST

Masterplan Zuidoost

In het Masterplan Zuidoost staan vijf thema's centraal:

- participatie
- onderwijs
- veiligheid
- wonen
- werken

Per thema ontwikkelen we, waar mogelijk in samenwerking met bewoners, activiteiten en plannen om de ambities te realiseren. Het afgelopen jaar was een jaar van diverse grotere ontwikkelingen en turbulentie rondom het Masterplan Zuidoost. In de zomer heeft de programmadirecteur haar functie neergelegd. Dat zorgde voor flink wat ophef. Maar Rochdale is in de tussentijd onverminderd doorggegaan om vanuit onze rol te blijven werken aan onze doelen.

Concrete resultaten in 2023:

- oplevering Empowermentcenter Gravestein;
- nieuwbouw Egolitoren opgeleverd;
- start integrale veiligheidsaanpak Koornhorst;
- verdere ontwikkeling flexwonen Brasa Village;
- de realisatie van diverse projecten voor wonen en energiecoaching.



4. Woningvoorraad

De vraag naar betaalbare (huur)woningen is ongekend groot. We dragen – binnen onze financiële mogelijkheden – maximaal bij aan het vergroten van het aantal beschikbare sociale huur en middenhuur woningen. We werken aan de programmering van de bouw van circa 5.000 sociale huurwoningen en ruim 500 middenhuur woningen tot en met 2033.

Kwaliteit, duurzaamheid en aantal woningen verhogen

Met een woningvoorraad van zo'n 37.480 (sociaal en vrije sector) woningen dragen wij stevig bij aan de huisvesting van mensen met een lager inkomen. Onze voorraad is verspreid over 5 gemeenten, met grote concentraties in Zuidoost, Nieuw-west, Zaanstad Oost en Noord. Veel in naoorlogse wijken, waardoor het een grote uitdaging is (en voorlopig blijft) om de kwaliteit op peil te brengen en te houden. Nieuwbouw is één van de manieren om zowel de kwaliteit als de duurzaamheid van het bezit te verhogen, maar ook een manier om veel nieuwe woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

Tabel 6: totaal aantal woningen in 2023

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Totaal sociaal + vrije sector*	37.480	28.960	2.294	347	2.111	3.768
Totaal aantal woningen sociaal*	35.444	27483	2206	309	1909	3537*
Totaal aantal woningen vrije sector*	2.036	1477	88	38	202	231
Toe- of afname aantal woningen in 2023	-93	-39	0	0	0	-54
Toe- of afname aantal woningen sociaal in 2023	-66	-21	2	0	7	-54
Toe- of afname aantal woningen vrije sector in 2023	-27	-18	-2	0	-7	0

* conform hoofdstuk 2 (infographic)

In 2023 hebben we 80 sociale huurwoningen opgeleverd (Egolitoren in Amsterdam Zuidoost). Dat is een klein aantal vergeleken met de aantallen die in de planning staan. We werken momenteel aan zo'n 60 (nieuwbouw)projecten, in verschillende fasen van voorbereiding, van pijplijn, tot uitvoering. In Amsterdam Zuidoost, Oost, Noord en West, Purmerend en Zaanstad is gestart met de bouw van 780 sociale huur en middenhuur woningen. Voor de jaren 2024, 2025 en 2026 staan bijna 2.000 opleveringen gepland. Zie pagina 14 voor de voorraadontwikkeling.

Gestart in 2023

Amstelkwartier (207 woningen)

Paltrok (106 woningen)

Kwadijkerpark Fase 1 (48 woningen)

Houthavenkade (213 woningen)

Oostzijderpark (73 woningen)

Ottho Heldringstraat (55 woningen)

Gebiedsontwikkeling

We zien in buurten waar we al aanwezig zijn mogelijkheden om te verdichten. Zo bouwen we in de Van Deysselbuurt circa 700 woningen. We kiezen daar voor sloop en creëren zo ruimte voor nieuwbouw. Ook onderzoeken we andere manieren om te verdichten (optoppen, transformaties, et cetera). We zijn ook actief met acquisitie, om kansen die langskomen te benutten. Dat kan gaan om grondposities, turn-keyprojecten, en andere vormen. We kijken daarbij nadrukkelijk ook naar middenhuur, naast sociale huur.

Conceptontwikkeling

Binnen de afdeling Vastgoed houdt een klein team zich bezig met concept-ontwikkeling: welke nieuwe (bouw)concepten helpen ons duurzamer en efficiënter te bouwen? En welke concepten zijn er nodig om aan de vraag van de toekomst te voldoen?

Verkoop

We verkopen bezit om een betere mix van verschillende type woningen te krijgen in onze buurten en om onze grote verduurzamings- en nieuwbouwpoging te kunnen betalen. We verkopen bijna alleen in buurten met meer dan 30% sociale huur (in bezit van corporaties). In buurten met 30% of minder sociale huur verkopen we alleen voor bekostiging van dure renovatieprojecten of in kruimelcomplexen (laatste woningen in een VvE). In verband met naleving van de prestatieafspraken in Amsterdam hebben we in 2023 minder verkocht dan eerdere jaren. Binnen al ons bezit hebben we 44 woningen verkocht.

NH Bouwstroom

In de NH Bouwstroom werken Noord-Hollandse corporaties en bouwers samen om sneller, goedkoper, beter en efficiënter te werken. NH Bouwstroom kwam in 2023 goed uit de startblokken. We werken nu aan 6 modulaire projecten met bouwpartners uit de Bouwstroom. Voor Brasa Village en Koggenland is de productie in opdracht gegeven.

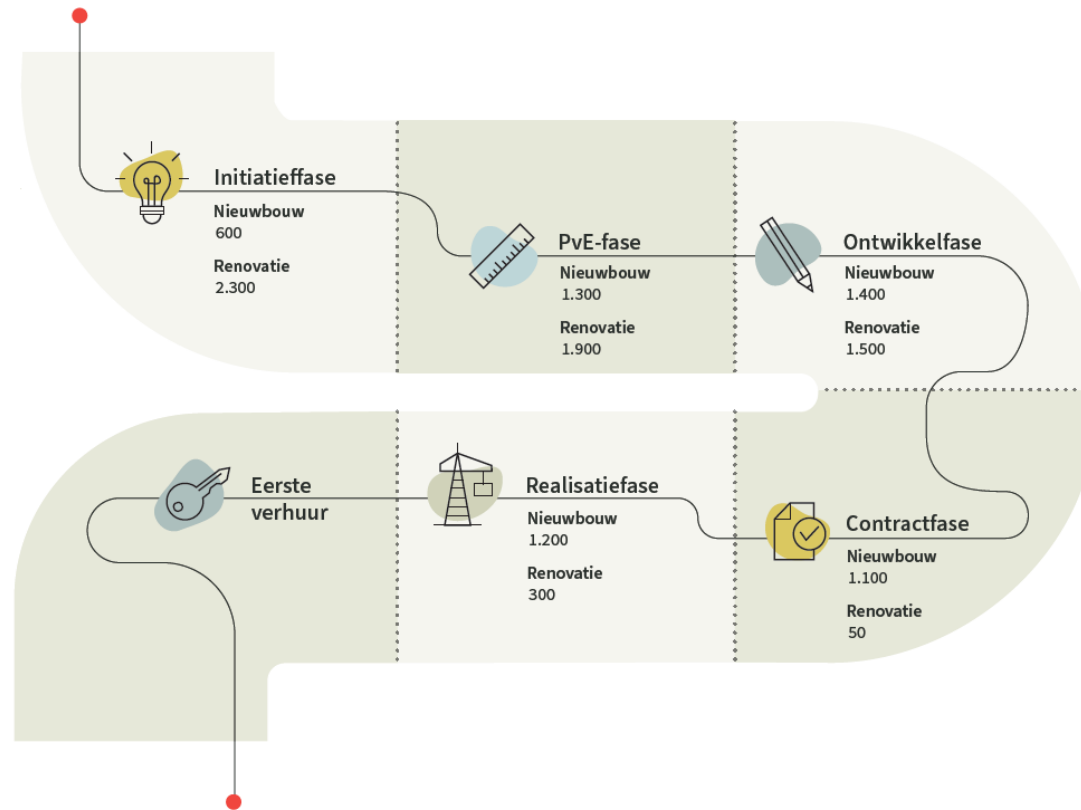


4. Woningvoorraad

Bijdrage aan doelstellingen Nationale Prestatieafspraken

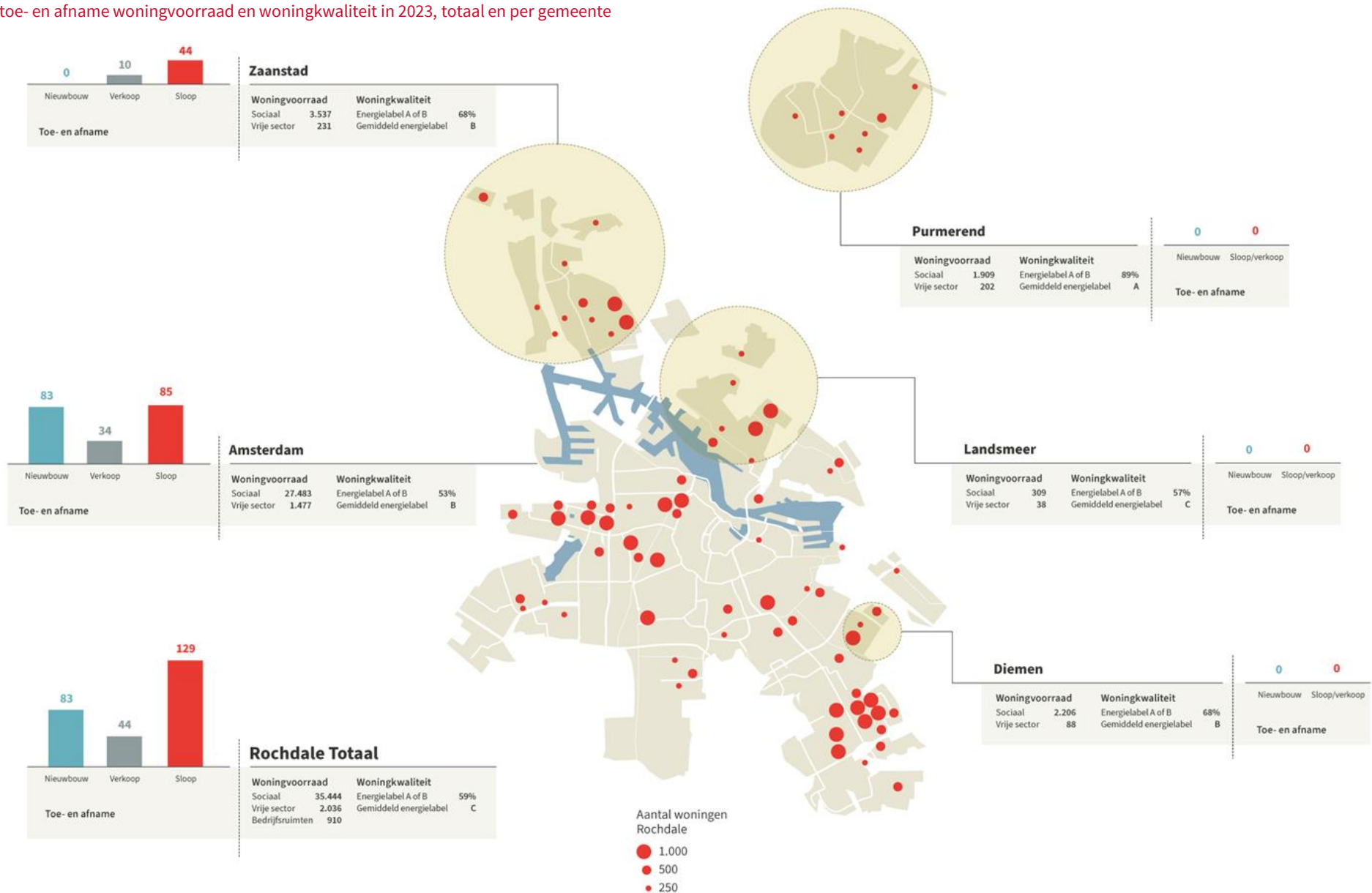
In de Nationale Prestatieafspraken hebben woningcorporaties afspraken gemaakt over een verdubbeling van de woningbouw tot en met 2030. Om zo de woningnood op te lossen. Er moeten de aankomende jaren in totaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen gerealiseerd worden. De bijdrage die Rochdale daarin moet leveren grijpen we met beide handen aan. Onze projectenportefeuille voor nieuwbouw is inmiddels goed gevuld. Ook zijn er voor de komende jaren de nodige renovatieprojecten opgestart. Onderstaande 'pijplijn' geeft de werkvoorraad weer in de verschillende (besluitvormings)fases.

Afbeelding 2: weergave van het voorraadontwikkelingsproces



4. Woningvoorraad

Afbeelding 3: toe- en afname woningvoorraad en woningkwaliteit in 2023, totaal en per gemeente



5. Woningkwaliteit

Het onderhouden van ons bezit is een grote opgave. Ook in 2023 hebben we hier weer volop in geïnvesteerd. Dat doen we door middel van reparaties, mutaties, planmatig onderhoud en renovaties. In 2023 gaven we hier € 108 miljoen aan uit. Dat is een toename van € 11 miljoen ten opzichte van 2022, omdat we meer onderhoud hebben uitgevoerd en omdat de kosten zijn gestegen. Tijdens dit onderhoud verduurzamen we tegelijkertijd waar dit kan.

Reparatieonderhoud

Het op peil houden van onze woningen is belangrijk. We onderhouden of verbeteren onze woningen via verschillende werkstromen. Onder de werkstroom reparatieonderhoud vallen de reparaties die dagelijks door onze servicemonteurs of comakers worden uitgevoerd. Het afgelopen jaar hebben we in totaal 52.146 reparaties uitgevoerd, waarvan er 38.881 door onze eigen servicemonteurs.

Mutatieonderhoud

Wanneer een woning vrijkomt en klaar moet worden gemaakt voor een nieuwe verhuring, spreken we van een mutatie. Het aantal gemuteerde woningen in 2023 lag redelijk in lijn met onze verwachting. Wel hadden we hogere uitgaven. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door de hoge prijsstijgingen. Hierdoor ligt de gemiddelde prijs voor 1 gemuteerde woning 28,18% hoger dan in 2022.

In 2023 zijn er 1.416 keukens en 797 badkamers vervangen. Ook de prijzen voor het vervangen van badkamers en keukens in mutatiewoningen liggen veel hoger dan voorgaande jaren. Deze extra kosten hebben we in 2023 kunnen opvangen, maar voor de toekomst zullen we onderzoeken waar onze grootste kostenposten zitten en of er andere manieren zijn om met deze prijsstijgingen om te gaan.

Planmatig onderhoud

In 2023 hebben we aan meer dan 20.000 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Dat is onderhoud dat we periodiek en vaak per complex uitvoeren. De werkzaamheden variëren van het ophangen van een rookmelder tot lift- en dakonderhoud.

Renovaties

Soms is een complex toe aan renovatie. Het complex is dan niet meer in goede technische staat. Door te renoveren kunnen de woningen dan weer een hele tijd mee. We leverden in 2023 370 gerenoveerde woningen op. Eind 2023 zijn 6 projecten in uitvoering waarbij in totaal 275 woningen worden gerenoveerd.

Succesvol experiment: asbestinventarisatie in bewoonde staat bij mutatie

Willen we leeggekomen woningen zo snel mogelijk weer klaarmaken voor de verhuur, dan is een snelle asbestinventarisatie erg belangrijk. We voeren sinds 2023 de asbestinventarisatie vóór de eindinspectie uit, voorheen deden we dat pas na de eindinspectie. Hierdoor weten we al of er asbest aanwezig is vóórdat de huurder de sleutels heeft ingeleverd. Is er asbest gevonden, dan kunnen we direct de vergunning voor asbestsanering aanvragen en kan de saneerder de woning in op het moment dat de huurder vertrekt. Als er niet gesaneerd hoeft te worden, weet de onderhoudspartner dat er direct na einde huur met werkzaamheden gestart kan worden. Dat scheelt dus veel tijd. Ook voorkomt het dat de vertrekkende huurder asbestbesmetting veroorzaakt door het verwijderen van bijvoorbeeld de vloer.

Nieuwe werkstromen PO+ en MO+

Er zijn nu 3 werkstromen waarin we verduurzaming aanpakken:

- bij mutatieonderhoud (MO+)
- tijdens het planmatig onderhoud (PO+)
- tijdens renovatie.

We spreken over een +-werkstroom als we tijdens het onderhoud tegelijkertijd duurzaamheidsingrepen kunnen uitvoeren. Die duurzaamheidsingrepen kunnen we vanaf heden op meerdere momenten uitvoeren.

In 2023 hebben we voor het eerst een groot aantal woningen tijdens MO+ en PO+ verduurzaamd. In 2023 hebben we op deze wijze 35 MO+-woningen en 13 complexen (meer dan 600 woningen) vanuit PO+ aangepakt. Daarnaast zijn in 2023 ruim 1.200 woningen brandveiliger gemaakt, waar mogelijk worden deze werkzaamheden bij PO+ meegenomen. Bij urgentie wordt brandveiligheid afzonderlijk aangepakt.

Binnenkwaliteit

In 2023 hebben we het inzicht in de kwaliteit van onze woningen verbeterd. Uit het HIRA (Huurders in de regio Amsterdam) bewonersonderzoek blijkt dat onze huurders, ten opzichte van andere corporaties in Amsterdam, relatief ontevreden zijn met hun woning. Eén van de belangrijkste oorzaken van ontevredenheid die wordt genoemd heeft betrekking op het sanitair in de woningen. Mede op basis van dit inzicht hebben we onze ambities voor de kwaliteit aangescherpt. We gaan nadrukkelijker de kwaliteitsbeleving van huurders meenemen in de keuzes die we maken.

In afbeelding 3 op pagina 15 staat weergegeven in welke gemeenten we woningen slopen en/of verkopen, en is meer informatie over woningkwaliteit te vinden.



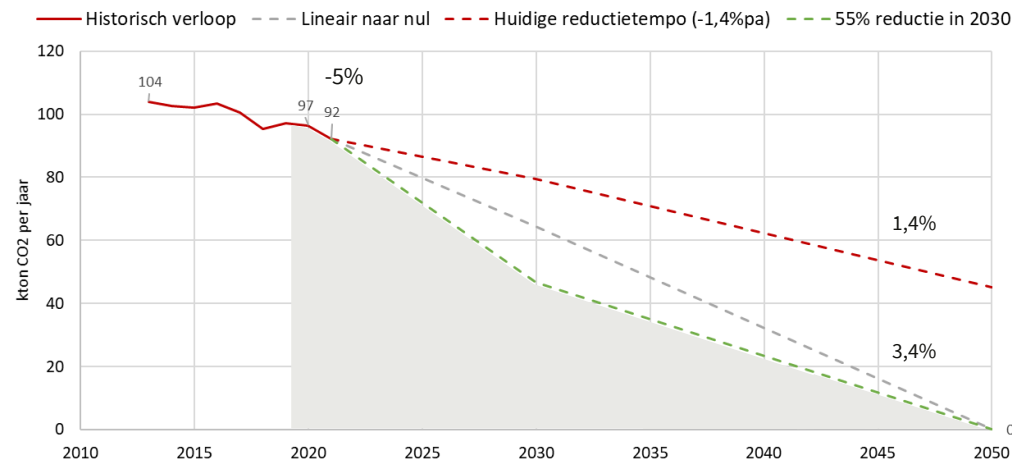
6. Duurzaamheid

Huurders moeten een fijn thuis hebben; nu én in de toekomst. Daarom is het belangrijk dat we nu goede keuzes maken op het gebied van duurzaamheid. We investeren fors in de verdere verduurzaming van onze woningen en zetten steeds meer in op bouwen, renoveren, en onderhouden met duurzame materialen. Zo proberen we de CO₂-uitstoot die voortkomt uit bouwen en wonen te verminderen.

Energietransitie

Binnen het thema duurzaamheid heeft de energietransitie vooralsnog de grootste aandacht. Alle woningen en andere gebouwen moeten, uiterlijk in 2050, per saldo geen CO₂ meer uitstoten. Dit doen we door het energiegebruik van de woningen kosteneffectief te reduceren, de woningen te voorzien van een alternatieve energiedrager t.o.v. aardgas en door de elektriciteit die nodig is, volledig duurzaam op te wekken en/of in te kopen. Waar we kunnen isoleren we onze woningen, leggen we zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en sluiten we onze woningen aan op een alternatief voor aardgas. We reduceren gemiddeld 1% tot 2% CO₂ per jaar en willen deze reductie de komende jaren flink opvoeren.

Grafiek 1: Projectie CO₂- uitstootontwikkeling totaalportefeuille



Voetnoot: de data is 1 keer per jaar en laat in het volgend jaar beschikbaar. Hierdoor kunnen we niet live monitoren en pas relatief laat rapporteren. De laatst beschikbare gegevens zijn momenteel van 2021.

Vanaf 2020 monitoren wij jaarlijks de CO₂-uitstoot van de totaalportefeuille. Hiermee houden wij grofweg in beeld wat het CO₂-reductie effect is van onze investeringen, de verduurzaming van de energiedragers én het gebruik van de woningen door huurders. Deze 3 elementen samen bepalen namelijk hoeveel CO₂ de woning en de gebruiker van

deze woning uitstoten. Deze uitstoot moet stapsgewijs naar 0, uiterlijk in 2050. De Europese tussendoelstelling is een vermindering van uitstoot van 55% t.o.v. 1990 (en is in Nederland aangescherpt naar 60%) in 2030. Ook moeten we op korte termijn zo veel mogelijk CO₂-uitstoot verminderen, zodat we binnen ons 'CO₂-budget' blijven. Ons (vooralsnog fictieve) CO₂-budget is het grijze vlak in de grafiek. Alles boven de groene lijn zorgt ervoor dat we alle volgende jaren meer moeten reduceren om binnen dit budget te blijven, of het betekent dat de deadline dichterbij komt. [Lees hier](#).

Het 'bedoelde tempo' is de groene lijn in de grafiek: dit betekent dat de komende jaren een enorme versnelling gevraagd wordt. Een voorspelbaar tempo, waarbij we elk jaar grofweg dezelfde reductie voor elkaar krijgen, is de grijze lijn van 3,4% per jaar. Ons huidig tempo zit op grofweg 1,4% per jaar. Het laatst jaar waar we inzicht in hebben (2021) laat een reductie van 5% zien t.o.v. het jaar daarvoor. Een mooie trendbreuk! 'Ons' tempo, betekent het tempo van de huurders, de energiebedrijven, de overheid en de corporaties gezamenlijk. Alleen *samen* kunnen we de reductie naar 0 voor elkaar krijgen. In de praktijk zien we dat een investering in het vastgoed, altijd veel oplevert, maar niet altijd veel CO₂-reductie bewerkstelligd. Daarvoor is veel meer nodig. Concluderend, we moeten en willen versnellen waar mogelijk en zijn realistisch over onze invloed hierop.

Materiaaltransitie

De opgave voor nieuwbouw en renovaties is groot. Maar daarbij houden we nog weinig rekening met de milieu-impact die veroorzaakt wordt door het materiaal dat we gebruiken. Daar komt verandering in. In 2023 hebben we in kaart gebracht hoeveel CO₂-uitstoot en andere milieu-impact er wordt veroorzaakt door materiaal bij onze vastgoed-werkzaamheden. Het afgelopen jaar hebben we 44.044.287 kg CO₂ uitgestoten door materiaal. De materialen die de meeste milieu-impact veroorzaken zijn; glas, isolatiemateriaal, beton en staal. We hebben geleerd dat we de meeste CO₂-uitstoot kunnen reduceren tijdens nieuwbouwprojecten. Stap voor stap werken we toe naar circulair bouwen. Doordat we de milieu-impact inzichtelijk hebben gemaakt, kunnen we nu gericht aanpassingen doen, zoals het draaien van pilots met biobased materiaal, het toepassen van houtbouw en door het hergebruik van materialen.

(Her)gebruik van materialen

Voor de materiaaltransitie is Rochdale gestart met slopen op basis van het principe *Urban Mining*. We doen dit bij de projecten Struijckenkade in Amsterdam en Hondemanstraat in Zaandam. Ook voor de Van Deysselbuurt in Amsterdam zijn inmiddels soortgelijke afspraken gemaakt. De geooogste materialen uit deze projecten hergebruiken we elders. Omdat daar dan minder nieuw materiaal nodig is, verlagen we onze milieu-impact.



6. Duurzaamheid

Klimaatadaptatie

Door de steeds duidelijkere en extremere gevolgen van klimaatverandering is de urgentie op dit onderwerp gestegen. Bij het klimaatbestendig maken van de gebouwde omgeving gaat het hoofdzakelijk om:

- omgaan met en het tegengaan van hittestress;
- omgaan met extreme regenval en extreme droogte;
- het bevorderen van biodiversiteit.

Hoewel de verantwoordelijkheid voor het klimaatbestendig maken van gebieden in eerste instantie bij de gemeente ligt, pakken wij ook onze rol hierin. In 2023 hebben we voor deze opgave een plan van aanpak en een routekaart gemaakt, waarbij we ons voornamelijk richten op beheer, nieuwbouw en renovatie. Begin 2024 werken we dit plan van aanpak uit en starten we een aantal pilotprojecten op.

Aangescherpte wet- en regelgeving

We zijn gestart met de voorbereidingen op een aanscherping van toekomstige wet- en regelgeving voor duurzaamheid van materialen bij nieuwbouw (de MilieuPrestatie Gebouwen berekening, ook wel MPG-berekening). Naar verwachting gaat de aangescherpte regelgeving vanaf 2025 in. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Dit wordt weergegeven in een score. De grenswaarde van deze score gaat omlaag. Door tijdig te starten met de voorbereidingen zorgen we ervoor dat onze aanvragen van vergunningen na 2025 voldoen aan de gestelde eisen, en onze nieuwbouwprojecten niet stil komen te liggen.

Aardgasvrije woningen

In 2050 moeten in heel Nederland 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af om de klimaatdoelstellingen van Nederland te halen. Dit kan niet in 1 keer. Het gaat dus stap voor stap, buurt voor buurt. De gemeenten bepalen voor alle buurten wat het best passende alternatief is. Rochdale heeft inmiddels al bijna 11.000 woningen aangesloten op het stadswarmtenet. Op dit moment zijn nog 26.000 van onze woningen voor het verwarmen afhankelijk van gas. In 2023 hebben we 189 bestaande woningen van het aardgas afgehaald. Nieuwbouwwoningen worden automatisch aardgasvrij opgeleverd, omdat ze niet meer op het gas kunnen worden aangesloten.

In Amsterdam werkt Rochdale samen met andere woningcorporaties aan de onderhandeling met de gemeente en Vattenfall over het aansluiten van woningen op het stadswarmtenet. In Zaanstad en Diemen lopen, om verschillende redenen, nog weinig tot geen dergelijke initiatieven. In Purmerend is nagenoeg het hele bezit van Rochdale al aangesloten op het stadswarmtenet.

Zonnepanelen

Dit jaar hebben we 1.100 zonnepanelen op woningen geplaatst. Dat is 11% meer dan in 2022. Het aantal gelegde zonnepanelen komt daarmee uit op 11.740 in totaal, met een totaal vermogen van 5,6 megawatt. Ook zijn er op 19 complexen circa 7.000 panelen geplaatst die in de stroomvoorziening van de collectieve ruimtes voorzien en stroom terug leveren aan het net. We proberen het leggen van zonnepanelen zoveel mogelijk te combineren met het uitvoeren van dakvernieuwing.

Energielabels

Halverwege 2023 is de rekenmethode voor energielabels, de NTA 8800, aangepast. Onverwarmde ruimtes, zoals zolders, bergingen en traphuizen, worden minder negatief meegeteld in het energielabel. Het gemiddelde energielabel van ons bezit is in 2023 energielabel B en het aantal eenheden met een E-, F- of G-energielabel is met ruim 1.400 eenheden afgenomen. De gewijzigde rekensystematiek veroorzaakt grotendeels de afname, naast de uitgevoerde verduurzaming bij projecten en mutatiwoningen.

In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat eind 2028 alle E-, F- en G-energielabels moeten zijn weggewerkt. Naar verwachting lukt het niet om deze doelstelling helemaal te realiseren en houden we eind 2028 nog circa 1.200 woningen met E-, F- en G-energielabels over. Voor een deel zijn dit rijksmonumenten en VvE-complexen. We verwachten in 2030 ook de overige 1.200 E-, F- en G-energielabels te hebben weggewerkt.

Duurzame bedrijfsvoering

In 2023 hebben we alle toekomstige onderhoudsactiviteiten van ons kantoor in het Bruggebouw in kaart gebracht en een onderhoudsprogramma opgesteld. Daarbij we focussen op verduurzaming en het verminderen van de CO₂-uitstoot. Daarnaast zijn we gestart met een lange-termijnhuisvestingsplan voor Rochdale. We maken inzichtelijk wat daarvan de consequenties zullen zijn voor het Bruggebouw en de buurtpunten.

Als onderdeel van ons mobiliteitsbeleid hebben we onderzoek gedaan naar de meest duurzame vervoersoptie. De keuze is gevallen op het gebruik van elektrische bedrijfsbussen om daarmee de CO₂-reductie te maximaliseren. Ook hebben we in 2023 de nieuwe applicatie Reisbalans geïmplementeerd. Die maakt onder andere de mobiliteitsbewegingen en CO₂-uitstoot van medewerkers inzichtelijk. Dit laatste is wettelijk verplicht.

Environmental, social and governance (ESG)

In de toekomst willen we onze ESG-doelstellingen en -resultaten bundelen in een duurzaamheidsrapportage, zoals ook onze ketenpartners rapporteren. Dit jaar is een dergelijke rapportage er nog niet. We hebben de belangrijkste punten rondom duurzaamheid (environmental) opgenomen in dit hoofdstuk. In het hoofdstuk 'Wendbare organisatie' staan onze social-resultaten en het hoofdstuk 'Goed bestuur' behandelt het thema governance.



7. Goede dienstverlening

Jaarlijks voeren onze medewerkers meer dan 100.000 telefoongesprekken met onze huurders. Ook onze dienstverlening draagt bij aan een ‘fijn thuis’. We blijven onze diensten verbeteren om huurders zo goed en snel mogelijk te helpen. Dat resulteerde in 2023 in een grote afname van het aantal klachten. We zijn goed op weg, maar hebben ook nog een lange weg te gaan.

Huurderstevredenheid

Vragen of verzoeken van huurders moeten simpel, snel en zonder gedoe op te lossen zijn. Daarin blijven we continu leren en verbeteren. In 2023 hebben we met elkaar flinke stappen gezet, maar we zijn er nog lang niet. Huurders beoordelen de dienstverlening met een 7,8, waarbij 90% van de respondenten een voldoende heeft gegeven. Huurders zijn tevreden over de medewerkers van Rochdale; zij zien onze medewerkers veelal als behulpzaam en vriendelijk. Desondanks is onze score op ‘Algemene dienstverlening’ nog steeds erg laag.

Tabel 7: KWH-scores* per onderdeel in 2018-2023

Onderdeelscore	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Algemene dienstverlening	6,3	6,5	6,9	6,8	7	6,9
Woning zoeken	vervallen	vervallen	7,6	7,6	7,6	7,5
Nieuwe woning	vervallen	vervallen	7,6	7,6	7,7	7,4
Nieuwe huurders	7,7	7,5	-	-	-	-
Reparaties	8,4	7,6	7,4	7,3	7,4	7,4
Onderhoud	7,1	7,3	7,3	7,1	7,9	7,7
Huur opzeggen	8	7,7	8	8	7,6	7,7
Totaalscore	7,5	7,5	7,6	7,4	7,5	7,4

*Bron: KWH, d.d. 22 februari 2023

Voorspelbaar en betrouwbaar

Gedurende het jaar onderzoeken we onder de huurders die (telefonisch) contact met ons hebben gehad in hoeverre onze dienstverlening voorspelbaar en betrouwbaar is. 63% van onze huurders geeft aan dat ze na contact weten waar ze aan toe zijn en 43% geeft aan dat 1 keer vragen volstaat. Dit percentage vinden wij te laag. We verbeteren onze dienstverlening om dit aantal te verhogen. We zorgen ervoor dat de informatie op onze website en in onze systemen zo goed mogelijk up-to-date is, om zo onnodig herhaalverkeer te voorkomen. Ook hebben we huurders die ons een onvoldoende hebben gegeven nagebeld om concrete verbeterpunten op te halen.

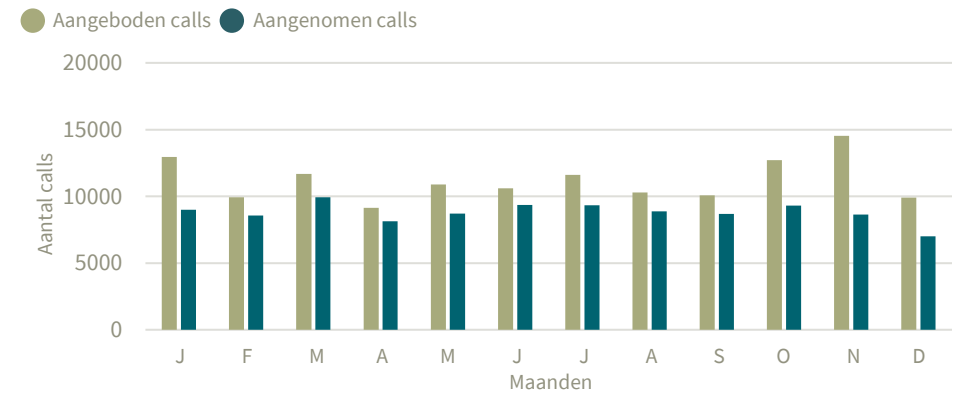
Bereikbaarheid

We zijn via diverse kanalen bereikbaar voor onze huurders: telefonisch, digitaal, maar ook persoonlijk. Huurders kunnen contact met ons opnemen op een manier die voor hen passend is. Waar mogelijk digitaliseren we onze processen, waardoor we sneller en efficiënter kunnen werken en huurders beter kunnen helpen.

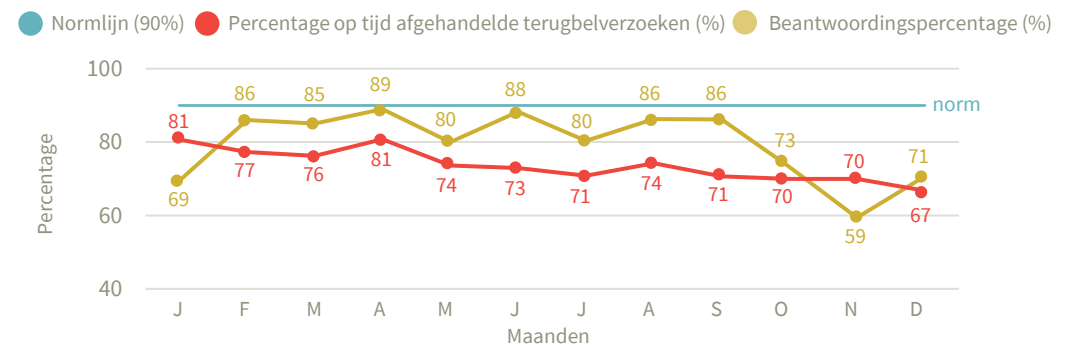
Als het gaat om onze telefonische bereikbaarheid zijn onze resultaten qua beantwoordingspercentage redelijk gelijk gebleven aan die van 2022. De gemiddelde wachttijd voor al het telefonisch contact was 10 minuten. We hebben in 2023 een flinke inhaalslag gemaakt. In het laatste kwartaal hebben we een nieuwe telefonie-omgeving in gebruik genomen, omdat de oude omgeving aan vervanging toe was. Vanwege technische problemen stond de telefonische bereikbaarheid daardoor onder druk, maar dit is inmiddels opgelost.

Van de terugbelverzoeken is 74% voor 17.00 uur de eerstvolgende werkdag op tijd afgehandeld. De doelstelling om de gemiddelde wachttijd verder terug te dringen, blijven we nastreven. Het is noodzakelijk om hieraan te blijven werken; we zien het percentage op tijd afgehandelde verzoeken iets dalen.

Grafiek 2: telefonische bereikbaarheid in 2023, beantwoordingspercentage per maand



Grafiek 3: percentage op tijd afgehandelde terugbelverzoeken in 2023, per maand



7. Goede dienstverlening

Casemanagement en verbetering klachtenproces

Helaas komt het wel eens voor dat huurders ons meerdere keren bellen over een reparatie die niet goed wordt opgepakt. In 2023 zijn we gestart met de inzet van casemanagement op dat soort zaken. Huurders die ons voor de derde keer bellen, krijgen een vaste casemanager toegewezen. Hierdoor kunnen we huurders sneller helpen en klachten voorkomen. Daarnaast hebben we ook ons klachtenproces tegen het licht gehouden en waar nodig verbeterd. Dit alles heeft geresulteerd in een afname van 41% van het aantal klachten. In 2023 ontvingen we 328 klachten.

Pilot servicebezoeken

In 2023 hebben we een aantal huurders benaderd die op dat moment geen reparatieverzoek hadden lopen, om mee te doen aan een pilot; een gratis servicebezoek door een van onze servicemonteurs. Tijdens dit bezoek controleerden zij de woning op basiskwaliteit en voerden ze direct kleine reparaties uit, een soort APK van de woning dus. We zijn met deze pilot gestart, omdat we de omschakeling wilden maken van reactieve naar proactieve dienstverlening. Door reparaties vroegtijdig aan te pakken voorkomen we grotere reparaties en verlagen we het aantal huurders dat een gebrek meldt. Huurders die meededen waren enthousiast en hadden lovende woorden voor het werk van onze servicemonteurs. De pilot was een succes, dus we gaan er in 2024 mee door.

Gezamenlijke vocht- en schimmelaanpak in Amsterdam

Helaas komen vocht en schimmel veelvuldig voor in woningen. Het is een ingewikkeld probleem met vaak meerdere oorzaken, dat niet 1-2-3 op te lossen valt. Voorheen pakte elke corporatie een melding over vocht of schimmel op haar eigen manier op. Alle Amsterdamse corporaties gaan nu de schimmelproblematiek samen inventariseren en aanpakken. We werken hierin samen met de GGD, !WOON en huurders.

Vanaf 1 november 2023 zijn we met deze gezamenlijke aanpak gestart. Het belangrijkste uitgangspunt in deze aanpak is dat iedereen een steentje moet bijdragen. Van huurders wordt verwacht dat zij zelf op een aantal zaken letten om vocht en schimmel in huis te voorkomen. En dat daarnaast 1 keer per dag de gehele woning wordt gelucht. Huurders kunnen bij de GGD terecht als zij vragen hebben en !WOON kan huurders helpen als zij niet tevreden zijn over de hulp die wij hen hebben geboden.

Bij bouwkundige oorzaken is het de verantwoordelijkheid van de woningcorporatie om deze op te lossen. Daarnaast zorgen wij ervoor dat we betere en duidelijkere informatie over dit onderwerp delen, dat meldingen hierover makkelijk bij ons kunnen worden ingediend en dat we snel op deze meldingen reageren.

Digitaal ondertekenen

Halverwege 2023 was het voor toekomstige huurders van sociale huurwoningen mogelijk om digitaal hun nieuwe huurcontract te ondertekenen. De overstap naar digitaal ondertekenen bracht veel voordelen met zich mee, voor zowel Rochdale als voor de nieuwe huurders. Collega's van de afdeling Verhuur hoeven hierdoor minder handelingen uit te voeren. En huurders hoeven nog maar 1 handtekening te zetten zonder onnodig af te reizen naar ons Bruggebouw. Voor huurders is het verhuurproces minder gehaast. Het huurcontract ontvangen ze een aantal dagen voor de sleuteloverdracht, zodat ze het contract rustig kunnen doornemen. Daardoor zijn ze tijdens de sleuteloverdracht beter geïnformeerd en hebben ze meer tijd en ruimte om de woning goed te bekijken en vragen te stellen.

Vast behandelteam schadeclaims

Wanneer een bewoner een schadeclaim heeft, worden wij vaak als eerste gebeld. Voorheen belandden deze claims bij onze opzichters. Elke opzichter nam de individuele situatie onder de loep en beoordeelde deze. Het vraagt een (juridische) expertise om schadeclaims goed en rechtvaardig te beoordelen. Daarbij is het hanteren van een gelijkwaardige aanpak van belang. Het afgelopen jaar zijn we daarom op zoek gegaan naar een nieuwe aanpak. We werken nu volgens een verbeterde werkwijze en hebben een vast behandelteam dat de claims van huurders behandelt.

Verbeterprogramma Aan de slag met verbeteren

Binnen de primaire processen verhuurmutatie en dienstverlening is gestart met het verbeterprogramma Aan de slag met verbeteren. Daarin werkt een aantal medewerkers – binnen de kaders van de jaardoelen die de leidinggevenden hebben geformuleerd – elk kwartaal aan verbeterpunten die zij zelf belangrijk vinden. Elk kwartaal is een andere groep medewerkers verantwoordelijk voor het realiseren van de verbeteringen. Met als doel medewerkers zelf het heft in handen te geven om in kleine veranderingen gezamenlijk grote verbeteringen te realiseren voor het proces, de medewerkers en de huurders.



8. Wendbare organisatie

Onze omgeving is constant in beweging. Dat vraagt ook aan onze organisatie om mee te bewegen. Bovendien hebben we flinke ambities die iets van onze organisatie vragen. Daarom zetten we in op een wendbare organisatie. We besteden veel aandacht aan hoe we samenwerken, hoe we richting geven en vooral hoe we dingen voor elkaar krijgen. We stellen de buurt centraal en werken opgabegericht.

Organisatieontwikkeling

In 2023 hebben we vooral geïnvesteerd in het interne gesprek over opgabegericht werken, wat dat van ons vraagt en hoe we dat vorm kunnen geven. In het verleden hebben we ingezet op integraal samenwerken in buurten. Dat willen we omarmen om opgabegericht werken verder te integreren in ons dagelijks werk. In 2024 zijn we gestart met een leiderschapsontwikkeltraject dat ons in deze ontwikkeling gaat helpen.

Personeel

In 2023 waren er 511 medewerkers in dienst (inclusief medewerkers met een tijdelijk contract). We vinden het belangrijk dat medewerkers op hun plek zitten in de organisatie en zetten daarom in op duurzame inzetbaarheid. Het afgelopen jaar is circa 10% van de medewerkers doorgestroomd naar een andere functie.

Tabel 8: aantal fte in 2023

	2023	2022	2021
Voor onbepaalde tijd in dienst	375	369	378
Voor bepaalde tijd in dienst	61	66	43
Tijdelijke medewerkers	75	80	64
Totaal	511	514	484

Mobiliteit: in- en uitstroom medewerkers

Instroom	73,9
Doorstroom	50,4
Uitstroom	64,3

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedroeg in het verslagjaar 7,47%. Dat betekent een kleine daling ten opzichte van vorig jaar. Toen was het percentage 7,94%. Het percentage is nog hoog en daar zijn we niet tevreden over. Het gevolg hiervan is dat we meer inhuurmedewerkers hebben dan wenselijk, omdat het met name langdurig verzuim betreft. Voor 2024 is

een doelpercentage opgenomen van 6% (jaargemiddelde). Om het verzuim omlaag te krijgen zijn een aantal maatregelen in gang gezet: leidinggevende hebben de training 'Grip op verzuim' gevolgd, er is binnen HR een casemanager verzuim aangenomen, er worden frequent verzuimgesprekken gevoerd en we zijn actief aan de slag met een vitaliteitsprogramma.

Motiveren en inspireren

Om de binding met de organisatie te versterken, hebben we gedurende het jaar diverse activiteiten georganiseerd. Zo is er vanuit HR een Blijf B(l)ij markt georganiseerd om medewerkers te informeren over duurzame inzetbaarheid. Ook was de opkomst tijdens een nieuwe editie van de Winterparade groot. Dit is een dag waarop afdelingen en teams zichzelf en hun werk op een creatieve manier presenteren. De parade had tot doel elkaar en elkaars werk beter te leren kennen, elkaar te inspireren en bij te dragen aan een goede werksfeer. Daarnaast is er ook een Groot Dictee der Inclusieve Taal georganiseerd, om aandacht te geven aan diversiteit en inclusiviteit.

De week van de vitaliteit

Vanuit FLOW en De Corporatie Academie is in september De week van de vitaliteit georganiseerd. Medewerkers konden zich inschrijven voor e-learnings over onderwerpen zoals mantelzorg, minder stress meer balans, slaap en vitaliteit, de overgang en werk, en nog veel meer.

Medewerkersonderzoeken

Binnen Rochdale streven we naar een prettige, veilige, inclusieve werkomgeving, waar iedereen zich gewaardeerd en veilig voelt om het werk goed te kunnen uitoefenen en fijn samen te werken. Om inzichten te verkrijgen in wat er goed gaat en waar de verbeterpunten liggen voor de organisatie en teams, hebben we 2 onderzoeken uitgezet: 1 over integrale samenwerking en 1 over sociale veiligheid. Aan beide onderzoeken heeft ruim 85% van de medewerkers meegedaan.

De scores zijn over het algemeen goed. De themascore op inclusie is een 8,0 en op sociale veiligheid een 7,6. De scores op groepsniveau voor de 5 groepen Buurten, Klant, Vastgoed, Stafafdelingen en Leidinggevenden, verschillen niet relevant van elkaar. De uitkomsten zijn in teamgesprekken besproken en op de verbeterpunten wordt actie ondernomen.

De belangrijkste verbeterpunten zijn:

- serieus nemen van de mening van medewerkers;
- voldoende actie ondernemen op sociaal onveilige situaties;
- aanspreken van leidinggevende en collega's op gedrag.



8. Wendbare organisatie

Tobias 365

In 2023 is op grote en kleine onderdelen stevig geïnvesteerd in digitalisering. Er is gestart met het project om het primaire (ERP-)datasysteem Tobias AX-2009 te gaan vervangen voor Tobias 365, waarmee in maart 2024 in productie wordt gegaan. Het afgelopen jaar heeft veel gevraagd van de organisatie, want veel collega's zijn gevraagd actief mee te doen in de uitgevoerde digitaliseringsprojecten. Maar het levert ook mooie resultaten op voor huurders en medewerkers.

Belangrijke mijlpaal in het Tobias 365-project

In september was het dan zover, het uitvoeren van de proefmigratie stond gepland. Een proefmigratie is het maken van een oefenversie van de gegevens en software, voordat deze definitief worden verplaatst naar het nieuwe systeem. Het is vergelijkbaar met een repetitie voordat je een optreden geeft. De proefmigratie is voldoende goed verlopen en in december konden we starten met het opleiden van gebruikers, zodat we er in 2024 eindelijk écht mee aan de slag kunnen.

Nieuwe applicatie voor woningopnames

Om het verhuurmutatieproces te ondersteunen en te versnellen is de woningopname-app van Casix beschikbaar gekomen. Hiervoor is gekeken naar de werkprocessen, een efficiënte inrichting van de app en goede werkinstructies, zodat Casix optimaal bijdraagt aan digitale informatieoverdracht van data binnen het proces.

Alle vastgoeddata op 1 plek

Voor Vastgoed is het Luxs-project gestart. Het doel is toewerken naar een uniforme bron voor alle vastgoeddata binnen Rochdale. Daar hebben – en krijgen – we veel data over die veel meer voor Rochdale kan werken en helpen bij het ontwikkelen en onderhouden van onze woningen.

Informatiebeveiliging

Het thema informatiebeveiliging heeft in 2023 continu aandacht gevraagd. Er is gewerkt aan het in stand houden van de ISO27001-certificering en het blijven informeren van onze collega's over de digitale bedreigingen die continu op de loer liggen. Dat dit serieus genomen moet worden, bleek in juni 2023. Toen werd een van de comakers gehackt en daar moest op gereageerd worden. Deze ongewenste uitdaging liet echter zien dat de juiste dingen zijn ingericht en georganiseerd. Deze hack leverde vooral praktisch last op, maar er is geen schade of groter leed van ondervonden.

In 2023 zijn tools geselecteerd die diep in de IT-techniek gaan helpen bij het voorkomen van ongewenste indringers op het netwerk. En er is gestart met de uitrol van *mobile device management*, waarmee alle mobiele apparatuur goed beveiligd en beheerd worden.

Optimaliseren telefonieomgeving

In september hebben we een nieuwe telefonieomgeving in gebruik genomen. Daarbij wordt er nu via MS Teams en mobiele telefonie gebeld. Het Klant Contact Center maakt nu gebruik van de nieuwe Storm (Vodafone) beloplossing. Dit was een forse ingreep en flink wennen voor de gebruikers, maar *over all* is dit goed verlopen. We zijn bereikbaar gebleven en zijn nu toe aan het ontdekken van nog meer mogelijkheden en het optimaliseren van het systeem.

DCC

Eind 2023 is een eind gekomen aan het DCC-project, de vernieuwing van de business-intelligence-omgeving. Dit heeft een toekomstbestendige technische omgeving opgeleverd, die alle kansen biedt om met data aan de slag te gaan. Maar ook een goed werkende scrum-werkwijze die echt bijdraagt aan het continu leveren van nieuwe producten. Er wordt uiteraard niet gestopt met het ontwikkelen van dashboards en het inzetten van onze data voor voorspelmodellen, et cetera. We doen dit nu alleen als onderdeel van de staande organisatie.

Vernieuwde contractafspraken digitalisering en informatievoorziening (D&I)

Niet heel zichtbaar, maar wel heel relevant zijn de grote stappen die zijn gezet in het op orde brengen van de D&I-contracten met leveranciers. Er is een aantal contracten, met IT-onderdelen, overgenomen van andere afdelingen om zo te komen tot betere uitnutting en efficiency van deze contracten. En er is een fors aantal contracten opnieuw onderhandeld om ze up-to-date te brengen met het inkoopbeleid en aanvullende zaken, zoals afspraken over beveiligingsmaatregelen en prestatieafspraken.

Vooruitblik naar 2024

Voor 2024 staan er meerdere digitaliseringsprojecten en -activiteiten op de jaarplannen. Waaronder het oriënteren op een klantvolgsysteem, het digitaal ondersteunen van complexen met blokverwarming, het herinrichten van het documentmanagementsysteem ShareworX, het herinrichten van rapid-responsdiensten als onderdeel van de informatiebeveiliging, bijstelling van de infrastructuur op het werken vanuit de cloud (SaaS) en het (verder) experimenteren met data in voorspelmodellen met kunstmatige intelligentie.



9. Goed bestuur

Goed bestuur wordt ook wel aangeduid met ‘good governance’. Dit is het besturingsproces in ruime zin, inclusief intern en extern toezicht, verantwoording en medezeggenschap. Goed bestuur is geen set aan spelregels, maar behelst ook de cultuur van met elkaar omgaan. Rochdale hecht aan goed bestuur en dat betekent voor ons: effectief toezicht, transparante inrichting van de organisatie, open dialoog met belanghebbenden, integer handelen en naleven van vigerende wet- en regelgeving, goede beheersing van risico’s en het afleggen van verantwoording hierover.

Raad van commissarissen

Rochdale is een stichting en kent een raad van commissarissen (RvC) met 6 leden. De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting en treedt op als werkgever, adviseur en klankbord voor de raad van bestuur. Daarnaast benoemt de RvC de externe accountant. De RvC bestaat volgens de statuten uit minimaal 5 en maximaal 7 leden.

In 2023 zijn de statuten, reglementen en de visie op besturen en toezichthouden herijkt. Daarnaast heeft de RvC een jaarverslag opgesteld.

Raad van bestuur

De raad van bestuur (RvB) bestaat uit 2 bestuurders: Mohamed Acharki (voorzitter) en Nico Overdevest. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting en legt hierover, via tertiaalrapportages, verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is onder andere verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico’s verbonden aan de activiteiten van de corporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC. Ook worden, via de tertiaalrapportages, de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

Directieteam en managementteam

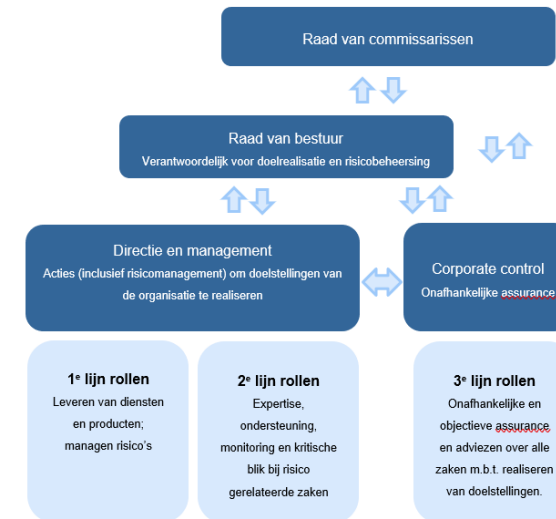
Het bestuur wordt ondersteund door een directieteam (DT) en managementteam (MT). Het DT bestaat uit 3 directeuren. Die zijn verantwoordelijk voor de operationele gang van zaken in de 3 organisatie-eenheden Klant, Buurten en Vastgoed en hebben een adviserende rol richting het bestuur. De RvB neemt kennis van de adviezen van het DT en neemt zelfstandig besluiten. Het directieteam bestaat uit Maurice Kokhuis (directeur Klant), Margot Lötters (directeur Buurten) en Eric Nagengast (directeur Vastgoed). Het managementteam bestaat uit de leden van het DT met de managers van de stafafdelingen.

Hoofd Corporate Control

Conform de Woningwet valt de concerncontroller, bij Rochdale ingevuld door het hoofd Corporate Control, rechtstreeks onder de RvB. Hij/zij adviseert gevraagd en ongevraagd

het bestuur, directieteam, managementteam en de RvC. Het hoofd Corporate Control vervult niet alleen de rol van compliance officer, maar is ook verantwoordelijk voor de actualisatie van de risicoprofielen (zie paragrafen over risicomanagement). Daarnaast toetst het hoofd Corporate Control in dat kader de opzet en werking van de door het management ingerichte maatregelen en is verantwoordelijk voor interne audits. Ook wordt van het hoofd Corporate Control verwacht dat hij/zij gevraagd en ongevraagd de RvC informeert over zaken die ertoe doen. Eind 2023 is een vacature ontstaan, die eerst op interim basis is ingevuld. Per 1-1-2024 start een nieuw hoofd Corporate Control.

Grafiek 4: three lines of defense-model van Rochdale



Geschillenadviescommissie

Rochdale heeft conform de Woningwet een geschillenadviescommissie, bij ons Klachtencommissie genoemd. Deze adviseert over de klachten die aan het bestuur zijn voorgelegd. In 2023 heeft de Klachtencommissie 13 klachten ontvangen. Daarnaast zijn 4 klachten die in 2022 waren ingediend, in 2023 inhoudelijk behandeld.

De Klachtencommissie heeft in 2023 in totaal in 7 zaken een hoorzitting gehouden en 1 klacht schriftelijk behandeld. Van deze klachten heeft de commissie er 3 ongegrond en 1 gegrond verklaard, 1 zaak is aangehouden/nog in behandeling en bij 3 klachten zijn klagers en Rochdale tot een vergelijk komen. In deze 3 zaken is zodoende door de commissie geen uitspraak gedaan. Daarnaast hebben 2 klagers hun klachten ingetrokken en zijn 6 klachten



9. Goed bestuur

intern door de werkorganisatie afgehandeld. De commissie heeft 2 zaken van 2023 nog in behandeling.

Integriteit

Integriteit staat actief op de agenda bij Rochdale. In de 'Code gedrag en integriteit Woningstichting Rochdale' staat wat we van medewerkers, bestuur en commissarissen verwachten rondom integer handelen. Voor meldingen over integriteitskwesaties, gedrag of handelen dat zich niet tot de code verhoudt, hebben we de 'Regeling bij mogelijke misstanden'. Meldingen in dit kader worden voorgelegd aan de onafhankelijke commissie Melding mogelijke misstanden, die de RvB hierover adviseert. In 2023 zijn geen meldingen gedaan.

Binnen de organisatie functioneert sinds enkele jaren de Commissie Integriteit. Deze commissie bestaat uit medewerkers van verschillende afdelingen. Zij ontwikkelen beleid, bespreken actuele interne en externe ontwikkelingen op het gebied van integriteit en gaan na of de ontwikkelingen aanleiding geven tot aanpassing van het beleid. De coördinator integriteit fungeert als aanspreekpunt voor de in- en externe vertrouwenspersonen en de afwikkeling van (informele) meldingen. Onderdeel van het activiteitenplan is het dilemma spel. Dit wordt regelmatig gespeeld en alle medewerkers worden ervoor uitgenodigd.

Naast het dilemma spel is integriteit op verschillende andere manieren onder de aandacht gebracht. Alle medewerkers hebben een e-learning over integriteit gevolgd. Daarnaast was er een integriteitsweek waarin we diverse activiteiten hebben georganiseerd. Verder is in 2023 gekeken naar alle documenten op het gebied van integriteit. Dit heeft geleid tot een versimpeling van de documenten en het stappenplan. Er zijn nu een gedragscode en een meldcode integriteit. In deze 2 documenten is overzichtelijk gemaakt wat wenselijk gedrag is voor medewerkers, en als sprake is van ongewenst gedrag waar deze gemeld kan worden. Eind 2023 hebben de OR en RvC deze documenten goedgekeurd. Ze zijn per 1 januari 2024 ingegaan.

Verantwoording

Ieder jaar doet Rochdale mee aan de Aedes-benchmark, net als 271 andere woningcorporaties. De Aedes-benchmark biedt corporaties sinds 2014 inzicht in hun prestaties en maakt deze onderling vergelijkbaar, door een score A (bovengemiddeld), B (gemiddeld) en C (ondergemiddeld) te geven op 5 prestatievelden. Aedes classificeert Rochdale in 2023 op 4 van de 5 indicatoren in de letter B en 1 indicator op letter C.

Het onderdeel waar we een C scoren gaat over onze bedrijfslasten. Dat betekent dat Rochdale mogelijk meer uitgeeft aan bedrijfslasten dan andere corporaties in Nederland. Hoewel het soms lastig is de uitkomsten tussen corporaties onderling te vergelijken en we niet sturen op de score van de Aedes-benchmark, kijken we uiteraard wel kritisch naar de uitkomsten ervan. We gebruiken de input om onze organisatie verder te optimaliseren.

Stakeholders

Een goed thuis bieden doen en kunnen wij niet alleen. Daarbij hebben wij onze huurders en samenwerkingspartners hard nodig. In de buurten waar wij bezit hebben, is veel contact met verschillende stakeholders en lokale netwerken. Met gemeenten, collega-corporaties en andere belanghebbende partijen is er veel overleg en organiseren we bijeenkomsten.

Risicocultuur en organisatie

Onze organisatiecultuur is een belangrijke pijler voor risicobeheersing. Om die reden is er veel aandacht voor integriteit en soft controls. Binnen Rochdale ligt de nadruk op de volgende cultuurdimensies:

- vertrouwen
- ethisch handelen en integriteit
- betrokkenheid
- motivatie
- zelfsturend handelen.

Rochdale heeft haar organisatie ingericht volgens het 'three lines of defense'-model (zie pagina 23). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de inrichting en werking van dit organisatieprincipe en organiseert daarmee zijn zelfsignalerende en zelfcorrigerende vermogen om risico's tijdig te onderkennen en te beheersen. De interne beheersing – en daarmee de three lines of defense – zijn georganiseerd rond de directies Buurten, Vastgoed en Klant. De raad van commissarissen ziet in het bijzonder via de auditcommissie toe op de werking van de derde lijn. Die moet aanvullende zekerheid verschaffen over de effectiviteit van risicobeheersing binnen Rochdale.



9. Goed bestuur

De top risico's van Rochdale

Ontwikkelingen binnen en buiten Rochdale kunnen invloed hebben op het realiseren van onze doelstellingen. Het is belangrijk om deze ontwikkelingen voortdurend in beeld te brengen en zo nodig maatregelen te treffen om de invloed ervan in lijn te brengen met onze risicobereidheid. De geïdentificeerde top risico's zijn in de tabel hiernaast weergegeven.

Beheersing van risico's

Het is belangrijk om de risico's die realisatie van onze doelstellingen kunnen bedreigen te onderkennen en zo nodig te beheersen. We streven ernaar om deze risico's tijdig in beeld te brengen en zo nodig maatregelen te treffen om de invloed ervan in lijn te brengen met onze risicobereidheid. Voor Rochdale is risicomangement daarmee vooral een middel om onze strategie uit te voeren en onze doelstellingen te realiseren.

Risico-identificatie en -waardering

Risico's worden structureel geïnventariseerd en geactualiseerd. Voor de strategische risico's gebeurt dit door de raad van bestuur, directie en het management in dialoog met medewerkers en stakeholders. Tactische en operationele risico's worden bepaald door het management van de afdelingen, met input van adviseurs en controllers uit de eerste, tweede en derde lijn. In 2023 kwam input voor risico's vanuit interne audits uitgevoerd door de derde lijn, een actualisatie van de frauderisico's, oordeelsbrieven van de externe toezichthouder en de managementletter van de externe accountant.

Risicobereidheid

Rochdale is een woningcorporatie: het realiseren van onze maatschappelijke doelen staat voorop. Daarbij geldt financiële continuïteit als randvoorwaarde. Bij onze taakopdracht past een behoedzame (defensieve/neutrale) houding jegens risico's. Op onderdelen is een neutrale of offensieve opstelling nodig of wenselijk om de volkshuisvestelijke doelen te halen. Rochdale heeft in 2023 de risicobereidheid niet bijgesteld. De Nationale Prestatieafspraken vergen veel van woningcorporaties in zijn algemeenheid en daarmee van Rochdale. Het afgelopen jaar bleek dat de lage financiële risicobereidheid steeds meer is gaan schuren met de volkshuisvestelijke opgave en de ingewikkelde marktomstandigheden.

Tabel 9: maatregelen per top risico als gevolg van interne en externe ontwikkelingen

Categorie	Omschrijving van het risico	Maatregelen
Financieel	Rochdale heeft in relatie tot haar ambitieniveau op lange termijn geen sluitend verdienmodel.	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijks stress-scenario's doorrekenen. - Indien nodig investeringen temporiseren. - Exploitatiekosten beheersen.

Vervolg tabel

Categorie	Omschrijving van het risico	Maatregelen
Operationeel	Er vinden succesvolle cyber-aanvallen plaats, er zijn datalekken en/of IT-systemen vallen uit.	<ul style="list-style-type: none"> - ISO 27001-certificering. - Ontwikkeling kennis en bewustzijn. - Opstellen bedrijfscontinuïteitsplan.
Operationeel	Er is onvoldoende capaciteit om de bouwproductie te borgen.	<ul style="list-style-type: none"> - HR heeft één extra recruiter aangesteld. - Junioren zelf opleiden. - Aantrekkelijke werkgever zijn: flexibel met workload en voorkeuren omgaan, veel verantwoordelijkheid en vrijheid geven. - Commitment comakers (onderhoud en verbetering) vergroten. - Relatiegesprekken op directieniveau. - Een afdeling vastgoed control opgericht.
Financieel	De bouwmarkt (vraag en aanbod) ontwikkelt zich in ongunstige zin, waardoor bouw- en ontwikkelkosten toenemen.	<ul style="list-style-type: none"> - Aanbestedingsmonitoring door Inkoop. - In een vroeg stadium van projectontwikkeling aannemers actief benaderen om samen in een bouwteam te opereren. - In de kwartaalpublicaties van projecten uniform voorschrijven van indexeringen en posten onvoorzien t.b.v. realistische kasstroomprognoses. - (Middel)lange termijn: meer inspanningen plegen in het kader van de NH Bouwstroom. - Vaste relatie met bouwkostenadviesbureau verder aanhalen om boven op de ontwikkelingen in de markt te kunnen zitten. - Het managen van verwachtingen in de buitenwereld t.a.v. onze bereidheid om deze kosten te willen/kunnen betalen. Dit is het voorbereiden van nee zeggen, zonder onbetrouwbare partij te worden. - Een meer strategisch investeringsbeleid formuleren. - In planmatig onderhoud werken met vaste comakers. - Voor planmatig onderhoud: twee keer per jaar de prognoses actualiseren (voorjaar en begroting), zodat we niet verrast worden en altijd kunnen kiezen om zaken niet uit te voeren als we dat zouden willen.
Financieel	De kosten van renovatie van bestaand bezit vallen tegen.	<ul style="list-style-type: none"> - Altijd de afweging maken of sloop een kwalitatief en financieel beter alternatief is dan renovatie. - Interne kennis/good practices op peil houden. - Twee keer per jaar, in het voorjaar en bij MJOB de prognoses actualiseren. - Benchmarken met collega's



9. Goed bestuur

Risico's bewaken en monitoren

De verantwoordelijkheid voor risico's ligt afhankelijk van het risico bij de RvB, directie en/of het management. Zij zijn ervoor verantwoordelijk dat waar nodig beheersmaatregelen worden geïmplementeerd. De ontwikkeling van strategische risico's wordt minimaal 1 keer per tertiaal besproken tussen raad van bestuur en raad van commissarissen. De tertiaal-rapportage van Corporate Control vormt de basis van deze gesprekken.

Fraudepreventie

Voor preventie en zo nodig de aanpak van fraude en aan integriteit gerelateerde incidenten hanteert Rochdale een fraudebeheersplan. Dit beleidskader is voorzien van een hoofdstuk gewijd aan frauderesponse. Dit frauderesponseplan biedt houvast bij een adequate en procesmatige aanpak van onderzoek naar (vermoeden van) fraude, inclusief opvolging en afhandeling van incidenten. Het stelt ons in staat om adequaat en voortvarend te handelen om schade voor Rochdale – in welke vorm dan ook – zoveel mogelijk te beperken.

Het vaststellen en beoordelen van frauderisico's is vastgelegd in een risico- en controlmatrix voor fraude- en integriteitsrisico's. Deze matrix geeft een beeld van alle geïdentificeerde risico's op dit gebied, waarbij nettorisicoscores bepaald zijn op basis van al bestaande beheersmaatregelen. De restrisico's blijken daarmee beperkt van omvang. Periodiek wordt deze analyse geactualiseerd met input van medewerkers die goed zicht hebben op fraudegevoelige processen.

Naast cybercrime, die we als strategisch risico hebben gekwalificeerd, zien we nog de volgende frauderisico's die inherent hoog zijn:

- Diefstal van middelen (inclusief arbeidsuren) van Rochdale.
- Verwerking van facturen/betalingen zonder dat (voldoende) duidelijk is dat een tegenprestatie is geleverd.
- Ongeautoriseerde toegang tot geld of bankrekeningen.
- Onterecht ziekteverzuim.
- Aanbesteding niet transparant of controleerbaar, met kans op kickbacks.
- Een woning wordt door een ander dan de rechtmatige huurder/koper bewoond.
- Contractpartijen verzwijgen afspraken die in strijd zijn met mededingingsregels, bijvoorbeeld onderlinge prijs- of offerte-afspraken.
- Beïnvloeding inkooptraject door collega, die banden heeft met een opdrachtnemer.

Op basis van bestaande beheersmaatregelen worden deze risico's als beheersbaar beoordeeld. Onder meer de volgende beheersmaatregelen zijn van toepassing:

- Beleidskader voor inkoop en aanbesteding en een onafhankelijke rol van de afdeling Inkoop.
- Contractenregister en -beheer.
- Door het systeem afgedwongen factuurcontrole.
- Externe taxaties bij verkooptransacties.
- Training en instructie van medewerkers om de juistheid van documenten te controleren. Dilemmaspel om bewustwording van medewerkers te vergroten.
- Inrichting team Rechtmatig wonen.

Wanneer er sprake is van frauderisico's met een te hoog restrisico, dan worden deze opgenomen in de set van kernrisico's en beheersmaatregelen van afdelingen.

Tabel 10: Risicobereidheid per risicocategorie

Risicocategorie	Risicobereidheid	Toelichting
Strategisch	Neutraal/offensief	Om de maatschappelijke doelen te realiseren zal soms wat scherper aan de wind gevaren moeten worden. Dit vraagt een gezonde balans tussen kansen benutten en risico's nemen.
Financieel	Laag	Financiële continuïteit is een randvoorwaarde om te ondernemen en mag in geen geval in gevaar komen. De normen van Aw/WSW gelden om die reden als harde ondergrens.
Operationeel	Neutraal	Rochdale streeft naar een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering, gericht op de realisatie van strategische en operationele doelstellingen. Kernrisico's die de realisatie in gevaar brengen worden gemonitord en aantoonbaar beheerst.
Compliance	Zeer laag	Rochdale streeft ernaar te voldoen aan alle wet- en regelgeving die van toepassing is. We hebben speciale aandacht voor de Woningwet en alle daaraan gerelateerde wet- en regelgeving. Op het gebied van integriteit is het uitgangspunt eenduidig: alle medewerkers van Rochdale handelen integer. Ten aanzien van fraude: Rochdale accepteert geen fraude van haar werknemers, partners of huurders. Bij fraudedetectie wordt altijd actie ondernomen.



9. Goed bestuur

Compliance

Ons vertrekpunt is een organisatiecultuur waarin voldoen aan wet- en regelgeving de norm is. Op basis van vakmanschap, integriteit en gezond verstand heeft naleving een belangrijke plek in het dagelijks handelen van alle medewerkers. De compliancefunctie ondersteunt dit vertrekpunt door te zorgen voor een werkend systeem van toezicht en borging van de naleving van geldende externe wet- en regelgeving en interne regels en normen. De rol van compliance officer is belegd bij het hoofd Corporate Control, die een complianceteam vormt met de bestuurssecretaris en het hoofd Juridische Zaken.

Rochdale heeft een compliancekader ontwikkeld, waarin vastgelegd is hoe Rochdale invulling geeft aan de opzet en werking van compliancebeheersing. Jaarlijks monitort de compliance officer de belangrijkste compliancerisico's met behulp van een risicocontrol-framework. In het auditplan zijn de uit te voeren controleactiviteiten en een monitoringprogramma voor het betreffende jaar opgenomen. Op basis van risicoanalyse wordt bepaald welke compliancethema's actief beheerst moeten worden. Per tertiaal wordt gerapporteerd over de status hiervan aan de raad van bestuur en de raad van commissarissen. Daarnaast ondersteunt en adviseert de compliance officer bij het op peil houden van adequate kennis over de wet- en regelgeving.

Privacy

Om onze dienstverlening naar klanten en huurders te faciliteren hebben we gegevens nodig van en over personen. We willen dat onze klanten en huurders erop kunnen vertrouwen dat we zorgvuldig omgaan met hun (persoons)gegevens. Privacy is dan ook een belangrijk aandachtsgedebied, waarvoor Rochdale de volgende uitgangspunten hanteert:

- We gaan zorgvuldig om met data en (persoons)gegevens in het bijzonder.
- We houden ons aan alle relevante privacywetgeving.
- We gebruiken data en (persoons)gegevens niet voor commerciële doeleinden.
- We kunnen aantonen dat gebruik van data en (persoons)gegevens een bijdrage levert aan het realiseren van onze doelstellingen.

Hierop hebben we onze organisatie, processen en systemen ingericht. Op allerlei manieren blijven we werken aan de bewustwording van onze medewerkers over het zorgvuldig omgaan met (persoons)gegevens, waaronder gegevens van klanten.

De privacy officer is gepositioneerd bij Juridische Zaken. De privacy officer doet de eerste beoordeling van de zwaarte van een datalek en schakelt waar nodig het hoofd Corporate Control in. Het hoofd Corporate Control heeft indien nodig de bevoegdheid om te escaleren naar het bestuur en raad van commissarissen over privacygerelateerde onderwerpen.

Er is vanaf 2022 geen functionaris gegevensbescherming meer aangesteld, waar dit jaren daarvoor wel het geval was (dit is niet verplicht voor woningcorporaties). Door de rol van het hoofd Corporate Control is eventuele escalatie afdoende geborgd.

In 2023 hebben in totaal 8 datalekken plaatsgevonden, waarvan er geen enkele een hoog risico had. Van deze datalekken is er 1 gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Deze melding is volledig en tijdig gedaan en afgehandeld. Op basis van deze informatie kunnen we concluderen dat het proces rondom datalekken goed werkt.

De privacy officer ondersteunt en adviseert daarnaast de organisatie bij de toepassing van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), inclusief afgeleide processen en procedures. Het intern ingestelde Informatiebeveiliging en Privacy Overleg (IPO) heeft een belangrijke rol in het stimuleren van en het bijdragen aan uniforme implementatie van de AVG binnen een privacybewuste organisatie. Het IPO heeft in 2023 aandacht gehad voor de actualisering van het privacybeleid en de afstemming met informatiebeveiliging, het heeft acties in gang gezet naar aanleiding van een cyberincident bij een toeleverancier. Ook heeft de bewustwording van privacy- en securityrisico's in 2023 extra aandacht gekregen.

Verbindingen

Bij de uitvoering van activiteiten werkt Rochdale op onderdelen samen in verbanden met derden. Zulke samenwerkingsverbanden noemen wij verbindingen.

Wettelijke vereisten

De verbindingen voldoen aan de wettelijk gestelde eisen uit de Woningwet. In het Reglement verbindingen ligt vast binnen welke (risico)kaders de raad van bestuur beslissingen neemt over het aangaan van verbindingen en het vormgeven, wijzigen, in stand houden, afstoten en sturen daarvan. Voor het aangaan van nieuwe verbindingen is vooraf goedkeuring van de minister nodig en dient de bewonersraad om advies te worden gevraagd. De raad van commissarissen ontvangt tweemaal per jaar een rapportage over de verbindingen.



9. Goed bestuur

Verantwoordelijkheden

De verantwoordelijkheden over de verbindingen zijn als volgt verdeeld. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor:

- het toezicht houden op het te voeren beleid, het gevoerde beleid en de algemene gang van zaken rond de verbindingen;
- het toetsen of de raad van bestuur controle heeft over de verbindingen en of de risico's evenwichtig over de samenwerkingspartners zijn verdeeld.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

- het systematisch, onderbouwd en schriftelijk vastleggen van het beleid en de besluitvorming rond de (voorgenomen) verbindingen.

In de positionering van verbindingen in de juridische structuur maken we een onderscheid tussen verbindingen voor (vastgoed)projecten en overige verbindingen, die vaak een volkshuisvestelijk karakter hebben.

Structuur

Vanaf 2021 is Rochdale actief bezig om de verbindingenstructuur te vereenvoudigen. Deelnemingen worden opgeschoond en geliquideerd indien er geen activiteiten meer plaatsvinden. Per 31 december 2023 heeft Rochdale een belang in 17 verbindingen.

Interne organisatorische verbindingen

Wij zijn rechtstreeks 100% aandeelhouder van 4 interne organisatorische verbindingen:

- Rochdale Onderhoud B.V.
- Rochdale Holding B.V.
- Rochdale Exploitatie en Projectontwikkeling B.V.
- Rochdale Participaties B.V.

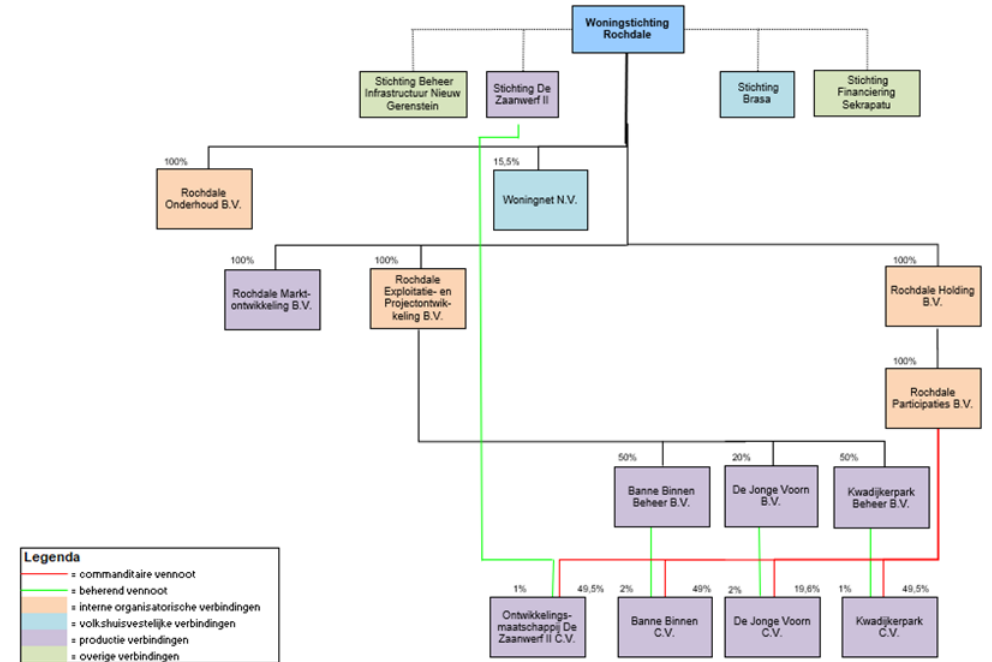
Rochdale Onderhoud B.V. is de werkgever van circa 34 medewerkers die onderhoudswerkzaamheden aan het bezit van Rochdale uitvoeren. De voornaamste taak van de andere 3 deelnemingen is het beheren en besturen van andere deelnemingen.

Productieverbindingen

De productieverbindingen zijn de verbindingen van waaruit in de toekomst (mogelijk) nog vastgoed ontwikkeld wordt. In deze verbindingen zijn veelal grondposities aanwezig.

Wij zijn direct of indirect 100% aandeelhouder van Rochdale Marktontwikkeling B.V. In Rochdale Marktontwikkeling heeft geen activiteit plaatsgevonden.

Grafiek 5: het belang van Rochdale in verbindingen, 31 december 2023



Verbindingen waarin Rochdale minder dan 100% van het stemrecht en/of de aandelen houdt

Stichting Zaanwerf II en Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf II C.V.

Dit is een samenwerking van Rochdale en AM B.V., ieder voor 50%. In de C.V. wordt een aantal vastgoedposities gehouden. Deze bevinden zich in verschillende stadia van (her)ontwikkeling.

Banne Binnen Beheer B.V. en Banne Binnen C.V.

Dit is een samenwerkingsverband van Rochdale en AM, ieder voor 50%, met als doel een aantal locaties in de wijk De Banne in Amsterdam Noord te (her)ontwikkelen. In 2022 zijn de werkzaamheden afgerond en in 2024 worden voorbereidingen getroffen tot ontbinding.

De Jonge Voorn B.V. en de Jonge Voorn C.V.

Hierbij gaat het om een grondpositie in Koog aan de Zaan die samen met BNG wordt gehouden. Het belang van Rochdale is 20%. De grondpositie wordt verkocht. Op dit moment lopen de onderhandelingen met de potentiële koper.



9. Goed bestuur

Kwadijkerpark Beheer B.V. en Kwadijkerpark C.V.

Dit is een samenwerkingsverband van Rochdale en AM B.V., ieder voor 50%. De samenwerking heeft tot doel grond van de Prinsienstichting in Purmerend te herontwikkelen. Het programma voor de ontwikkeling van 340 woningen, waarvan 100 voor exploitatie in de sociale huur, is goedgekeurd.

In 2023 is de verkoop van woningen in fase 1 afgerond. Daarvan zijn er 57 verkocht in 2022 en 10 in 2023. De verkoop van 36 woningen in fase 2 is eind 2023 gestart. Daarvan zijn er 17 woningen in 2023 verkocht. Daarnaast heeft Rochdale de grond voor de ontwikkeling van 100 sociale huurwoningen afgenomen van Kwadijkerpark C.V. De bouw voor 48 sociale huurwoningen is in 2023 gestart.

Volkshuisvestelijke en overige verbindingen

WoningNet N.V.

Dit is een samenwerkingsverband van een groot aantal corporaties uit de stadsregio Amsterdam en Utrecht en ook van andere woningmarktgebieden. Het gemeenschappelijk doel: werkzaam zijn op het gebied van de woonruimteverdeling. Het belang van Rochdale is 15,5%.

Stichting Beheer Infrastructuur Nieuw Gerenstein

Stichting Beheer Infrastructuur Nieuw Gerenstein is geen nieuw opgerichte stichting, maar hij is wel voor het eerst opgenomen in de verbindingenstructuur. De stichting is het meest te vergelijken met een VvE; Rochdale is aangewezen als bestuurder van de stichting. Vanwege het bijzondere karakter en omdat Rochdale juridisch gezien op dit moment enig bestuurder is, is besloten om de stichting op te nemen in de verbindingenstructuur.

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen/buitenlandse verbindingen

In 2000 zijn in Suriname de Woningstichting Sekrepatu en in Nederland de Stichting Brasa opgericht. Sekrepatu heeft een eigen bestuur, Brasa is het toezichthoudend orgaan van Sekrepatu. Het doel van de beide stichtingen is om een bijdrage te leveren aan de (volks)huisvesting in Suriname. De corporaties Rochdale, Stadgenoot en Lieven de Key vormen het bestuur van Stichting Brasa.

In 2016 is de financiering van Woningstichting Sekrepatu aangepast. De in Nederland gevestigde Stichting Financiering Sekrepatu (SFS) heeft een lening verstrekt aan Sekrepatu van € 11 miljoen. De 4 gerealiseerde complexen van Sekrepatu dienen als hypothecaire zekerheid voor de lening van SFS.

De 3 corporaties vormen het bestuur van SFS. Sekrepatu heeft in 2023 slechts gedeeltelijk aan zijn rente- en aflossingsverplichtingen jegens SFS kunnen voldoen. In 2023 is 1 verschuldigde termijn over 2022 ontvangen. De over 2023 verschuldigde termijnen zijn nog verschuldigd. De restschuld van Sekrepatu aan SFS bedraagt ultimo 2023 € 9.637.546 (aflossing, rente en handlingfee).

Houdstermaatschappijen van de 3 corporaties hebben in 2016 ieder een lening van oorspronkelijk € 4 miljoen verstrekt aan SFS. SFS heeft in 2023 conform de leningsovereenkomst een bedrag van € 82.500 aan elk van de houdstermaatschappijen betaald. Dit was voor aflossing en rente over 2023. Het uitstaand schuldbedrag per houdstermaatschappij – voor Rochdale is dit Rochdale Holding BV – bedraagt ultimo 2022 € 3.200.000.

De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief. Dit is in 2023 niet verbeterd en de komende periode zal het aflossen vanuit Sekrepatu aan SFS onzeker zijn. Dit vanwege de negatieve ontwikkeling van de huuropbrengsten door structurele leegstand en grote betalingsachterstanden.

Door de economische situatie zullen de geplande aflossingen, volgens de tussen SFS en Sekrepatu afgesloten leningsovereenkomst, noodgedwongen deels moeten worden uitgesteld. Mede om deze reden heeft Rochdale de gehele vordering voorzien.

In 2023 is het gesprek met Sekrepatu voortgezet over de weg naar volledig lokale zelfstandigheid van Sekrepatu (zowel op gebied van governance als financiering). Hiervoor is in 2021 een termijn van maximaal 5 jaar afgesproken.

Tabel 11: verloopoverzicht verbindingen in 2023

	31-12-2022	Oprichting	Verkoop	Opgeheven	31-12-2023
Interne organisatorische verbindingen	4				4
Volkshuisvestelijke verbindingen	2				2
Productieverbindingen	9				9
Overige verbindingen	1	1			2
Totaal	16	1			17



9. Goed bestuur

Ondernemingsraad

Het doel van de ondernemingsraad (OR) is het bijdragen aan het goed functioneren van de onderneming in al haar doelstellingen. De OR adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd.

In 2023 heeft de OR 6 keer overlegd met de RvB. De OR is tijdens de overleggen bijgepraat over (organisatie)ontwikkelingen en de continuïteit van de organisatie. Advies- en instemmingsaanvragen worden in lijn met de Wet op de ondernemingsraden (WOR) aan de OR voorgelegd. Conform artikel 24 van de WOR heeft ook overleg met een vertegenwoordiging van de RvC plaatsgevonden.

De OR van Rochdale bestaat oorspronkelijk uit 11 gekozen medewerkers. In 2022 hebben 3 medewerkers de OR verlaten vanwege uitdiensttreding. In 2023 is de eerstvolgende kandidaat op de kieslijst togetreden tot de OR. Caroline van den Hondel is de secretaris van de OR.

Instemmingsaanvragen

De OR heeft in 2023 zijn instemming gegeven op een aanpassing van de eindejaarsgratificatie en daarmee een aanpassing van de personeelsgids, het vernieuwen van de gesprekscyclus, een aanpassing van het BHV-plan, een aanpassing van de procedurescreening en de gedrags- en meldcode en een aanpassing van de mobiliteitsregeling (de fietsregeling). De OR heeft meerdere initiatiefvoorstellen gedaan, onder andere voor de eindejaarsgratificatie.

Vooruitblik OR

In 2024 ligt de focus van de OR op de verkiezingen en het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de OR en de bestuurder door elkaar eerder in het proces te betrekken. Dit moet opleveren dat aanvragen voor advies of instemming sneller behandeld worden en dat de OR aan de voorkant van het proces wordt betrokken.

De OR maakt met de bestuurder afspraken bij instemming of adviesaanvragen om na een bepaalde periode het besluit te evalueren. Dit ter lering en om terug te kijken of aan de beoogde verwachtingen of resultaten is voldaan. In 2024 staan de evaluaties van gedane besluiten op de planning, waaronder het directiemodel en het mobiliteitsbeleid.

Zoals altijd staat de communicatie met de achterban op de agenda. Tevens wordt het OR-reglement geactualiseerd. Intern wil deze ondernemingsraad zorgdragen voor een goede overdracht voor de nieuwe ondernemingsraad.

Tabel 12: samenstelling ondernemingsraad, per 31 december 2023

Tomas Postema (voorzitter)

Caroline van den Hondel (secretaris)

Claudia Knabe

Sandra Bouw

Ronald Daman

Marcel Tuininga

Marcel Hoogeveen

Flavio Salsano

Jin Sarwari

Peter Zechner



10. Gezonde financiën

Het financieel beleid van Rochdale is gericht op een positieve bedrijfsvoering van het te exploiteren bezit. Hiermee wordt de financiële continuïteit geborgd, zodat we onze voornemens en plannen die in het meerjarenplan zijn opgenomen kunnen uitvoeren.

Financiële continuïteit

De doelstellingen van het financieel beleid zijn:

- het waarborgen van financiering, dit vereist in ieder geval een positief oordeel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) over de kredietwaardigheid van Rochdale;
- het oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) over de financiële positie van Rochdale leidt niet tot interventie maatregelen die zich richten op het waarborgen van de continuïteit;
- de ontwikkeling van liquiditeits- en solvabiliteitsratio's over de komende 5 jaar is zodanig dat de financiële continuïteit gewaarborgd is.

Tegelijkertijd ligt de focus meer dan ooit, op het optimaal benutten van de beschikbare financieringsruimte. De maatschappelijke opgave is groot.

Tabel 13: Aw-/WSW-normen 2023 en Rochdales streefwaarden

Ratio	Aw-WSW-normen			Rochdales streefwaarden		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Continuïteitsratio's						
ICR >	1,4	1,8	1,4	1,7	2,1	1,7
Loan to Value <	85%	75%	85%	75%	60%	75%
Solvabiliteit >	15%	40%	15%	25%	40%	25%
Dekkingsratio marktwaarde % <	70%	70%	70%			

In de tabel hierboven staan de ratio's, de daarbij behorende Aw- en WSW-normen en de streefwaarden van Rochdale. Deze doelstellingen heeft Rochdale vertaald in een beleid waarbij een bandbreedte ten opzichte van de normen van de toezichhouders is vastgesteld. Deze bandbreedte zorgt ervoor dat we 95% van de eenmalige schokken in de economie kunnen opvangen. Dit geeft ons de tijd om het beleid bij te stellen aan de nieuwe economische omstandigheden en waarborgt zo de continuïteit op lange termijn.

Een tijdelijke overschrijding van de streefwaarden beschouwen we niet direct als een bedreiging, maar als een signaal om te bepalen of bijsturing nodig is of niet. De beoordeling van de financiële continuïteit vindt plaats op zowel geconsolideerd niveau, als per afzonderlijke DAEB-tak, niet-DAEB-tak en geconsolideerde verbindingen. De DAEB- en de niet-DAEB-tak, en de corporatie als geheel, dienen zelfstandig levensvatbaar

en financieerbaar te zijn. De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van 4 financiële ratio's: de ICR, de Loan to Value (LTV), de solvabiliteit en de dekkingsratio.

De belangrijkste resultaten die wijzen op een gezonde financiële positie voor 2023 zijn dat we voldoen aan de volgende 4 resultaatsdoelstellingen:

- oordeel Aw: positief;
- voldoen aan Aw-normen: aan alle criteria wordt voldaan in 2023 en 2022;
- oordeel WSW: kredietwaardig;
- voldoen aan WSW-criteria: aan alle criteria wordt voldaan in 2023.

Jaarresultaat 2023

In de jaarcijfers over 2023 vertalen de ontwikkelingen zich als volgt:

Tabel 14: jaarcijfers 2023 (x € miljoen)

	2023	2022	Vershil
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	106	91	15
Leefbaarheid	-4	-4	-
Financiële baten en lasten	-38	-36	-2
Overige organisatiekosten	-10	-8	-2
Exploitatieresultaat	54	43	11
Resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1	3	-2
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-641	-200	-441
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-79	-64	-15
Resultaat voor belasting en deelnemingen	-665	-218	-447
Belasting	-12	-5	-7
Aandeel deelnemingen	-	-	-
Jaarresultaat	-677	-223	-454

Het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is met € 15 miljoen toegenomen. Daarnaast zijn de rentelasten met € 2 miljoen gestegen als gevolg van nieuw aangetrokken leningen. De overige organisatiekosten zijn € 2 miljoen hoger dan in 2022. Met name door hogere personeelskosten.



10. Gezonde financiën

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedroeg in 2023 € 641 miljoen. De lagere marktwaarde van ons vastgoed wordt voornamelijk veroorzaakt door een hogere disconteringsvoet en door een stijging van de overdrachtsbelasting.

In 2023 is € 79 miljoen aan overige waardeveranderingen verantwoord. Dit is de dotatie aan de voorziening onrendabele top. De verantwoorde belasting betreft de mutatie van de belastinglatentie (€ 1 miljoen) en € 4 miljoen acute belastinglast. Deze latentie heeft betrekking op verrekenbare verliezen uit het verleden en tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale grondslagen.

Huurachterstand en leegstand

De huurderving is in 2023 lager dan begroot. De effecten van de in 2022 getroffen maatregelen werpen hun vruchten af. De doorlooptijd in het verhuurmutatieproces is aanzienlijk verbeterd. De huurderving van BOG is wel hoger dan begroot. Dit komt door een lopende rechtszaak.

De sterke stijging van het huurachterstandspercentage in 2023 is in zijn geheel toe te schrijven aan de hoge warmtekostenafrekeningen. Bij het vaststellen van de doelstelling voor 2023 was wel al rekening gehouden met een sterke stijging in de tarieven van warmtekosten, maar was de impact op de individuele afrekeningen nog niet in zijn geheel duidelijk. Daarnaast hebben de hoge warmtekostenafrekeningen geleid tot een langere betalingstermijn en meer, hogere en langere betalingsregelingen. De insteek is nog steeds om de afrekeningen betaald te krijgen, echter wel met aandacht voor de betaalbaarheid voor onze huurders. Sociaal incasseren is daarbij het sleutelwoord.

Tabel 15: huurachterstand en huurderving in 2020-2023

Resultaatdoelstelling	Doelstelling 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022	Realisatie 2021
Huurachterstand				
Huurachterstand zittende huurders (%)	0,85%	0,94%	0,63%	0,65%
Huurderving				
Huurderving totaal (x € 1.000)	4.359	4.106	4.657	3.595
Huurderving woningen (x € 1.000)	4.004	3.553	4.287	3.310
Huurderving bedrijfsruimten, parkeren, overig (x € 1.000)	355	553	370	285

Financiering en rentelasten

Rochdale had aan het einde van 2022 een leningenportefeuille van € 1.277 miljoen. In 2023 hebben we voor € 135 miljoen nieuwe geborgde leningen aangetrokken. Daar staan reguliere- en eindaflossingen tegenover van € 45 miljoen. De nominale waarde van de leningen bedraagt € 1.348 miljoen en de reële waarde bedraagt € 1.407 miljoen. Waardering tegen de actuele waarde van de schulden zou derhalve resulteren in een verlaging van het eigen vermogen met € 59 miljoen.

De liquiditeitspositie bedroeg eind 2023 € 15 miljoen. Daarnaast beschikten we nog over een rekening-courantfaciliteit bij huisbankier ING Bank van € 25 miljoen. De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille in 2023 bedroeg 2,97% (2022: 2,82%).

Zekerstelling van de beschikbaarheid van financiering en beheersing van de rentelasten en renterisico's zijn van groot belang voor de financiële continuïteit van Rochdale. Daarom vindt periodiek overleg plaats in de treasurycommissie over het treasurybeleid. Hierbij worden we ondersteund door een gespecialiseerd adviesbureau.

Marktontwikkeling 2023

Rochdale waardeert haar bezit in de jaarrekening op basis van marktwaarde in verhuurde staat conform het geactualiseerde waarderingshandboek voor woningcorporaties. Wij passen hierbij de methodiek van de 'full-versie' toe. De taxaties zijn intern opgesteld en vervolgens door deskundige externe taxateurs (JonesLangLasalle en Colliers) gevalideerd.

De ontwikkeling van de marktwaarde laat zich herleiden tot 3 ontwikkelingen: de ontwikkeling in de voorraad, investeringen en de autonome (markt)ontwikkeling.

Voorraadmutaties

In 2023 zijn de projecten Echtenstein (80 woningen in Amsterdam) en Empowercentrum (1 bedrijfsruimte in Amsterdam), opgeleverd.

Investeringen

Er is in 2023 € 52 miljoen geïnvesteerd in het DAEB-vastgoed en € 19 miljoen in het niet-DAEB-vastgoed. Dit betreft onder andere de projecten Vlietstraat, Van Deysselbuurt, en Beter Label. Er zijn veel projecten in de aanloopfase waarbij per project nog beperkt geld is uitgegeven.

Overige mutaties

Dit betreft verkopen binnen Rochdale, van niet-DAEB naar DAEB en daarnaast diverse mutaties van geringe omvang.



10. Gezonde financiën

Tabel 16: verloop marktwaarde 2023 (x € miljoen)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beginstand	7.505	1.074	8.579
Voorraadmutaties			
Opleveringen e.a.	17	1	18
Verkopen	-9	-1	-10
Overige mutaties			
Investeringen	46	15	61
Overige	-5	-13	-18
Reële waardeverandering	-623	-57	-680
Eindstand	6.931	1.019	7.950

Autonome marktontwikkeling

De reële waardemutatie is in 2023 uitgekomen op een daling van € 679 miljoen. Dit is het saldo van € 641 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen enerzijds en € 39 miljoen aan onrendabele investeringen anderzijds. Deze onrendabele investeringen betreffen uitgaven die onttrokken worden aan de voorziening onrendabele top en uitgaven op projecten waarvoor nog geen investeringsbesluit is genomen.

De factoren die de waardemutatie beïnvloed hebben, zijn:

- de daling van de leegwaarde;
- de gestegen markthuur;
- de stijging van de disconteringsvoet;
- het effect van de gestegen overdrachtsbelasting;
- de effecten van de macro-economische parameters op de opbrengsten en kosten;
- overige marktontwikkelingen.

De autonome waardedaling is grotendeels toe te wijzen aan de lagere disconteringsvoet (- circa € 583 miljoen) en de hogere overdrachtsbelasting (- circa € 185 miljoen).

Deze negatieve effecten worden getemperd door andere factoren waarvan de stijging van markthuren (+ circa € 395 miljoen) de grootste is.

Tabel 17: Verloopstaat marktwaarde

	Totaal
Beginstand 1-1-2023	8.579
Aan-/verkoop, nieuwbouw en sloop	-11
Wijziging vastgoedgegevens	122
Afschaffing verhuurderheffing	
Wijziging overdrachtskosten	-185
Wijziging disconteringsvoet	-583
Leegwaarde/leegwaardeindexering	2
Overige marktontwikkelingen	26
Eindstand 31-12-2023	7.950

Tabel 18: verloop marktwaarde naar beleidswaarde (x € miljoen)

	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaarde per 31-12-2023	6.931	1.019
Aanpassen naar doorexpluiten	462	93
Markthuur naar streefhuur	-2.927	-291
Onderhoudsbeleid Rochdale	-1.571	-123
Beheer	-274	-15
Beleidswaarde per 31-12-2023	2.621	683



10. Gezonde financiën

Analyse marktwaarde versus beleidswaarde

De beleidswaarde representeert de kasstromen die voortvloeien uit het beleid van de corporatie. Jaarlijks worden de kasstromen bepaald op basis van de activiteiten en beleidskeuzes uit de begroting. Als we kijken naar verschillen in beleid dan is het eerste verschil (tussen markt en beleidswaarde) de verkopen. Vanuit economisch perspectief is verkopen een gunstiger scenario dan verhuren. In een markt van stijgende verkoopprijzen is de afslag voor het eigen beleid (verhuur) dan ook fors.

Het tweede verschil betreft de huurhoogte. Vanuit ons huurbeleid is de huurprijs beperkt door de mogelijkheden van onze doelgroep in plaats van de mogelijkheden van de markt. Daarnaast zien we dat de kosten van onderhoud, zoals die in onze begroting en beleidsplan staan, leiden tot veel hogere uitgaven dan in de markt gebruikelijk. Voor de goede orde, niet omdat het bezit in slechte staat is, maar omdat we een hoge kwaliteitsambitie hebben. Tot slot vraagt ook het beheer van het bezit meer inzet van onze mensen dan vergelijkbaar in de markt. Ook dit is een bewuste (beleids)keuze: thuis in de buurt. Door deze factoren is de beleidswaarde van Rochdale veel lager dan de potentiële maximale opbrengst (marktwaarde) zoals gepresenteerd in deze jaarrekening.

Het is aannemelijk te veronderstellen dat het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat niet realiseerbaar is. De marktwaarde, zoals opgenomen in de jaarrekening, bepaalt ook in grote mate de hoogte van ons eigen vermogen. Dit (niet realiseerbare) verschil tussen markt- en beleidswaarde impliceert dat circa twee derde van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Tabel 19: marktwaarde en beleidswaarde (x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde	6.931	1.019	7.950
Beleidswaarde	2.621	683	3.304
Delta	4.310	336	4.646

Terugblik op onze resultaten over 2023

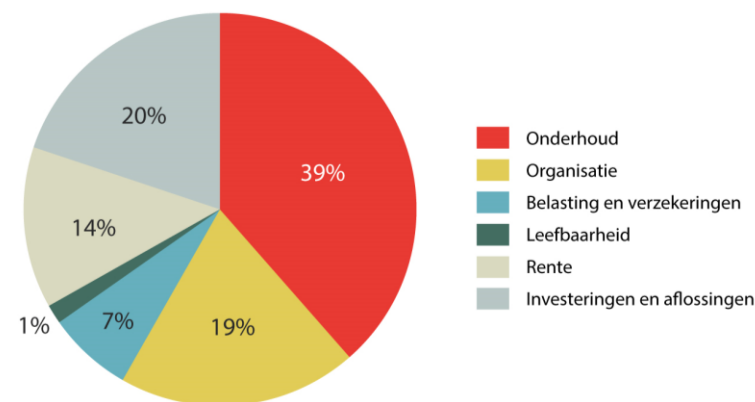
Het jaarresultaat over 2023 leidt tot een verslechtering van onze financiële positie eind 2023. In 2023 heeft het echter nog geen impact op onze ratio's. Zowel op totaalniveau als voor de afzonderlijke (administratieve) takken blijven we voldoen aan de criteria van de Aw en het WSW.

Besteding huurinkomsten

De gemiddelde maandhuur bij Rochdale bedroeg in 2023 € 577,75 (in 2022: € 564,11). Hiervan wordt het grootste gedeelte besteed aan onderhoud. Dit was ook in de afgelopen jaren het geval. Verder hebben in 2023 59% van de uitgaven betrekking op investeringen in ons vastgoed (onderhoud plus investeringen en aflossingen) waar dit in 2022 nog maar 52% betrof. Ook zie je in 2023 het effect van de stijgende rente. Waar de afgelopen jaren de rente een steeds kleiner onderdeel uitmaakte van de uitgaven, is deze in 2023 voor het eerst weer gestegen. Deze stijging wordt verder verwacht voor 2024. In 2022 maakte de verhuurderheffing nog 9% van de uitgaven uit. Deze is in 2023 afgeschaft.

Het jaar 2023 vertaald naar de maandhuur (€ 577,75) ziet er als volgt uit (in €):

Grafiek 6: opbouw van de maandhuur, in 2023



Treasurybeleid en -organisatie

Volkshuisvesting is het primaire doel van Rochdale. Het financiële beleid en beheer van een toegelaten instelling (TI) moet dienstbaar zijn aan het uitvoeren van de gewenste volkshuisvestelijke doelstellingen en dient daartoe op transparante wijze bij te dragen aan financiële continuïteit. Ons financiële beleid en beheer zijn met name gericht op financierings- en beleggingsactiviteiten en op risk- en cashmanagement, dat huidige en toekomstige financiële risico's in kaart brengt en beheerst.



10. Gezonde financiën

Interne organisatiestructuur

De hoofddoelstelling van alle activiteiten op het gebied van treasury is het maximaal beschikbaar hebben en houden van de financiële middelen tegen zo laag mogelijke kosten. De treasurer onderhoudt daarvoor actief relaties met financiers waardoor de toegang tot geldmarkten beschikbaar blijft.

De verantwoording over het gevoerde treasurybeleid en de gerealiseerde (trans)acties vindt extern onder andere plaats in de jaarrekening en intern in de tertiaalrapportage, bestemd voor het bestuur en de raad van commissarissen. Het treasurybeleid, het treasuryjaarplan en de tertiaalrapportages vormen een onderdeel van de totale planning- en controlcyclus.

Verantwoordelijkheid

De raad van bestuur is eindverantwoordelijk voor het treasurybeleid. Besluiten over concrete (trans)acties op het gebied van treasury vinden, binnen de geldende kaders en afspraken, volgens de daarvoor geldende procedures met en na instemming (middels besluit) van het bestuur plaats.

De basis voor besluiten over concrete (trans)acties op het gebied van treasury zijn altijd de meest recente inzichten in:

- de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte;
- de financierings- en financierbaarheidsprognoses;
- het renterisicoprofiel.

Uitvoering

De uitvoering van alle (trans)acties op het gebied van treasury ligt bij de treasurer, die deel uitmaakt van de bedrijfseenheid Financiën. Bij de uit te voeren treasury-activiteiten is functiescheiding doorgevoerd bij de autoriserende, controlerende, registrerende en uitvoerende functionarissen.

Gebruik en risicomonitoring derivaten

Wij onderkennen de mogelijkheden van het gebruik van derivaten, maar geven de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's door gebruik te maken van traditionele instrumenten. Denk aan het maken van contractuele renteaftspraken met geldgevers over bestaande leningen of het afsluiten van leningen met uitgestelde storting.

Blik vooruit

Onze financiële positie is toereikend om onze ambities, zoals verwoord in onze koers en ons meerjarenplan en -begroting 2024-2028, mogelijk te maken. Wat niet wil zeggen dat er geen risico's (zie pagina 36) aan de horizon opdoemen die kunnen zorgen voor een ander financieel beeld. Dat is afhankelijk van de te maken keuzes, de landelijke opgaven en eventuele financiële maatregelen van het rijk. Vooralsnog voldoen we aan alle financiële criteria en normen. Wij monitoren actief wat de eventuele gevolgen zijn voor ons financiële beeld van de toekomst. Dit doen we mede op basis van scenario's.

Tabel 20: financiële kengetallen DAEB en niet-DAEB, gesaldeerd in 2023-2028

Financiële KPI's (totaal)	Norm Aw	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	> 1,40	1,96	1,94	1,92	1,86	1,92	1,83
LTV o.b.v. beleidswaarde (in %)	< 85,0	41,4%	39,3%	43,5%	47,3%	51,4%	56,0%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (in %)	> 15,0	57,0%	59,5%	56,4%	50,3%	46,7%	44,4%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen (in %)	< 70,0	17,7%	18,5%	20,6%	22,6%	24,1%	25,9%

Voor de administratief gescheiden DAEB en niet-DAEB zien de financiële kengetallen er als volgt uit:

Tabel 21: financiële kengetallen DAEB-tak, in 2023-2028

Financiële KPI's (DAEB)	Norm Aw	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	> 1,40	1,92	1,71	1,68	1,59	1,67	1,59
LTV o.b.v. beleidswaarde (in %)	< 85,0	41,6%	41,5%	46,6%	51,8%	56,8%	61,4%
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	> 15,0	55,2%	59,8%	56,9%	50,8%	47,2%	45,5%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen (in %)	< 70,0	14,5%	18,1%	20,4%	22,9%	24,6%	26,1%

Tabel 22: financiële kengetallen niet-DAEB-tak, in 2023-2028

Financiële KPI's (niet-DAEB)	Norm Aw	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	> 1,80	2,2	2,89	3,11	3,26	3,43	3,37
LTV o.b.v. beleidswaarde (in %)	< 75,0	37,8%	30,5%	30,6%	29,6%	30,1%	35,4%
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	> 40,0	63,8%	69,6%	69,1%	69,5%	70,3%	66,0%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen (in %)	< 70,0	25,3%	21,3%	21,4%	20,6%	20,9%	24,6%



10. Gezonde financiën

Risico's en beheersmaatregelen

Het afgelopen jaar zijn de financiële vooruitzichten van de hele corporatiesector en dus ook van Rochdale aanzienlijk gewijzigd. Waar enerzijds de verhuurderheffing is afgeschaft, neemt tegelijkertijd de fiscale winst en daarmee de te betalen vennootschapsbelasting toe. Ook staat tegenover de afschaffing van de verhuurderheffing de verplichtingen die zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken.

Voor een belangrijk deel sluiten die al aan bij onze eigen ambities, bijvoorbeeld wat betreft de beschikbaarheid en de verduurzaming. De huurverlaging in 2023 voor een groot deel van de huurders (met zeer lage inkomens) is voor de betaalbaarheid een goede zaak, maar het is niet goed voor de ontwikkeling van onze opbrengsten en de investeringscapaciteit. Een eenmalige huurverlaging werkt namelijk jaren door in onze opbrengsten.

Daarnaast worden we inmiddels ook geconfronteerd met macro-economische ontwikkelingen die de ruimte die door het verdwijnen van de verhuurderheffing is ontstaan, voor een groot deel in beslag nemen. Grote prijsstijgingen (met name in de bouw, cao-stijgingen en de rentestijging) vergroten de risico's op het realiseren van de nationale en regionale prestatieafspraken. De wereld staat er inmiddels anders voor dan toen op 30 juni 2022 de Nationale Prestatieafspraken werden ondertekend.

Toch houden we vast aan de ambitie zoals verwoord in de Nationale Prestatieafspraken: 'In plaats van toegeven aan de natuurlijke reflex om bij onzekerheid te remmen, maken wij de vastberaden keuze om samen te versnellen.'

In aanvulling op wat in het vorige hoofdstuk is geschreven over strategische risico's en de beheersing daarvan gaan we in deze paragraaf wat dieper in op specifieke risico's voor de financiële continuïteit.

De belangrijkste financiële risico's zijn:

- onzekerheid over de – vooral DAEB – financieringsruimte; de volatiliteit van de beleidswaarde;
- tegenvallende exploitatieopbrengsten door een of meerdere van de volgende oorzaken:
 - lastenverzwaring als gevolg van niet-voorzienbare wijzigingen in wet- en regelgeving door landelijke politieke verschuivingen;
 - lagere maar inmiddels ook (te) hoge inflatie leidt tot lagere exploitatieopbrengsten;

- hogere financieringslasten vanwege snellere stijging van de rente dan voorzien;
- lagere verkoopopbrengsten, bijvoorbeeld als gevolg van een gedwongen verkoopstop;
- tegenvallende kosten van investeringen;
 - lokale politieke wensen voor hogere investeringen, bijvoorbeeld in (onrendabele) duurzaamheidsmaatregelen en/of hogere bijdragen in de betaalbaarheid (huurmatiging);
 - tegenvallende aanbestedingen en/of vertraging van het bouwproces met tegenvallende kosten en opbrengsten van investeringen als gevolg;
- onvoldoende vernieuwing van de woningvoorraad, met als gevolg een opeenstapeling van verplichtingen tot groot vervangingsonderhoud en renovatie.

Onzekerheid over de financieringsruimte

Een belangrijke maatstaf voor onze financieringsruimte is de verhouding tussen de bancaire schuld en de beleidswaarde van het bezit; de LTV. In de afgelopen jaren hebben we ondervonden dat de beleidswaarde nogal onstabiel en onvoorspelbaar is.

De beweeglijkheid (volatiliteit) kent 2 hoofdoorzaken:

1. Veranderingen in eigen beleid. Bijvoorbeeld: een begroting met structureel hogere onderhoudsuitgaven leidt direct tot een daling van de beleidswaarde vanwege een hogere onderhoudsnorm.
2. Verandering van de disconteringsvoet. Voor de berekening van de contante waarde van de begrote beleidskasstromen wordt met dezelfde discontovoet gerekend als bij de marktwaardering. De discontovoet voor de marktwaardering is een externe – niet beïnvloedbare – factor en heeft de afgelopen jaren een redelijk grillig verloop vertoond.

Na een evaluatieonderzoek zijn verbetervoorstellen voor de beleidswaarde aangedragen. Deze zijn opgenomen in het op 31 januari 2024 verschenen Handboek marktwaardering. De wijzigingen gaan van kracht met de dPi voor 2024. De verwachting is dat de financiële ruimte voor corporaties niet substantieel anders wordt dan nu.

Voor onze interne sturing houden we mede vanwege die gebrekkige voorspelbaarheid als streefwaarde een maximale LTV aan van 75% voor de DAEB-tak, waar de sectorlimiet door Aw en WSW is gesteld op 85%.



10. Gezonde financiën

Voor onze streefwaarden geldt dat deze gelden als ‘streef’-waarde. Met andere woorden, het is niet erg om de streefwaarden te overschrijden, zolang je op lange termijn maar kunt bijsturen om zo nodig herstel te realiseren.

Tegenvallende exploitatieopbrengsten

De volgende risico's beïnvloeden de exploitatieopbrengsten:

- Verdere lastenverzwaring van niet-beïnvloedbare kosten, zoals belastingen en heffingen door niet-voorzienbare wijzigingen in wet- en regelgeving, zowel landelijk als lokaal.
- Op dit moment wordt in de Tweede Kamer gesproken over de afschaffing van de VPB-plicht voor corporaties. Vanzelfsprekend is dat geen risico, maar dit zal leiden tot hogere exploitatieopbrengsten. Hetzelfde geldt voor een mogelijke afschaffing van de ATAD-regeling als onderdeel van de VPB-plicht voor woningcorporaties.
- Inflatie-risico's: in de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat de huursomstijging in 2023-2025 is gekoppeld aan looninflatie minus 0,5%. Dit betekent dat de huren altijd minder hard stijgen dan de lonen. Op het moment dat de looninflatie lager is dan de prijsinflatie, heeft dit een negatief effect op de exploitatieopbrengsten. Daarnaast bestaat het risico dat de overheid ingrijpt vanwege de hoge looninflatie, omdat het onredelijk wordt geacht om de looninflatie geheel door te voeren in de huurverhoging.

Hogere financieringslasten

Voor het inperken van het risico op hogere financieringslasten hanteren wij een maximum voor de jaarlijkse renteherziening. Dit houdt in dat jaarlijks niet meer dan 15% van de leningenportefeuille voor renteherziening in aanmerking mag komen. Om de investeringen in de kwaliteit van bestaand bezit te kunnen betalen wordt tot en met 2028 ruim € 0,9 miljard aan nieuwe financiering aangetrokken, waarvan bijna 90% voor de DAEB-tak (WSW-geborgde leningen). Daarbij moet er ook bijna € 92 miljoen aan aflossingen worden geherfinancierd. De al opgelopen rente baart zorgen en ook het risico dat de rente meer gaat stijgen dan in de begroting is ingerekend. Door de hoge rente en het feit dat nieuwbouw volledig met geleend geld moet worden gefinancierd levert de nieuwbouw voor sociale verhuur na belasting en rente geen positieve kasstroom meer op. Dat is ten opzichte van de rentestanden van vorig jaar een volledig ander beeld.

Voor de komende begrotingsperiode verwachten we circa € 120 miljoen niet door het WSW borgbare financiering aan te trekken in de niet-DAEB-tak. Deze is voor de uitbreiding van de voorraad vrije sector woningen in het middeldure segment. Dat is ongeveer hetzelfde volume als dat in de vorige MJB tot en met 2027 was begroot. Alleen is inmiddels de

verwachte rente voor niet-DAEB-financiering ook met circa 1,5% gestegen en daardoor verdubbeld ten opzichte van vorig jaar.

Lagere verkoopopbrengsten

Het afzetrisico van de verkopen schatten we relatief laag in. Amsterdam en omgeving blijven een aantrekkelijke markt voor koopwoningen. Wel bestaat het risico dat de gemeente de corporaties een verkoopstop of verkoopbeperkingen oplegt. Vooralsnog lijkt hier geen sprake van. Wel is in de komende 5 jaar een gematigd aantal verkopen ingerekend.

Er bestaat wel een prijsrisico. In de huidige parameters wordt uitgegaan van een daling van de verkoopprijzen in de jaren 2024 tot en met 2026. En op basis van de meest recente cijfers lijkt er – na een periode van enorme stijgingen in de afgelopen jaren – al een lichte daling van de marktprijzen te zijn ingezet. Er is dus een risico dat opbrengsten mogelijk niet worden gehaald. Omdat het begrote volume van de verkoopopbrengsten in verhouding tot de financiering van investeringen door extra leningen relatief gering is (circa 10% tot 2027) is de relatieve kwetsbaarheid van onze begroting voor tegenvallende verkoopopbrengsten niet zo hoog.

Tegenvallende kosten van investeringen

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren enorm gestegen. Ook voor 2024 houden we nog rekening met een stijging. Al is die al wel aanzienlijk minder dan wat voor heel 2023 werd verwacht. De werkelijkheid kan dus nog zeker tegenvallen.

Bijsturingsmogelijkheden

Bedrijfseconomische tegenvallers gaan ten koste van het budget voor de maatschappelijke bijdragen. De maatschappelijke bijdrage aan de betaalbaarheid ligt grotendeels contractueel vast in de lopende huurovereenkomsten. Daarom zal het meest directe gevolg van een lager maatschappelijk budget tot uitdrukking komen in een verlaging van de ambitie in de beschikbaarheid; minder extra aanbod van sociale huurwoningen, en/of bijstelling van de ambities voor de verbetering en duurzaamheidsprestaties van de bestaande woningvoorraad.



11. Verslag van de Raad van Commissarissen

De statuten geven regels over onder meer de samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen (hierna: de raad). Deze zijn op de website van Rochdale gepubliceerd. In dit hoofdstuk legt de raad verantwoording af over de wijze waarop in 2023 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken.

Samenvatting belangrijkste punten 2023

Bij de start van 2023 heeft de raad zich, in het kader van de uitoefening van zijn toezichthoudende rol, een aantal voor hem belangrijke thema's benoemd:

- De maatschappelijke legitimiteit van onze activiteiten. Deze dienen daadwerkelijk bij te dragen aan het welbevinden van onze huurders
- De basale systemen dienen daarbij voldoende op orde te zijn. Denk aan de klantdienstverlening en de mutatieprocessen.
- Rochdale dient invulling te geven aan het spanningsveld tussen enerzijds de beperkte financiële middelen en anderzijds aan de noodzaak om (achterstallig) onderhoud en renovaties uit te voeren, om te verduurzamen en om te investeren in nieuwbouw woningen.

De raad heeft gedurende het jaar steeds bij deze vragen stilgestaan door bij reguliere vergaderingen naar de stand van zaken te vragen.

In 2023 is er voor het eerst een volledig jaar volgens het nieuwe besturingsmodel met twee bestuurders en een directieteam gewerkt. Deze samenstelling past goed bij de ontwikkeling van Rochdale, zoals verwoord in het koersdocument. De raad heeft zich als een betrokken orgaan opgesteld, mede dankzij een groot aantal contactmomenten met de organisatie. Deze momenten zagen uiteraard op contact met bestuurs- en directieleden, maar ook op formeel- en informeel contact met de leden van de ondernemingsraad, met medewerkers en huurders.

Terugkerend onderwerp op de agenda van de raad is de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. In dit kader zijn meerdere aankoop-, investerings- en nieuwbouwbesluiten goedgekeurd. Op de agenda stonden diverse presentaties door directeuren, managers en medewerkers over inhoudelijke onderwerpen. Er waren themabijeenkomsten en strategiesessies onder andere gerelateerd aan de begroting. Ook deed de raad mee aan excursies naar het bezit en langs locaties van Rochdale. Hiermee kreeg de Raad een goed beeld van de ontwikkeling van de portefeuille. Met name in het najaar zijn naar aanleiding van de begroting goede en constructieve gesprekken gevoerd tussen de raad en het bestuur.

De raad ziet dat de organisatie in 2023 opnieuw belangrijke stappen heeft gezet in de

realisatie van sterke buurten en betaalbare woningen. Hiermee werkt Rochdale gestaag verder aan het realiseren van de doelen uit de koers. Met name de optimalisatie van de dienstverlening en de toekomstgerichtheid vroeg aandacht en zal ook in het komend jaar nog versterkte aandacht vragen. De raad ondersteunt de raad van bestuur in zijn streven om de samenwerking tussen de verticale kolommen binnen de organisatie te verbeteren en de groei van de uitvoeringsorganisatie te stimuleren.

Rochdale hecht veel waarde aan een goede samenwerking met andere organisaties, zoals collega-corporaties, gemeenten en lokale instellingen, bewoners, welzijnsorganisaties en de partijen die samenwerken in het Pact Zaanam-Oost, Masterplan Zuidoost, Masterplan Nieuw-West en de Bouwstroom Noord-Holland. Omdat samenwerkingen ook consequenties voor het toezicht hebben, neemt de raad deel aan (landelijk) onderzoek naar toezicht op netwerken en bespreekt de raad hoe toezicht vorm kan krijgen in de Bouwstroom.

Visie en kaders bij toezicht en bestuur

De raad acht zich, zo staat in de toezichtvisie, primair verantwoordelijk voor 2 aandachtsgebieden. Dat is allereerst bewaken hoe Rochdale waarde toevoegt aan haar maatschappelijke opgave. Daarnaast is dat de continuïteit van de organisatie. Vanuit deze verantwoordelijkheden geeft de raad invulling aan de verschillende rollen die volgens de wet, de statuten en de verschillende reglementen aan de raad zijn toebedeeld.

Toezichtvisie, toezicht- en toetsingskader

In de toezichtvisie beschrijft de raad op welke wijze de taken worden ingevuld en hoe wordt samengewerkt met het bestuur. De visie is kader stellend in de positionering en de inrichting van het toezicht (zie ook de schematische weergave van dit toezichtkader). De raad onderschrijft, met het bestuur, de Governancecode woningcorporaties 2020 en leeft deze na. Naast een jaarlijkse compliance-check op code, statuten en reglementen werkt de raad met een jaaragenda waarop de governance-onderwerpen zijn gepland. Hiermee wordt jaarlijks gemonitord of wordt voldaan aan de governance-eisen.

De raad realiseert zich terdege dat toezicht niet alleen vanaf papier ontstaat en heeft daarom ook in de praktijk aandacht voor de interactie tussen de verschillende voor Rochdale relevante gremia: de huurdersorganisatie (Bewonersraad Rochdale), de gemeenten waar Rochdale actief is en de ondernemingsraad. De raad gaat ook op werkbezoek langs vastgoed- en leefbaarheidsprojecten en buurtpunten en verdiept zich zo in hoe huurders de woning, de buurt en de omgeving beleven. Bij de invulling van het toezicht stelt de raad de 3 waarden centraal die de oprichters van Rochdale 120 jaar geleden, hebben geformuleerd: aanspreekbaarheid, aandacht en verantwoordelijkheid.



11. Verslag van de Raad van Commissarissen

De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven staat centraal in de toezichtvisie en dit jaarverslag.

Organisatie van het toezicht

De raad heeft 3 vaste kerncommissies die onderwerpen voorbereiden voor de agendering van de RvC-vergaderingen: de audit-, vastgoed- en remuneratiecommissie. Deze commissies bereiden besluitvorming van onderwerpen voor de raad voor. De auditcommissie beoordeelt de financiële en operationele prestaties en het risicomanagement. De vastgoedcommissie bereidt de vastgoedgerelateerde agendapunten voor; meestal zijn dat investeringsbesluiten. De werkgeversaangelegenheden van de RvC worden voorbereid door de remuneratiecommissie.

Naast de 3 kerncommissies zijn er twee bestuurscommissies, voor organisatie-ontwikkeling, en voor innovatie en digitale transformatie. In deze bestuurscommissies wordt open gesproken en ‘geklankbord’ over de voortgang en ontwikkelingen op genoemde gebieden.

De raad vergadert 5 maal per jaar. Naast het reguliere overleg zijn er aparte overlegmomenten met de bewonersraad en ondernemingsraad. Alle leden van de raad zijn daarbij aanwezig, uitzonderingen daargelaten. Geregeld worden specifieke onderwerpen in de RvC toegelicht door betrokken medewerkers. Voorafgaand aan verzending van de vergaderstukken heeft de voorzitter van de raad een overleg met de voorzitter van het bestuur. Direct voorafgaand aan de vergadering zelf vergadert de raad ook zonder bestuur. Deze bespreking wordt gebruikt om de vergaderingen efficiënt te laten verlopen, door de onderlinge inbreng en expertise goed af te stemmen.

Wanneer dat nodig is, hebben de voorzitter, de commissarissen en het bestuur tussen de formele vergaderingen door ook contact over de bedrijfsvoering dan wel actuele ontwikkelingen. Ook wonen de commissarissen bijeenkomsten met belanghouders bij en nemen zij deel aan bijeenkomsten, zoals opleveringen. Zo houdt de raad gevoel met wat er leeft in de organisatie, bij bewoners en stakeholders, en is hij aanspreekbaar als er vragen zijn. In 2023 heeft de raad verschillende themabijeenkomsten en vastgoedprojecten bezocht.

Informatievoorziening

De raad steunt in zijn werk op interne en externe nieuwsbrieven van de organisatie en externe toezichthouders, en ontvangt verslagen en rapportages van de planning- en controlcyclus. Deze rapportages bieden systematisch en in lijn met het koersplan inzicht in de resultaten en ontwikkelingen rondom huisvesting van de doelgroep, kwaliteit van

woningen en wijken, dienstverlening, financiële positie, risico's, organisatie, verbindingen en interne beheersing. De raad bespreekt de rapportages in zijn vergaderingen en is van mening dat de kwaliteit van de interne informatievoorziening goed is. Punt van aandacht is het beter benoemen van wat minder goed verloopt en hoe dan wordt bijgestuurd.

Toezicht houden en klankborden

De raad heeft als toezichthouder de belangrijke en steeds terugkerende taak om bestuursbesluiten al dan niet goed te keuren. Met name bij onderwerpen die goedkeuringsplichtig zijn, is het zaak om in een vroeg stadium bij de beleidsontwikkeling betrokken te worden. Vanuit de adviseurs- en klankbordrol gaat het dan met name om het inbrengen van kennis en ervaring, het netwerk van de raadsleden, het bespreken van verschillende perspectieven en het begrijpen en doorleven van eerste gedachten zonder dat het bestuur in een bepaalde richting wordt gestuurd. Openheid en een veilig en gezond werkklimaat om elkaar kritisch te bevragen zijn daarbij belangrijk voor de raad en essentieel voor een goede en effectieve taakinvulling. Klankborden en adviseren gebeurt in zowel de vergaderingen van de raad zelf als in de kerncommissies, bestuurscommissies en het overleg tussen de voorzitters.

Toezicht op strategie en maatschappelijke prestaties

Uitgangspunt voor de raad is erop toezien dat Rochdale vanuit haar doelstelling waarde toevoegt aan haar maatschappelijke opgave. Deze opgave staat centraal bij te maken afwegingen. De raad bewaakt dat alle belangen worden meegewogen en transparant worden verantwoord bij het nemen van besluiten door het bestuur. De raad heeft in 2023 13 investeringsbesluiten goedgekeurd.

De biedingen voor het maken van prestatieafspraken zijn door de raad besproken en goedgekeurd. Tevens heeft de raad kennisgenomen van rapportages over de voortgang van de lopende prestatieafspraken en de wijze waarop de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

In de vergadering van april 2023 besprak de raad, in bijzijn van de accountant, de relevante zaken op het gebied van de bedrijfsvoering, jaarstukken 2022 en het accountantsverslag. De accountant heeft een goedkeurende controleverklaring afgegeven, waarna de jaarstukken door de raad zijn vastgesteld. Naast de goedkeuring van het meerjarenplan en de begroting 2024-2028 heeft de raad in zijn vergadering van november 2023 het treasuryjaarplan 2024 en het auditplan 2024 goedgekeurd. Het meerjarenplan en de begroting vormen de concrete vertaling van de strategie zoals verwoord in het koersplan.



11. Verslag van de Raad van Commissarissen

Om de investeringsvoorstellen te beoordelen, is een nieuw normenkader vastgesteld. Belangrijk onderdeel van het toezicht op financiële en operationele prestaties is het bespreken van de tertiaalrapportages van de RVB en Corporate Control. Daarin wordt uitvoerig gerapporteerd over de voortgang van de realisatie van de doelstellingen, financiën, woningtoewijzing, organisatie, huurderswaardering en andere prestaties. Risicomanagement is integraal onderdeel van de bedrijfsvoering en een belangrijk onderwerp voor de raad. Bij Rochdale worden de risico's vanuit het strategisch koersdocument 'Op koers 2021-2026' en de jaarplannen geïdentificeerd op strategisch, tactisch en operationeel niveau.

In de hiervoor genoemde tertiaalrapportages is een afzonderlijke paragraaf aan de (financiële) risico's en de beheersing gewijd. De raad constateert dat risicobewustzijn en -bereidheid goed in de organisatie zijn verankerd. Het WSW beoordeelt ook in 2023 het risicoprofiel van Rochdale als laag tot gemiddeld en acht de kwaliteit van het bedrijfsmodel, het managementmodel en de interne besturing en beheersing onverkort van voldoende niveau. De indruk van een solide corporatie blijft daarmee ongewijzigd.

Toezicht op verbindingen

Per 31 december 2023 heeft Rochdale een belang in 17 verbindingen met een intern organisatorisch, volkshuisvestelijk of productiedoel. Over de verbindingen wordt via een afzonderlijke rapportage elk half jaar aan de raad gerapporteerd. De raad vindt het een goede ontwikkeling dat Rochdale actief bezig is om de verbindingenstructuur te vereenvoudigen.

Klachtencommissie

De raad vindt de wijze waarop Rochdale klachten afhandelt een belangrijk onderwerp. Het jaarverslag 2022 van de Klachtencommissie is begin 2023 besproken. Er is geconstateerd dat de organisatie veel doet voordat een klacht aan de Klachtencommissie wordt voorgelegd. Het merendeel van de geschillen betreft de kwaliteit van woningen. Klachten in relatie tot communicatie zijn beperkt.

Dialogoog met stakeholders

Het koersplan van Rochdale is tot stand gekomen in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, gemeenten en andere belanghouders van Rochdale. De raad toetst deze aanpak door zelf contact te hebben met deze stakeholders en deel te nemen aan bijzondere interne en externe gelegenheden.

Bewonersraad Rochdale (BWR)

Twee leden van de raad zijn op voordracht van de BWR benoemd en hebben regelmatig

contact met de huurders. Eind 2023 is de raad op de hoogte gesteld over mogelijke fraude of verduistering door bestuursleden van de bewonersraad. De raad betreurt dit.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De raad benoemt de accountant. PwC is sinds controlejaar 2015 de externe accountant van Rochdale. Omdat verlening mogelijk is tot een maximale opdrachtduur van in totaal 10 jaar wordt vanaf controlejaar 2025 in de samenwerking met een nieuw bureau voorzien. Daartoe is in het vierde kwartaal van 2023 de selectie opgestart.

Overleg met ondernemingsraad en medewerkers binnen Rochdale

In 2023 had de raad 2 keer overleg met een afvaardiging van de ondernemingsraad; 1 keer zonder bestuur en 1 keer met een vertegenwoordiging van het bestuur. Op themabijeenkomsten worden beleidsmatige onderwerpen gepresenteerd door managers of adviseurs. In 2023 waren er onder meer bijeenkomsten over de begroting en organisatieontwikkeling.

Werkgeversrol

De raad vervult de werkgeversrol voor het bestuur. Om de daarbij behorende werkzaamheden voor te bereiden is een remuneratiecommissie ingesteld. Jaarlijks voert deze commissie functionerings- en beoordelingsgesprekken met het bestuur en worden de zelfevaluatie en bezoldigingsvoorstellen van bestuur en raad voorbereid.

Voorafgaand aan de gesprekken met het bestuur spreekt de commissie met interne en externe referenten. Bij de beoordeling van het bestuur is eind 2023 stilgestaan bij de ontwikkelingen gedurende dat jaar, zoals de onderlinge samenwerking, de behaalde resultaten en de professionele ontwikkeling van de bestuurders. Er zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop aandachtspunten in de samenwerking tussen bestuurders, zowel relationeel als inhoudelijk, worden gedeeld met de raad. Ook is gesproken over de samenwerking tussen raad en bestuur. De raad spreekt vertrouwen en waardering uit voor de geleverde prestaties en het getoonde leiderschap van de bestuurders. De raad en het bestuur benadrukken het belang van openheid en transparantie in hun onderlinge relatie.

Beloningskader en nevenfuncties bestuur

De beloning van het bestuur wordt bepaald door de Wet normering topinkomens (WNT) en de staffel die de minister heeft ingesteld voor de corporatiesector. Binnen dit kader stelt de raad de arbeidsvoorwaarden van de leden van het bestuur vast. De beloning van de bestuurders blijft binnen de bepalingen van de WNT-regelgeving. Een specificatie van de beloning van de leden van bestuur is opgenomen in de paragraaf rapportage WNT in de jaarrekening.



11. Verslag van de Raad van Commissarissen

Tabel 23: nevenfuncties per bestuurder

Mohamed Acharki	Nico Overdeest
<ul style="list-style-type: none"> Bestuurslid algemeen bestuur Aedes Bestuurslid en lid auditcommissie Stichting BOOR Lid Amsterdam Economic Board Bestuurslid Forum Stedelijke Vernieuwing 	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Stichting Spinoza Lyceum Lid Verantwoordingsorgaan Stichting Pensioenfondsen Woningcorporaties Lid Bestuur Coöperatie Smart Finance B.A.

De raad houdt toezicht op de professionele ontwikkeling van de bestuurders. Zij ziet erop toe dat de bestuurders voldoen aan de door Aedes vastgestelde kaders voor Permanente Educatie waarbij de bestuurders minimaal 108 PE punten moeten halen over de laatste 3 jaar. Verantwoording vindt plaats in het jaarverslag. De bestuurders voldoen in 2023 beide aan deze norm zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Tabel 24: PE punten per bestuurder in 2021-2023 (minimum 108 over afgelopen 3 jaar)

Jaar	Mohamed Acharki	Nico Overdeest
2021	23	46
2022	32	55
2023	89	53
Totaal	144	154

Zelfevaluatie, professionaliteit en integriteit

In een afzonderlijke bijeenkomst heeft de raad, aan de hand van aanbevelingen en acties van de voorgaande zelfevaluatie, onderling gesproken over zijn eigen functioneren. Hierbij is gereflecteerd op de bestuurlijke ontwikkelingen en de wijze waarop de raad daarop heeft geacteerd.

De leden van de raad zorgen ervoor dat zij hun kennis en vaardigheden die nodig zijn om hun functie goed uit te kunnen oefenen, bijhouden. Minimaal 1 keer per jaar spreekt de RvC over de opleidingsbehoefte- en mogelijkheden. Voor de RvC geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht aan de Aw. In 2023 hebben zich geen meldenswaardige (financiële) problemen, integriteitskwetsies of onrechtmatigheden voorgedaan.

Vergoeding

De raad sluit voor zijn vergoeding aan bij het maximum van de VTW-beroepsregel. De specificatie van de vergoeding is opgenomen in hoofdstuk 15 'Rapportage Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2022' in de jaarrekening.

Tabel 25: Agendaonderwerpen RvC, goedgekeurde bestuursbesluiten en besluiten RvC

Nummer	Goedgekeurde bestuursbesluiten/besluiten RvC
030223-01	Goedkeuring van het aankoop-/investeringsbesluit Houthavenkade, Zaandam
030323-01	Goedkeuring bestuursbesluit aankoop 54 sociale huurwoningen Naritaweg, Amsterdam
030323-02	Goedkeuring bestuursbesluit verkoop van de Noordammerweg, Amstelveen
030323-03	Goedkeuring bestuursbesluit aankoop 166 sociale huurwoningen Tennispark Sloterplas, Amsterdam
030323-04	Goedkeuring verbindingsstatuut
030323-05	Goedkeuring herbenoemingen leden Vismans en Van den Berg
200423-01	Vaststelling jaarrekening 2022 en decharge RvB voor het gevoerde beleid
200423-02	Goedkeuring bestuursbesluit investering nieuwbouw E-buurt Oost kavel 2, Amsterdam
200423-03	Goedkeuring nieuwbouw Paltrok in Zaanstad
200423-04	Goedkeuring bestuursbesluit tender Ravel Zuidas, Amsterdam
260523-01	Goedkeuring bestuursbesluit renovatie 34 woningen Hasebroekstraat, Amsterdam
260523-02	Goedkeuring bestuursbesluit nieuwbouwinvestering 53 sociale huurwoningen, BOG en 11 middeldure huurwoningen Koggenland, Purmerend
220623-01	Goedkeuring bestuursbesluit samenwerkingsvoorstel woonvisies Amsterdam en Zaandam
051023-01	Goedkeuring bestuursbesluit Struijckenkade, Amsterdam
051023-02	Goedkeuring bestuursbesluit Kwadijkerpark, Purmerend
051023-03	Goedkeuring het bestuursbesluit tot wijzigen van de statuten en reglementen
301123-01	Goedkeuring van pakket van MJP/MJB/Treasury jaarplan en normenkader
301123-02	Goedkeuring auditplan 2024
301123-03	Goedkeuring van de desinvestering Spaghettiflat, Zaandam
301123-04	Goedkeuring op de herziene investeringsnotitie Buiksloterham, Amsterdam
301123-05	Vaststelling van de Rochdale "gedrag- en meldcode"

Over de Raad van Commissarissen

De raad bestaat volgens de statuten uit minimaal 5 en maximaal 7 leden die voor een periode van 4 jaar worden benoemd en eenmaal kunnen worden herbenoemd. Eind 2023 bestond de raad uit 6 leden (4 mannen en 2 vrouwen). Alle leden zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Profielschets

De raad hanteert een algemene profielschets voor de raad en zijn leden. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten die gezien de te verwachten ontwikkelingen bij Rochdale gewenst zijn. Ook sluit



11. Verslag van de Raad van Commissarissen

het profiel aan bij de in de Woningwet verplicht gestelde competenties voor toezichthouders. In 2022 is het profiel herijkt ter voorbereiding op de werving van nieuwe commissarissen eind 2024. De raad streeft naar een gebalanceerde samenstelling van de raad en voldoende mate van regionale en lokale betrokkenheid en deskundigheid die aansluiten bij de ontwikkelingen bij Rochdale.

Rooster van aftreden

Per januari 2025 zullen 2 leden van de Raad aftreden, omdat deze niet herbenoembaar zijn. Ter voorbereiding hierop en om een goede overdracht mogelijk te maken zullen de nieuwe leden worden geworven in 2024, zodat deze tijdig kunnen starten.

Tabel 26: rooster van aftreden RvC

Commissaris	Benoemd op voordracht van	Eerste benoeming	Benoemd tot en met	Herbenoembaar
mw. E.N. Nordmann		1 februari 2017	31 januari 2025	Nee
dhr. M.A. Zonneveld	Bewonersraad Rochdale	1 februari 2017	31 januari 2025	Nee
dhr. G.A. van Bortel	Bewonersraad Rochdale	7 februari 2018	6 februari 2026	Nee
mw. R.J. Laline		2 maart 2018	1 maart 2026	Nee
dhr. A. van den Berg		9 januari 2019	8 januari 2027	Nee
dhr. P.A.R.J. Vismans		14 januari 2019	13 januari 2027	Nee

Onafhankelijkheid en integriteit

Alle leden van de raad zijn onafhankelijk van Rochdale. Ze handelen zonder last of ruggenspraak. Er bestaan ook geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van Rochdale of haar rechtsvoorgangers en niemand onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Rochdale. Ze verlenen geen andere diensten dan die welke voortvloeien uit het lidmaatschap van de raad en hebben geen directe of indirecte banden met Rochdale buiten het commissariaat om. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen. Rochdale verstrekte geen leningen of garanties aan de leden van de raad. Voor de leden van de raad gelden de onverenigbaarheden zoals bepaald in artikel 14 van de statuten.

Bezit verhuurd vastgoed

De Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en Aedes hebben een handreiking opgesteld ter verduidelijking van de Governancecode woningcorporaties. Deze handreiking handelt over eventueel bezit van verhuurd vastgoed door commissarissen en bestuurders

van woningcorporaties en het potentiële risico van belangenverstremgeling hierbij. De commissarissen van Rochdale hebben dit onderling besproken en de remuneratiecommissie heeft dit met de bestuurders besproken. Vastgesteld is dat voor zover er sprake is van bezit van verhuurd vastgoed dit op geen enkele wijze het risico van de schijn van belangenverstremgeling heeft met de activiteiten van Rochdale.

Vooruitblik

Rochdale functioneert goed en levert mooie prestaties, maar volkshuisvestelijk moet er nog veel gebeuren. De Raad realiseert zich dat er fors geïnvesteerd moet worden in nieuwbouw en herstructurering van buurten, maar ook in menskracht om de dienstverlening te verbeteren en het bezit op niveau te houden en te brengen en om bovendien de noodzakelijke en zeer ingrijpende energietransitie mogelijk te maken. Voor de raad blijft het uitgangspunt dat Rochdale voldoet aan alle (financiële) normen van WSW en Aw en oog blijft houden voor de noodzakelijke ontwikkelingen op het gebied van digitalisering, transformatie en innovatie. De financiële omstandigheden maken deze opdracht de komende jaren nog uitdagender. De raad zal in 2024 nauw betrokken blijven bij de raad van bestuur en bij de organisatie, haar medewerkers en haar huurders, en staat daarbij open voor feedback over zijn functioneren.

Tot slot

De raad complimenteert bestuur en organisatie met de in 2023 behaalde resultaten.

Verklaring

De raad heeft kennisgenomen van het door het bestuur opgestelde jaarverslag 2023 met de daarin opgenomen jaarrekening. PwC heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De raad heeft de jaarrekening 2023 vastgesteld en goedgekeurd. Met deze goedkeuring verleent de raad het bestuur volledige decharge over het gevoerde beleid en beheer.

Amsterdam, 13 maart 2024

De Raad van Commissarissen,

De heer ir. P.A.R.J. Vismans (voorzitter)

Mevrouw mr. E.N. Nordmann

De heer drs. A. van den Berg

De heer dr. ing. G.A. van Bortel

De heer drs. M.A. Zonneveld RA

Mevrouw dr. R.J. Laline



11. Verslag van de Raad van Commissarissen

Tabel 27: Gegevens Raad van Commissarissen

Naam	De heer ir. P.A.R.J. (Paul) Vismans
Functie in Raad	Voorzitter, lid van de remuneratie- en selectiecommissie
Profiel	Maatschappelijk, vastgoed
Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur, directeur ROM-D
Nevenfuncties	Lid RvC VB-groep
PE punten 2023	10
Naam	Mevrouw mr. E.N. (Edith) Nordmann
Functie in Raad	Vicevoorzitter, voorzitter selectie- en remuneratiecommissie, lid bestuurscommissie organisatieontwikkeling
Profiel	Juridisch, governance
Hoofdfunctie	Advocaat
Nevenfuncties	Voorzitter Netherlands India Chamber of Commerce and Trade, voorzitter Stichting Collectieve Maror-gelden Nederland, bestuurslid stichting 'Geef om cultuur', lid advisory Committee van Gogh Museum
PE punten 2023	5
Naam	De heer drs. A. (Andre) van den Berg
Functie in Raad	Lid, lid auditcommissie, lid vastgoedcommissie
Profiel	Vastgoedontwikkeling en beheer
Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur vastgoed
Nevenfuncties	Chairman Supervisory Board CBRE Dutch Retail Fund, Chairman Advisory Boards, CBRE Dutch Residential Fund/Dutch Office Fund, lid raad van advies, Diepenhorst de Vos en Partners, lid RvC De Jong Intravakanties.
PE punten 2023	3
Naam	Mevrouw dr. R.J. (Rodria) Laline
Functie in Raad	Lid, lid bestuurscommissie organisatieontwikkeling, lid bestuurscommissie digitalisering & informatievoorziening
Profiel	Digitale transformatie en innovatie
Hoofdfunctie	CEO Intrabond Capital
Nevenfuncties	Professor Governance & Strategic Management IMDBOND, INSEAD, Board Company
PE punten 2023	5
Naam	De heer drs. M.A. (Marc) Zonneveld
Functie in Raad	Lid (op voordracht huurdersorganisatie), voorzitter auditcommissie
Profiel	Financiën, controle
Hoofdfunctie	Directeur Financiën, Control en Inkoop Stichting ROC van Amsterdam - Flevoland
Nevenfuncties	Voorzitter raad van commissarissen Velison Wonen in Velsen
PE punten 2023	7

Naam	De heer dr. ing. G.A. (Gerard) van Bortel
Functie in Raad	Lid (op voordracht huurdersorganisatie), voorzitter vastgoedcommissie
Profiel	Volkshuisvesting
Hoofdfunctie	Assistant-professor Housing Management TU Delft
Nevenfuncties	Commissaris Woningstichting Het Grootslag in Wervershoof (op voordracht huurdersorganisatie), lid bestuur Forum, Vereniging voor Volkshuisvesting, algemeen bestuurslid Woonbond, lid Adviesraad Sociaal Domein Westland (ASDW), lid Raad van Advies en Inspiratie Bestuurlijk Debat Wonen, Schripsema instituut
PE punten 2023	26



12. Kerncijfers

Tabel 28: voorraad en verhuur in 2020-2023

	2023	2022	2021	2020
Mutatiegraad woningen ¹	8,34%	8,24%	7,35%	7,70%
Nieuwe verhuringen ¹	3.126	3.095	2.306	2.915
Nieuwe verhuringen sociale huur (% van nieuwe verhuringen) ¹	96,10%	94,25%	92,87%	95,20%
Nieuwe verhuringen vrije sector (% van nieuwe verhuringen)	3,90%	5,78%	7,13%	4,84%
Aandeel zittende huurders met huurachterstand	5,91%	6,10%	5,91%	6,90%
Saldo woningvoorraad sociale huur (t.o.v. jaar eerder) ¹	-68	-37	-107	-118
Gemiddelde nettohuur (€/maand) - sociale huur (DAEB woningen) ¹	565	570	552	544
Gemiddelde huurprijs nieuwe verhuring sociale huur t.o.v. maximaal redelijk ¹	78,43%	82,07%	79,67%	78,60%
Vrijgekomen woningen door tegengaan woonfraude	125	79	134	108
Huisuitzettingen (aantal) ²	6	16	8	13
Sociale huurwoningen (aantal 31-12) ³	35.442	35.510	35.547	35.654
Vrije sectorhuurwoningen (aantal 31-12) ³	2.036	2.063	2.053	2.055

¹Inclusief het bezit dat DUWO studentenhuysvesting voor ons beheert.

²Veruit de belangrijkste reden van huisuitzettingen is huurachterstand.

³Verhuringen met een sociale huurwoning- respectievelijk vrije sector huurwoning-contract.

Tabel 29: kwaliteit van onze woningen in 2020-2023

	2023	2022	2021	2020
Opgeleverde gerenoveerde woningen ¹	370	379	247	687
Opgeleverde nieuwbouwwoningen	80	101	18	129
Planmatig onderhouden woningen	20.291	33.158	22.244	18.855
Woningen met minimaal energielabel B	59%	57%	56%	55%
Oordeel huurder over kwaliteit van de woning (score)	6,1	6,5	6,4	6,6
Oordeel huurder over het resultaat van het onderhoud	7,1	7,3	7,5	7,2
Oordeel huurder over het resultaat van een reparatie	8,4	8,3	7,9	7,8

¹Zowel ingrijpende renovaties als kleine verbeteringen zoals het vervangen van open verbrandingstoestellen.

Tabel 30: professionele en gemotiveerde medewerkers in 2020-2023

	2023	2022	2021	2020
Medewerkers in dienst (inclusief tijdelijke medewerkers)	508,31 fte	514,23 fte	484,46 fte	494,6 fte
Doorstroom	50,4 fte	49,5 fte	27,22 fte	37,6 fte
Ziekteverzuim	7,47%	7,94%	5,72%	6,34%

Tabel 31: goede dienstverlening in 2020-2023

	2023	2022	2021	2020
Oordeel huurder over dienstverlening (score)	6,3	6,5	6,9	6,8

Tabel 32: gezonde financiën in 2019-2023

	2023	2022	2021	2020
Interest coverage ratio	1,96	1,85	1,51	1,86
Solvabiliteit beleidswaarde	57	65,8	64,3	53,9
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	41,40%	32,10%	34,10%	41,70%
Totaalresultaat (x € 1.000)	-677.920	-221.754	1.562.596	478.132
Huurachterstand zittende huurders	0,94%	0,63%	0,65%	0,82%
Huurderving (x € 1.000)	4.106	4.657	3.595	2.355
Langlopende schuld per gewogen vhe in exploitatie (€)	33.306	31.017	30.603	31.164
Gemiddelde rentelast leningen o/g ¹	2,97%	2,82%	2,89%	3,01%

¹(rentepercentage*schuldrestant*restantlooptijd) / (schuldrestant * restantlooptijd)



Jaarverslag en jaarrekening

Jaarrekening 2023

Inhoudsopgave

1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2023	49
2.	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	51
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2023	52
4.	Algemene toelichting	54
4.1	Groepsverhoudingen	54
4.2	Grondslagen voor consolidatie	54
4.3	Desinvesteringen van groepsmaatschappijen	55
4.4	Schattingswijzigingen	55
4.5	Stelselwijziging	55
4.6	Presentatiewijziging	56
4.7	Schattingen	56
4.8	Verbonden partijen	56
4.9	Toelichting op het kasstroomoverzicht	56
4.10	Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	56
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	58
5.1	Regelgeving	58
5.2	Vergelijking met voorgaand jaar	58
5.3	Verwerking verplichtingen	58
5.4	Materiële vaste activa	58
5.5	Vastgoedbeleggingen	59
5.6	Financiële vaste activa	68
5.7	Vorraden	69
5.8	Onderhanden projecten	70
5.9	Vorderingen	70
5.10	Liquide middelen	70
5.11	Herwaarderingsreserve	70
5.12	Voorzieningen	70
5.13	Langlopende schulden	71
5.14	Kortlopende schulden	72
5.15	Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)	72
5.16	Operationele leasing	73
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	74
6.1	Toerekening	74
6.2	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	74
6.3	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	75
6.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	75
6.5	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	76
6.6	Leefbaarheid	76
6.7	Financiële baten en lasten	76
6.8	Resultaat deelnemingen	76
6.9	Belastingen	77
6.10	Indirecte kosten	77

7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	78
7.1	Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's	78
7.2	Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden	79
7.3	Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen	79
7.4	Reële waarde	80
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	81
8.1	Waardering vastgoedportefeuille	81
8.2	Verwerking fiscaliteit	82
9.	Toelichting op de geconsolideerde balans	83
9.1	Materiële vaste activa	83
9.2	Vastgoedbeleggingen	84
9.3	Financiële vaste activa	88
9.4	Vorraden	90
9.5	Onderhanden projecten	91
9.6	Vorderingen	91
9.7	Liquide middelen	92
9.8	Groepsvermogen	92
9.9	Voorzieningen	92
9.10	Langlopende schulden	93
9.11	Kortlopende schulden	96
9.12	Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen	97
10.	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	99
10.1	Huuropbrengsten	99
10.2	Opbrengsten servicecontracten	99
10.3	Lasten servicecontracten	100
10.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	100
10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	100
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	101
10.7	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	101
10.8	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	101
10.9	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	101
10.10	Overige organisatiekosten	101
10.11	Leefbaarheid	102
10.12	Rentelasten en soortgelijke kosten	103
10.13	Belastingen	104
10.14	Resultaat deelnemingen	106
10.15	Personeelskosten	106
10.16	Afschrijvingen	106
10.17	Accountants honoraria	106
10.18	Gebeurtenissen na balansdatum	107
11.	Enkelvoudige balans per 31 december 2023	108
12.	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023	110
13.	Toelichting op de enkelvoudige balans en de winst-en-verliesrekening	111
13.1	Algemene toelichting	111
13.2	Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat	111

13.3	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023	111
13.4	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023	114
13.5	Overige informatie	114
14.	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	115
15.	Rapportage Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2023	125
16.	Overige gegevens	129
16.1	Statutaire resultaatbestemming	129
17.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	130

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2023

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa

(x € 1.000)		31 december 2023		31 december 2022	
Vaste activa					
9.1	<i>Materiële vaste activa</i>				
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	27.868		28.433	
			27.868		28.433
9.2	<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
	DAEB-vastgoed in exploitatie	6.931.370		7.505.183	
	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.018.698		1.074.210	
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	91.788		25.825	
			8.041.856		8.605.218
9.3	<i>Financiële vaste activa</i>				
	Deelnemingen	5.104		5.130	
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4		250	
	Latente belastingvordering(en)	69.116		73.322	
	Leningen u/g	745		995	
			74.969		79.697
	Som der vaste activa		8.144.693		8.713.348
Vlottende activa					
9.4	<i>Voorraden</i>				
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.564		5.564	
			5.564		5.564
9.5	<i>Onderhanden Projecten</i>		234		153
9.6	<i>Vorderingen</i>				
	Huurdebiteuren	2.114		1.384	
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.625		8.122	
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	0		894	
	Overige vorderingen	946		1.568	
	Overlopende activa	3.256		3.566	
			11.940		15.534
9.7	<i>Liquide middelen</i>		15.252		18.416
	Som der vlottende activa		32.990		39.667
TOTAAL ACTIVA			8.177.683		8.753.015

Passiva

(x € 1.000)	31 december 2023	31 december 2022
9.8 <i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	5.800.750	.522.580
Overige reserves	858.129	814.219
	6.658.879	7.336.799
9.9 <i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	76.732	72.029
Overige voorzieningen	1.981	3.935
	78.713	75.964
9.10 <i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.366.600	.276.651
Overige schulden	8.944	9.125
	1.375.544	1.285.776
9.11 <i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	15.014	13.432
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.178	4.177
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.560	5.124
Overige schulden	1.462	1.472
Overlopende passiva	37.333	30.271
	64.547	54.476
TOTAAL PASSIVA	8.177.683	8.753.015

2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023

(x € 1.000)		2023	2022
10.1	Huuropbrengsten	280.701	274.575
10.2	Opbrengsten servicecontracten	23.949	19.718
10.3	Lasten servicecontracten	-28.132	-24.082
10.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-22.256	-21.240
10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-129.967	-116.046
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.565	-41.438
	<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	105.730	91.487
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Toegerekende organisatiekosten	-	-
	<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	-
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.251	26.996
	Toegerekende organisatiekosten	-671	-382
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.905	-23.268
10.7	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	675	3.346
10.8	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-79.080	-63.856
10.9	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-640.646	-199.512
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	-719.726	-263.368
	Opbrengsten overige activiteiten	-	-67
	Kosten overige activiteiten	-7	-5
	<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-7	-72
10.10	<i>Overige organisatiekosten</i>	-9.751	-8.299
10.11	<i>Leefbaarheid</i>	-4.221	-3.732
	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-198	-36
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	820	739
10.12	Rentelasten en soortgelijke kosten	-38.617	-36.620
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-37.995	-35.917
	Resultaat voor belastingen	-665.295	-216.555
10.13	Belastingen	-12.329	-5.196
10.14	Resultaat deelnemingen	-296	-3
	Resultaat na belastingen	-677.920	-221.754

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2023

(Directe methode)

(x € 1.000)	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	276.445	271.162
Vergoedingen	29.090	17.180
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	1.833	2.223
Renteontvangsten	127	248
Saldo ingaande kasstromen	307.495	290.813
Uitgaven		
Erfpacht	-860	-1.460
Personeelsuitgaven	-34.527	-31.968
Onderhoudsuitgaven	-108.703	-86.996
Overige bedrijfsuitgaven	-79.367	-67.621
Rentebetalingen	-37.522	-37.458
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-2.009	-831
Verhuurderheffing	36	-25.096
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investering gebonden	-2.590	-2.295
Vennootschapsbelasting	-5.704	-4.903
Saldo uitgaande kasstromen	-271.246	-258.628
Kasstroom uit operationele activiteiten	36.249	32.185
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	16.006	28.416
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom	16.006	28.416
Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-96.747	-34.225
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-46.299	-43.335
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-41	-25
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-67	-28
Aankoop grond	-3.249	-2.623
Investerings overig	-1.436	-856
Externe kosten bij verkoop	-704	-940
Tussentelling uitgaande kasstroom	-148.543	-82.032
Saldo in- en uitgaande kasstroom	-132.537	-53.616

(x € 1.000)	2023	2022
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Ontvangsten verbindingen	2.659	5.036
Ontvangsten overig	246	322
Uitgaven verbindingen	11	-1.803
Uitgaven overig	-168	-181
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.748	3.374
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-129.789	-50.242
9.9.1 Nieuwe te borgen leningen	135.000	100.000
9.9.1 Aflossing geborgde leningen	-44.624	-62.011
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	90.376	37.989
Mutatie liquide middelen	-3.164	19.932
Opname op lening met terugstortfaciliteit	30.000	-
Aflossing op lening met terugstortfaciliteit	-30.000	-20.000
Wijziging kortgeldmutaties	-	-20.000
Mutatie geldmiddelen in boekjaar	-3.164	-68
Liquide middelen per 1 januari	18.416	18.484
Liquide middelen per 31 december	15.252	18.416

4. Algemene toelichting

Woningstichting Rochdale (KvK nummer 33012701, hierna te noemen: Rochdale) is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. De statutaire vestigingsplaats is Amsterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Bos en Lommerplein 303 te Amsterdam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector en in beperkte mate voor de vrije huursector en bedrijfsnonroerendgoed. We hebben specifieke toelating in de metropoolregio Amsterdam en zijn werkzaam in de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Diemen, Purmerend en Landsmeer binnen de juridische wetgeving van de Woningwet.

4.1 Groepsverhoudingen

Rochdale staat aan het hoofd van de groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Rochdale, dan wordt hiermee bedoeld Woningstichting Rochdale en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.2 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens van Rochdale en onze groepsmaatschappijen opgenomen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee we een organisatorische en economische eenheid vormen. Integraal in de consolidatie worden deelnemingen opgenomen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover we de centrale leiding hebben.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Rochdale. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

VOLLEDIG GECONSOLIDEERD (100% BELANG)

- Rochdale Holding B.V., gevestigd te Amsterdam;
- Rochdale Participaties B.V., gevestigd te Amsterdam;
- Rochdale Onderhoud B.V., gevestigd te Zaandam;
- Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Amsterdam;
- Rochdale Marktontwikkeling B.V., gevestigd te Amsterdam.

OVERIGE DEELNEMINGEN, GEWAARDEERD TEGEN NETTOVERMOGENSWAARDE

(De genoemde percentages geven de kapitaalbelangen weer.)

- Banne Binnen C.V., gevestigd te Amsterdam, 50% (49% via Rochdale Participaties B.V. en 1% via Banne Binnen Beheer B.V.);
- Banne Binnen Beheer B.V., gevestigd te Amsterdam, 50% via Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.;
- De Jonge Voorn B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, 20% via Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.;
- De Jonge Voorn C.V., gevestigd te 's-Gravenhage, 20% (19% via Rochdale Participaties B.V. en 1% via De Jonge Voorn B.V.);
- Kwadijkerpark Beheer B.V., gevestigd te Amsterdam, 50% via Rochdale Participaties B.V.;
- Kwadijkerpark C.V., gevestigd te Amsterdam, 50% (49% via Rochdale Participaties B.V. en 1% via Kwadijkerpark Beheer B.V.);

- Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf II C.V., gevestigd te Zaandam, 50% (49,5% via Rochdale Participaties B.V. en 0,5% via Stichting De Zaanwerf II).

OVERIGE KAPITAALBELANGEN VAN MINDER DAN 20%, GEWAARDEERD TEGEN VERKRIJGINGSPRIJS OF LAGERE ACTUELE WAARDE

- WoningNet N.V., gevestigd te Utrecht, 15,5% via Rochdale.

Verder heeft Rochdale de volgende verbindingen met duurzame financiële en/of bestuurlijke banden door middel van respectievelijk het verstrekken van leningen en/of het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen:

- Stichting Brasa te Amsterdam;
- Stichting Financiering Sekrepatu te Amsterdam;
- Stichting De Zaanwerf II te Amsterdam.
- Stichting Beheer Infrastructuur Nieuw Gerenstein

De activiteiten van bovengenoemde rechtspersonen en vennootschappen bestaan uit vennootschappen die zijn opgericht voor (vastgoed)projecten en overige vennootschappen.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd, tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

4.3 Desinvesteringen van groepsmaatschappijen

De maatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

4.4 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 is er geen sprake van een schattingswijziging.

4.5 Stelselwijziging

In de jaarrekening 2023 is sprake van een stelselwijziging.

Rochdale heeft de scheidslijn tussen onderhoud en verbetering scherper gedefinieerd. Hierdoor wordt beter aangesloten op de definities uit de notitie over 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' (van woningcorporaties) die door SBR Wonen is uitgebracht en is verankerd in RTIV artikel 14a, waardoor het onderdeel uit maakt van de (wettelijke) voorschriften aangaande de verwerking.

De stelselwijziging heeft ervoor gezorgd dat in 2023 € 11.055 aan uitgaven is geactiveerd als Vastgoed in exploitatie die onder de oude definitie verantwoord zou worden als onderhoudslasten. Deze stelselwijziging heeft een positieve impact van € 152.983 op de beleidswaarde als gevolg van een lagere onderhoudsnorm.

De impact van de stelselwijziging op eerdere jaren bedraagt ca € 5 miljoen. De vergelijkende cijfers zijn niet gewijzigd.

4.6 Presentatiewijziging

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

4.7 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Rochdale zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.8 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook de statutaire bestuurders, andere sleutelfunctionarissen in het management van Rochdale en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van onze deelnemingen hebben we naast ons aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken, waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

4.9 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Aan- en verkopen van deelnemingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betalingen of ontvangsten in geld hebben plaatsgevonden.

4.10 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

Rochdale heeft de gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB-activiteiten van Rochdale zien toe op:

- het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB-tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte;
- het verhuren van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk is verbonden aan DAEB-eenheden;
- het aanhouden van belangen (aandelen of participaties) in vennootschappen waarin vastgoed wordt ontwikkeld;
- voorraden (vastgoed bestemd voor verkoop).

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB-activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn in de volgende tabel nader uiteengezet.

Tabel: uitgangspunten DAEB/niet-DAEB scheiding

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>Direct toewijsbaar aan DAEB- of niet-DAEB-activiteiten. De scheiding vindt plaats aan de hand van de uitgangspunten van het scheidingsvoorstel.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activa ten dienste van de exploitatie • Vastgoedbeleggingen • Deelnemingen • Latentie vennootschapsbelasting (vpb) • R/C-groepsmaatschappijen • Debiteuren • Leningen u/g • Voorraden • Schulden kredietinstellingen • Overige kortlopende schulden <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling • Resultaat overige activiteiten • Resultaat deelnemingen • Mutatie voorziening debiteuren <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desinvesteringskasstromen • Financieringskasstromen
<p>Directe scheiding op basis van bezit. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele verhuureenheid die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorziening onrendabele investeringen • Waarborgsommen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huuropbrengsten • Onderhoudslasten • Lasten servicecontracten • Opbrengsten servicecontracten • Verkoopopbrengsten en -lasten • Leefbaarheid • Overige directe operationele lasten exploitatie bezit • Waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontvangsten en uitgaven verhuur- en servicecontracten • Uitgaven onderhoud • Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB-/niet-DAEB-tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/niet-DAEB is: 89%/11%</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belastingen en premies sociale verzekeringen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opbrengsten en kosten overige activiteiten • Toegerekende organisatiekosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personeelsuitgaven • Overige bedrijfsuitgaven

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikelen 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderinggrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Deze referenties verwijzen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

5.3 Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase, die gelijk staat aan goedkeuring door de RvB van het investeringsbeleid – en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning – heeft plaatsgevonden. Zie verder: 5.11 Voorzieningen.

5.4 Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

VERWERKING GROOT ONDERHOUD

Rochdale verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie is te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Rochdale beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

5.5 Vastgoedbeleggingen

5.5.1 Algemene uitgangspunten

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

VERKRIJGINGS- OF VERVAARDIGINGSPRIJS

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Bij vastgoed in ontwikkeling worden hierbij tevens direct toerekenbare interne kosten geactiveerd. Toerekening vindt plaats in overeenstemming met paragraaf 5.7.2. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

VERWERKING VAN GROOT ONDERHOUD

Rochdale verwerkt de kosten van investeringen of woningenverbeteringen in bestaand bezit als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd.

5.5.2 DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

VERWERKING VERBETERING VASTGOED IN EXPLOITATIE

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de werkzaamheden dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwing uitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, dat wordt afgebroken en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens 3 van de volgende 4 criteria:

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

TYPERING DAEB- EN NIET-DAEB-VASTGOED

DAEB-vastgoed omvat in beginsel alle sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en aanverwante ruimten die verhuurd worden in combinatie met sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. DAEB-vastgoed is al het vastgoed dat conform het scheidingsvoorstel is geïnclassificeerd als zijnde DAEB-vastgoed plus het vastgoed dat gedurende het huidige boekjaar is gesocialiseerd. Ofwel, voorheen geliberaliseerde woningen die opnieuw worden verhuurd tegen een sociale huur. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is verbijzonderd wat hieronder valt. Een uitzondering op deze hoofdregel zijn zogenaamde overgehevelde woningen en maatschappelijke vastgoed. Dat wordt hierna toegelicht bij niet-DAEB-vastgoed.

Niet-DAEB-vastgoed omvat alle overige woningen en niet-woningen, zoals woningen die in de vrije sector worden verhuurd, aan ondernemers verhuurde winkels en bedrijfsruimten en los verhuurbare parkeergelegenheden. Onder niet-DAEB-vastgoed zijn bij de administratieve scheiding van DAEB- en niet-DAEB ook sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed opgenomen. Het betreft hier zogenoemde overgehevelde sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed, die in de niet-DAEB-tak zijn ingebracht. Dit in overeenstemming met de in de Woningwet bepaalde voorwaarden bij aanvang van de scheiding DAEB-/niet-DAEB.

KWALIFICATIE

Rochdale richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat we beleidskeuzes rondom het vastgoed primair maken met in achtname van onze taak als sociale huisvester. Daarnaast nemen we investeringsbeslissingen mede op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023', met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

WAARDERINGSGRONDSLAG

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. We waarden ons vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023').

Marktwaaarde in verhuurde staat 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.

Rochdale past voor het volledige bezit de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde' toe.

De berekening van de marktwaaarde geschiedt op een modelmatige wijze, waarbij een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

COMPLEXINDELING

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2023' vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Rochdale maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

WAARDERINGSMETHODE

De marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen, zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën, zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Tevens wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan, rekening houdend met de verkoopregels.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, alsmede voor studentencomplexen en intramuraal zorgvastgoed is alleen het scenario doorexploiteren van toepassing.

Gezien de omvang van onze portefeuille en de verplichting om het bedrijfsonroerendgoed en het intramurale vastgoed op de full-versie te waarderen, hebben we ervoor gekozen om de full-versie van de waardering toe te passen. In de full-versie is het mogelijk om, op basis van een toetsing door een externe taxateur, vrijheidsgraden voor parameters te gebruiken. Daarbij dient de externe taxateur zowel de waarde van de parameters als de aannemelijkheid van de marktwaaarde, die daarvan het resultaat is, te valideren.

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

- *Prijsinflatie* voor de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur (vanaf 2026), de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de contractuur (tot en met 2025), de beheerkosten en de verkoopkosten.
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten en de verouderingskosten.
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Rochdale heeft behoudens de benutte vrijheidsgraden, de in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023’ voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De vrijheidsgraden die we hanteren, worden toegelicht bij de beschrijving van de full-versie verderop in deze paragraaf.

De belangrijkste uitgangspunten uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023’ staan in de volgende tabel.

Tabel: macro-economische paramaters 2023-2029 e.v.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90% (2,60%)	3,80% (2,30%)	2,40% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)
Looninflatie	5,80% (3,70%)	5,60% (3,30%)	4,10% (3,30%)	4,10% (3,30%)	4,10% (3,30%)	3,30% (2,50%)	2,50% (2,50%)
Bouwkostenstijging	5,80% (3,70%)	5,60% (3,30%)	4,10% (3,30%)	4,10% (3,40%)	4,10% (3,30%)	3,30% (2,50%)	2,50% (2,50%)
Leegwaarde ontwikkeling	8,90% (-2,50%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)

*De parameters tussen haakjes betreffen de parameters zoals die ultimo 2022 verwacht waren.

Voor de parameters ‘prijsinflatie’, ‘looninflatie’ en ‘bouwkostenindex’ is gerekend met de meest recente prognose van het CPB (zoals gepubliceerd in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023’).

In volgende tabel zijn de door ons gehanteerde parameters toegelicht. Indien wij gebruikmaken van vrijheidsgraden in de full-versie, zijn tussen haakjes de parameters uit de basisversie aangegeven.

Tabel: toelichting gehanteerde parameters woongelegenheden (basisversie indien afwijkend)

	2023		2022	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per vhe*				
Eengezinswoning	€ 517 - € 2.930 (€ 842 - € 2.205)	€ 1.347 (€ 1.424)	€ 469 - € 2.549 (€ 858 - € 2.066)	€ 1.215 (€ 1.284)
Meergezinswoning	€ 472 - € 4.600 (€ 726 - € 2.315)	€ 1.458 (€ 1.194)	€ 428 - € 4.113 (€ 712 - € 2.189)	€ 1.350 (€ 1.213)
Studenteneenheid	€ 528 - € 1.851 (€ 712 - € 2.189)	€ 900 (€ 1.175)	€ 390 - € 1.729 (€ 712 - € 2.189)	€ 820 (€ 1.123)
Zorgenheid (extramuraal)	-	-	-	-
Beheerkosten per vhe				
Eengezinswoning		€ 508		€ 481
Meergezinswoning		€ 499		€ 472
Studenteneenheid		€ 471		€ 445
Zorgenheid (extramuraal)		€ 460		€ 435
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)			Tarief per gemeente	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,07%		0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,0%		0,0%
Huurderving (% van de huursom)		1,0%		
Mutatiekans bij doorexploiteren	4,0 % - 20,0%	5,64%	4,0 % - 18,1%	5,08%
Mutatiekans bij uitponden	4,0 % - 20,0%	5,62%	4,0 % - 18,1%	5,62%
Mutatieleegstand gereguleerd		0 maanden		
Mutatieleegstand geliberaliseerd		3 maanden		
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)		1,0%		1,0%
Disconteringsvoet*	4,00 - 9,50% (4,82 - 7,32%)	5,81% (5,77%)	4,00 - 8,50% (5,21 - 6,70%)	5,44% (5,93%)

*Bij deze parameter is de vrijheidsgraad toegepast (zie full-versie).

Tabel: huurprijstijging boven inflatie 2024-2027 e.v.

	2024	2025	2026	2027 e.v.
Gereguleerde eenheden	1,90% (nvt)	1,80% (nvt)	0,50% (nvt)	0,50% (nvt)
Geliberaliseerde eenheden	1,00% (nvt)	0,00% (nvt)	0,00% (nvt)	0,00% (nvt)

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 (2022: € 571) per te splitsen eenheid.

Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen is per 1 januari 2023 gewijzigd naar 10,4%. De overdrachtskosten (bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten) bedragen 11,4 (2022: 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid). In de berekening van de eindwaarde is rekening gehouden met dit verhoogde tarief.

In onderstaande tabel zijn de door ons gehanteerde parameters toegelicht. Indien wij gebruikmaken van vrijheidsgraden in de full-versie, zijn tussen haakjes de parameters uit de basisversie aangegeven.

Tabel: toelichting gehanteerde parameters parkeergelegenheden (basisversie indien afwijkend)

	2023		2022	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per vhe				
Parkeerplaats		€ 63		€ 60
Garagebox		€ 214		€ 202
Beheerkosten per vhe:				
Parkeerplaats		€ 32		€ 30
Garagebox		€ 43		€ 41
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,23%		0,23%
Huurderving (% van de huursom)		0%		
Mutatiekans	4,0 - 20,0%	6,87%	4,0 - 20,0%	6,95%
Mutatieleegstand		6 maanden		
Verkoopkosten bij uitponden		€ 604		€ 571
Disconteringsvoet*	5,40 – 9,00% (4,82 - 7,43%)	6,92% (6,55%)	4,00 – 10,00% (6,70 - 6,79%)	6,22% (6,73%)

*Bij deze parameter is de vrijheidsgraad toegepast (zie full-versie).

De huurstijging boven prijsinflatie was in 2023 en 2022 nihil.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 (2022: € 571) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Tabel: toelichting op de overige nog niet genoemde full-versie vrijheidsgraden wonen/parkeren

Vrijheidsgraad full-versie	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie.
Markthuur	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties, aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur.
Markthuurstijging	De markthuurstijging is ingeschat door de taxateur omdat dit een betere inschatting geeft van de toekomstige markthuurontwikkeling
Exit yield	Niet afgeweken van de basisversie.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Het getaxeerde is in een groot aantal gevallen gelegen op erfpachtgrond, met maatwerk is de erfpacht ingerekend. Deze vrijheidsgraad is indien van toepassing toegepast.

De invulling van de vrijheidsgraden is door de externe taxateur gevalideerd.

In onderstaande tabel zijn de door ons gehanteerde parameters toegelicht. Indien wij gebruikmaken van vrijheidsgraden in de full-versie, zijn tussen haakjes de parameters uit de basisversie aangegeven.

Tabel: toelichting gehanteerde parameters bedrijfsmatig onroerend goed (basisversie indien afwijkend)

	2023		2022	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo		€ 6,88		€ 6,50
Mutatieonderhoud per m ² bvo		€ 11,53		€ 10,90
Beheerkosten (% van de markthuur)	3%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%			
Disconteringsvoet*	4,00 - 10,25% (8,82 - 9,66%)	7,26% (9,13%)	4,00 - 8,25% (8,95 - 9,79%)	7,11% (9,13%)

*Bij deze parameter is de vrijheidsgraad toegepast (zie full-versie).

Tabel: toelichting gehanteerde parameters maatschappelijk onroerend goed (basisversie indien afwijkend)

	2023		2022	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo*		€ 8,36		€ 7,90
Mutatieonderhoud per m ² bvo		€ 13,97		€ 13,20
Beheerkosten (% van de markthuur)	2%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%			
Disconteringsvoet*	3,75 - 7,75% (8,89 - 9,73%)	6,17% (9,18%)	4,00 - 7,75% (9,02 - 9,86%)	6,02% (9,31%)

*Bij deze parameter is de vrijheidsgraad toegepast (zie full-versie).

Tabel: toelichting gehanteerde parameters intramuraal zorgvastgoed (basisversie indien afwijkend)

Parameters (basisversie indien afwijkend) intramuraal zorgvastgoed	2023		2022	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo*		€ 11,11		€ 10,50
Mutatieonderhoud per m ² bvo		€ 13,97		€ 13,20
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%			
Disconteringsvoet*	5,90 - 8,00% (7,82 - 8,66%)	6,77% (8,28%)	5,50 - 8,00% (8,95 - 9,79%)	6,78% (9,42%)

*Bij deze parameter is de vrijheidsgraad toegepast.

Tabel: toelichting op overige nog niet genoemde full-versie vrijheidsgraden BOG/MOG en intramuraal vastgoed

	Toelichting	Parameter	
		2023	2022
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie.		
Markthuur	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties, aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur.		
Markthuurstijging	De markthuurstijging is opgenomen conform de basisversie.		
Exit yield	De exit yield is ingeschat door taxateur op basis van referenties.	<u>BOG/MOG:</u> Gemiddeld: 7,06% 2,50 - 12,90 %	<u>BOG/MOG:</u> Gemiddeld: 7,5% 2,00 - 15,84 %
		<u>Intramuraal vastgoed:</u> Gemiddeld 7,07% 5,70 - 11,70 %	<u>Intramuraal vastgoed:</u> Gemiddeld 7,46% 6,26 - 11,24 %
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.		
Mutatie- en verkoopkans	Niet van toepassing.		
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie.		
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.		
Erfpacht	Het getaxeerde is in een groot aantal gevallen gelegen op erfpachtgrond, met maatwerk is de erfpacht ingerekend. Deze vrijheidsgraad is indien van toepassing toegepast.		

De invulling van alle vrijheidsgraden is door de externe taxateur gevalideerd.

GEHANTEERDE WERKWIJZE TAXATIES

De taxaties zijn intern opgesteld en vervolgens door twee deskundige externe taxateurs gevalideerd. Voor de validatie hebben de taxateurs tezamen een derde deel van de portefeuille getaxeerd door middel van gevel-/zichttaxatie en voor de overige objecten heeft de externe taxateur een markttechnische update uitgevoerd. De onderdelen die getaxeerd zijn, zijn getoetst op basis van referentietransacties.

MUTATIE MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

HERWAARDERING

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

BEPALING BELEIDSWAARDE (TEN BEHOEVE VAN DE TOELICHTING)

Het WSW en de Autoriteit woningcorporaties hebben in het kader van het integraal toezichtkamer de beleidswaarde geïntroduceerd. Corporaties vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Rochdale 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 ons beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Het waarderingsscenario. Enkel uitgaan van het scenario doorexploiteren, geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. 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 marktwaarde 2023'. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. De mutatiehuur. 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 gemeenten. Het door Rochdale gehanteerde beleid resulteert in een gemiddelde streefhuur van 75% (2022: 81%) van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig ons (onderhouds-)beleid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: de kosten voor instandhoudingsonderhoud zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting en bedragen € 3.097 (2022: € 2.803) per zelfstandige wooneenheid; in de marktwaardering is hiervoor gemiddeld € 1.873 (2022: € 1.707) per verhuureenheid ingerekend.
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 winst-en-verliesrekening. We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Voor belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten wordt bij de waardering op marktwaarde gerekend met de gemeentelijke tarieven in een percentage van de WOZ-waarde voor de OZB en met 0,07% (2022: 0,07%) van de WOZ-waarde voor het overige deel van deze post. Dit resulteert in een gemiddelde last per verhuureenheid van € 409 (2022: € 342). In de beleidswaarde berekening is dit vervangen door de begrote lasten van € 415 (2022: € 347) per zelfstandige wooneenheid.
 - Overige beheerkosten zijn € 640 (2022: € 639) per wooneenheid, terwijl bij de marktwaardering rekening is gehouden met een gemiddelde van € 499 (2022: € 472) per verhuureenheid.

De norm voor onderhoud en beheer is op basis van kostenfactoren verdeeld over de vhe's. Daarbij is een zelfstandige eenheid 1 kostenfactor en een onzelfstandige eenheid een halve kostenfactor.

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

Rochdale heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Tabel: gehanteerde uitgangspunten in de beleidswaarde

	2023	2022
Een gemiddelde streefhuur in een percentage van de maximaal redelijke huur	75%	81%
Onderhoudsnorm per eenheid	€ 3.097	€ 2.803
Beheernorm per eenheid	€ 1.055	€ 986
Gemiddelde disconteringsvoet in de marktwaarde	5,42%	5,03%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (onderhoudslasten en streefhuur) en de

jaarrekening (lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Rochdale heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

TYPERING

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

WAARDERINGSGRONDSLAG

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1 Deelnemingen

De deelnemingen van Rochdale waarop we invloed van betekenis uitoefenen op het zakelijke en financiële beleid, worden op basis van de vermogensmutatiemethode verwerkt.

Overeenkomstig deze methode worden genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Rochdale in de nettovermogenswaarde, vermeerderd met het aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van Rochdale in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan, respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt zo nodig een voorziening opgenomen. Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

ANDERE DEELNEMINGEN

De deelnemingen waarop Rochdale geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Als resultaat wordt in aanmerking genomen het in het verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming, waarbij niet in contanten uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen de reële waarde. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering, vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

5.6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

5.6.3 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen, nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde

waardingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

5.6.4 Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

5.6.5 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Rochdale beoordeelt op elke balansdatum of voor een financieel actief of een groep van financiële activa objectieve aanwijzingen zijn voor een bijzondere waardevermindering. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij een investering in eigen-vermogensinstrumenten gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk financieel actief. Het bijzondere-waardeverminderingsverlies wordt slechts teruggenomen indien er aanwijzingen zijn dat een in voorgaande jaren in de jaarrekening verwerkt verlies als gevolg van waardevermindering niet meer aanwezig of veranderd is.

5.7 Voorraden

5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft grondposities en opgeleverde nieuwbouwwoningen bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen, onder aftrek van kosten voor verkoop.

5.7.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De

lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.8 Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

5.9 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de nominale waarde van de vordering.

5.10 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.11 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

De aanschafwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is gebaseerd op de gefixeerde boekwaarde per 1 januari 2012. Vanaf 2012 worden investeringsmutaties verwerkt en wordt niet meer afgeschreven.

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

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is de verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

5.12 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Rochdale op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft, waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.12.1 Voorziening onrendabele investeringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen reële waarde, wordt een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Het vormen van deze voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien het investeringsbesluit is genomen.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de marktwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

5.12.2 Voorziening deelneming

De voorziening deelnemingen is gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van een deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en Rochdale instaat voor de schulden van deze deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze deelneming tot betaling van onze schulden in staat te stellen.

5.12.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor onder andere personeelsaangelegenheden, jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling en overige voorzieningen. De voorzieningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

De voorziening voor personeel betreft een voorziening voor te verwachten kosten van ontslag van medewerkers waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden. Ook is hierin begrepen de voorziening voor langdurig zieken in verband met te verwachten kosten tot einde dienstverband.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen, uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met salaris, duur van het dienstverband en leeftijd.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

De overige voorzieningen betreffen voorzieningen voor lopende juridische zaken en een inschatting van de verwachte uitstroom van middelen voor Rochdale.

5.13 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde

kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

5.14 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

5.15 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

5.15.1 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten (zie hoofdstuk 7).

5.15.2 Derivaten en hedge-accounting

In een contract besloten ('embedded') derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt Rochdale vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden. Afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, en;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en;
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

In bepaalde huurcontracten is een huurprijsindexatieformule met referentie aan prijsindexcijfers opgenomen. Geconcludeerd is dat geen sprake is van een af te scheiden derivaat, omdat de indexatie uitsluitend uit inflatiecorrectie bestaat.

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft Rochdale het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen, doch af te dekken door middel van derivaten. Voor deze derivaten past de groep kostprijs-hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als ‘Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting’. De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de kostprijs van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaardering geschiedt tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedgerelatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening, wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening, alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedgerelatie een ineffectief deel bevat dat door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen, dan wordt deze afname ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt;
- de hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats: indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

5.16 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom niet bij Rochdale ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Rochdale naast verhuuractiviteiten tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Rochdale. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.1.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.1.2 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Rochdale rekent indirecte kosten toe aan activiteiten op basis van de verdeling van de directe salariskosten per activiteit.

6.2 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.2.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders. Dat betekent dat de volgende maximale huurverhoging van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2023:

- lagere (midden)inkomens € 25,- bij een kale huur onder de € 300,-;
- hogere (midden)inkomens en hoge inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50,- respectievelijk € 100,-;
- 2,6% voor vrijesectorwoningen.

De huuropbrengsten worden verantwoord onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

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

6.2.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van

toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de lasten onderhoudsactiviteiten. De salariskosten worden op basis van urenregistratie doorbelast naar de lasten onderhoudsactiviteiten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

6.2.4 Erfpacht

Jaarlijks brengen de gemeenten Amsterdam, Diemen en Zaanstad erfpacht in rekening op basis van canons voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken deel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de vastgoedbeleggingen.

6.3 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft het resultaat uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening, tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Deze verliezen worden verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor de verliezen maakt deel uit van de post 'onderhanden projecten'.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

6.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.5.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft waardeverminderingen en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering.

6.5.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op marktwaarde in verhuurde staat geactiveerde activa.

6.5.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen en sociale activiteiten die niet als investering gekwalificeerd zijn en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Rochdale, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.7 Financiële baten en lasten

6.7.1 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend, zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

6.7.2 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden in geval van nieuwbouw geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en op basis van de gewogen gemiddelde rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post 'rentelasten en soortgelijke kosten'.

6.8 Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat, voor zover dit aan Rochdale wordt toegerekend.

6.9 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Rochdale integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. 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-afrekbare 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.

6.10 Indirecte kosten

6.10.1 Afschrijvingen materiële vaste activa

Op vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de historische kostprijs (kantoorpand) of verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode, op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte gebruiksduur). Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.10.2 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

6.10.3 Pensioenlasten

Rochdale heeft voor zijn werknemers de pensioenregeling ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), met uitzondering van circa 35 werknemers die vallen onder Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid (BpfBOUW). Hierbij is een pensioen toegezegd aan het personeel op pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Rochdale heeft in het geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De pensioenregelingen zijn overeenkomstig RJ 271 verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling.

De pensioenlasten in de winst-en-verliesrekening bestaan uit de verschuldigde premies over het lopende boekjaar. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

De door SPW gepubliceerde dekkingsgraad per 31 december 2023 bedraagt 128,8% (2022: 129,0%). De door BpfBOUW gepubliceerde dekkingsgraad per 31 december 2023 bedraagt 123,9% (2022: 122%). Hiermee voldoen de pensioenfondsen aan de minimale vereiste ondergrens van 104% die voorgeschreven is door De Nederlandsche Bank (DNB).

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

(bedragen x 1.000, tenzij anders vermeld)

De gegevens die in deze toelichting zijn opgenomen, verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen, als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

7.1 Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Rochdale is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Dat wil zeggen dat voor 85% van de leningenportefeuille een vaste rente geldt (eventueel via swap). In dit kader maakt Rochdale tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten, zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit onze financieringsactiviteiten. We gebruiken deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij passen we kostprijs-hedge-accounting toe (zie 9.10.1 Overlopende passiva). Het beleid van Rochdale is om niet te handelen in financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Rochdale zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

KREDIETRISICO

Voor Rochdale is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog; het saldo aan huurdebiteuren ultimo 2023 bedraagt € 4.981. Hiervoor is een voorziening getroffen ad € 2.867 en er wordt ingezet op optimalisering van de huurincasso-activiteiten om het risico te verkleinen.

De kredietinstellingen waarmee wij zakendoen, voldoen aan de credit ratings zoals benoemd in ons treasury statuut. De ratings veranderen continue en wij monitoren periodiek of wordt ze passen binnen het treasury statuut.

LIQUIDITEITSRISICO

Dit betreft het risico dat de groep over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat we aan onze verplichtingen kunnen voldoen, zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, ook kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 25.000. Voor 2023 geldt dat deze kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten zijn onderverdeeld in een gecommiteerde faciliteit van € 10.000 en een niet-gecommiteerde faciliteit van € 15.000.

VALUTARISICO

Rochdale is alleen werkzaam in Nederland, waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn. Er is dus geen sprake van een valutarisico.

RENTERISICO (PRIJS- EN KASSTROOMRISICO'S)

Rochdale loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt de groep het risico dat de marktwaarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen

in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor vorderingen en schulden met variabele rente loopt de groep risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico deels afgedekt om het risico van een rentestijging te mitigeren. Dit wordt gedaan door renteswapcontracten af te sluiten, waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Zie verder: 9.10.1 Overlopende passiva.

7.2 Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden. De gewogen gemiddelde rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt 2,97% (2022: 2,82%). De stijging in de gewogen gemiddelde rentevoet is ontstaan door aflossingen en het aantrekken van 6 langlopende leningen met een hogere rentevoet.

Tabel: renteklasse versus looptijd, in €

Restant looptijd	31-12-2023 Renteklasse						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	
1-5 jaar	23.314	15.000	55.592	-	-	-	93.906
> 5 jaar	595.798	152.040	506.722	-	-	-	1.254.560
Totaal	619.112	167.040	562.314	-	-	-	1.348.466

Bovenstaande overzicht is exclusief het agio op de leningen ontstaan door de leningruil met Vestia.

7.3 Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen:

Tabel: aflossingen 2023-2027, in €

	Beginstand	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Eindstand
2024	1.348.466	-4.435	-10.000	1.334.031
2025	1.334.031	-2.698	-1.892	1.329.441
2026	1.329.441	-1.645	-1.135	1.326.661
2027	1.326.661	-1.682	-27.500	1.297.479
2028	1.297.479	-1.721	-49.428	1.246.330

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 15,0 jaar (2022: 14,4 jaar). In de vervalkalender is geen rekening gehouden met nieuw aan te trekken leningen.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningensoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd, dan wel tot het renteherzieningsmoment gefixeerd. Het risico van deze leningen betreft:
 - een hogere dan wel lagere rente dan de oude contractrente, op het moment van renteherziening;
 - herfinanciering van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) is gebaseerd op driemaands- en maands-Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor-percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van +1 basispunt tot +60 basispunten.

- Het renterisico van 1 roll-over lening (waarbij de rente per drie maanden wordt herzien) is in 2023 voor € 10.000 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Het rentepercentage van deze lening bedroeg 4,47%.
- Rochdale heeft per ultimo 2023 in totaal voor € 50.600 aan basisrenteleningen in de leningenportefeuille. De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden, waar geen minimale looptijd voor geldt. De rentepercentages van de 9 basisrenteleningen liggen tussen de 3,19% en 4,79%, inclusief de kredietopslag van tussen de 5 basispunten en de 33 basispunten.

7.4 Reële waarde

De reële waarde van de belangrijkste in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

Tabel: financiële instrumenten, in €

	Reële waarde		Boekwaarde	
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
In de balans opgenomen:				
Schulden aan kredietinstellingen	1.407.443	1.274.211	1.348.466	1.258.091
Niet in de balans opgenomen:				
Renteswaps	1.092	952	-	-

De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor plus 0,48% opslag voor de gemiddelde looptijd van leningen van 15,0 jaar. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

Basisrentelening:

- De marktwaarde is bepaald door enkel de basisrente (= rente exclusief opslag) te nemen.
- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd.

Renteconversie:

- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot renteconversie.

Roll-over lening:

- Wordt niet berekend (marktwaarde = nominale waarde).

De marktwaarde van de renteswaps is berekend tegen de Eonia-curve en is inclusief opgelopen rente. De 1-jaars marktrente exclusief opslag bedraagt ultimo 2023 3,46%.

Indien de marktwaarde van de leningen berekend zou worden exclusief kredietopslag dan bedraagt deze € 1.499.534 (2022: € 1.335.373).

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

8.1 Waardering vastgoedportefeuille

8.1.1 Vastgoedportefeuille, marktwaarde in verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het op actuele waarde gewaardeerde DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, zijn uiteengezet in paragraaf 9.2. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD BESTAANDE HUURCONTRACTEN

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen die zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is voor de marktwaarde op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad op respectievelijk 5,01% (doorexploiteren) en 5,63% (uitponden) bepaald.

Met ingang van 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Rochdale heeft daarom de tarieven, conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023,' op 0% gezet voor de gehele beschouwingsperiode:

HUURBELEID

Sinds 2013 mogen woningcorporaties de huren voor huishoudens met een relatief hoog verzamelinkomen jaarlijks extra verhogen. Met deze maatregel wil het kabinet het zogenaamde scheef wonen tegengaan en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Rochdale maakt gebruik van deze toegestane ruimte en is voornemens dat in de komende jaren ook te doen.

Op 9 februari 2016 stemde de Tweede Kamer in met het nieuwe Huurbeleid. Onderdeel hiervan is de huursombenadering, die per 1 januari 2017 is ingevoerd. Uitgangspunt is een huursomstijging van maximaal 1% boven inflatie voor de sociaal verhuurde woningen. Rochdale volgt jaarlijks het huurbeleid.

PASSEND TOEWIJZEN

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties passend toewijzen. Dit betekent dat aan minstens 95% van de mensen met potentieel recht op huurtoeslag een woning wordt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens (€ 647,19 of € 693,60). Daarnaast is in ons huurbeleid voor 2023 vastgelegd om 75% van de vrijkomende woningen te verhuren onder de aftoppingsgrens. Dit aandeel ligt iets hoger dan in de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken, waar wordt uitgegaan van minimaal 70%.

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase, die gelijk is aan de goedkeuring van het investeringsbesluit door de RvB en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Rochdale een fiscale strategie gekozen en een fiscale meerjarenprognose opgesteld. De belangrijkste standpunten waar stelling ingenomen is, betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de fiscale onderhoudsvoorziening;
- de verantwoording van de korting op de verhuurderheffing.

Rochdale volgt in de fiscale strategie en fiscale meerjarenprognose de binnen de sector gangbare standpunten naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

9. Toelichting op de geconsolideerde balans

(x € 1.000, tenzij anders vermeld)

9.1 Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

Tabel: mutaties in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, in €

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2023	2022
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	48.532	47.676
Afschrijvingen	-20.099	-18.186
Cumulatieve waardeverminderingen		
Boekwaarde	28.433	29.490
Mutaties		
Investerings	1.430	856
Afschrijvingen	-1.996	-1.912
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-
Terugneming van waardeverminderingen	-	-
Totaal mutaties	-566	-1.056
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	49.963	48.532
Afschrijvingen	-22.095	-20.099
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde	27.868	28.433

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

- Automatisering : lineair 5 jaar
- Vervoermiddelen : lineair 5 jaar
- Inventaris kantoor : lineair 5 of 10 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
 - Casco : lineair 40 jaar
 - Installaties : lineair 20 jaar

Het kantoorpand inclusief inventaris is verzekerd voor € 39.971. De boekwaarde van het kantoorpand bedraagt € 21.083 en is gelijk aan de vervaardigingsprijs minus lineaire afschrijvingen.

Rochdale heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het kantoorpand. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruikgemaakt.

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan de bedrijfsgebouwen is geen voorziening voor groot onderhoud gevormd.

9.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in het vastgoed zijn in het volgende schema samengevat:

Tabel: verloop vastgoed, in €

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Boekwaarden per 1 januari	7.505.183	7.655.318	1.074.210	1.104.500	25.825	17.808
Investerings	51.934	47.804	19.550	3.025	128.621	40.376
Opleveringen	17.001	13.242	812	1.118	-17.813	-14.360
Desinvesteringen	-37.697	-18.981	-1.297	-4.282	-	-
Aanpassing reële waarde	-593.018	-176.737	-47.628	-22.775	-	-
Overige mutaties	17.161	5.809	-17.175	-6.118	-	-
Waardeverminderingen	-29.194	-21.272	-9.774	-1.258	-44.845	-17.999
Totaal mutaties	-573.813	-150.135	-55.512	-30.290	65.963	8.017
Boekwaarden per 31 december	6.931.370	7.505.183	1.018.698	1.074.210	91.788	25.825

INVESTERINGEN

In 2023 is € 51.934 geïnvesteerd in het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 19.550 in het niet-DAEB-vastgoed. Dit betreft onder andere de projecten Vlietstraat, Van Deyssebuurt en Beter Label. Er zijn veel projecten in de aanloopfase waarbij nog beperkt geld is uitgegeven.

OPLEVERINGEN

In 2023 zijn 2 projecten opgeleverd:

- Echtenstein (80 woningen in Amsterdam)
- Empowercentrum (1 Bedrijfsruimte in Amsterdam).

OVERIGE MUTATIES

Dit betreft voor € 17.825 verkopen van DAEB naar niet-DAEB. Het restant ad € -/- 664 betreft diverse mutaties van geringe omvang.

AUTONOME MARKTONTWIKKELING

De reële waarde mutatie is in 2023 uitgekomen op een daling van € 679.614. Dit is het saldo van € 640.646 aan ongerealiseerde waardeveranderingen en € 38.968 aan onrendabele investeringen. Deze onrendabele investeringen betreffen uitgaven die onttrokken worden aan de voorziening onrendabele top en uitgaven op projecten waar nog geen investeringsbesluit voor is genomen. Het totaal aan gerealiseerde waardeveranderingen (of onrendabele investeringen) in de winst-en-verliesrekening bedraagt € 75.700.

De factoren die de waarde mutatie beïnvloed hebben, zijn:

- de gewijzigde leegwaarde(ontwikkeling)
- de gewijzigde markthuur(ontwikkeling)
- de gewijzigde disconteringsvoet
- het effect van de gewijzigde overdrachtsbelasting op de eindwaarde
- de effecten van de macro-economische parameters op de opbrengsten en kosten
- de afschaffing van de verhuurderheffing
- overige (markt)ontwikkelingen.

Tabel: toewijzing van de waardeontwikkeling

Factoren	
Leegwaarde ontwikkeling	€ 1.589
De gewijzigde markthuur	€ 321.691
De stijging van de disconteringsvoet	-€582.835
De gewijzigde overdrachtsbelasting	-€185.436
Macro-economische parameters	-€ 92.393
Overige (markt) ontwikkelingen	-€ 91.940
Totaal	-€ 629.324

ONGEDEELD EIGENDOM

Rochdale heeft gezamenlijk met Stichting DUWO 5 complexen met 1.678 verhuureenheden in ongedeeld eigendom. Het belang van Rochdale in dit ongedeeld eigendom bedraagt 50%. Deze verhuureenheden worden gewaardeerd tegen 50% van de totale waarde van deze complexen.

WSW-HYPOTHEEKRECHTEN

Rochdale heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruikgemaakt.

JURIDISCHE EN FEITELIJKE VERPLICHTINGEN INZAKE DE WAARDERING VAN HET VASTGOED

Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het BTIV voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Kort samengevat heeft dat consequenties voor blijvend gereguleerde woningen: woningen met 144 of minder WWS-punten. De kopende partij is verplicht deze woningen zeven jaar te exploiteren. Uitponden is pas vanaf het achtste jaar toegestaan.

Rochdale heeft met de gemeente Diemen afspraken gemaakt over de verkoop van woningen. Op grond van deze afspraken is verkoop mogelijk bij een beperkt aantal complexen in de gemeente Diemen. De complexen waar verkoop niet mogelijk is, zijn gewaardeerd op het doorexploitatiescenario.

De in Amsterdam werkzame corporaties hebben met de Gemeente Amsterdam in 2023 gewerkt aan nieuwe gemeenschappelijke prestatieafspraken. Deze zijn in maart 2024 ondertekend. Onderdeel van deze afspraken is dat verkoop is toegestaan, maar er zijn wel beperkingen opgelegd. Zo mogen de gezamenlijke corporaties verkopen tot er nog minimaal 47.000 sociale huurwoningen aanwezig zijn in de stadsdelen Centrum en Zuid en de gebieden Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens.

Aangezien dit volume niet aan het individuele vastgoed is toe te rekenen, is hier bij de waardering van het vastgoed geen rekening mee gehouden. Evenmin is het mogelijke effect van deze afspraak voor Rochdale te kwantificeren, omdat niet te bepalen is of en zo ja op welk moment het verkoopvolume in de verschillende marktgebieden bereikt zal worden.

SCHATTINGEN

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen ten opzichte van de huidige marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen voor de woningportefeuille (sociaal en commercieel). Deze is gewaardeerd volgens de DCF-methode.

Tabel: gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2023	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde	Relatief effect op marktwaarde
Mutatiegraad (door-exploiteren/uitponden)	4,00 – 20,00%	Plus 1,0%	€ 346.000	4,30%
Disconteringsvoet	4,00 – 9,50%	Plus 0,5%	€ - 709.000	- 8,81%
Leegwaarde ontwikkeling	0,00% - 2%	Min 1,0%	€ - 424.000	- 5,27%

Op basis van de gevoeligheidsanalyse marktwaarde vastgoed in exploitatie is zichtbaar dat de disconteringsvoet en de leegwaardeontwikkeling de grootste invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde per 31 december 2023. Een aanpassing van 0,50% in de disconteringsvoet geeft een mutatie van € 709.000 en een aanpassing van de leegwaardeontwikkeling met 1,0% heeft een mutatie van € 424.000 tot gevolg. Deze mutaties leiden niet direct tot andere uitkomsten bij de beoordeling van de solvabiliteit en andere vermogensratio's per 31 december 2023. De financiële positie is hiermee beperkt gevoelig voor schommelingen in de belangrijkste variabele en in de marktwaardeberekening.

Tabel: uitponden versus doorexploiteren, in €

Marktwaarde in verhuurde staat	Jaarrekening	Waarde vastgoed-portefeuille op basis van doorexploiteren	Waarde vastgoed-portefeuille op basis van uitponden
Totaal	7.950.068	2.898.196	5.051.872
Woningen	7.681.923	2.657.514	5.024.409
BOG/MOG/ZOG	224.367	224.367	n.v.t.
Parkeren	43.778	16.315	27.463

Van de marktwaarde betreffende de woningen zoals gewaardeerd in de jaarrekening 2023 is 65% gebaseerd op basis van het scenario uitponden. In totaal betreft dit 24.406 verhuureenheden. Voor het overige deel van de marktwaarde is het scenario (door)exploiteren van toepassing. Deze verdeling is door de daling van de leegwaarde(indexering), de toegenomen uitpondrisico's en de afschaffing van de verhuurderheffing significant gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

INFORMATIE BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde bedraagt:

Tabel: beleidswaarde, in €

	2023	2022
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.620.822	3.210.798
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	683.315	761.549
Stand per 31 december	3.304.137	3.972.347

De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2023 laat zich als volgt presenteren:

Tabel: opbouw van de beleidswaarde, in €

	DAEB		Niet-DAEB	
	2023	2022	2023	2022
Marktwaaarde per 31 december	6.931.370	7.505.183	1.018.698	1.074.210
Aanpassing naar beleid doorexpluiten*	461.644	837.746	92.889	105.997
Aanpassing naar huurbeleid (maximale streefhuur)	-2.927.607	-3.201.785	-290.325	-286.798
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-1.571.027	-1.618.502	-122.969	-115.125
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-273.558	-311.844	-14.978	-16.735
Totaal aanpassingen	-4.310.548	-4.294.385	-335.383	-312.661
Beleidswaarde per 31 december	2.620.822	3.210.798	683.315	761.549

* De stijging wordt veroorzaakt door de toename van het deel van de woningportefeuille dat op het uitpondscenario staat.

GEVOELIGHEIDSANALYSE

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

Tabel: gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	Relatief effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 318 miljoen lager	-9,59%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 195 miljoen lager	-5,87%
Lasten onderhoud	€ 100 hoger	€ 143 miljoen lager	-4,32%
Lasten beheer	€ 100 lager	€ 143 miljoen hoger	4,32%

De disconteringsvoet is een marktwaardeparameter en is afhankelijk van de markt c.q. het risico dat in de markt wordt ingeschat en is daarmee een onzekere variabele. Anders is het met de overige uitgevoerde gevoeligheidsanalyses. Deze zijn afhankelijk van het beleid van de corporatie en zullen daardoor redelijk stabiel zijn.

EIGEN VERMOGEN

Per 31 december 2023 is in totaal € 5.800.674 aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2022: € 6.522.580). Dit is 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 marktwaarde 2023' bepaald. Daarmee is de waardering conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De marktwaarde in verhuurde staat kan Rochdale niet realiseren. De beleidswaarde is een betere indicatie voor het bedrag dat Rochdale kan terugverdienen uit de exploitatie van het vastgoed. Het verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde bedraagt € 4.645.931 Dit bedrag is dan ook tevens het deel van het eigen vermogen dat beklemd is vanwege de maatschappelijke doelstellingen die Rochdale nastreeft. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rochdale. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurverhogingen 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 slechts een beperkt deel 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 kwaliteits- en beheerbeleid van de corporatie.

VERZEKERING EN ZEKERHEDEN

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 80.000 per gebeurtenis. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

9.3 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

Tabel: het verloop van de financiële vaste activa, in €

	Deelnemingen	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	Latente belastingvordering(en)	Leningen u/g	Totaal
Stand per 1 januari 2023	5.130	250	73.322	995	79.697
Stortingen/opnamen	-	-	-	-	-
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-	-
Aflossingen	-	-50	-	-250	-300
Waardevermindering	-	-200	-	-	-200
Overige mutaties	-26	-	-4.206	-	-4.232
Stand per 31 december 2023	5.104	-	69.116	745	74.965

VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN

Dit betreft een achtergestelde lening verstrekt aan verbinding Stichting Financiering Sekrepatu met een nominale waarde van € 3.200 en met een variabel rentepercentage van maximaal 1,5% per jaar. De lening eindigt op 12 juni 2037. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

Vanwege de ontwikkeling van de economische situatie in Suriname, waaronder een zeer hoge inflatie wordt de kans dat de lening (volledig) wordt afgelost steeds kleiner ingeschat. Daarom is besloten de lening voor 100% te voorzien, net als de andere deelnemende Amsterdamse woningcorporaties.

LENINGEN U/G

In de leningen u/g zitten geen bedragen met een looptijd korter dan één jaar.

9.3.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

Tabel: deelnemingen in 2023

	Aandeel	Resultaat boekjaar ¹	Eigen vermogen per 31-12-2023	Resultaat deelneming 2023
Overige deelnemingen				
Banne Binnen Beheer B.V.	50%	-	223	-
Banne Binnen C.V.	49%	-	8.605	-
De Jonge Voorn B.V.	20%	-	27	-
De Jonge Voorn C.V.	19,6%	-	525	-
Kwadijkerpark Beheer B.V.	50%	-	-3	-
Kwadijkerpark C.V.	49,5%	-	-4.431	-
Ontwikkelingsmaatschappij De	49,5%	-	-	-
Totaal		-	4.946	-
Overige kapitaalbelangen				
WoningNet N.V.	15,5%	-	-	-

1. Op basis van de (concept)jaarrekening van de deelneming over 2023

In het resultaat deelneming zijn correcties uit oude jaren opgenomen. Derhalve wijkt het resultaat deelneming in sommige gevallen af van het resultaat over het boekjaar.

9.3.2 Latente belastingvordering(en)

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

Tabel: samenstelling latentie, in €

	1-1-2023	Correcties voorgaande jaren	VPB last/bate huidig boekjaar	Verdiscontering	Aanpassing via vermogen	31-12-2023
Compensabele verliezen	66.102	-	-3.853	-	-	62.249
Onderhoudsvoorziening	-	-	-	-	-	-
Leningen en derivaten	4.386	-	-210	-	-	4.176
Afschrijvingspotentieel	2.854	-	-102	-	-	2.752
Agio leningruil Vestia	-	-	-	-	-	-
Vastgoed in ontwikkeling	77	-	-41	-	-	36
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	-97	-	-	-	-	-97
Totaal	73.322	-	-4.206	-	-	69.116

Waarvan opgenomen onder de actieve latenties € 69.116 en onder de passieve latenties € 0.

Tabel: latentie nominale waarde en contante waarde, in €

	Nominale waarde latentie 25,8%	Contante waarde	Looptijd in jaren
Compensabele verliezen	71.760	62.249	10
Waarderingsverschillen vastgoedbeleggingen	-752.052	-	n.b.
Fiscaal afschrijvingspotentieel Vastgoedbeleggingen	3.948	2.752	35
Waarderingsverschil vastgoed ten behoeve van de exploitatie	8	-	n.b.
Waarderingsverschil deelnemingen	1.097	-	n.b.
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	-97	-97	1
Onderhanden projecten voor verkoop	36	36	1
Overige voorzieningen	210	-	n.b.
Fiscaal (dis)agio langlopende leningen	5.481	4.176	37
Niet-aftrekbare rente artikel 15b Wet Vpb 1969	22.442	-	n.b.
Totaal	-647.167	69.116	

De latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen 2,22% (2022: 2,16%).

Rochdale heeft haar beleid afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter. Bij het contant maken van het vastgoed is voor een aantal latenties de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van die betreffende latenties nihil. De latenties zijn hiermee wel opgenomen in de tabel met eigenschappen hierboven, maar niet als latentie gewaardeerd.

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op compensabele verliezen. Van de compensabele verliezen is het waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat mogelijkheden tot verrekening kunnen worden benut, binnen 10 jaar na balansdatum. De niet-opgenomen verliezen zijn daarom nihil (2022: € nihil).

De Vpb-aangiften tot en met fiscaal boekjaar 2021 zijn definitief afgerond.

9.3.3 Leningen u/g

Onder leningen u/g zijn begrepen meerdere leningen uit hoofde van de Startersrenteregeling. De boekwaarde van deze leningen bedraagt ultimo boekjaar € 745 (2022: € 995). De gemiddelde resterende looptijd van de Startersrenteregeling is afhankelijk van de looptijd van de hypotheek of eerdere woningverkoop. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

9.4 Voorraden

Tabel: voorraden, in €

	31 december 2023	31 december 2022
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.564	5.564
Totaal voorraden	5.564	5.564

In de post 'vastgoed bestemd voor de verkoop' zitten geen afwaarderingen naar lagere opbrengstwaarde. Het betreft met name grondposities.

9.5 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten positie betreft een project waarbij na renovatie een deel van de woningen verkocht worden. Het deel van het project dat verkocht wordt is in de jaarrekening verantwoord als zijnde 'onderhanden projecten'.

Voor onderhanden projecten die per balansdatum niet zijn voltooid, bedraagt de cumulatieve netto-omzet € 0 (2022: € 0). Het totaal aan ontvangen voorschotten voor nog uit te voeren projecten bedraagt € 0 (2022: € 0) en is opgenomen onder 'vooruitontvangen op bestellingen' onder kortlopende schulden.

Tabel: onderhanden projecten, in €

	31 december 2023	31 december 2022
Projecten	234	153
Totaal onderhanden projecten	234	153

Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

9.6 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

9.6.1 Huurdebiteuren

Tabel: huurdebiteuren, in €

	31 december 2023	31 december 2022
Zittende huurders	3.089	2.704
Vertrokken huurders	1.870	1.849
Overig	22	137
	4.981	4.690
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-2.867	-3.306
Totaal huurdebiteuren	2.114	1.384

De stijging van de huurdebiteuren is primair toe te rekenen aan de gestegen servicekostenafrekeningen.

9.6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Over de vorderingen waarover een rente wordt berekend, geldt een tarief van 12-maands Euribor verhoogd met 2%-punt opslagen.

9.6.3 Belastingen en premies van sociale verzekering

Tabel: belastingen en premies van sociale verzekering, in €

	31 december 2023	31 december 2022
Vennootschapsbelasting	-	894
Totaal overige vorderingen	0	894

9.6.4 Overige vorderingen

Tabel: overige vorderingen, in €

	31 december 2023	31 december 2022
Overige debiteuren	881	1.453
Overige vorderingen	65	115
Totaal overige vorderingen	946	1.568

9.6.5 Overlopende activa

Tabel: overlopende activa, in €

	31 december 2023	31 december 2022
Vooruitbetaalde kosten	3.256	3.566
Totaal overlopende activa	3.256	3.566

9.7 Liquide middelen

Tabel: liquide middelen, in €

	31 december 2023	31 december 2022
Kas/bank	15.210	18.374
Deposito's	42	42
Totaal liquide middelen	15.252	18.416

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking. Inbegrepen is een saldo gelden onderweg van € 16.

ZEKERHEDEN

De huisbankier heeft aan Rochdale kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 25.000. Deze kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten zijn onderverdeeld in een gecommiteerde faciliteit van € 10.000 en een niet-gecommiteerde faciliteit van € 15.000. Van het krediet is in het boekjaar geen gebruikgemaakt.

9.8 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

9.9 Voorzieningen

Tabel: verloop van de voorzieningen, in €

	Stand per 01-01-2023	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31-12-2023
Voorziening onrendabele investerings	72.029	68.384	-63.077	-604	76.732
Overige voorzieningen	3.935	238	-1.759	-433	1.981
Totaal voorzieningen	75.964	68.622	-64.836	-1.037	78.713

Van de voorzieningen is een bedrag van € 40.269 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Een bedrag van € 951 heeft een verwachte looptijd langer dan 5 jaar.

9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten voor de ontwikkeling van vastgoedeenheden waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

9.9.2 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

Tabel: overige voorzieningen, in €

	31 december 2023	31 december 2022
Jubileumuitkeringen	605	648
Loopbaanontwikkeling	1.212	1.297
Personeel	164	490
Overige	-	1.500
Totaal overige voorzieningen	1.981	3.935

De voorziening inzake personeel betreft de kosten die direct samenhangen met in gang gezette beëindigingen van dienstverbanden en een voorziening voor langdurig zieken. Onder de overige voorzieningen zijn voorzieningen opgenomen voor enkele lopende juridische zaken met huurders. De huidige voorziening is de beste inschatting voor de verwachte uitstroom van middelen voor Rochdale. Bij het bepalen van de voorziening is onder andere rekening gehouden met eventueel uit te keren vergoedingen en te verstrekken huurkortingen.

De categorie Overige werd gevormd door een voorziening voor twee langlopende disputen. Die zijn dit jaar afgewikkeld waardoor deze niet meer voorzien hoeven te worden.

9.10 Langlopende schulden

Tabel: langlopende schulden, in €

	Stand per 31-12-2023	Aflossings- verplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar	Waarvan looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.348.466	14.435	1.334.031	1.246.330
Agio leningen	18.134	432	17.702	15.952
Overige schulden	8.944	189	8.756	8.000
Totaal langlopende schulden	1.375.544	15.056	1.360.489	1.270.282

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan 1 jaar ad € 15.056 (2022: € 45.242), waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

De leningen die een variabele rentecomponent bevatten, bestaan voor:

- € 10.000 uit variabele leningen waarvan het renterisico voor € 10.000 is afgedekt door de afgesloten rente-swapcontracten;
- € 50.600 uit basisrenteleningen waarin de basisrente voor langere tijd is vastgelegd en de opslag binnen een paar jaar wordt herzien;
- € 50.000 uit leningen met een variabele rente waarin een terugstortfaciliteit aanwezig is. Dit betreft 2 leningen (elk een 1-maands-rollover) van € 25.000 per stuk waarbij 1 lening per ultimo 2023 voor € 20.000 is teruggestort.

Voor het totaalbedrag aan schulden/leningen van overheid en kredietinstellingen is borging van het WSW verkregen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de financiële instrumenten zoals opgenomen in hoofdstuk 7.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is als volgt:

Tabel: vervalschema langlopende schulden, in €

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	4.590	2.781	29.182	51.149
Agio leningen	432	434	436	439
Overige schulden	189	189	189	189
	5.211	3.404	29.807	51.777

9.10.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

De mutaties in 2023 van de post 'schulden/leningen overheid en kredietinstellingen' kunnen als volgt worden toegelicht:

Tabel: schulden/leningen overheid en kredietinstellingen, in €

	2023	2022
Stand per 1 januari	1.276.651	1.258.623
Nieuwe leningen	135.000	100.000
Agio op nieuwe leningen	-	-
Aflossingen	-44.624	-61.543
Aflossing en opname op lening met terugstortfaciliteit	-	-20.000
Vrijval agio leningen	-427	-429
Stand per 31 december	1.366.600	1.276.651

Het agio op de leningen is ontstaan door de Vestia-leningruil waarbij leningen met een marktconforme rente (0,535%) zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente (4,860%). Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Voor de variabel rentende leningen is voor € 10.000 aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken.

HEDGES

Algemene hedgestrategie

Rochdale voerde een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstroom uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe werden als hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt de groep een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug. In de laatste jaren zijn geen hedgecontracten meer afgesloten. De laatste hedgetransactie dateert van 15 juli 2008.

Effectiviteit hedgerelatie

Hedge-accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedgerelatie (100%). De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen hierbij overeen met die

van de afgedekte posities. Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedgerelaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Op het aanwezige derivaat wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast.

RENTESWAPS

Rochdale heeft een payerswapcontract afgesloten om het renterisico voortvloeiend uit een leningencontract met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderliggende lening. Zoals onder de waarderinggrondslagen toegelicht past de corporatie daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswap tegen kostprijs wordt gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

De waarde in het economische verkeer van dit financiële instrument bestaat uit het bedrag dat de groep zou ontvangen of betalen om dit contract te beëindigen.

Tabel: renteswapportefeuille, naar looptijd en waarde

Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaarde 31-12-2023	Marktwaarde 31-12-2022
ING	-10.000	15-07-2008	15-07-2028	4,65%	EUR3M	-1.092	-952
Niet in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege toepassing kostprijs-hedge-accounting)						-1.092	-952

De aan hiervoor genoemde derivaten gekoppelde variabel rentende leningen betreft:

Tabel: variabel rentende leningen gekoppeld aan derivaten, naar looptijd en waarde

Geldgever	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat
NWB	10.000	08-09-2008	15-07-2028	EUR3M	ING
Totaal	10.000				

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs-hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst-en-verliesrekening nihil zal zijn.

WSW-HYPOTHEEKRECHTEN

Rochdale heeft het WSW gemachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het onderliggende bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

AFLOSSINGSSYSTEEM

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel.

9.10.2 Overige schulden

Tabel: overige schulden, in €

	31 december 2023	31 december 2022
Waarborgsommen	4.030	4.022
Vooruitontvangen huren	4.914	5.103
Totaal overige schulden	8.944	9.125

De reële waarde van deze overige langlopende schulden benadert de boekwaarde.

De specificatie van de waarborgsommen is als volgt:

Tabel: waarborgsommen, in €

	2023	2022
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	3.943	3.797
Rente waarborgsommen	79	83
	4.022	3.880
Mutaties		
Toegevoegde rente	4	-
Toegevoegde waarborgsommen	357	375
Uitbetaalde rente	-4	-4
Uitbetaalde waarborgsommen	-349	-228
	8	143
31 december		
Ontvangen waarborgsommen	3.951	3.943
Rente waarborgsommen	79	79
	4.030	4.022

De waarborgsommen betreffen de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder aan mutatiekosten en achterstallige huur verschuldigd mocht zijn. In 2023 is 0,01% (2022: 0,01%) rente toegerekend. De waarborgsom inclusief samengestelde rente wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. Sinds 2011 wordt van nieuwe huurders in de sociale sector geen waarborgsom gevraagd. De reden hiervoor is dat we de lasten van nieuwe huurders willen beperken.

De post 'vooruitontvangen huren' heeft betrekking op de verhuring van de Amstelmeerschool aan de gemeente Amsterdam met een resterende looptijd variërend van 20 tot 40 jaren.

9.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

9.11.1 Belastingen en premies van sociale verzekering

Tabel: belastingen en premies van sociale verzekering, in €

	31 december 2023	31 december 2022
BTW	3.529	3.615
Loonheffing	1.505	1.509
Vennootschapsbelasting	1.526	0
Totaal belastingen en premies van sociale verzekering	6.560	5.124

9.11.2 Overlopende passiva

Tabel: overlopende passiva, in €

	31 december 2023	31 december 2022
Niet vervallen rente	18.827	17.571
Vooruitontvangen huren	5.404	5.310
Servicekosten	6.137	2.675
Overige	6.965	4.715
Totaal overlopende passiva	37.333	30.271

9.12 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

9.12.1 Steigereiland Noord, Amsterdam

Bij de realisatie van het appartementencomplex Steigereiland Noord in Amsterdam zijn 24 appartementen opgeleverd die vallen onder de Koopbrugregeling. Deze houdt in dat Rochdale 80% van het eigendom heeft verkocht en 20% van het eigendom als voorraad heeft opgenomen. Zowel Rochdale als de koper hebben het recht om het resterende deel terug te kopen respectievelijk verkopen tegen 20% respectievelijk 80% van de vrije verkoopwaarde. In 2023 zijn er geen Koopbrugwoning verkocht. Per 31 december 2023 stonden er nog 10 appartementen onder de Koopbrugregeling. In de jaarrekening is het 20%-deel tegen kostprijs onder de voorraden in de balans opgenomen voor € 158.

9.12.2 Koopgarantwoningen

Er zijn in het verleden 6 woningen verkocht onder koopgarantvoorwaarden. Per 31 december 2023 stonden er nog 5 woningen onder de koopgarantregeling. Daarbij heeft Rochdale het eerste recht c.q. een terugkoopverplichting tegen de dan geldende marktwaarde. In de jaarrekening is de verstrekte koperskorting (25%) tegen kostprijs onder de voorraden in de balans opgenomen voor € 220.

9.12.3 Leaseverplichtingen

Rochdale is leaseverplichtingen aangegaan voor het gebruik van leaseauto's. De totale leaseverplichting bedraagt € 805. Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van leases als volgt te specificeren:

Tabel: leaseverplichtingen, in €

Te betalen	
Binnen 1 jaar	579
Tussen 1 en 5 jaar	226
Meer dan 5 jaar	-

Gedurende het verslagjaar is € 1.316 aan leasekosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

9.12.4 Erfpachtverplichtingen

Voor onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan met een variërende looptijd tot maximaal 50 jaar. De jaarlijkse last voor de erfpacht voor 2023 is € 917. Dit bedrag neemt af tot € 423 per jaar in 2028. De verplichting binnen 5 jaar bedraagt € 3.342.

9.12.5 Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Rochdale is ultimo 2023 € 4.200 (2022: € 2.780) aan verplichtingen voor planmatig onderhoud aangegaan. De uitvoering hiervan zal binnen 1 jaar plaatsvinden. Met betrekking tot calamiteiten en veiligheid (brandveiligheidsprojecten) is Rochdale ultimo 2023 € 500 (2022: € 1.570) aan verplichtingen aangegaan.

Daarnaast heeft Rochdale een langlopend contract voor de vervanging van individuele cv-installaties. Dit contract is ingegaan op 1 januari 2016 en eindigt van rechtswege op 31 december 2033. De omvang betreft circa € 2.400 per jaar.

De jaarlijkse lasten voor contractonderhoud bedragen circa € 6.700. Daarnaast bedraagt de contractuele verplichting voor contracten voor servicekosten € 4.800. Voor dagelijks onderhoud zijn ultimo 2023 verplichtingen aangegaan voor € 594.

9.12.6 Verplichtingen inzake projecten

Rochdale heeft ultimo 2023 voor ongeveer € 182.847 aan verplichtingen inzake de ontwikkeling van projecten (sloop, nieuwbouw en/of renovatie) (2022: € 89.812).

9.12.7 WSW-obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Rochdale een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Rochdale opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 1,8 miljoen) en de obligo lening 2,6% (€ 33,2 miljoen).

Het WSW verwacht vanwege de lopende verplichtingen en de geraamde groei van het geborgde volume de komende jaren elk jaar obligo te moeten heffen. Rochdale zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 17 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele gecommiteerd obligo te moeten verstrekken om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Zoals nu verwacht ligt dit in de range van 0,09% tot 0,11% bruto van het geborgde schuldrestant per jaar. Dit is ruimschoots onder het vastgestelde maximum van 0,33% bruto jaarlijks obligo, zoals opgenomen in het Reglement van Deelneming. Voor Rochdale bedraagt dit maximaal € 4,5 miljoen per jaar.

De maximale obligoverplichting bedraagt € 52,7 miljoen per 31 december 2023 (€ 48,6 miljoen per 31 december 2022). Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Rochdale het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Rochdale verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

9.12.8 Levering onder ontbindende voorwaarden

Op 28 december 2022 heeft Rochdale een stuk grond aan de Naritaweg in Amsterdam aangekocht via een Groninger Akte. Dit houdt in dat de grond is geleverd, maar de koopsom ad € 4,74 miljoen nog niet is betaald. De eigendom is verkregen onder ontbindende voorwaarden. De ontbindende voorwaarden lopen af zodra de koopprijs is voldaan of uiterlijk op 20 december 2027.

9.12.9 Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

Rochdale is commanditair (stille) vennoot in de onder hoofdstuk 4.3 opgenomen samenwerkingsverbanden zonder rechtspersoonlijkheid en is aansprakelijk tot het bedrag van het ingebrachte kapitaal.

10. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(x € 1.000, tenzij anders vermeld)

10.1 Huuropbrengsten

Tabel: huuropbrengsten, in €

	2023	2022
Woningen en woongebouwen	265.679	262.856
Onroerende zaken niet zijnde woningen	19.029	17.100
Totaal te ontvangen huurinkomsten	285.708	279.956
Huurderving wegens leegstand	-4.106	-4.657
Mutatie voorziening debiteuren	-901	-724
Totaal huuropbrengsten	280.701	274.575

Het totaal aan te ontvangen huurinkomsten is gewijzigd als gevolg van:

verlaging van de huren wegens huurverlaging per 1 juli voor een bedrag van € - 770;

- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen en het uit exploitatie nemen van eenheden (bezitsmutaties) voor een bedrag van € -339;
- verhoging van de huren wegens mutatie en woningverbetering tot een bedrag van € 323; effecten 2022 en overige mutaties (bezitsmutaties, algemene huurverhoging, mutaties en woningverbetering) voor een bedrag van € 6.407.

Tabel: nettohuuropbrengsten per gemeente, in €

	2023	2022
Amsterdam	213.951	209.521
Diemen	18.174	17.944
Landsmeer	2.788	2.772
Purmerend	16.474	15.753
Zaansstad	29.314	28.585
Totaal huuropbrengsten	280.701	274.575

10.2 Opbrengsten servicecontracten

Tabel: opbrengsten servicecontracten, in €

	2023	2022
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	24.494	20.218
Vergoedingsderving wegens leegstand	-479	-452
Mutatie voorziening debiteuren	-66	-48
Totaal opbrengsten servicecontracten	23.949	19.718

10.3 Lasten servicecontracten

Tabel: lasten servicecontracten, in €

	2023	2022
Stookkosten	10.922	12.518
Elektra	4.818	2.176
Schoonmaakkosten	3.655	3.402
Overig	8.176	5.840
Toegerekende organisatiekosten	561	146
Totaal lasten servicecontracten	28.132	24.082

In de post stookkosten zit ook de tegemoetkoming blokverwarming ad. €6.700 opgenomen. Onder de post 'overig' worden ook niet-verrekenbare servicekosten uit voorgaande jaren verantwoord. In de stookkosten is inbegrepen de aanschaf van nieuwe verbruiksmeters ad € 86 (2022: € 139). De aanschaf wordt in 10 jaar verrekend met de huurders.

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Tabel: lasten verhuur- en beheeractiviteiten, in €

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	20.704	19.598
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.552	1.642
Totale lasten verhuur- en beheeractiviteiten	22.256	21.240

10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Tabel: lasten onderhoudsactiviteiten, in €

	2023	2022
Planmatig onderhoud	41.103	46.382
Mutatieonderhoud	23.132	14.900
Reparatieonderhoud	19.062	12.731
Contractonderhoud	8.985	5.905
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	14.513	11.374
Overig	1.972	5.401
Subtotaal onderhoudslasten	108.767	96.693
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-2.360	-2.157
Toegerekende organisatiekosten	23.560	21.510
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	129.967	116.046

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Tabel: overige directe operationele lasten exploitatie bezit, in €

	2023	2022
Verhuurderheffing	0	24.965
Belastingen en verzekeringen	16.345	14.638
Erfpacht	1.062	1.159
Algemene overige bedrijfslasten	1.158	676
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	18.565	41.438

Tabel: uitsplitsing verhuurderheffing, in €

	2023	2022
Verhuurderheffing	-	28.712
Regeling vermindering verhuurderheffing (nieuwbouwinvesteringen)	-	-3.747
Totaal lasten verhuurderheffing	-	24.965

De verhuurderheffing is per 1 januari 2023 afgeschaft.

10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst van de vastgoedportefeuille is gedaald van € 26.996 in 2022 naar € 15.251 in 2023. Dit wordt veroorzaakt door een lager aantal verkopen ten opzichte van 2022. Ook lag de gemiddelde verkoopprijs lager dan in 2022.

10.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de vorming van de voorziening voor de onrendabele top voor projecten waarvoor investeringsbesluiten zijn genomen in 2023. Eventuele terugname van in het verleden verantwoorde waardeveranderingen worden ook hier verantwoord.

10.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de aanpassing van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

10.10 Overige organisatiekosten

GRONDSLAGEN VOOR DE TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur-, verkoop- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en overige activiteiten. Een deel van de kosten wordt op basis van geschreven uren vanuit het primaire proces doorbelast aan de activiteiten. Voor de overige kosten wordt de verdeling als volgt gemaakt.

De directe kosten zijn gebaseerd op kostenplaatsadministratie. De indirecte kosten worden toegerekend op basis van een percentage die gebaseerd is op de verdeling van werkzaamheden per functiegroep.

Tabel: organisatiekosten, in €

	2023	2022
Lonen en salarissen	34.990	34.257
Inhuur personeel	12.066	9.639
Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.996	1.912
Automatiseringskosten	7.615	7.375
Huisvestingskosten	2.237	1.833
Kantoorkosten	363	370
Autokosten	1.523	1.432
Overige personeelskosten	2.464	2.266
Advieskosten	1.006	1.227
Overige organisatiekosten	2.549	2.424
Totaal organisatiekosten	66.809	62.735

De organisatiekosten zijn toegerekend aan:

Tabel: toegerekende organisatiekosten, in €

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheer	20.703	19.598
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	23.559	21.510
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedbelegging	671	382
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	1.302	1.213
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten	8.104	7.802
Waardeveranderingen (activa i.o. voor verhuur)	10.813	10.677
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten servicecontracten	1.657	1.553
Totaal	66.809	62.735

Overige organisatiekosten betreffen personeelskosten, overige bedrijfslasten en overhead van functies welke niet toe te rekenen zijn aan primaire activiteiten.

10.11 Leefbaarheid

Tabel: uitgaven aan leefbaarheid, in €

	2023	2022
Leefbaarheidsuitgaven voor sociale activiteiten	1.145	977
Leefbaarheidsuitgaven voor fysieke activiteiten	3.011	2.628
Toegerekende organisatiekosten	65	127
Totaal leefbaarheid	4.221	3.732

10.12 Rentelasten en soortgelijke kosten

Tabel: rentelasten en soortgelijke kosten, in €

	2023	2022
Rentelast leningen kredietinstellingen	38.007	35.998
Rentelast waarborgsommen	4	-
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	606	622
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	38.617	36.620

De hiervoor vermelde rentelast van leningen van kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

Tabel: specificatie rentelasten, in €

	2023	2022
Rentelast van leningen met een vaste rente	37.037	36.043
Rentelast van leningen met een variabele rente	970	-45
Totaal rentelast leningen kredietinstellingen	38.007	35.998

10.13 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Tabel: belastingen, in €

	2023	2022
Acute belastingen	8.124	4.009
Mutatie latente belastingen in boekjaar	4.205	1.187
Totaal belastingen	12.329	5.196
€		
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening		-665.592
<i>Verwachte belasting tegen het toepasselijk tarief (25,8%)</i>		-
Belastingeffect van de belangrijkste componenten van de belastinglast		
Permanente verschillen		-2.346
Investeringsfaciliteiten		-
Niet-aftrekbare rente (ATAD 1)		-5.778
		-8.124
Mutatie latenties		
Opwaardering latentie		-
Afwaardering latentie		-177
Impact door aanpassing van het belastingtarief		-
Impact door aanpassing van de verdisconteringsvoet		-4.028
		-4.205
Correcties voorgaande jaren (acuut & latent)		
Verwerking regeling vermindering verhuurderheffing		-
Overige correcties		-
		-
Totale VPB last		-12.329
Effectief belastingtarief		-1,9%

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk ad -2,4% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest, de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Autoriteit woningcorporaties en de fiscaal deels aftrekbare boeking van het agio op de leningenruil Vestia. Hieronder volgt een specificatie van de verschillen tussen het resultaat in de jaarrekening en het fiscaal resultaat:

Tabel: verschillen tussen het resultaat in de jaarrekening en het fiscaal resultaat, in €

	2023
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	-665.592
Hogere waardering verkoopopbrengsten	7.732
Lagere waardering bedrijfslasten	-10.415
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	716.346
Waarderingsverschil resultaat financiële vaste activa	-138
Dotatie herinvesteringsreserve	-9.096
Hogere renteopbrengsten	2.741
Niet aftrekbare kosten ('Oort')	107
Investeringsfaciliteiten	0
Niet-aftrekbare 10a-rente	22.395
Totale belaste winst	64.080
Verrekenbaar verlies	-32.558
Belastbaar bedrag*	31.522

*Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Rochdale een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die openlijk met de fiscus wordt gecommuniceerd door middel van een standpuntenbrief. Rochdale heeft geen convenant voor horizontaal toezicht. Het is mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast en mutatie in de belastinglatenties over 2023 en 2022 zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

Het belangrijkste standpunt betreft het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen; Rochdale volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Rochdale valt onder de reikwijdte van de Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2) die per 31 december 2023 in Nederland in werking is getreden, en is bezig met het beoordelen van de effecten van deze regelgeving. Omdat de Pijler 2-wetgeving nog niet van toepassing was op de balansdatum, is geen acute belastinglast verantwoord. Rochdale gebruikt de verplichte vrijstelling voor het verwerken van informatie over latente belastingvorderingen en -schulden gerelateerd aan Pijler 2. Vanwege de complexiteit bij de toepassing van de wetgeving en het berekenen van het kwalificerende inkomen is de kwantitatieve impact van de aangenomen of inhoudelijk vastgestelde wetgeving nog niet redelijkerwijs in te schatten.

10.14 Resultaat deelnemingen

Tabel: resultaat deelnemingen, in €

	2023	2022
Resultaat Amstelkwartier Beheer BV*	-25	
Resultaat Banne Binnen Beheer B.V.	-	-1
Resultaat Banne Binnen C.V.	-	-2
Resultaat De Jonge Voorn C.V.	-	-
Resultaat Kwadijkerpark Beheer B.V.	-	-
Resultaat Kwadijkerpark C.V.	-271	-
Resultaat Ontwikkelingsmaatschappij de Zaanwerf II C.V.	-	-
Totaal resultaat deelnemingen	-296	-3

*Amstelkwartier beheer BV is geliquideerd in 2022. Resultaat in 2023 in groepsmaatschappij verwerkt.

10.15 Personeelskosten

Tabel: personeelskosten, in €

	2023	2022
Lonen en salarissen	21.894	21.622
Inhuur personeel	12.066	9.638
Subtotaal lonen en salarissen	33.960	31.260
Sociale lasten	4.687	4.293
Pensioenlasten	3.360	3.366
Totaal personeelskosten	42.007	38.919

Het aantal fulltime equivalenten in dienst bedroeg per peildatum 31 december 2023: 434,70 (2022: 434,69). Hiervan zijn 33,1 fte (2022: 35,0) in dienst bij geconsolideerde deelnemingen, zijnde Rochdale Onderhoud B.V. Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam.

10.16 Afschrijvingen

Tabel: afschrijvingen, in €

	2023	2022
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.996	1.912
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	1.996	1.912

10.17 Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria inclusief omzetbelasting ten laste van het resultaat gebracht:

Tabel: accountants honoraria, in €

	2023	2022
Controle van de jaarrekening	307	310
Andere controlewerkzaamheden	95	58
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal accountants honoraria	402	368

Het accountants honorarium voor de controle van de jaarrekening is inclusief meer- en minderwerk van het vorige boekjaar. Andere controlewerkzaamheden bestaan uit de controle van de dVi, subsidieverklaringen en specifieke controleopdrachten.

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Rochdale zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten voor het boekjaar waarop de (controle)werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Indien een deel van de (controle)werkzaamheden wordt verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar), zal daarvoor derhalve een overlopende post worden gevormd (toerekening).

10.18 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2023 hebben zich de volgende gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Eind januari is door Rochdale het vertrouwen opgezegd in de Bewonersraad (BWR). In december 2023 zijn er signalen van financiële malversaties ontvangen bij de BWR. Rochdale heeft daarop een fraudebureau ingeschakeld dat de administratie van de BWR heeft onderzocht en alle betrokkenen heeft geïnterviewd. De conclusie is dat er tussen oktober en december een bedrag van ongeveer € 20.000 is overgeheveld naar een privé rekening van een van de bestuurders van de BWR en dat minimaal een andere bestuurder daarvan op de hoogte moet zijn geweest.

De bestuurders van de BWR zijn inmiddels uitgeschreven als bestuurder bij de Kamer van Koophandel, er is melding gemaakt van de gebeurtenissen bij de politie en er is een betalingsregeling overeengekomen met de betrokken bestuurder.

In februari 2024 is er een door het WsW geborgde lening ad € 25 miljoen aangetrokken met een looptijd van 50 jaar.

11. Enkelvoudige balans per 31 december 2023

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa

(x € 1.000)	31 december 2023	31 december 2022
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	27.868	28.434
	27.868	28.434
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	6.931.370	7.505.183
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.018.698	1.074.210
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	91.788	25.825
	8.041.856	8.605.218
<i>Financiële vaste activa</i>		
13.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.904	1.904
13.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.286	16.419
13.3.3 Andere deelnemingen	669	669
Latente belastingvordering	69.116	73.322
Leningen u/g	745	995
	82.720	93.309
Som der vaste activa	8.152.444	8.726.959
Vlottende activa		
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	378	378
	378	378
<i>Onderhanden projecten</i>		
	234	153
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.114	1.384
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.146	2.701
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	0	894
Overige vorderingen	946	1.568
Overlopende activa	3.256	3.566
	7.462	10.113
<i>Liquide middelen</i>		
	14.780	13.070
Som der vlottende activa	22.854	23.714
TOTAAL ACTIVA	8.175.298	8.750.675

Passiva

(x € 1.000)	31 december 2023	31 december 2022
13.3.4 <i>Eigen vermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	5.800.750	6.522.580
Overige reserves	858.129	814.221
	6.658.879	7.336.801
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	76.732	72.029
Overige voorzieningen	1.981	3.935
	78.713	75.964
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.366.600	1.276.650
Overige schulden	8.944	9.ik zie
	1.375.544	1.285.776
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	15.014	13.432
13.3.5 Schulden aan groepsmaatschappijen	1.921	1.973
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.440	4.994
Overige schulden	1.462	1.472
Overlopende passiva	37.325	30.263
	62.162	52.134
TOTAAL PASSIVA	8.175.298	8.750.675

12. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023

(x € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	280.701	274.575
Opbrengsten servicecontracten	23.949	19.718
Lasten servicecontracten	-28.132	-24.082
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-22.256	-21.240
Lasten onderhoudsactiviteiten	-129.967	-116.046
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.565	-41.438
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	105.730	91.487
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.251	26.996
Toegerekende organisatiekosten	-671	-382
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.905	-23.268
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	675	3.346
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-79.080	-63.856
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-640.646	-199.512
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	-719.726	-263.368
Opbrengsten overige activiteiten	-	-67
Kosten overige activiteiten	-7	-5
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-7	-72
<i>Overige organisatiekosten</i>	-9.751	-8.299
<i>Leefbaarheid</i>	-4.221	-3.731
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van	3	-36
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.317	782
Rentelasten en soortgelijke kosten	-38.616	-36.619
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-37.296	-35.873
Resultaat voor belastingen	-664.596	-216.510
Belastingen	-12.330	-5.196
13.4.1 Resultaat deelnemingen	-996	-46
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-677.922	-221.752

13. Toelichting op de enkelvoudige balans en de winst-en-verliesrekening

De toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening is beperkt tot die posten die in belangrijke mate afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

13.1 Algemene toelichting

Rochdale heeft in de enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijziging en presentatiewijziging te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragraaf 4.4 t/m 4.6).

13.2 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in hoofdstuk 5 en 6 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

13.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.6.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 5.6.1. in de geconsolideerde jaarrekening.

13.2.2 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

13.3 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023

(x € 1.000, tenzij anders vermeld)

13.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

Tabel: deelnemingen in groepsmaatschappijen, in €

	Boekwaarde 01-01-2023	Stortingen/ uitkeringen	Resultaat deelneming	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2023
Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.	-8.904	-	-437	-	-9.341
Rochdale Holding B.V.	-686	-	-555	-	-1.241
Rochdale Marktontwikkeling B.V.	-104	-	-5	-2	-111
Rochdale Onderhoud B.V.	1904	-	-	-	1904
Subtotaal	-7.790	-	-997	-2	-8.789
Saldering negatieve deelneming met vordering op deelneming	9.694	-	-	999	10.693
Totaal deelnemingen	1.904	-	-997	997	1.904

Rochdale staat, met uitzondering van Rochdale Onderhoud B.V., formeel niet garant voor de deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde, maar heeft deze negatieve waarde wel in een voorziening opgenomen aangezien zij ingeval de betreffende deelneming niet aan haar verplichtingen kan voldoen voornemens is om deze verplichting over te nemen. In alle groepsmaatschappijen heeft Woningstichting Rochdale volledig eigendom.

13.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Tabel: vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen, in €

	Stand per 31-12-2023	Voorziening	Balans per 31-12-2023	Balans per 31-12-2022
Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.	9.672	-9.316	356	356
Rochdale Holding B.V.	11.192	-1.241	9.951	16.062
Rochdale Marktontwikkeling B.V.	112	-111	1	1
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	20.976	-10.668	10.308	16.419

Op 11 juni 2015 zijn flexibele kasgeldleningen verstrekt aan Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V., Rochdale Holding B.V. en Rochdale Marktontwikkeling B.V. De kasgeldleningen zijn in 2022 verlengd. De hoogte van de limieten zijn respectievelijk € 11.200, € 38.000 en € 6.000. De rente over de opgenomen bedragen van de kasgeldleningen is gelijk aan 3-maands Euribor met een opslag van 100 basispunten.

13.3.3 Andere deelnemingen

Tabel: andere deelnemingen

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31-12-2023
Andere deelnemingen			
Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf II C.V.	49,50%	-	
Overige kapitaalbelangen			
WoningNet N.V.*	15,50%	-	

*Geen cijfers over 2022 beschikbaar. Het eigen vermogen is conform de meest recent beschikbare cijfers weergegeven.

13.3.4 Eigen vermogen

HERWAARDERINGSRESERVE

Tabel: verloop van de herwaarderingsreserve, in €

	2023	2022
Stand per 1 januari	6.522.580	6.748.786
Realisatie verkoop	-8.265	-14.358
Realisatie door sloop	-20.107	-
Mutatie door herwaardering	-693.458	-211.848
Stand per 31 december	5.800.750	6.522.580

OVERIGE RESERVES

Tabel: verloop van de overige reserves, in €

	2023	2022
Stand per 1 januari	814.219	809.767
Mutatie door herwaardering	721.832	226.204
Uit resultaat bestemming	-677.922	-221.752
Stand per 31 december	858.129	814.219

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

13.3.5 Schulden aan groepsmaatschappijen

Tabel: schulden aan groepsmaatschappijen, in €

	31-12-2023	31-12-2022
Rochdale Onderhoud B.V.	1.921	1.973
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	1.921	1.973

De reële waarde van de schulden aan groepsmaatschappijen benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

13.3.6 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

In aanvulling op de onder paragraaf 9.11 genoemde geconsolideerde niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen gelden voor de enkelvoudige balans tevens de onderstaande verplichtingen.

FISCALE EENHEID

Rochdale vormt samen met de volgende vennootschappen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting:

- Rochdale Exploitatie en Projectontwikkeling B.V.
- Rochdale Onderhoud B.V.
- Rochdale Participaties B.V.
- Rochdale Holding B.V.
- Rochdale Marktontwikkeling B.V.

Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Woningstichting Rochdale vormt met Rochdale Onderhoud B.V. en Rochdale Marktontwikkeling B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn alle entiteiten binnen de fiscale eenheid hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belasting.

Alle belastingposities worden afgerekend via de rekening-courantverhoudingen.

13.4 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023 (x € 1.000, tenzij anders vermeld)

13.4.1 Resultaat deelnemingen

Tabel: resultaat deelnemingen

	2023	2022
Resultaat Marktontwikkeling B.V.	-5	-1
Resultaat Rochdale Exploitatie en Projectontwikkeling B.V.	-436	-92
Resultaat Rochdale Holding B.V.	-555	47
Resultaat Rochdale Onderhoud B.V.	-	-
Totaal resultaat deelnemingen	-996	-46

13.4.2 Personeelskosten

Tabel: personeelskosten

	2023	2022
Lonen en salarissen	19.749	19.325
Inhuur personeel	12.066	9.638
Subtotaal lonen en salarissen	31.815	28.963
Doorbelaste personeelskosten Onderhoud B.V.	2.766	2.931
Sociale lasten	4.329	3.909
Pensioenlasten	3.091	3.108
Totaal personeelskosten	42.001	38.911

Omdat Rochdale Onderhoud B.V. alleen werkt voor Woningstichting Rochdale worden de personeelskosten van Rochdale Onderhoud B.V. doorbelast aan Woningstichting Rochdale.

13.5 Overige informatie

13.5.1 Werknemers

Het aantal fulltime equivalenten bedroeg per peildatum 31 december 2023: 401,62 (2022: 399,69). Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam.

13.5.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die in de jaarrekening toegelicht moeten worden.

14. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

14.1.1 Activa DAEB

(x € 1.000)	DAEB 31-12-2023 Enkelvoudig	DAEB 31-12-2022 Enkelvoudig
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	27.868	28.434
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	6.931.370	7.505.183
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	81.625	24.412
	7.012.995	7.529.595
<i>Financiële vaste activa</i>		
Nettovermogenswaarde niet-DAEB	814.811	850.757
Latente belastingvordering(en)	69.116	73.322
	883.927	924.079
Som der vaste activa	7.924.790	8.482.108
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.114	1.384
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	894
Overige vorderingen	946	1.568
Overlopende activa	3.256	3.566
	6.316	7.412
<i>Liquide middelen</i>	-28.005	-16.045
Som der vlottende activa	-21.689	-8.633
TOTAAL ACTIVA	7.903.101	8.473.475

14.1.2 Passiva DAEB

(x € 1.000)	DAEB	DAEB
	31-12-2023	31-12-2022
	Enkelvoudig	Enkelvoudig
<i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	5.800.750	6.522.580
Overige reserves	858.129	814.221
	6.658.879	7.336.801
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	68.411	58.747
Overige voorzieningen	1.981	3.935
	70.392	62.682
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.366.600	1.276.650
Overige schulden	5.186	5.377
Interne lening	-258.196	-258.196
	1.113.590	1.023.831
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	15.014	13.432
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.440	4.994
Overige schulden	1.462	1.472
Overlopende passiva	37.325	30.263
	60.241	50.161
TOTAAL PASSIVA	7.903.101	8.473.475

14.1.3 Winst-en-verliesrekening DAEB

(x € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	235.833	231.045
Opbrengsten servicecontracten	22.188	18.710
Lasten servicecontracten	-25.792	-22.525
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-19.448	-18.457
Lasten onderhoudsactiviteiten	-113.972	-103.319
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16.270	-38.431
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	82.539	67.023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.446	21.052
Toegerekende organisatiekosten	-597	-340
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.078	-18.813
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	-6.229	1.899
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-72.562	-52.378
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-593.018	-176.738
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	-665.580	-229.116
Opbrengsten overige activiteiten	-	-20
Kosten overige activiteiten	-7	-5
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-7	-25
<i>Overige organisatiekosten</i>	-8.688	-7.361
<i>Leefbaarheid</i>	-3.895	-3.482
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.491	9.976
Rentelasten en soortgelijke kosten	-38.584	-36.584
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-29.093	-26.608
Resultaat voor belastingen	-630.951	-197.670
Belastingen	-10.973	-4.656
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-641.924	-202.326

14.1.4 Kasstroomoverzicht DAEB

(x € 1.000)	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	232.048	227.628
Vergoedingen	27.408	16.214
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	1.724	2.186
Renteontvangsten	9.149	9.587
Saldo ingaande kasstromen	270.329	255.615
Uitgaven		
Erfpacht	-679	-1.156
Personeelsuitgaven	-29.879	-27.517
Onderhoudsuitgaven	-95.072	-77.469
Overige bedrijfsuitgaven	-71.551	-60.184
Rentebetalingen	-37.503	-37.456
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-1.814	-744
Verhuurderheffing	-	-24.199
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.391	-2.145
Vennootschapsbelasting	-5.076	-4.394
Saldo uitgaande kasstromen	-243.965	-235.264
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	26.364	20.351
Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	14.804	22.769
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom	14.804	22.769
Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-84.268	-33.124
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-37.424	-40.984
Nieuwbouw verkoop woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven woon – en niet-woongelegenheden	-67	-28
Aankoop grond	-533	-2.623
Investerings overig	-1.278	-762
Externe kosten bij verkoop	-714	-821
Tussentelling uitgaande kasstroom	-124.284	-78.342
Saldo in- en uitgaande kasstroom	-109.480	-55.573
Ontvangsten overig	-	10.275
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	10.275
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-109.480	-45.298

(x € 1.000)	2023	2022
Financiële vaste activa		
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-109.480	-45.298
Nieuwe te borgen leningen	135.000	100.000
Aflossing geborgde leningen	-44.624	-62.011
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	90.376	37.989
Mutatie liquide middelen	7.261	13.042
Opname op lening met terugstortfaciliteit	30.000	-
Aflossing op lening met terugstortfaciliteit	-30.000	-20.000
Mutaties r/c	-19.221	-4.543
Wijziging kortgeldmutaties	-19.221	-24.543
MUTATIE GELDMIDDELEN IN BOEKJAAR	-11.960	-11.501
Liquide middelen per 1 januari	-16.045	-4.544
Liquide middelen per 31 december	-28.005	-16.045

14.1.5 Activa niet-DAEB

(x € 1.000)	Niet-DAEB 31-12-2023 Enkelvoudig	Niet-DAEB 31-12-2022 Enkelvoudig
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.018.698	1.074.210
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.163	1.413
	1.028.861	1.075.623
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.904	1.904
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.286	16.419
Andere deelnemingen	669	669
Leningen u/g	745	995
	13.604	19.987
Som der vaste activa	1.042.465	1.095.610
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	378	378
	378	378
Onderhanden projecten	234	153
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.146	2.701
	1.146	2.701
<i>Liquide middelen</i>	42.785	29.115
Som der vlottende activa	44.543	32.347
TOTAAL ACTIVA	1.087.008	1.127.957

14.1.6 Passiva niet-DAEB

(x € 1.000)	Niet-DAEB 31-12-2023 Enkelvoudig	Niet-DAEB 31-12-2022 Enkelvoudig
<i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve		
Overige reserves	814.811	850.757
	814.811	850.757
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	8.322	13.282
	8.322	13.282
<i>Langlopende schulden</i>		
Overige schulden	3.758	3.749
Interne lening	258.196	258.196
	261.954	261.945
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.921	1.973
	1.921	1.973
TOTAAL PASSIVA	1.087.008	1.127.957

14.1.7 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB

(x € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	44.868	43.530
Opbrengsten servicecontracten	1.362	1.008
Lasten servicecontracten	-1.940	-1.557
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.808	-2.783
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.995	-12.727
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.296	-3.007
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	23.191	24.464
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.805	5.944
Toegerekende organisatiekosten	-74	-42
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-827	-4.455
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	6.904	1.447
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.518	-11.478
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.628	-22.774
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	-54.146	-34.252
Opbrengsten overige activiteiten	-	-47
Kosten overige activiteiten	-	-
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-	-47
<i>Overige organisatiekosten</i>	-1.064	-938
<i>Leefbaarheid</i>	-327	-249
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	2	-36
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	864	202
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.070	-9.431
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-8.204	-9.265
Resultaat voor belastingen	-33.646	-18.840
Belastingen	-1.356	-540
Resultaat deelnemingen	-944	-46
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-35.946	-19.426

14.1.8 Kasstroomoverzicht niet-DAEB

(x € 1.000)	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	44.396	43.534
Vergoedingen	1.682	966
Overige bedrijfsontvangsten	145	37
Renteontvangsten	15	24
Saldo ingaande kasstromen	46.238	44.561
Uitgaven		
Erfpacht	-181	-304
Personeelsuitgaven	-3.693	-3.401
Onderhoudsuitgaven	-13.631	-9.527
Overige bedrijfsuitgaven	-7.818	-7.438
Betaalde interest	-9.053	-9.397
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-194	-87
Verhuurderheffing	-	-897
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-199	-150
Vennootschapsbelasting	-627	-509
Saldo uitgaande kasstromen	-35.396	-31.710
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	10.842	12.851
Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.202	5.647
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom	1.202	5.647
Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-12.480	-1.101
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-8.853	-2.351
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-41	-25
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-2.716	-
Investerings overig	-158	-94
Externe kosten bij verkoop	9	-119
Tussentelling uitgaande kasstroom	-24.239	-3.690
Saldo in- en uitgaande kasstroom	-23.037	1.957
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	6.576	36
Ontvangsten overig	246	322
Uitgaven verbindingen	-9	-2.582
Uitgaven overig	-168	-181
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	6.645	-2.405
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-16.392	-448
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-

Aflossing ongeborgde leningen	-	-10.275
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEIT	-	-10.275

(x € 1.000)	2023	2022
Mutatie liquide middelen	-5.550	2.128
Opname met terugstortfaciliteit		
Mutatie r/c	19.221	4.543
Wijziging kortgeldmutaties	19.221	4.543
MUTATIE GELDMIDDELEN IN BOEKJAAR	13.671	6.671
Liquide middelen per 1 januari	29.115	22.444
Liquide middelen per 31 december	42.785	29.115

15. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2023

a. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. Voor bestuurders van toegelaten instellingen geldt met ingang van 2014 een aanvullende regeling zoals opgenomen in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De bestuurders van Rochdale zijn ingedeeld in bezoldigingsklasse H. Voor 2023 geldt het maximum volgens WNT2 ad € 223.000 (2022: € 216.000).

Bij Rochdale zijn uitsluitend de bestuurders en de leden van de raad van commissarissen te classificeren als topfunctionarissen. Op grond van de WNT dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd. Met ingang van 2017 is het afzonderlijke rapporteren van de beloningsgegevens voor de bestuurders volgens de voorschriften van BW2 Titel 9 art:383 niet langer noodzakelijk.

b. Bezoldiging bestuurders

De bezoldiging van de bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen, bedraagt € 437.939 (2022: € 408.136) en is naar de individuele bestuurders als volgt gespecificeerd:

Tabel: bezoldiging van de bestuurders, in €

Naam Functie	N.T.J. Overdevest Lid RvB		M. Acharki Voorzitter RvB		Totaal	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022*
Datum in dienst	01-04-2008		01-11-2022			
Datum toetreding tot bestuur	01-01-2010		01-11-2022			
Datum uit dienst	n.v.t.		n.v.t.			
Aanvang functievervulling in 2023	01-01-2023		01-01-2023			
Einde functievervulling in 2023	31-12-2023		31-12-2023			
Fte	1,0		1,0			
Gewezen topfunctionaris	Nee		Nee			
Echte dienstbetrekking	Ja		Ja			
Beloning						
Beloningen (brutosalarissen)	177.452	171.914	184.551	30.111	362.003	344.185
Bijstelling/vergoeding auto	10.248	10.065	1.471	-	11.719	13.125
Beloning betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Pensioenlasten	31.270	30.485	32.947	5.370	64.217	50.826
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-	-
Totaal	218.970	212.464	218.969	35.481	437.939	408.136
Bezoldigingsmaximum	223.000	216.000	223.000	36.099	446.000	412.373
Overschrijding	-	-	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

*De totalen van de verschillende beloningen in 2022 zijn inclusief de bezoldiging van de twee afgetreden RvB leden.

Toelichting op de bezoldiging van bestuurders:

- De RvC heeft in overleg met het bestuur de bezoldiging voor 2023 vastgesteld op € 219.000.
- Vanaf 1 januari 2015 is de fiscale aftrekbaarheid van pensioenpremies en de hieruit voortvloeiende pensioenopbouw gemaximeerd. Voor 2023 is het maximale, fiscaal aftrekbare, pensioengevend inkomen € 128.810. De besparing van de werkgeverspremie is als bruto pensioencompensatie ter beschikking gesteld voor de inkoop van netto pensioen. De kosten van deze compensatie zijn verwerkt onder de pensioenlasten.
- In 2022 zijn 2 leden van de RvB afgetreden en is 1 nieuw lid toegetreden.

c. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

In 2023 is er geen dienstverband met een topfunctionaris beëindigd.

d. Werknemers met een beëindigingsvergoeding boven de WNT-norm

In 2023 zijn geen uitkeringen gedaan wegens beëindiging van het dienstverband die liggen boven de WNT-norm.

e. Bezoldiging raad van commissarissen

De beloning van de commissarissen wordt ingevolge de WNT bepaald op een percentage van de maximale bezoldiging van bestuurders en afgeleid van de bezoldigingsklasse waarin de corporatie is ingedeeld (Rochdale: klasse H). De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft in 2015 een bindende beroepsregel vastgesteld voor een substantiële matiging van de bezoldiging van toezichthouders in de corporatiesector. De vergoedingen van de commissarissen van Rochdale zijn in overeenstemming met de beroepsregel van de VTW.

De bezoldiging van de commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen, bedraagt in totaal € 124.350 (2022: € 120.150) en is naar de individuele commissarissen als volgt gespecificeerd:

Tabel: bezoldiging van de commissarissen, in €

Naam	Functie	Aanvang/ Einde functievervulling in 2023	WNT- bezoldigings maximum 2023*	Bezoldiging 2023	Bezoldiging 2022	Datum 1 ^e benoeming
Mevrouw mr. E.N. Nordmann	Lid	01-01-2023/ 31-12-2023	22.300	19.150	18.500	01-02-2017
De heer drs. M.A. Zonneveld RA	Lid	01-01-2023/ 31-12-2023	22.300	19.150	18.500	01-02-2017
De heer dr. ing. G. van Bortel	Lid	01-01-2023/ 31-12-2023	22.300	19.150	18.500	07-02-2018
Mevrouw dr. R.J. Laline	Lid	01-01-2023/ 31-12-2023	22.300	19.150	18.500	02-03-2018
De heer A. van den Berg	Lid	01-01-2023/ 31-12-2023	22.300	19.150	18.500	09-01-2019
De heer P.A.R.J. Vismans	Voorzit- ter	01-01-2023/ 31-12-2023	33.450	28.600	27.650	14-01-2019
Totaal			144.950	124.350	120.150	

*Op basis van aantal gewerkte dagen in 2023.

Het individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2023 bedroeg:

- voorzitter RvC: € 33.450 (2022: € 32.400)
- overige leden RvC: € 22.300 (2022: € 21.600).

Amsterdam, 18 april 2024

Woningstichting Rochdale

De raad van bestuur,

De heer M. Acharki

De heer N.T.J. Overdevest RA

De raad van commissarissen,

De heer drs. A. van den Berg

De heer dr. ing. G.A. van Bortel

Mevrouw dr. R.J. Laline

Mevrouw mr. E.N. Nordmann

De heer ir. P.A.R.J. Vismans (voorzitter)

De heer drs. M.A. Zonneveld RA

16. Overige gegevens

16.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Woningstichting Rochdale zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

17. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

Woningstichting Rochdale

Bos en Lommerplein 303

1055 RW Amsterdam

Postbus 56659

1040 AR Amsterdam

Telefoon 020 215 00 00

rochdale.nl



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van bestuur en de raad van commissarissen van Woningstichting Rochdale

Verklaring over de jaarrekening 2023

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Woningstichting Rochdale ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2023 van Woningstichting Rochdale te Amsterdam gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

NLE00024406.1.1

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam

T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Rochdale zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Woningstichting Rochdale is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in Amsterdam, Zaanstad, Purmerend, Diemen en Landsmeer. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de raad van bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van de raad van bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top, de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting en de verantwoording van de WNT.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Woningstichting Rochdale. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €81,8 miljoen.
- Specifieke materialiteit: €6,4 miljoen.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
- Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€81,8 miljoen
Specifieke materialiteit	€6,4 miljoen
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Woningstichting Rochdale. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2023.
De overwegingen voor de gekozen benchmark	Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoefte van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €4.090.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €320.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze groepscontrole

Woningstichting Rochdale is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Woningstichting Rochdale. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen op paragraaf 4.2 van de jaarrekening van Woningstichting Rochdale.

Wij hebben de reikwijdte van onze controle zodanig bepaald dat wij voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. De groepscontrole heeft zich voornamelijk gericht op de financiële informatie van Woningstichting Rochdale zelf, aangezien dat onderdeel individueel financieel significant was voor onze controle. Wij hebben een controle uitgevoerd op de volledige financiële informatie van de groep.

In totaal hebben wij met het uitvoeren van deze werkzaamheden de volgende dekking over onderstaande jaarrekeningposten verkregen:

Opbrengsten	100%
Balanstotaal	100%
Resultaat voor belasting	100%

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, zijn wij in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

Woningstichting Rochdale maakt gebruik van een serviceprovider

Woningstichting Rochdale maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn.

Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de reken-functionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van de genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Rochdale en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de raad van bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent. Wij verwijzen naar hoofdstuk 10 van het jaarverslag, waarin de raad van bestuur haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen en op deze frauderisicoanalyse reflecteert. Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van de raad van bestuur, de gedragscode, de klokkenluidersregeling en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de leden van de raad van bestuur, het financieel management, de concerncontroller en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p><i>Het risico dat de raad van bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i></p> <p>De raad van bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de raad van bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de raad van bestuur.</p> <p>In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none">• journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;• schattingen;• significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor onjuistheden in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt op basis van risicocriteria zoals journaalposten die door de raad van bestuur zijn gemaakt, journaalposten met specifieke omschrijving en journaalposten met ongebruikelijke boekingsgang. Wij hebben daarop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen door de raad van bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de raad van bestuur bij schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de raad van bestuur.</p>

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<i>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling</i>	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen.
Woningstichting Rochdale kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.	Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie van transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van de raad van bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkopen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Controleaanpak continuïteit

De raad van bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de raad van bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of de raad van bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's). Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.

- Inwinnen van inlichtingen bij de raad van bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de raad van bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Naar aanleiding van onze werkzaamheden concludeerden wij dat de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is en, op basis van de verkregen controle-informatie, er geen onzekerheid van materieel belang met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden bestaat die gereede twijfel kan doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

Paragraaf 5.5.2, 8.1.1 en 9.2 in de jaarrekening

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2023 €7.950 miljoen. Voor deze waardering past Woningstichting Rochdale de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de raad van bestuur.

De raad van bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de raad van bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de raad van bestuur betrokken.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de raad van bestuur aangestelde externe taxateurs geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestigingen en vast te stellen dat de door de raad van bestuur aangestelde deskundigen zijn aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven zijn in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestigingen en een besprekingen met de door de raad van bestuur ingeschakelde experts hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundigen en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

Kernpunten

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door de raad van bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de raad van bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Paragraaf 5.5.2 en 9.2 in de jaarrekening

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Woningstichting Rochdale de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe ingeschakelde experts van Woningstichting Rochdale met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten. Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door de raad van bestuur ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Woningstichting Rochdale en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2023 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door de raad van bestuur in de controle betrokken. Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar.

Kernpunten

Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Woningstichting Rochdale, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Deze betreffen het verondersteld doorexploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuren in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudsnorm en het gebruik van de beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. De raad van bestuur van Woningstichting Rochdale baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door de raad van bestuur. Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Woningstichting Rochdale worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2015 benoemd als externe accountant van Woningstichting Rochdale door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van negen jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in paragraaf 10.17 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2023 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2023.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de raad van bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de raad van bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De raad van bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 18 april 2024
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. R.S.F. Loesberg RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2023 van Woningstichting Rochdale

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de controle van de jaarrekening. In dit kader hebben wij bepaald dat de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de deelneming(en) waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel.



Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.