



**ROCHDALE**  
woningstichting

Jaarverslag en jaarrekening

## **Jaarverslag 2022**

**Woningstichting Rochdale**

April 2023



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden

# Inhoudsopgave

<b>1. Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>2. Voldoende woningen</b>	<b>7</b>
2.1 Bijdragen aan een basisbehoefte	7
2.2 Meer woningen bouwen	7
<b>3. Betaalbare woningen</b>	<b>9</b>
3.1 Ambitie	9
3.2 Nieuwe verhuringen	9
3.3 Zoveel mogelijk mensen huisvesten	10
3.4 Wonen betaalbaar houden	10
<b>4. Sterke buurten</b>	<b>13</b>
4.1 Ambitie	13
4.2 Gemengde buurten	13
4.3 Goede voorzieningen	13
4.4 Buurtgerichte aanpak	14
4.5 Aandacht voor kwetsbare groepen	16
4.6 Een sterke huurdersvertegenwoordiging	16
<b>5. Gericht op de toekomst</b>	<b>17</b>
5.1 De toekomst is nu	17
5.2 Verbetering en verduurzaming van woningen (klimaatstrategie)	17
5.3 Investeren in goede woningen	18
5.4 Duurzame bedrijfsvoering	20
5.5 Duurzame verslaggeving	21
<b>6. Dienstverlening aan onze huurders</b>	<b>23</b>
6.1 Ambitie	23
6.2 Huurderstevredenheidscijfers	23
6.3 Klantbeloften	23
6.4 Verbeteren huurdersbeleving	24
<b>7. Organisatie en medewerkers in beweging</b>	<b>26</b>
7.1 Op koers	26
7.2 Betrokken, gemotiveerde medewerkers	26
7.3 Besturing organisatie	28
7.4 Digitalisering en informatievoorziening	29
<b>8. Goed bestuur</b>	<b>30</b>
8.1 Visie	30
8.2 Governance	30
8.3 Risicocultuur en organisatie	33
8.4 De toprisico's van Rochdale	33
8.5 Beheersing van risico's	34
8.6 Fraudepreventie	36
8.7 Compliance	37
8.8 Privacy	37
8.9 Verbindingen	38
8.10 Ondernemingsraad	41
8.11 Vooruitblik	42

<b>9. Gezonde financiën</b>	<b>43</b>
9.1 Financiële continuïteit	43
9.2 Jaarresultaat 2022	44
9.3 Financiering en rentelasten	45
9.4 Marktwaaardeontwikkeling 2022	45
9.5 Besteding huurinkomsten	48
9.6 Treasurybeleid en -organisatie	48
9.7 Blik vooruit	49
9.8 Risico's en beheersmaatregelen	50
<b>10. Verslag van de raad van commissarissen</b>	<b>54</b>
10.1 Samenvatting belangrijke issues in 2022	54
10.2 Visie en kaders bij toezicht en bestuur	55
10.3 Toezicht houden en klankborden	56
10.4 Werkgeversrol	58
10.5 Activiteiten van de RvC in 2022	59
10.6 Over de raad van commissarissen	62
10.7 Tot slot	64
10.8 Verklaring	64
<b>11. Kerncijfers Rochdale</b>	<b>65</b>
<b>Jaarrekening 2022 Woningstichting Rochdale</b>	<b>67</b>

# 1. Voorwoord

Toen we vorig jaar de balans van 2021 opmaakten, stond corona nog boven aan de lijst van meest impactvolle gebeurtenissen. Kort daarna leidde de oorlog in de Oekraïne snel tot een nieuwe (economische) werkelijkheid. De inflatie steeg harder dan voorzien en daarmee ook de kosten, met alle gevolgen van dien voor onze huurders. De energiekosten stegen en we leerden het nieuwe woord 'energiearmoede' kennen. Bouwmaterialen werden steeds moeilijker, en tegen hogere prijzen, verkrijgbaar waardoor projecten vertraging opliepen en we kregen te maken met grote aantallen vluchtelingen die op zoek waren naar een (tijdelijk) thuis. Het tekort aan betaalbare huurwoningen loopt op en het is een uitdaging om dit tekort terug te dringen, mede door gebrek aan bouwlocaties en lange ingewikkelde en tijdrovende procedures.

Gelukkig kregen we eind van het jaar, door de afschaffing van de verhuurderheffing, meer ruimte om te investeren. Daar staan bindende nationale prestatieafspraken tegenover: meer woningen bouwen, verduurzamen en bestaande woningen verbeteren, zorgen voor betaalbare huren, en de leefbaarheid in onze wijken verbeteren. We zien volop kansen bij de uitwerking van deze afspraken. Dit alles leidt tot versterking van de volkshuisvesting over de hele linie. En daar zijn we blij mee.

We kijken terug op een jaar met – naast bovengenoemde externe ontwikkelingen – ook interne veranderingen. Zo zijn de omvang en samenstelling van het bestuur gewijzigd en hebben we een aanpassing in onze organisatie doorgevoerd. Dit alles heeft impact gehad op ons presteren. Desondanks is het ons gelukt veel van onze doelstellingen en afspraken met samenwerkingspartners en huurders te halen en belangrijke stappen te zetten in onze opgave: goede en betaalbare woningen in sterke buurten. We zijn dan ook trots op de inzet van onze collega's!

Veel mensen zijn op zoek naar goede en betaalbare woningen. Het hebben van een comfortabel huis dat past bij het inkomen, geeft mensen rust. In samenwerking met onze partners zijn we er toch in geslaagd om op enkele locaties nieuwe woningen te ontwikkelen. We verwachten, mede door nieuw aanbod van ontwikkelaars, de komende 3 jaar meer dan 1.300 nieuwbouwwoningen op te leveren. Hiermee dragen we bij aan het verkorten van de wachtlijst. Vorig jaar hebben we al ruim 100 huishoudens blij gemaakt met een nieuwe woning!

Iets anders wat ons bezig houdt: de energielasten van sommige huurders. Aan de hoge energieprijzen kunnen wij niets veranderen, maar het verbruik kunnen we enigszins beïnvloeden. We hebben daarom besloten om extra vaart te maken met het verduurzamen van ons bezit. Vorig jaar hebben we ruim 400 woningen fors verbeterd en de komende jaren volgen er grote aantallen. Ook leggen we waar mogelijk zonnepanelen aan. Daarnaast is er vanuit onze organisatie een actie gestart waarbij collega's energiecoaching geven aan huurders die in nog niet-geïsoleerde woningen wonen. Daarbij brengt een collega-vakman tegelijkertijd een aantal energiebesparende maatregelen aan. We zijn positief ontvangen!

Wonen is veel meer dan een dak boven het hoofd. De kwaliteit van de woonomgeving is sterk van invloed op de kwaliteit van leven. Het moet voor ons niet uitmaken waar je woont of opgroeit om volwaardig mee te doen in en aan de samenleving. Wij werken integraal aan gemengde buurten en hebben inmiddels met onze buurtteams vaste voet aan de grond. Samen met bewoners (commissies) en maatschappelijke partners werken we aan sterke buurten. Dit doen we onder andere bij de uitvoering van de Amsterdamse masterplannen en het pact Poelenburg-Peldersveld. De intrinsieke wil om iets te betekenen voor onze huurders is bij deze projecten voelbaar. We voegen waarde toe, en dat is precies onze bedoeling.

Rochdale is gelukkig een financieel gezonde corporatie, zo bevestigen ook de Aw, het WSW en onze winst-en-verliesrekening over 2022. Met ons financieel beleid stellen we de financiële continuïteit en financierbaarheid van Rochdale zeker. Toch staan de signalen op oranje; de komende tijd kan er druk ontstaan door de toenemende investeringen in nieuwe woningen, verduurzaming, stijgende exploitatie-uitgaven en achterblijvende inkomsten. Dit risico scoort hoog in het vernieuwde overzicht met onze strategische top risico's. We monitoren de ontwikkelingen en nemen, wanneer nodig, maatregelen. Zo blijven we in control.

Los van alle interne en externe ontwikkelingen moeten huurders op ons kunnen blijven rekenen. We willen dat onze dienstverlening voorspelbaar en betrouwbaar is. Het afgelopen jaar is niet alles goed gegaan in onze dienstverlening. De gevolgen van corona dreunen nog na. Maar ook het tekort aan en de vele wisselingen in ons personeel speelde een rol daarbij. Inmiddels zien we dat er grote stappen zijn gezet in de goede richting. De kracht van onze medewerkers daarbij is het grote hart voor de huurder. De komende jaren bouwen we daarmee verder aan een klantgerichte organisatie dat onze bewoners een fijn thuis biedt. Dat doen we niet alleen. We werken hierbij steeds meer samen met onze partners. In de eerste plaats onze bewoners en daarnaast natuurlijk ook de Bewonersraad, de gemeenten, de verschillende zorg- en welzijnsinstellingen en vastgoedbedrijven. Mooi om te zien dat we samen echt verder komen om onze bewoners een fijn thuis te geven. Het jaar hebben we vol trots afgesloten. Met dit jaarverslag leggen wij daar graag verantwoording over af.

Nico Overdevest en Mohamed Acharki  
*Raad van bestuur*

#### VERKLARING

De raad van bestuur verklaart dat Woningstichting Rochdale haar middelen in 2022 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

## ONZE AMBITIES

### 1 VOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN

Wij vinden dat iedereen in een passende, betaalbare woning moet kunnen wonen.

### 2 STERKE BUURTEN

Het moet niet uitmaken waar je woont of opgroeit om volwaardig mee te kunnen doen in de samenleving.

### 3 GERICHT OP DE TOEKOMST

Met de keuzes die we nu maken dragen we bij aan goed, duurzaam en betaalbaar wonen in de toekomst.

## 2. Voldoende woningen

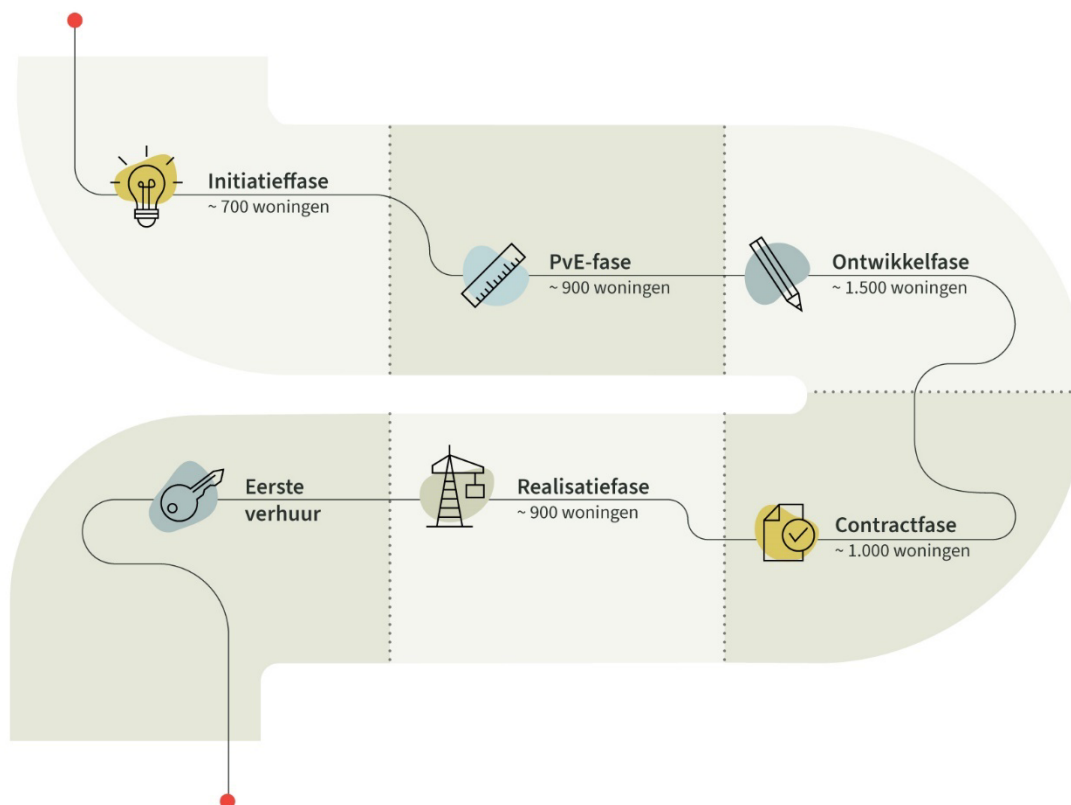
### 2.1 Bijdragen aan een basisbehoefte

Een goede, betaalbare woning is een basisbehoefte. Wij willen een thuis bieden aan iedereen die een betaalbare woning nodig heeft. Van jong tot oud en van lage tot middeninkomens. Het is een grote uitdaging om het oplopende tekort aan betaalbare woningen terug te dringen. Daaraan bijdragen is onze eerste prioriteit. Daar zijn we ooit voor opgericht en dat blijven we doen. Maar dat is niet eenvoudig. Er is een tekort aan bouwlocaties en er zijn te veel lange, ingewikkelde en tijdrovende procedures. De grondprijzen en bouwkosten zijn hoog en afgelopen jaar moest er nog verhuurderheffing betaald worden. In 2022 is gelukkig besloten dat vanaf 2023 de verhuurderheffing stapsgewijs gaat verdwijnen. In samenwerking met overheid, politiek en andere partijen moet het mogelijk zijn deze om ook de andere barrières te slechten. We blijven hiervoor aandacht vragen, lokaal en landelijk, en tegelijkertijd doen we al het mogelijke om meer woningen te bouwen. Zo zitten er veel woningen in de 'pijplijn', en proberen we met ons acquisitieteam extra locaties aan te trekken.

### 2.2 Meer woningen bouwen

Dit jaar hebben we 89 nieuwbouwwoningen in Purmerend en 12 nieuwbouwwoningen in Amsterdam opgeleverd. Daarnaast hebben we veel nieuwbouwwoningen in de planning staan, die de komende jaren opgeleverd gaan worden. Met name in Amsterdam en Zaanstad zijn we van plan veel bij te bouwen en ook in Purmerend, Diemen en Haarlemmermeer staan plannen in de steigers. We investeren momenteel veel tijd en geld in de plannen voor deze woningen. Dat gaat gepaard met een bepaalde onzekerheid; niet alle projecten komen uiteindelijk tot uitvoering of lopen vertraging op.

Afbeelding 1: het aantal woningen dat eind 2022 in de pijplijn zit, per fase

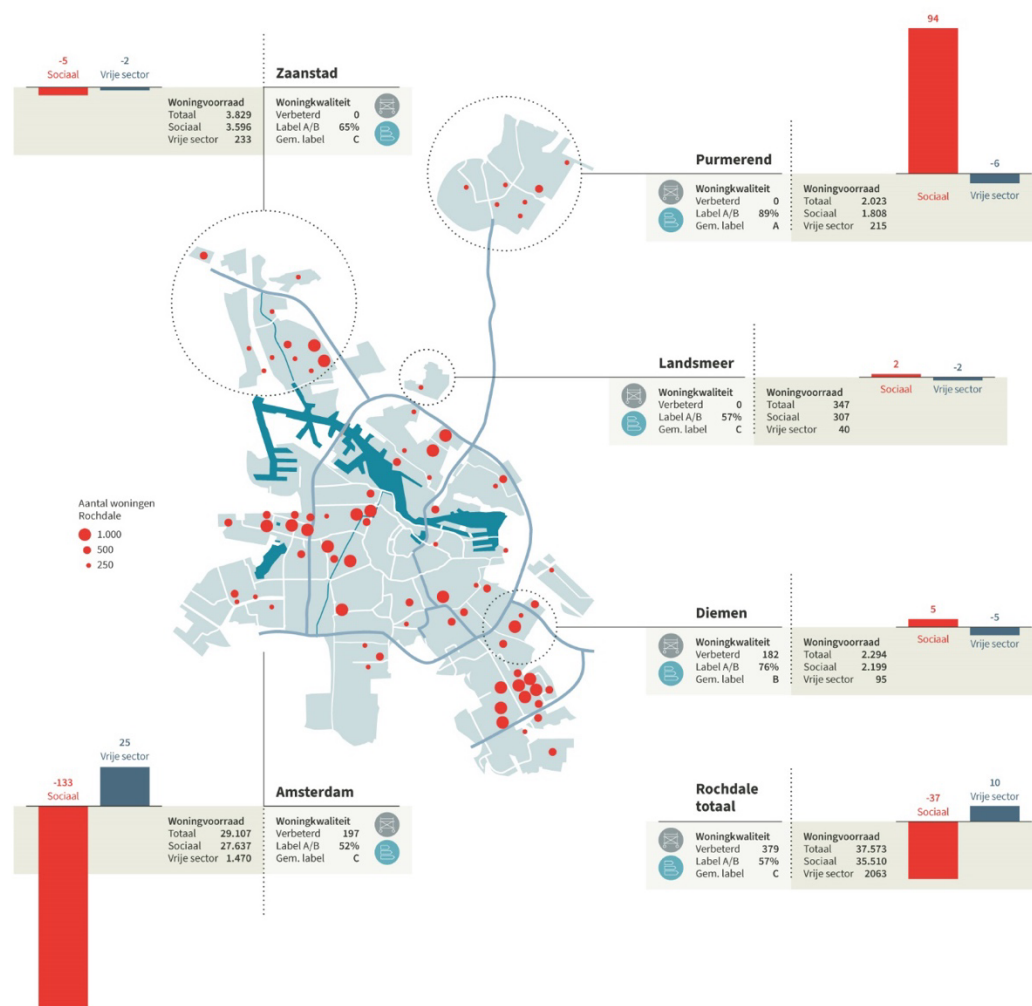


We streven ernaar om tot en met 2025 circa 1.350 nieuwbouwwoningen op te leveren. Hier hebben we in de begroting de ruimte voor. Dat is een ambitieus aantal. De kans bestaat dat dit aantal door tegenslagen lager uitvalt, door bijvoorbeeld een tekort aan bouwlocaties, bestemmingsplanprocedures, participatietrajecten, en andere omstandigheden die tot vertraging kunnen leiden. Het bouwen van woningen is dan ook een langlopend proces, met een doorlooptijd van dikwijls 5 tot soms wel 15 jaar. In die tijd doorlopen we verschillende fases. Het geheel van de projecten die in de planning staan kun je de pijplijn noemen. Dit is altijd een momentopname met een grote onzekerheidsmarge. Hoe verder een project vordert, hoe groter de kans dat de planning gehaald wordt.

In de initiatiefase wordt een project ingebracht, maar heeft de raad van bestuur nog geen besluit genomen. Dit is de fase waarin het minst duidelijk is over de aanpak en de omvang van het project, waardoor met name hier de kans op vertraging het grootst is. Na de initiatiefase doorloopt het project nog een aantal fases, waarin de haalbaarheid van het project wordt onderzocht, en het programma van eisen (PvE) wordt opgesteld en vertaald in een ontwerp. Hierop volgt de contractfase, waarin we een aannemer vinden om de plannen uit te voeren. De contractfase en ontwikkelfase (waarin het ontwerp gemaakt wordt) vallen ook vaak samen, door samenwerkingsvormen van architecten en aannemers in een eerdere fase. Daarna kan uiteindelijk, vaak jaren na het initiatief, tot de bouw worden overgegaan.

We hebben ook de mogelijkheid om met het acquisitieteam extra locaties aan te trekken door projecten *turn-key* af te nemen. Zo kunnen we vaak op kortere termijn woningen aan ons bezit toevoegen. Ook dan kan het nog jaren duren voor de woningen worden opgeleverd.

Afbeelding 2: kwaliteit en toename of afname aantal woningen in 2022



## 3. Betaalbare woningen

### 3.1 Ambitie

We zijn er voornamelijk voor mensen met een laag inkomen. Daarom bieden we zoveel mogelijk mensen een betaalbare woning. Onze inzet is dat mensen passend wonen wat betreft de huurprijs en de grootte van hun woning. Huurprijzen houden we laag voor mensen die dat nodig hebben. Huishoudens die in financiële problemen komen, lopen een groot risico dat hun situatie verergert. Daarom zijn we er vroeg bij als er huurschulden dreigen en werken we hierin nauw samen met partners uit de maatschappelijke dienstverlening en schuldhulpverlening. Waar nodig verlagen we de huur.

Hoge energiekosten vormen een extra bedreiging voor onze huurders. Wij maken ons daar grote zorgen over. We kunnen het probleem niet oplossen, maar we doen wel wat wij kunnen om huurders te helpen. Dit doen we in het project 'Samen besparen'.

### 3.2 Nieuwe verhuringen

In 2022 verhuurden we een kleine 36.000 sociale huurwoningen en ongeveer 2.000 woningen in de vrije sector. Elk jaar verhuizen honderden mensen naar een nieuwe woning, die beter past bij hun situatie. Er zijn 2.917 sociale woningen opnieuw verhuurd aan huishoudens met een laag inkomen. Dit is 12% meer dan de 2.607 nieuwe verhuringen in 2021. Ook in de vrije sector werd meer verhuurd: 178 verhuring ten opzichte van 167 in 2021. Gemiddeld verwisselde 5,33% van onze sociale huurwoningen van huurder (mutatiegraad), de studentenwoningen niet meegerekend. In Purmerend is de mutatiegraad met 11,88% het hoogst in ons werkgebied, dit komt mede door de nieuw opgeleverde woningen in deze gemeente. Inclusief de studentenwoningen is de mutatiegraad fors hoger: 8,21% voor het hele bezit. Dit komt doordat studenten altijd tijdelijke huurcontracten hebben.

Tabel 1: verhuringen in 2022, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Verhuringen sociale sector (inclusief studenten)	2.917	2.374	128	13	226	176
Mutatiegraad sociale sector (aandeel verhuringen t.o.v. totaal)	8,21%	8,63%	5,81%	4,21%	11,88%	4,90%
Verhuringen sociale sector (exclusief studenten)	1.895	1.352	128	13	226	176
Mutatiegraad sociale sector exclusief studenten (aandeel verhuringen t.o.v. totaal)	5,33%	4,91%	5,81%	4,21%	11,88%	4,90%
Verhuringen vrije sector	178	142	10	2	7	17
Mutatiegraad vrije sector (aandeel verhuringen t.o.v. totaal)	8,63%	9,50%	11,11%	5,26%	3,35%	7,36%

We verhuren onze woningen hoofdzakelijk aan mensen met een laag inkomen. Daarnaast spelen we als corporatie een belangrijke rol in het voorzien van goede huisvesting voor groepen die met urgentie een veilige woonruimte zoeken. We werken hierin nauw samen met partners zoals gemeenten, zorgaanbieders en partijen die onze buurten goed kennen. Bovendien bieden we mensen die vanwege sloop of renovatie hun woning verlaten, de mogelijkheid om met voorrang naar een andere woning te verhuizen.

Tabel 2: verhuringen naar doelgroep in 2022, per gemeente<sup>1</sup>

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Regulier	69,3%	68,3%	77,3%	76,9%	67,7%	72,7%
Mensen met zorg <sup>2</sup>	6,8%	8,6%	0,0%	0,0%	5,3%	0,6%
Statushouders	8,2%	8,8%	14,1%	7,7%	2,2%	7,4%
Stadsvernieuwingsurgenten	6,1%	7,7%	0,0%	0,0%	0,0%	6,8%
Jongeren (tijdelijk contract)	9,6%	6,7%	8,6%	15,4%	24,8%	12,5%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

<sup>1</sup>Percentage op basis van alle sociale verhuringen, exclusief studenten (1.895).

<sup>2</sup>Uitstroom maatschappelijke opvang (MO), beschermd wonen (BW), sociaal-medische urgentie en/of intermediaire verhuringen (via zorginstellingen) voor cliënten met zorg.

### 3.3 Zoveel mogelijk mensen huisvesten

Passend wonen is een belangrijk uitgangspunt van ons beleid. In het leven kunnen veel dingen gebeuren die van invloed zijn op de woonbehoefte, zoals gezinsvorming, een scheiding of het uit huis gaan van kinderen. Omdat de woning in veranderende situaties niet altijd meer passend is, is het belangrijk dat we mensen goed in staat stellen om te verhuizen. Daartoe bestaan verschillende voorrangregelingen waarop mensen onder bepaalde voorwaarden aanspraak kunnen maken. Soms komt daar vanuit de gemeente extra financiële ondersteuning zoals een verhuiskostenvergoeding bij kijken. Zo maken we doorstroming aantrekkelijk.

We besteden ook aandacht aan jongerenhuisvesting. Omdat jongeren per definitie weinig inschrijftijd op hebben kunnen bouwen, bieden we hun middels tijdelijke contracten een woning aan om goed te kunnen wonen, terwijl ze extra inschrijftijd opbouwen.

Tegelijkertijd zetten we ons ook in voor eerlijke bewoning van onze woningen. Zeker in tijden van woningnood is het belangrijk dat woningen worden gebruikt waarvoor ze bedoeld zijn. Ons team Rechtmatig Wonen ziet hierop toe en handelt wanneer we kunnen aantonen dat woningen onrechtmatig bewoond worden. Geregeld spelen we hiermee woningen vrij die weer opnieuw verhuurd kunnen worden.

Tabel 3: aantal woningen (opnieuw) verhuurd als gevolg van doorstroommaatregelen in 2022, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Vrijgekomen woningen door tegengaan woonfraude	88	76	7	0	1	4
Gebruik doorstroomregelingen	37	34	3	0	0	0
Woningruil	49	34	2	1	6	6
Tijdelijke contracten (jongeren)	181	90	11	2	56	22

### 3.4 Wonen betaalbaar houden

#### PASSEND TOEWIJZEN EN EUROPANORM

Wettelijk zijn we verplicht om minimaal 95% van onze huurwoningen met een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens aan huurders te verhuren die een inkomen hebben onder de inkomensgrens voor passend toewijzen. Dit hebben we behaald met 97,7%.

Tabel 4: verhuringen volgens 5%-regeling voor uitzonderingen in 2022, per gemeente<sup>1,2</sup>

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Aantal toegewezen volgens 5%-regeling	63	46	1	1	10	5
Percentage toegewezen volgens 5%-regeling	3,3%	3,4%	0,8%	7,7%	4,4%	2,8%

<sup>1</sup>Percentage op basis van alle sociale verhuringen, excl. studenten (1.895).

<sup>2</sup>Elke corporatie moet aan ten minste 95% van de huishoudens een passende woning toewijzen, mits zij een inkomen hebben tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. De overige toewijzingen vallen onder de regeling voor 5% vrije toewijzingsruimte.

Naast het passend toewijzen worden wij geacht om minimaal 92,5% van onze sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens. Met 97,0% zitten we binnen deze norm. Zo verhuren we onze sociale huurwoningen zoveel mogelijk aan de lagere inkomens. Soms willen we meer ruimte nemen om ook aan huishoudens met hogere inkomens toe te wijzen, bijvoorbeeld als wij denken dat dit de wijk versterkt. In dat geval wordt met de gemeente en huurdersorganisatie afspraken gemaakt om af te mogen wijken van het minimum 92,5%, zoals in is Purmerend gedaan. Toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen kan in sociale huurwoningen, maar we kiezen er in de meeste gevallen voor dit in ons geliberaliseerde bezit te doen. Zo wonen zoveel mogelijk huurders passend naar hun inkomen.

We streven ernaar driekwart van onze sociale woningen aan de primaire doelgroep (onder de eerste of tweede aftopgrens) te verhuren. Dit jaar kwamen we uit op een percentage van 78,9%. Daarmee zitten we boven onze interne doelstelling. Met ons huurprijsbeleid kunnen we sturen op een gemengde samenstelling van buurten qua inkomen, door ook toe te wijzen aan de secundaire doelgroep. Deze groep valt nog wel binnen de sociale doelgroep, maar heeft een iets hoger inkomen.

Tabel 5: verhuringen naar streefhuur en wet- en regelgeving in 2022, per gemeente\*

	Totaal Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad	
<b>Nieuwe verhuringen (excl. studenten)</b>						
Tot lage aftopgrens (≤ € 633,25)	65,01%	64,94%	59,65%	58,33%	76,71%	50,41%
Tot hoge aftopgrens (€ 633,25 - € 678,66)	13,87%	12,70%	24,56%	16,67%	7,76%	24,39%
Tot liberalisatiegrens (€ 678,66 - € 763,47)	21,11%	22,36%	15,79%	25,00%	15,53%	25,20%
<b>Nieuwe verhuringen Europanorm</b>						
Inkomens ≤ € 40.765 bij eenpersoonshuishoudens, en inkomens ≤ € 45.015 bij meerpersoonshuishoudens (> 92,5%)	97,0%	69,0%	6,8%	0,7%	11,7%	9,0%
<b>Vrije sector</b>						
Middensegment (t/m € 1.032)	70,4%	74,6%	50,0%	100,0%	57,1%	50,0%

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

#### MAATWERK REGELING ROCHDALE

In tegenstelling tot 2021 was er geen wettelijke regeling (Wet eenmalige huurverlaging). Tijdens de jaarlijkse huuraanpassing bood Rochdale ook in 2022 weer op eigen initiatief maatwerk voor huishoudens die een relatief laag inkomen hebben en een relatief hoge huur. Deze huurders krijgen een huurbevrozing of een huurverlaging. Dit maatwerk biedt Rochdale aan in zowel de sociale huur als de vrije sector.

#### BETALINGSPROBLEMEN

We proberen huren betaalbaar te houden en daarmee betalingsproblemen te voorkomen. Maar huurders kunnen ook om andere redenen in betalingsproblemen komen, bijvoorbeeld vanwege een verandering van het huishouden en inkomen. Voor deze huishoudens leveren we ook maatwerk. Dit kan in sommige situaties een (tijdelijke) korting op de huur betekenen.

We streven ernaar huurachterstanden zo veel mogelijk te voorkomen. De verwachte stijging naar aanleiding van de hoge inflatie en energiekosten heeft nog niet plaats gevonden. We zijn met 0,64% binnen de norm voor het huurachterstandspercentage gebleven, die is vastgesteld op 0,85%. Omdat een woning de basis is voor een goed bestaan, proberen we uitzettingen door huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen en werken we hiervoor nauw samen met de gemeente (schuldpreventie). Daardoor is de afgelopen jaren het aantal uitzettingen gedaald. Afgelopen jaar waren er 16 uitzettingen op basis van alleen huurachterstand.

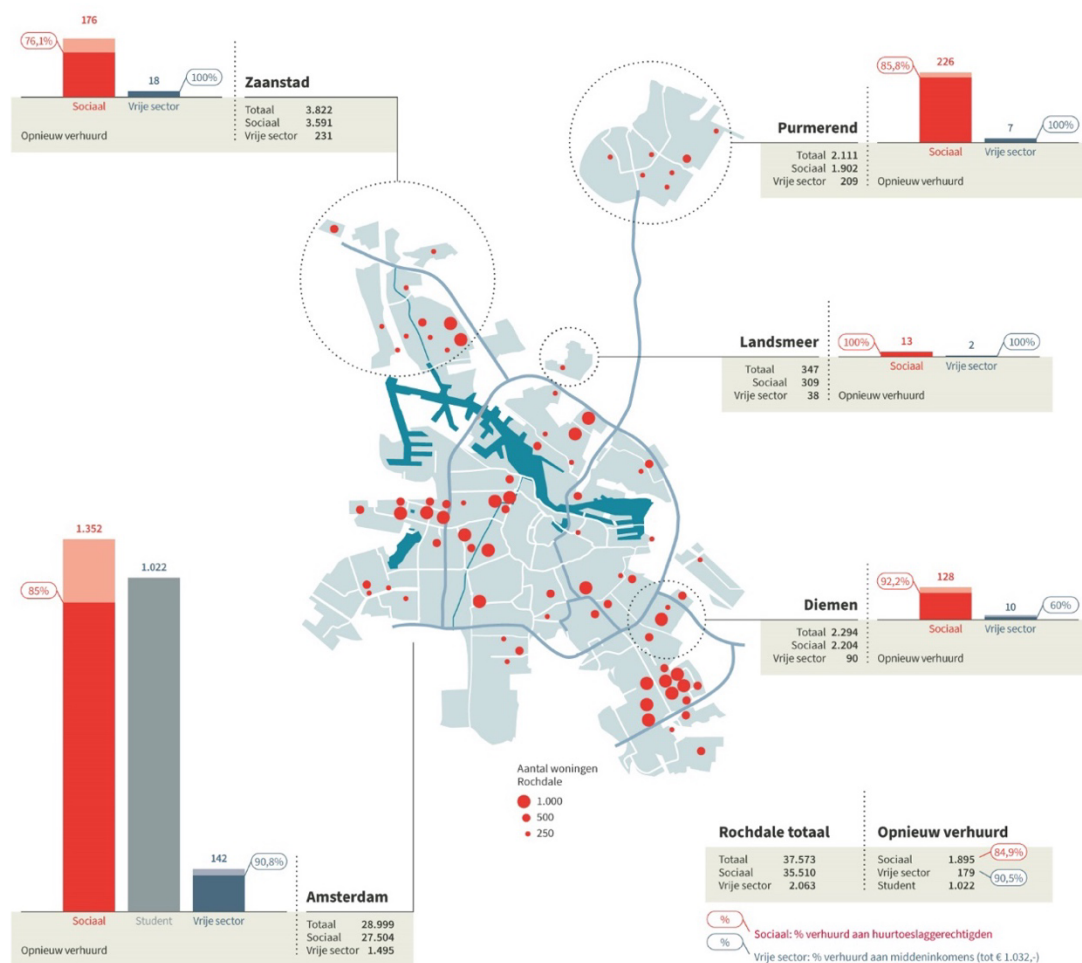
## SAMEN BESPAREN

Aan de stijgende energieprijzen kunnen wij niks veranderen. Maar we werken hard aan het verbeteren van onze woningen, zodat huurders minder energie hoeven te verbruiken om hun woning te verwarmen. Er zijn de afgelopen jaren al veel woningen verduurzaamd en gerenoveerd. We doen er alles aan om dit te versnellen. Al lukt dat niet van de een op de andere dag. Daarom zijn we in december 2022 gestart met het project 'Samen besparen'. In 2023 continueren we dit.

Samen besparen houdt in dat in 1 maand een energiecoach en vakman bij ongeveer 200 huishoudens hebben aangebeld. Vervolgens zijn zij bij 60 huishoudens uitgenodigd om uit te leggen hoe zij energie kunnen besparen. Tegelijk pasten we (gratis) kleine energiebesparende maatregelen in de woning toe zoals tochtstrips, radiatorfolie en/of ledverlichting. We konden niet bij alle bewoners langs of hen in 1 keer bezoeken. Daarom hebben we woningen uitgekozen die er het slechtst aan toe zijn, bijvoorbeeld woningen met energielabel E, F of G. Ook hebben we gekeken naar het energiegebruik van een complex en hielden we rekening met wanneer er renovatie of groot onderhoud op de planning staat.

In complexen met blokverwarming (collectieve ketel of stadsverwarming) verlagen we het energieverbruik met technische ingrepen. Bijvoorbeeld door de stooklijnen aan te passen of ketelhuizen en buizen beter te isoleren. We monitoren het effect hiervan en zien dat er al flinke verminderingen van energieverbruik behaald zijn. Dankzij deze maatregelen, in combinatie met een lager verbruik van de bewoners is in december 15% energie bespaard ten opzichte van vorig jaar bij een van onze complexen. Dat er energie bespaard is, betekent door de hogere energieprijzen per eenheid helaas niet direct dat de maandelijkse kosten voor de huurder ook gedaald zijn. De stijging van de energieprijzen werden wel voor een deel door de overheid gecompenseerd.

Afbeelding 3: aantal woningen opnieuw verhuurd in 2022



## 4. Sterke buurten

### 4.1 Ambitie

Wonen is zoveel meer dan een dak boven je hoofd. De kwaliteit van je woonomgeving is sterk van invloed op je kwaliteit van leven. Als corporatie zijn we dan ook nauw verbonden met de levens van onze huurders. Door laagdrempelig in de buurten aanwezig te zijn met een integraal team, zijn we benaderbaar en beschikbaar voor hen die ons nodig hebben. De ontwikkelingen op het gebied van onze maatschappelijke opdracht gaan razendsnel. Het aandeel kwetsbare doelgroepen neemt toe en dit heeft invloed op de buurt. De ambitie is om hierin zo goed mogelijk te navigeren en voor iedereen een prettige woonomgeving te creëren, waar iedereen gelijke kansen heeft.

### 4.2 Gemengde buurten

Samenleven en wonen in een 'ongedeelde stad' is een groot goed en onderscheidt Amsterdam van bijvoorbeeld Londen en Parijs. De aanwezigheid van sociale huurders in wijken is van grote waarde voor de diversiteit van buurten. Daarom is het van belang dat er ook in tijden van krapte en hoge verkoopprijzen voldoende aanbod van sociale huur is. We kiezen er in ons verkoopbeleid bewust voor om in wijken met minder dan 35% sociale huur niet te verkopen. Ook in wijken met minder dan 50% huur doen we dit het liefst niet, maar kunnen we hiervan afwijken. Andersom kunnen we ervoor kiezen in wijken met een overwegend eenzijdig aanbod van sociale huurwoningen meer kopers te huisvesten, om zo op lokaal niveau de menging van inkomens te vergroten. Daarom verkopen we voornamelijk in buurten met meer dan 50% sociale huur. Daarnaast verkopen we geen woningen die groter zijn van 75 m<sup>2</sup>.

Tabel 6: aantal verkochte woningen naar aandeel sociale huur in de wijk, in 2022

	Aantal	Percentage (%)
Verkochte woningen in wijken met < 35% sociale huur <sup>1*</sup>	-	0%
Verkochte woningen in wijken met 36-50% sociale huur	5	8%
Verkochte woningen in wijken met > 50% sociale huur	59	92%
Totaal	64	100%

\*Wijken met < 35% sociale huur: Amsterdam stadsdelen Zuid, Centrum en gebied Oud-West/De Baarsjes in stadsdeel West.

### 4.3 Goede voorzieningen

Wijkeconomie is een belangrijk instrument om bewoners kansen te geven in het leven. We zien bijvoorbeeld in Nieuw-West en Zuidoost dat vooral jonge bewoners ondernemingen willen starten. Voorzieningen en een sterke wijkeconomie spelen daarbij een cruciale rol. Met onze commerciële en maatschappelijke bedrijfsruimtes kunnen we het voorzieningenaanbod in buurten op peil houden en versterken. We doen dat niet zelf, maar werken hiervoor samen met partners op basis van de behoefte in de buurt. Waar buurten extra aandacht nodig hebben, kunnen we hieraan met onze voorzieningen een belangrijke bijdrage leveren. Zo helpen we lokale ondernemers aan een uitvalsbasis, richten we buurtpunten in en huisvesten we zorgaanbieders in ons vastgoed. Het bedrijfsonroerendgoed is voor ons weliswaar een belangrijk instrument, maar behoud is geen must; wanneer voorzieningen in buurten niet meer essentieel zijn om de leefbaarheid te verbeteren, kunnen wij ervoor kiezen ons vastgoed af te stoten, of eventueel tot woningen te transformeren.

In 2022 hebben we een aantal parkeerplaatsen erbij verkregen. Ons commercieel en maatschappelijk vastgoed zijn gelijk gebleven, met uitzondering van de aankoop van 6 eenheden in Landsmeer, en de verkoop van 2 eenheden in Purmerend.

Tabel 7: aantal bedrijfsruimten en parkeerplaatsen in 2022, per gemeente

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Commerciële bedrijfsruimten	862	800	6	6	6	44
Maatschappelijke bedrijfsruimten	58	52	0	0	6	0
Parkeergelegenheden	2068	1.667	140	0	43	218
Totaal (aantal)	2.988	2.519	146	6	55	262
Vershil t.o.v. 2021	81	30	0	6	45	0

#### 4.4 Buurtgerichte aanpak

We vinden zichtbaarheid en aanwezigheid in onze buurten van grote waarde. We hebben vaste voet aan de grond en onze buurtteams hebben veel expertise en kennis over onze buurten en haar inwoners. We werken in al onze buurten samen met partners en huurders aan een integrale aanpak. Dit doen we op zowel fysiek, sociaal als economisch vlak. Daartoe hebben we de afgelopen jaren een stevig relatienetwerk ontwikkeld met diverse stakeholders en buurtnetwerken in de wijken, zoals de sociale buurtteams, politie, onderwijs, zorgpartijen, en gemeenten. In 2022 hebben we samen met hen en met onze huurders een aantal relatiedagen en stakeholdersmeetings georganiseerd.

Onze buurtcoördinatoren zijn zichtbaar als belangrijke gesprekspartner op lokaal niveau. Maar de buurtgerichte aanpak is nadrukkelijk iets van de hele organisatie. Zo hebben ook de medewerkers van de afdeling Dagelijks Onderhoud een belangrijke rol, doordat zij vanwege hun werkzaamheden bij veel bewoners over de vloer komen. In 2022 hebben zij deze rol verder uitgebreid, zijn ze onderdeel geworden van de buurtteams en werken zij steeds meer servicegericht en preventief. Daarbij verhelpen onze vakmensen tijdens bezoeken niet-gemelde reparaties, én signaleren zij hulpvragen van huurders die ze in het buurtteam kunnen neerleggen.

#### LANGJARIGE INTEGRALE AANPAK

##### Amsterdam Zuidoost

Zuidoost is een mooi stadsdeel, maar kent ook volop uitdagingen. Daarom werken we nu aan een langjarige integrale aanpak. In 2021 verscheen hiervoor het Masterplan Zuidoost, gesteund door een brede alliantie van 14 organisaties, waaronder Rochdale. We zetten ons samen met partners in op verschillende thema's, waarvoor gezamenlijk concrete doorbraken en doelen zijn geformuleerd.

Het afgelopen jaar hebben we daaraan op veel manieren vormgegeven, waarvan zichtbaarheid en aanwezigheid de belangrijkste zijn. Door in onze Buurtpunten elke dag, de hele dag spreekuur te houden wisten meer bewoners ons te vinden. We hebben bij veel bewoners het vertrouwen terug kunnen winnen, met dank aan de maatregelen uit ons sociaal beheerplan. Bovendien heeft de fysieke opgave in de G-buurt door intensieve samenwerking met bewoners en bewonerscommissies meer vorm gekregen. Door de renovatie van de complexen Geldershoofd en Gravestein verbeteren we niet alleen de leefbaarheid. Voor de huidige bewoners ontstaan kansen doordat zij rechtstreeks kunnen doorstromen naar een nieuwbouwwoning in de E- of K-buurt of naar een andere woning elders in de stad. De peildatum voor de eerste fase is in 2022 afgegeven en de eerste bewoners zijn inmiddels verhuisd.

In 2022 hebben we hard gewerkt aan een 'Empowercentrum' in de G-buurt. De bedoeling van dit centrum is het aanbieden van 1 loket voor bewoners uit de buurt. In het Empowercentrum werken alle partners (schuldhulpverlening, Buurtteam Sociaal, veiligheid) onder 1 dak, samen met ons Buurtteam en bewonersbegeleiders aan het versterken van de sociale weerbaarheid van de huurders. Daarnaast is er in het Empowercentrum ook de gelegenheid voor buurtbewoners om eigen activiteiten te ontwikkelen voor andere mensen in de buurt. Buurtbewoners kunnen elkaar daar dus ook ontmoeten voor ontspanning. De bouw van een nieuw onderkomen voor het Empowercentrum is in 2022 gestart en wordt in 2023 opgeleverd.

### **Amsterdam: Nieuw-West**

Het stadsdeel Nieuw-West bungelt in vergelijking met andere Amsterdamse stadsdelen onderaan als het gaat om de beoordeling van de leefbaarheid van buurten. Veelzeggend is dat 19 van de 32 ontwikkelbuurten van de gemeente Amsterdam in Nieuw-West liggen. Rochdale is actief in veel van deze buurten. Om het stadsdeel echt te kunnen ontwikkelen, is een brede inzet op verschillende domeinen nodig. Dat geldt voor wonen, maar evengoed voor werk, onderwijs, welzijn, veiligheid en zorg. Met het Masterplan Nieuw-West, dat in 2022 is gefinaliseerd, werken partners samen in een 20-jarige aanpak om de leefbaarheid en veiligheid van het stadsdeel structureel te verbeteren.

Rochdale speelt onder andere middels de aanpak van de Dobbe- en Van Deyssebuurt een grote rol in de verbetering van het stadsdeel en de positie van bewoners. In 2022 zijn er na renovatie 88 woningen opgeleverd in de Dobbebuurt en 28 woningen in de Van Deyssebuurt. In 2021 heeft een groep bewoners uit de Van Deyssebuurt een buurtplatform opgericht om hun stem te kunnen laten horen over de veranderingen. In 2022 is de gemeente gestart met een democratiseringsexperiment. Naar aanleiding daarvan heeft Rochdale de focus verlegd naar de projectcommissies. De gemeente heeft de taak overgenomen als gesprekspartner van het buurtplatform, en de jeugdbuurtkamers die in 2021 zijn opgericht in samenwerking met de gemeente functioneren nog. Door het beschikbaar stellen van BOG ruimtes aan actieve buurtorganisaties blijft de wijk leefbaar. Daarnaast worden er ruimtes beschikbaar gesteld aan startende ondernemende bewoners uit de wijk.

### **Zaanstad: Poelenburg en Peldersveld**

In 2020 tekende Rochdale het Pact Poelenburg & Peldersveld, waarbij 24 partners de handen ineen sloegen om deze Zaanse wijken duurzaam te verbeteren. Dit doen we om in 20 jaar tijd ervoor te zorgen dat jeugd die in deze wijken opgroeit dezelfde kansen heeft op een goede ontwikkeling als jongeren in andere delen van Zaanstad. In dit pact verbeteren we de kwaliteit van het onderwijs, waarbij kwetsbare kinderen de aandacht krijgen die ze nodig hebben. Volwassenen krijgen betere begeleiding naar werk, en het aanbod van Nederlandse taalles wordt verruimd. Verder maken we samen de leefomgeving veiliger, werken we aan community building, en vergroten we de bereikbaarheid.

Ook brengen we meer variatie aan in het woonaanbod en werken we aan het verbeteren van de woningen in deze wijken. We maken plannen voor het verduurzamen van de eengezinswoningen in Peldersveld. We werken verder aan de plannen voor sloop en nieuwbouw bij de Spaghettiflat (Jasperstraat/Clusiusstraat), met daarin het nieuwe buurtcentrum het Huis van de Wijk. Daarnaast ontwikkelen we in Poelenburg nieuwbouw voor senioren. In het tegenover gelegen complex, Brandaris, werken we met een integrale aanpak aan de sociaal-maatschappelijke opgave en aan de leefbaarheid.

Naast de grotere, gezamenlijke integrale aanpak werken we in onze buurtteams aan tientallen kleinere, buurtgerichte initiatieven. We ondersteunen ideeën van bewoners met menskracht, ideeën, geld en ruimtes, en nemen een coördinerende rol waar dit nodig is.

### **Amsterdam Noord en Landsmeer**

Aanpak Noord is gelanceerd als programma om de problemen met armoede, werkloosheid en verouderde woningen aan te pakken. Bewoners, verenigd in Red Amsterdam Noord, namen hiervoor het initiatief. Het is de bedoeling dat die samen met de gemeente en andere partners een plan opstellen. Het is nog onduidelijk welke opgave voor de corporaties hieruit voortvloeit.

Rochdale ondersteunt al wel veel bestaande initiatieven om buurten te versterken, zoals de Burendag in de Bloemenbuurt, de inrichting van een openbare moestuin in Tuindorp Oostzaan, het faciliteren van de Moeders van Noord en hun weggeefwinkel. In Banne Noord, Banne Zuid, en de Waterlandpleinbuurt zijn veel initiatieven gericht op schoon, heel en veilig, maar ook op het groener maken van de woonomgeving en het versterken van burencollocatie. Samen met de Stichting Wijk Aanpak zijn buurtambassadeurs geworden die vrijwillig rondes doen door de buurten. Naast de sociale aanpak worden er ook fysieke activiteiten ontplooid, zoals planontwikkeling in de Klipperbuurt, ouderenwoningen in de Parlevinker en een nieuw cultuurcentrum in De Banne.

### **Amsterdam Centrum, Westerpark, Oost, Zuid en West**

In Amsteldorp sponsoren we de groep Groene Vingers die bewoners helpt die hun tuin niet kunnen onderhouden. In het tuinseizoen wordt wekelijks in een tuin gewerkt. Het doel is de tuin te verbeteren en onderhoudsvriendelijk te maken en zo het aanzicht van de wijk te verbeteren. Bovendien komen de vrijwilligers op een informele manier met buurtbewoners in gesprek en drinken een kopje koffie met elkaar, wat goed is voor de sociale cohesie in de buurt.

### **Diemen**

In Diemen is de leefbaarheid over het algemeen hoog. Maar er zijn grote verschillen tussen buurten. Onze bijzondere aandacht gaat uit naar de complexen rond de Rode Kruislaan en de Albert Loethoeliflat, waar sprake is van veel overlast en leefbaarheidsproblematiek. We werken hier met de gemeente Diemen en andere partners samen om de situatie te verbeteren. In de eerder opgerichte buurtkamer bij het complex werken we samen met flatmakers aan leefbaarheidsprojecten.

### **Purmerend**

Samen met de gemeente Purmerend en corporaties hebben we in een aantal werkgroepen gewerkt aan uiteenlopende onderwerpen, die allemaal in de prestatieafspraken zijn opgenomen. Zo hebben we een werkwijze om mensen met urgentie een zachte landing in de wijk te geven uitgewerkt, hebben we de situatie rondom scootmobielen en de mobiliteit van ouderen geïnventariseerd, een regentonnenproject in het kader van klimaatadaptatie opgezet, en de samenwerking rond de Wet maatschappelijke ondersteuning verbeterd, zodat huurders met een hulpvraag beter geholpen kunnen worden.

## **4.5 Aandacht voor kwetsbare groepen**

We hebben speciale aandacht voor de huisvesting van mensen die met urgentie een woning nodig hebben. We maken afspraken en werken samen met onze gemeentes om mensen die in een kwetsbare positie zitten een woning en daarmee stabiliteit te bieden. De kwetsbare doelgroep kent zoveel regelingen, kansen, mogelijkheden en initiatieven. Dat maakt dat het zo belangrijk is dat het onderwerp meer centraal geborgd wordt. Ons doel is om de kwetsbare doelgroep zo goed mogelijk veilig en zacht te laten landen in onze sterke buurten. Onze samenwerking met externe stakeholders (gemeentes, GGZ en maatschappelijke dienstverlening) is ontzettend belangrijk als het gaat om de doelgroep die wij huisvesten en hoe wij de buurten sterk kunnen houden.

Soms hebben mensen behoefte aan een andere woonvorm, waarin gemeenschappelijkheid of zorg in de nabijheid belangrijk zijn. Wanneer zich een kans in een project voordoet (bij nieuwbouw of renovatie) kijken we of we hier met een geclusterde woonvorm en samenwerking met een partner een bijzondere woonvorm kunnen realiseren. We ontwikkelen onze visie op wooncirkels, waarbij we samen met partners zorg en ontmoeting in de nabijheid van bewoners realiseren.

## **4.6 Een sterke huurdersvertegenwoordiging**

Ons werk doen we uiteindelijk voor onze bewoners. Een goede huurdersvertegenwoordiging is daarom essentieel: zo kunnen we samen regelmatig scherpstellen of we de goede keuzes maken. In 2022 is het bestuur van de Bewonersraad Rochdale (BWR) iets gekrompen. Elke maand spreken Rochdale en het bestuur van de BWR met elkaar over actualiteiten en inhoudelijke onderwerpen, denk aan onderwerpen als de kaderbrief, duurzaamheid en samenwerking bij het maken van prestatieafspraken in twee gemeentes (Amsterdam en Zaanstad). In 2022 zijn adviesaanvragen over de kaderbrief, het huuraanpassingsbeleid, de servicekosten, onze portefeuillestrategie, en de kaderafspraken bij renovatie en sloop in de gemeentes Diemen, Landmeer en Purmerend ingediend en behandeld door de BWR. Ook is er gesproken over het eerder dan door het Rijk gevraagd was afschaffen van een huurverhoging bij isoleren van woningen. De samenwerkingsovereenkomst tussen Rochdale en de BWR is verlengd.

Verder zijn er 117 bewonerscommissies en complexvertegenwoordigers waarmee we minimaal twee keer per jaar overleg mee hebben.

## 5. Gericht op de toekomst

### 5.1 De toekomst is nu

Met de keuzes die we nu maken dragen we bij aan goed, duurzaam en betaalbaar wonen in de toekomst. Zodat ook over 50 jaar huurders van Rochdale en de andere bewoners van de stad nog steeds goed kunnen wonen. Om de kwaliteit en de duurzaamheid van onze woningen op peil te houden, zijn nu grote investeringen nodig.

Het drastisch verminderen van energiegebruik door bewoners en bedrijven staat bij iedereen hoog op de agenda. Amsterdam lanceert een isolatieoffensief, Zaanstad wil nóg sneller van het aardgas af en in Diemen is een batterij aan energiecoaches actief om het gebruik van (fossiele) energie zo snel mogelijk te verminderen en daarmee de betaalbaarheid van energie te bevorderen. Bijna alle woningen in Purmerend met energielabel A en B zijn aangesloten op stadsverwarming. Toch zijn ook daar de energierekeningen torenhoog. We kunnen constateren dat de uitdaging 'Klaar voor de toekomst' inmiddels de uitdaging 'Klaar voor nu' is.

De nijpende situatie van een groeiend aantal huishoudens door de stijgende energieprijzen is zorgelijk. De betaalbaarheid van het dagelijks leven staat onder druk, in het bijzonder voor bewoners met een laag en middeninkomen. De verbinding tussen verduurzaming en betaalbaar wonen is nog niet eerder zo sterk geweest als nu. De roep om versnelling van verduurzaming is dan ook luid. Wij hebben de taak het energiegebruik in onze woningen zo kosteneffectief mogelijk terug te dringen en de energie die nog wel nodig is, te halen uit hernieuwbare bronnen in plaats van aardgas. De belangrijkste doelstellingen van verduurzaming zijn tot nu toe de maximale vermindering van CO<sub>2</sub>-uitstoot die we binnen onze middelen en mogelijkheden kunnen bereiken én wonen betaalbaar houden. Boven op deze doelen werken we aan het tegengaan van hittestress en wateroverlast en gaan we stap voor stap de materialen die we gebruiken tijdens onderhoud, renovatie en nieuwbouw verduurzamen.

### 5.2 Verbetering en verduurzaming van woningen (klimaatstrategie)

We dragen bij aan de maatschappelijke opgave om de duurzaamheid van ons bezit te vergroten. We zien 3 thema's waarbinnen wij grote verduurzamingsopgaves hebben:

- gebruiksgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot: de energietransitie
- materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot: circulair bouwen en onderhouden
- klimaatadaptatie.

#### GEBRUIKSGEBONDEN CO<sub>2</sub>-UITSTOOT

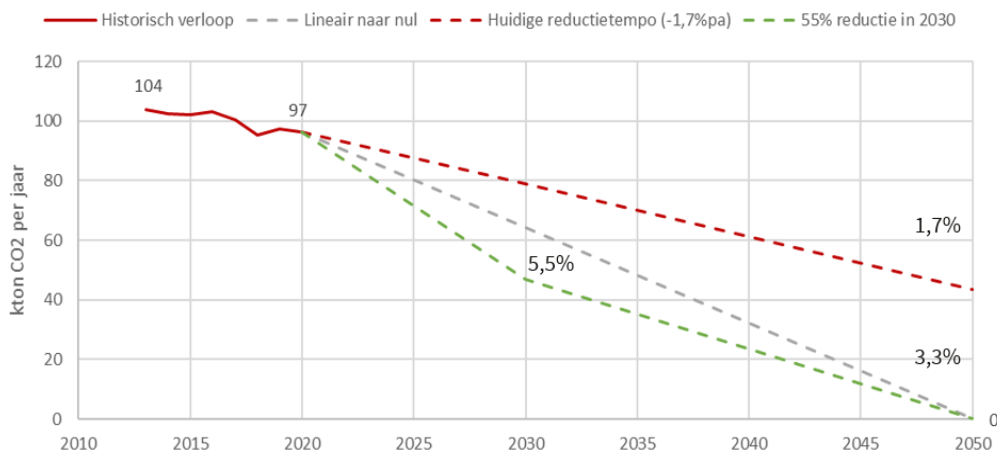
Binnen deze drie thema's hebben we tot en met 2022 de focus op de energietransitie gelegd. Hierbij richten we ons ten eerste op het isoleren van onze woningen. Met deze maatregel vergroten we het comfort in de woningen en verkleinen we de energievraag, waarmee bewoners energie en kosten besparen. Ten tweede werken we aan het aardgasvrij maken van onze woningen. Onder andere via het Amsterdamse project Warm Amsterdam (APWF). Ten derde richten we ons op de transitie naar het duurzaam opwekken van elektriciteit. Hiervoor leggen we zonnepanelen op daken. In alle gevallen valt of staat het effect van de ingrepen met het gebruik ervan door bewoners. Daarom helpen we huurders om minder energie te verbruiken. Hiervoor zetten we energiecoaches in. Daarbij zoeken we op buurtniveau de samenwerking met gemeente, nutspartijen en bewoners.

Vooralsnog is onze primaire doelstelling om ons bezit vóór 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te maken. Hierbij gaat het vooralsnog om de gebruiksgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot. We monitoren de uitstoot en volgen zo de effecten van onze investeringen en de effecten van het gebruik van de woningen. De afgelopen jaren is de uitstoot met bijna 2% per jaar teruggebracht. Hiermee voldoen we aan onze jaarlijkse doelstelling en de prestatieafspraken van Amsterdam. Dit betekent wel dat we in de jaren na 2023 meer reductie moeten realiseren om onze doelstelling voor 2050 te halen. Als we namelijk lineair onze uitstoot jaarlijks willen

verminderen richting dit doel, zouden we de uitstoot met 3,3% per jaar moeten terugbrengen. Doordat we nu jaarlijks minder reductie realiseren, moeten we dus in de opvolgende jaren versnellen.

Om de doelstellingen die in het klimaatakkoord staan te halen moeten we, samen met bewoners en energieleveranciers, 3 keer zo snel CO<sub>2</sub>-uitstoot reduceren: van 1,7% naar 5,5% reductie per jaar. Om deze hogere reductie per jaar te halen, schalen we op waar het kan. Ook benutten we vanaf 2022 meer onderhoudsmomenten. Om de doelstelling voor 2050 te halen moeten we nog verder versnellen, en daar zetten we dus ook op in. Als we deze versnelling niet op de korte termijn realiseren, komen de organisatie en uitvoering van de energietransitie op de middellange termijn in de knel.

Afbeelding 4: scenario's voor gebruiksgelinkte CO<sub>2</sub>-reductie in de totaalportefeuille van Rochdale\*



\*De afbeelding houdt 2020 als uitgangspunt aan voor de 55% reductie in 2030, wat tot die periode op 5,5% per jaar neer komt.

#### MATERIAALGEBONDEN CO<sub>2</sub>-UITSTOOT

De wijze waarop we met materialen omgaan in de bouw heeft een groot effect op het klimaat. Bij de productie van materialen en het aanbrengen ervan op de bouw wordt namelijk veel CO<sub>2</sub>-uitstoot veroorzaakt. In ons MJP hadden we de ambitie om in 2022 de 'circulaire menukaart' toe te passen. Deze menukaart was voor ons ontwikkeld om de keuze voor een duurzamer materiaal in projecten makkelijker te maken. Wij kozen echter voor focus op de energietransitie en hebben de menukaart niet toegepast, maar wel overhandigd aan de AFWC. In 2022 is ook het project 'Circular Wood for the Neighborhood' afgerond, waarin Rochdale partner was. Hierbij werd hout uit woningrenovaties met behulp van 'computational design' en robots hergebruikt als circulaire objecten, zoals meubels en speeltoestellen voor de buurt.

In 2022 hebben we wel stappen gezet om de komende jaren onze materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen. Zo hebben we afspraken gemaakt met slopers over hergebruik van materialen bij slooprojecten en is er meer kennis binnengehaald door specifiek personeel aan te nemen. Het komende jaar gaan we meer op dit thema inzetten.

#### KLIMAATADAPTATIE

Naast het beperken van de energievraag, zetten we ook in op klimaatadaptatie. Zo zorgen we dat onze woningen beter ingericht zijn op de veranderende klimaatomstandigheden. Dit krijgt vaak vorm in onze nieuwbouwprojecten en op aanvraag van huurders. In samenwerking met de andere Amsterdamse corporaties hebben we in 2022 een database ontwikkeld en opgeleverd, waarin de relevante klimaatrisico's op complexniveau te zien zijn. Deze data zijn beschikbaar via BRES.

### 5.3 Investeren in goede woningen

In 2021 zijn we ons woningonderhoud intensiever 'bottom-up' integraal gaan programmeren. Hiermee zijn we in 2022 doorgegaan. Zo werken we integraal aan het verbeteren van de woningen en plannen we de

verduurzamingsroute naar 2050 steeds verder vooruit. We zien de noodzaak om nog meer te doen. Daarom werken we in 2023 aan het verder opvoeren van het tempo. Ondanks deze stappen verbeteren we onze woningen nog niet snel genoeg. Het tempo waarop we woningen *moeten* verbeteren, zoals die met energielabel E, F of G, is hoger dan het tempo dat we tot nu toe aankunnen. Dit komt bijvoorbeeld doordat de prijzen van materialen onverwacht zijn gestegen in 2022 en de arbeidsmarkt krap was.

#### DE WONINGVOORRAAD VERBETEREN EN ONDERHOUDEN

In 2022 hebben we € 50 miljoen uitgegeven aan het verbeteren van 400 woningen, wat circa € 2 miljoen en 150 woningen meer is dan vorig jaar. Dit gaat altijd samen met het verbeteren van de duurzaamheid. We geven de woningen met de slechtste energieprestatie prioriteit. Zo zijn er in 2022 187 woningen met een E-, F- of G-label onder handen genomen. We hebben daarmee 156 extra woningen met een slecht energielabel dan in 2021 verbeterd. Desondanks is het een grote uitdaging om alle woningen met deze labels te verbeteren vóór de door de overheid beoogde deadline van 2028. We hebben in totaal namelijk nog 4.800 EFG-woningen.

Daarnaast gaven we € 97 miljoen uit aan het onderhouden van woningen, een toename van 17 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Ook hebben we voor de komende 2 jaar meer woningen in de planning staan voor onderhoud en verbetering: 1.300 woningen ten opzichte van 1.100 vorig jaar. Dit zijn niet alleen woningen met een E-, F- of G-label. We maken ook gebruik van het moment waarop huurders hun woning verlaten om onderhoud te plegen in de woning, bijvoorbeeld aan de keuken en badkamer. Bij ruim 1.800 adressen zijn de keukens en/of badkamers vervangen – 600 meer dan vorig jaar. In 2022 hebben we wel circa 11.000 minder reparatieverzoeken verwerkt dan vorig jaar (49.000 in 2022). Voor het deel van het mutatie- en dagelijks onderhoud dat we niet zelf doen, hebben we in 2022 het aantal ketenpartners uitgebreid van 5 naar 7. Zo hebben we een evenwichtige en beheersbare werkverdeling gerealiseerd, zowel voor onze partners als voor de mutatieopzichters.

#### ENERGIEPRESTATIE

Zonnepanelen zijn een belangrijke verduurzamingsingreep. We leggen panelen als we toch al aan de woning werken, zoals bij mutatie, groot onderhoud, planmatig onderhoud met extra verbeteringsmaatregelen (PO+ projecten), renovatie of nieuwbouw, maar ook op verzoek van de huurder van een grondgebonden woning. In totaal zijn in 2022 bij circa 254 woningen individuele aansluitingen op zonnepanelen gerealiseerd, wat 13% meer is dan in 2021. Ook zijn er op 19 complexen circa 3.000 panelen geplaatst die in de stroomvoorziening van de collectieve ruimtes voorzien en stroom terug leveren aan het net: een verdubbeling van het aantal panelen ten opzichte van 2021.

Mede door onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid en renovatie wordt de energieprestatie van onze woningen steeds beter. Op dit moment heeft 56% van ons bezit een energielabel B of beter. We werken toe naar het sturen op de warmtevraag van een woning in plaats van op het energielabel. Deze vraag wordt mede bepaald door de toekomstige warmtebron.

Tabel 8: energieprestatie woningvoorraad in 2022, per gemeente

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Gemiddeld label	C	C	C	C	B	C
Energielabel A	42%	38%	55%	4%	77%	49%
Energielabel B	15%	14%	21%	53%	12%	16%
Energielabel C	19%	20%	17%	37%	8%	15%
Energielabel D	11%	13%	3%	3%	1%	8%
Energielabel E	6%	7%	2%	0%	1%	5%
Energielabel F	3%	4%	1%	1%	1%	3%
Energielabel G	4%	4%	1%	2%	0%	4%

## INNOVATIE

Om de verduurzaming te versnellen en de kwaliteit van de woningen effectief te verbeteren, is het essentieel dat wij innoveren. Dit doen wij samen met onze comakers. We innoveren zowel op het gebied van installaties en gebruik van materiaal, als op het beter gebruiken van onze data. Zo hebben we in 2022 een geavanceerd energie-monitoringsplatform aangeschaft waardoor we het presteren van de installaties en het energiegebruik in onze complexen met blokverwarming goed kunnen volgen. Zo weten we live waar het hoogste energiegebruik plaatsvindt, en kunnen we doelgerichter aanpassingen in de installaties doen om energie te besparen.

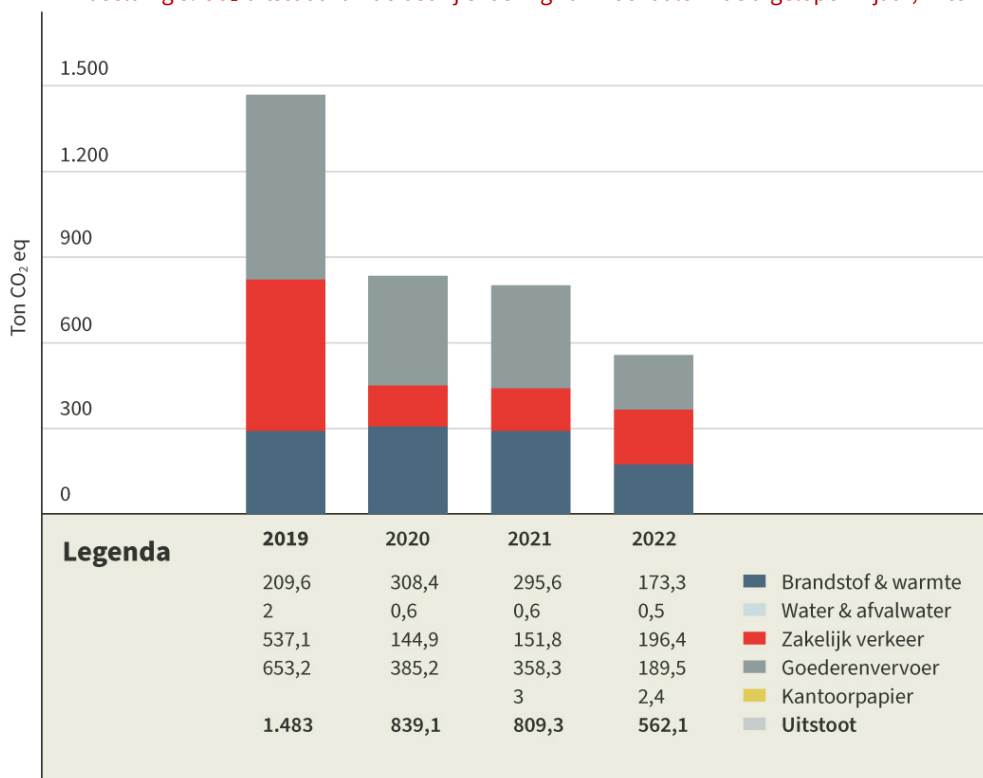
## 5.4 Duurzame bedrijfsvoering

Het overgrote deel van onze milieu-impact wordt veroorzaakt door het bouwen en onderhouden van onze woningen, en in het gebruik ervan (onze bedrijfsvoering veroorzaakt minder dan 1% van onze totale CO<sub>2</sub>-uitstoot). Desondanks dragen wij óók bij door onze bedrijfsvoering te verduurzamen. Los van de CO<sub>2</sub>-besparingen, speelt bewustwording in de organisatie een belangrijke rol. Om het energiegebruik van ons kantoor te verminderen is de isolatiewaarde van het dak bij renovatie verhoogd, zijn enkele technische aanpassingen aan het klimaatsysteem gedaan, en is er een nieuwe overeenkomst bereikt met onze wamte-koudeleverancier om een aardgasvrij systeem voor verwarming en koeling te installeren.

In september 2022 is het nieuwe mobiliteitsbeleid geïmplementeerd, waar een nieuw leaseplan ook onderdeel van is. In dit leaseplan is de auto niet meer het uitgangspunt en is er gekeken naar vervoersmiddelen zoals elektrische fietsen, elektrische scooters en andere duurzamere vervoersmiddelen. Voor de auto's die toch geleased worden is elektrische aandrijving de norm.

Door al deze aanpassingen is de CO<sub>2</sub>-uitstoot van onze bedrijfsvoering in 2022 met 30,5% afgenomen ten opzichte van 2021. Hierbij moet wel vermeld worden dat de uitstoot van onze bedrijfsvoering beïnvloed is door covid-19 in 2020, 2021 en 2022, en dat de vergelijking met 2019 dus niet goed te maken is.

Afbeelding 5: CO<sub>2</sub>-uitstoot van de bedrijfsvoering van Rochdale in de afgelopen 4 jaar, in ton eq\*



\*Woon-werkverkeer is geen onderdeel van deze analyse

## 5.5 Duurzame verslaggeving

Hoewel de Europese wetgeving rondom Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) vooralsnog niet verplicht is voor woningcorporaties, speelt duurzaamheid wel een belangrijke rol voor ons. Dit hebben we ook zo vastgelegd in onze koers. In de voorgaande paragrafen hebben we beschreven op welke manier we het afgelopen jaar en in de toekomst bezig zijn met het verduurzamen van ons vastgoed en onze bedrijfsvoering.

De definitie van duurzaamheid binnen de CSRD is breder dan de definitie voor duurzaamheid zoals wij die in onze koers hanteren. In de CSRD gaat het namelijk naast verduurzaming van ons vastgoed en onze bedrijfsvoering ook over op een duurzame manier omgaan met sociale en bestuurlijke onderwerpen. Hoewel wij de definitie van duurzaamheid in de koers 'enger' gedefinieerd hebben dan binnen de CSRD, zijn de andere twee pijlers eveneens belangrijk. Ook deze staan beschreven in onze koers, we noemen ze alleen anders. We benoemen deze onderwerpen als we het hebben over ons doel om betaalbare woningen neer te zetten of als het gaat over onze governancestructuur. Ook in het huidige jaarverslag schrijven we over onderwerpen die de sociale en bestuurlijke doelstellingen raken. Op de volgende plekken in het jaarverslag vind je de verantwoording over deze doelstellingen terug:

- Environmental (milieu):
  - Hoofdstuk 5.2 verbetering en verduurzaming van woningen
  - Hoofdstuk 5.3 investeren in goede woningen
  - Hoofdstuk 5.4 duurzame bedrijfsvoering
  
- Social (sociaal):
  - Hoofdstuk 3.4 wonen betaalbaar houden
  - Hoofdstuk 4 sterke buurten
  - Hoofdstuk 6.2 betrokken, gemotiveerde medewerkers
  
- Governance:
  - Hoofdstuk 8.2 governance
  - Hoofdstuk 8.3 t/m 8.5 risicobeheersing

## ONZE ORGANISATIE

De voortdurend veranderende wereld om ons heen maakt dat we wendbaar moeten zijn, dynamisch, een lerende organisatie met een scherpe maatschappelijke antenne.



We werken onverminderd  
door aan een wendbare  
organisatie

## 6. Dienstverlening aan onze huurders

### 6.1 Ambitie

Onze huurders moeten op ons kunnen rekenen. Onze dienstverlening is erop gericht simpele vragen snel en zonder gedoe op te lossen. Onze dienstverlening moet voorspelbaar en betrouwbaar zijn. En indien gewenst, ook persoonlijk. Bij alles wat we doen (of bewust niet doen) nemen we het perspectief van onze huurders als uitgangspunt én eindpunt. Afgelopen jaar was een jaar waarin er dingen helemaal niet goed gegaan zijn, maar ook een jaar waarin de rust is teruggekeerd en grote stappen in de goede richting gemaakt zijn.

### 6.2 Huurderstevredenheidscijfers

Om de huurderstevredenheid te meten, werken we sectorbreed met het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Dat 2022 een jaar was waarin het niet altijd goed ging, is in deze cijfers terug te zien: het algemene beeld van Rochdale is iets minder positief dan vorig jaar (6,5 vs. 6,9). De waardering van de belangrijkste processen wordt met ongeveer een 7,5 goed beoordeeld, maar haalt de doelstelling van een 8 nog niet.

Tabel 9: KWH-scores\* per onderdeel in 2017-2022

Onderdeelscore	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Algemene dienstverlening	6,5	6,9	6,8	7,0	6,9	6,8
Woning zoeken	vervallen	7,6	7,6	7,6	7,5	7,2
Nieuwe woning	vervallen	7,6	7,6	7,7	7,4	7,0
Nieuwe huurders	7,5	-	-	-	-	-
Reparaties	7,6	7,4	7,3	7,4	7,4	7,0
Onderhoud	7,3	7,3	7,1	7,9	7,7	7,3
Huur opzeggen	7,7	8,0	8,0	7,6	7,7	7,5
Totaalscore	7,5	7,6	7,4	7,5	7,4	7,2

\*Bron: KWH, d.d. 22 februari 2022

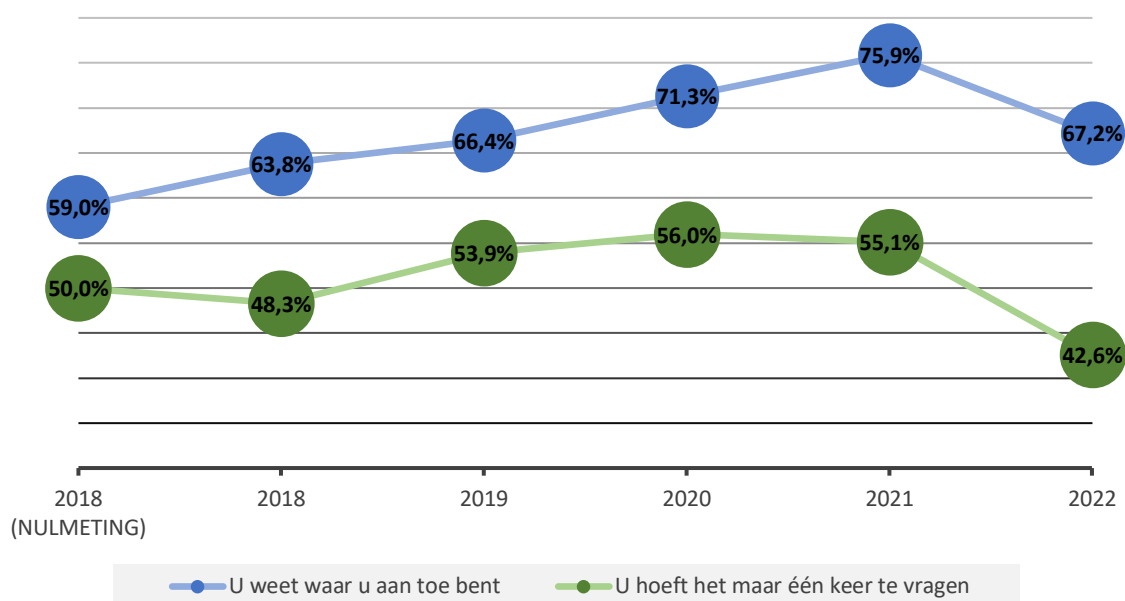
Voor wat betreft de processen is de waardering redelijk stabiel gebleven, waardoor we de doelstelling van een 8 nog niet halen. Reparaties is iets gestegen (+0,2), nieuwe en vertrokken huurder iets gedaald (respectievelijk -0,1 en -0,3) en onderhoud is gelijk gebleven. Voor alle processen hebben we minder dan 15% ontevreden huurders.

### 6.3 Klantbeloften

Sinds 2018 meten en verbeteren we ook continu onze 3 klantbeloften:

- U weet waar u aan toe bent.
- U hoeft het maar 1 keer te vragen.
- Samen komen we verder.

Afbeelding 6: ontwikkeling van de scores klantbeloftes, in 2022



In de eerste helft van 2022 zijn er dingen niet goed gegaan bij onze klantenservice. Daardoor zijn we dit jaar niet goed in staat geweest om onze klantbeloftes na te komen. De scores voor de klantbeloftes 'U weet waar u aan toe bent' en 'U hoeft het maar 1 keer te vragen' zijn gedaald en liggen nu ver onder de doelstelling. Dit is geen gevolg van beleid, maar van organisatorische problemen, zoals onrust onder medewerkers en onderbezetting. 72% van onze huurders ervaart wel dat we behulpzaam zijn. De doelstelling om dit jaar 2% te groeien op deze belofte is gehaald. Huurders ervaren dus dat we ze willen helpen, maar ze weten nog onvoldoende waar ze aan toe zijn en dienen te vaak opnieuw contact op te nemen om te informeren naar de stand van zaken. Er wordt hard gewerkt om de klanttevredenheid te verbeteren. In de volgende paragrafen is te vinden welke maatregelen hiervoor getroffen worden.

## 6.4 Verbeteren huurdersbeleving

Als onze huurders contact met ons zoeken, is dat vaak om een dringende reden. We willen de huurder daarom zo efficiënt en adequaat mogelijk van dienst zijn. Dat ging in de eerste helft van 2022 nog niet altijd zoals het zou moeten. Om dat te verbeteren hebben we in de tweede helft van 2022 een aantal concrete acties ondernomen. Zo is er veel veranderd op het gebied van ons personeel, is er een nieuwe organisatiestructuur opgezet, en is er gewerkt aan het verbeteren van de processen.

### PERSONEEL

Afgelopen jaar zijn veel medewerkers uit- of doorgestroomd, soms doordat deze medewerkers niet naar wens functioneerden. Gelukkig zijn er ook medewerkers intern doorgestroomd naar andere afdelingen. Daarnaast zijn er dankzij een nieuw wervingsproces 15 nieuwe toppers gestart in 2022, die op het eind van dit jaar ook nog werkzaam waren bij ons.

### ORGANISATIE EN PROCESSEN

De structuur van de afdeling klantdienstverlening is aangepast. De doelstellingen voor de afdeling zijn herijkt en per functie duidelijk omschreven. Zo zijn we tot een duidelijkere werkverdeling gekomen, die bijdraagt aan de efficiëntie van de dienstverlening. Daarnaast is ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de gesprekken met de huurder door onze ervaren medewerkers vaker mee te laten luisteren of kijken. Dit jaar is dat bij ongeveer 500 gesprekken gebeurd. Daarbij is ook coaching gegeven. Zo proberen we ervoor te zorgen

dat elk gesprek prettig en efficiënt is. Via *workforce management* is de personeelsbezetting optimaal afgestemd op de werkzaamheden, en zo is de capaciteit van de afdeling verbeterd.

Onze volgende stap is om de processen, of klantreis, beter in dienst van huurders te laten werken. We zorgen ervoor dat er minder stappen in het proces zijn om de effectiviteit te verhogen. In 2022 duurden gesprekken met huurders veel te lang; dit getal willen we omlaag brengen.

#### SAMENWERKING MET COMAKERS

Om de continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening voor mutatie- en reparatieonderhoud te verbeteren is er een nieuw contract met 7 partners getekend. Deze partners werken buurtgericht. Reparaties aan het dak kunnen huurders nu rechtstreeks melden bij de dakpartners. Hierdoor zijn de lijnen korter en worden huurders sneller geholpen. Voor cv-storingen, rioolverstoppingen, glasbreuken en liftstoringen was dit al zo, en komend jaar voeren we dit proces ook in voor zonnepanelen.

#### WACHTTIJD

We realiseren ons dat een korte wachttijd voor huurders van groot belang is en blijven ons inzetten voor het verkorten van de wachttijden. Door kritisch te kijken naar ons personeel, de organisatiestructuur, en de processen, is het gelukt om de gemiddelde wachttijd in 2022 van ongeveer 30 minuten te verlagen naar 5 tot 10 minuten. Voor 2023 is onze doelstelling de wachttijd te verlagen naar 1 minuut.

#### NIEUWE EN VERTROKKEN HUURDER

We hebben eind vorig jaar Casix geïmplementeerd. Dit is een opname-app waarmee huurders na het accepteren van een woning of bij een voor- of eindinspectie informatie rechtstreeks in hun mailbox krijgen. Een belangrijke eerste stap in de verdere digitalisering van het mutatieproces.

## 7. Organisatie en medewerkers in beweging

### 7.1 Op koers

*“De voortdurend veranderende wereld om ons heen maakt dat we wendbaar moeten zijn, dynamisch, een lerende organisatie met een scherpe maatschappelijke antenne.”*

Op verschillende manieren werken we aan een opgavegerichte, buurtgerichte (netwerk)organisatie en dragen we de koers – intern en extern – verder uit. In 2022 hebben enkele ontwikkelingen daarop veel invloed gehad:

- corona: pas in het tweede kwartaal kwam er een einde aan de maatregelen;
- behoefte aan meer focus op de primaire processen (met name verhuur, mutatie en onderhoud);
- het vertrek van twee bestuurders.

### 7.2 Betrokken, gemotiveerde medewerkers

De kwaliteit van de dienstverlening van Rochdale wordt bepaald door de kwaliteit van de medewerkers. Bij Rochdale werken ruim 550 zeer betrokken, gemotiveerde medewerkers. We zijn gegroeid met 14 fte, omdat we meer bouwen en meer verduurzamen. In de afgelopen jaren – zeker vóór corona – hebben we laten zien dat we met deze enthousiaste en gemotiveerde collega's veel kunnen bereiken. We leunen hiervoor op een sterke informele cultuur, waarbij elkaar kennen en ontmoeten en het uitwisselen van informatie cruciaal zijn. Daar heeft door corona tijdelijk wel een stokje voor gestoken. In 2022 was het belangrijk om de verbinding weer te herstellen. Medewerkers kwamen weer vaker naar kantoor, en hybride werken is verder vormgegeven in de organisatie. Hoe we hybride werken is gedefinieerd in het programma Thuis@Rochdale. Daarbij komen medewerkers naar kantoor om elkaar te zien, te informeren, te inspireren en te motiveren.

We zijn weer aan de slag gegaan met het geven van onze interne trainingen voor persoonlijke en teameffectiviteit, projectmatig werken en de modules scrum en lean. Ook werken we nieuwe medewerkers nog beter in op onze koers en interne cultuur door weer de buurt in te gaan.

Aan het eind van het jaar heeft er ook een medewerkersonderzoek plaatsgevonden over betrokkenheid, bevlogenheid en ontwikkeling. De leidinggevendenden zijn met hun teams aan de slag om de resultaten door te nemen en maken afspraken om punten die daaruit naar voren komen te verbeteren. Allemaal activiteiten om elkaar weer meer te vinden en betrokken te laten zijn bij de opgave in onze buurten.

Tabel 10: aantallen fte in 2022

	2022	2021	2020
Voor onbepaalde tijd in dienst	369,19	378,07	366,35
Voor bepaalde tijd in dienst	65,5	42,89	50,39
Tijdelijke medewerkers*	79,54	63,5	77,83
Totaal	514,23	484,46	494,57

\*Deze tijdelijke medewerkers zijn niet in dienst bij Rochdale. Het betreft hier uitzendkrachten, zzp'ers, werkervaringsplaatsen en projectmedewerkers.

Tabel 11: in- en uitstroom van medewerkers (in fte), in 2022

	Aantal fte
Instroom	84,29
Doorstroom	49,50
Uitstroom	70,40

## KRAPTE OP DE ARBEIDSMARKT

Krapte op de arbeidsmarkt raakt ook Rochdale. Op sommige vacatures is het een grote uitdaging om (goede) medewerkers te vinden. Dat geldt met name voor vastgoedfuncties en ICT'ers. We streven naar een gezonde verhouding tussen medewerkers die vast in dienst zijn en inhuur. Maar door de krapte zijn we steeds vaker genoodzaakt toch met inhuurkrachten te werken, waar we liever vaste medewerkers aan zouden nemen. We zijn actief op LinkedIn en sociale media om ons kenbaar te maken als werkgever. Daarbij maken we heel duidelijk hoe de kandidaat voor een vacature maatschappelijk kan bijdragen aan onze buurten en hoe die zich binnen Rochdale verder kan ontwikkelen. We hebben hiervoor een nieuwe wervingscampagne gemaakt. Tevens verbeteren we daarbij continue onze website en ons werving- en selectieproces. We proberen deze zo snel mogelijk te doorlopen en de nieuwe medewerker thuis te laten voelen bij Rochdale.

## DIVERSITEIT EN INCLUSIVITEIT

Rochdale heeft – mede door aanhoudende aandacht vanuit werving en selectie – een divers medewerkersbestand. In toenemende mate zijn we ons bewust van de noodzaak tot diversiteit en inclusie. Zo letten we in onze communicatie steeds meer op inclusief taalgebruik en juichen we initiatieven toe die leiden tot meer begrip van verschillende leefwijzen. Eind 2022 zijn we ook begonnen met een training voor leidinggevendenden over inclusief werven en selecteren. Daarnaast hebben we voor dit jaarverslag een kolom toegevoegd aan de onderstaande tabel over genderidentiteit. In ons systeem kunnen wij helaas nog niet een andere genderidentiteit aangeven dan man of vrouw, waardoor we de gegevens hiervoor nog niet hebben. We realiseren ons dat dit een aandachtspunt is voor de komende jaren. We willen namelijk dat iedereen bij ons welkom is en willen zo goed mogelijk divers talent aan onze organisatie binden.

Tabel 12: genderidentiteit personeel in 2022

	Man	Vrouw	Non-binair
Medewerkers	276	256	?
Leidinggevendenden	19	15	?
Raad van bestuur	2	0	?
Raad van commissarissen	4	2	?
Totaal	301	273	?

## AANDACHT VOOR ONGEWENST GEDRAG

De aflevering van YouTube-kanaal BOOS met aandacht voor ongewenst gedrag bij het tv-programma The Voice leidde in de hele samenleving tot veel discussie en verontwaardiging. Ook binnen Rochdale zijn we op verschillende manieren en momenten het gesprek aangegaan over ongewenst gedrag binnen de organisatie, maar ook in contact met huurders. Aandacht voor integriteit is er doorlopend. Door middel van een uitgebreid dilemmaspel gaan (nieuwe) medewerkers eens in de paar jaar met elkaar het gesprek aan over integriteit en wat dat betekent. We hadden al een externe vertrouwenspersoon, en in 2022 hebben we 2 nieuwe interne vertrouwenspersonen aangesteld die zich hebben voorgesteld aan de organisatie.

## BINDING MET DE ORGANISATIE

Door corona was het voor nieuwe medewerkers lastig zich een beeld te vormen van Rochdale. Vooral omdat contacten zich beperkten tot functionele contacten (met name met de eigen afdeling en afdelingen waarmee veel wordt samengewerkt). Daarom is er vanaf de zomer – toen het risico van coronabesmettingen verder achter ons lag – meer aandacht gekomen voor interne binding. Op veel verschillende manieren.

Lunchlezingen, de High T en Koerscafé's waren evenementen om medewerkers op inhoud mee te nemen in wat er speelt. Daarnaast organiseerde een projectteam het Zomerfeest: een feest om elkaar eens in een andere setting te ontmoeten. Ook sportieve activiteiten zoals de Hondsrugcup (een bedrijvenvoetbaltoernooi in Zuidoost) en een fietstocht georganiseerd door Vastgoed zorgden voor versterking van de verbinding.

De kers op de taart dit jaar was de Winterparade. Daarbij namen teams en afdelingen andere collega's mee in hun dagelijks werk door het organiseren van leuke activiteiten. Dit intern evenement duurde 1 dag en werd gehouden in het Bruggebouw, ons hoofdkantoor. Met z'n 48 workshops en activiteiten was het één groot spektakel met voor ieder wat wils. Een mooie manier om veel mensen te leren kennen en te ontdekken dat de organisatie veel groter is dan de eigen afdeling.

Ook in de inrichting van het Bruggebouw en de buurtpunten is er aandacht voor ontmoeting. Zo is er in juli een espressobar geopend in het Bruggebouw en zijn er op veel plekken zitjes en hoekjes voor formeel en informeel overleg.

Speciale aandacht is er voor jonge mensen die bij Rochdale komen werken. Jong Rochdale nodigt nieuwe medewerkers onder de 35 jaar uit om deel te nemen aan activiteiten, bijvoorbeeld een rondleiding bij leuke projecten. Jong Rochdale organiseert ook activiteiten voor de hele organisatie, zoals het WK voetbal kijken.

#### ONTWIKKELING

De ontwikkeling van medewerkers blijft een belangrijk punt, ook in hun motivatie en betrokkenheid. Gedurende de coronaperiode vond deze met name digitaal plaats. Daarna was er weer de mogelijkheid om diverse opleidingen te volgen. Meer dan 300 medewerkers hebben daar ook gebruik van gemaakt. Zij volgden een workshop of training voor hun persoonlijke en professionele ontwikkeling.

#### VITALITEIT

De invloed van corona, de krapte op de arbeidsmarkt en de toename van het eigen werk heeft ook invloed op de medewerkers van Rochdale. Steeds meer huurders krijgen te maken met armoede en stress. We erkennen dat hierdoor de druk voor veel medewerkers met direct klantcontact omhooggaat. Met een uitgebreid vitaliteitsprogramma bieden we medewerkers activiteiten en ondersteuning om te (blijven) werken aan hun eigen vitaliteit.

Zo is er in mei een vitaliteitsdag geweest. Daar konden medewerkers kiezen uit verschillende activiteiten of voorlichting over bewegen, voeding, slapen, omgaan met stress, et cetera. In het najaar hebben alle medewerkers kunnen deelnemen aan de gezondheidscheck. Ruim 100 medewerkers hebben hiervan gebruik gemaakt. Het heeft ertoe geleid dat er ook weer trainingen zijn geweest over het omgaan met agressie en werkdruk, maar ook over het hybride werken en wat dit voor gevolgen heeft voor de werkplek, de balans werk-privé en de productiviteit.

### 7.3 Besturing organisatie

De omvang en samenstelling van het bestuur is door het vertrek van twee bestuurders (Birgitte de Maar en Hester van Buren) gewijzigd. De raad heeft besloten over te gaan tot een nieuw besturingsmodel: van 3 bestuurders zonder directieteam naar 2 bestuurders met een driehoofdige directie. Deze verandering past goed bij de ontwikkeling van Rochdale, zoals verwoord in de nieuwe koers. Met de benoeming van de 3 directeuren is er meer aansluiting op het primaire proces. Deze directeuren zijn uit eigen gelederen geworven. Dit model is vanaf juni van start gegaan. Sinds 1 november zijn ook de onderliggende adviesaanvragen aan de ondernemingsraad (herverdeling van bepaalde taken en teams) geëffectueerd. Toen per 1 juni de voorzitter van de raad van bestuur Hester van Buren vertrok omdat zij wethouder werd, ontstond er een vacature voor een nieuwe bestuurder. Na een intensief en gedegen werkings- en selectietraject werd Mohamed Acharki aangetrokken als nieuw boegbeeld voor Rochdale. Hij is per 1 november 2022 gestart.

#### UITSTRALING ROCHDALE: NIEUWE HUISSTIJL GEÏMPLEMENTEERD

In 2022 is als vervolg op ons nieuwe logo de nieuwe huisstijl verder ontwikkeld. Dat heeft geleid tot een meer passende uitstraling. Voor de zomer vond de uitrol plaats van de nieuwe kleding. Nog net voor het einde van het jaar werden al enkele auto's opnieuw bestickerd en werden de nieuwe jassen geleverd. De buurtpunten zijn opgeknapt en van nieuwe stickers en andere materialen voorzien.

Veel van onze renovatie- en onderhoudsprojecten worden ondersteund door communicatie. Daar is afgelopen jaar een flinke slag in gemaakt: nieuwe tools (een beeldbank, een brandportal) zorgen voor

standaardisering waar dat kan, zodat er per project meer aandacht kan worden besteed aan communicatie op maat. Zoals een informatiebijeenkomst waarbij met informatiepanelen die ook voor laaggeletterden begrijpelijk zijn, de plannen kunnen worden uitgelegd.

## 7.4 Digitalisering en informatievoorziening

2022 was een druk jaar op het gebied van digitalisering en informatievoorziening. Naast dat het thuiswerken goed moest blijven werken, moest ook de gedeeltelijke terugkeer naar kantoor gefaciliteerd worden.

In 2022 hebben 4 projecten de prioriteit gekregen:

1. *Het vernieuwen van de telefonieomgeving*  
We hebben uitgebreid getest of de gekozen oplossing ons biedt wat we willen. Dit is afgerond en we gaan deze oplossing in 2023 implementeren.
2. *Het vervangen van het primaire datasysteem (ERP) Tobias AX-2009 door Tobias 365*  
Hiervoor zijn we in 2023 gestart met de voorbereidingen. De vervanging vindt plaats in 2024.
3. *Het vernieuwen en ontwikkelen van de business-intelligence omgeving.*  
Dit project heeft in 2022 opgeleverd wat er afgesproken is. We hebben nu de beschikking over een online platform om met onze data aan de slag te gaan. Het projectteam heeft hier 6 standaard dashboards op ontwikkeld.
4. *De vernieuwing van het contract met outsourcingpartner Centric.*  
Het nieuwe contract is uitonderhandeld en getekend in september. We hebben afspraken gemaakt over de omvang en de kwaliteit van de te leveren IT-diensten en we hebben afspraken gemaakt over een aantal extra diensten om onze IT-omgeving veiliger te maken.

We hebben ook mooie stappen gezet op het gebied van informatiebeveiliging. Als een van de eerste woningcorporaties in Nederland heeft Rochdale een ISO 27001-certificering gehaald voor de digitalisering- en informatiedienstverlening. Door het jaar heen is 90% van de Rochdale-medewerkers getraind met KnowBe4 tooling, dat in gebruik is om kennis over informatiebeveiliging te vergroten. Ook zijn campagnes uitgezet om onder andere phishingmails en nieuwe trends onder hackers te herkennen. Eind 2022 is voor een beperkt aantal gebruikers Zivver beschikbaar gekomen om het e-mailverkeer te beveiligen en daarmee datalekken te voorkomen. Daarnaast is de functiebeschrijving van de Information Security Officer vastgesteld en is de werving voor vaste invulling gestart.

We blijven actief in HYRAS. Dit is een samenwerkingsverband van 5 grote corporaties die allemaal het ERP-systeem<sup>1</sup> Tobias van leverancier Aareon gebruiken. Deze 5 corporaties zijn Haag-Wonen, Ymere, Rochdale, de Alliantie en Stadgenoot. Binnen HYRAS geven we input op een aantal vraagstukken die de sector heeft bij het gebruik van de Tobias-software. In 2022 is Aedes gestart met een project om verder te komen met datastandaarden en ook hieraan nemen we (ook namens HYRAS) deel.

Voor 2022 hebben de HYRAS-deelnemers afgesproken actiever met elkaar op te gaan trekken richting samenwerking met Aareon. Hier zit op onderdelen een grote gemeenschappelijkheid en daar willen we als organisaties meer gebruik van maken.

---

<sup>1</sup>ERP staat voor enterprise resource planning. Dit is een softwaresysteem dat helpt bij het runnen van een bedrijf.

## 8. Goed bestuur

### 8.1 Visie

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
- het afleggen verantwoording hierover.

We onderschrijven dan ook de Governancecode Woningcorporaties.

### 8.2 Governance

Rochdale is een stichting en kent een raad van commissarissen (RvC) met zes leden en een raad van bestuur (RvB) bestaande uit 2 bestuurders. In de statuten staan de bepalingen voor de RvB en RvC rond benoeming, taken, onverenigbaarheden en bevoegdheden. De werkwijze van RvB en RvC zijn uitgewerkt in reglementen. Deze staan op onze website. In 2023 worden de statuten, reglementen en de visie op besturen en toezichthouden herijkt.

#### RAAD VAN COMMISSARISEN

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 RvB. Daarnaast benoemt de RvC de externe accountant. De RvC bestaat volgens de statuten uit minimaal 5 en maximaal 7 leden. De RvC heeft een apart jaarverslag opgesteld.

#### RAAD VAN BESTUUR

In 2022 is, na vertrek van bestuurder Brigitte de Maar, per 1 april besloten tot een Raad van Bestuur bestaande uit 2 leden in plaats van 3 leden. Hiermee wordt meer aangesloten bij wat gebruikelijk is in de sector. In het nieuwe besturingsmodel zijn per juni 2022, via interne doorstroming, drie directeuren benoemd voor de taakgebieden Buurten, Klant en Vastgoed. Door de focus op deze taakgebieden zijn wij beter in staat de ambities uit het strategisch koersdocument 'Op koers 2021-2026' te realiseren: sterke buurten, betaalbare woningen, toekomstgericht en met een goede dienstverlening.

De voormalige voorzitter, Hester van Buren, heeft Rochdale per 1 juni verlaten, waarna de raad van commissarissen een nieuwe voorzitter heeft benoemd. Eind 2022 bestaat de Raad van bestuur uit twee 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 en de auditcommissie. Ook worden, via de tertiaalrapportage, de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

#### DIRECTIETEAM

Het Bestuur wordt ondersteund door een directieteam (DT), bestaande uit 3 directeuren. De directeuren zijn verantwoordelijk voor de operationele gang van zaken in de drie organisatie-eenheden Klant, Buurten en

Vastgoed en heeft 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).

#### CONCERNCONTROLLER/ HOOFD CORPORATE CONTROL

Conform de Woningwet valt de concerncontroller, bij Rochdale ingevuld door het hoofd Corporate Control, rechtstreeks onder de RvB. Hij adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het Directieteam (MT) en de RvC. Het hoofd Corporate Control is, naast de rol van compliance officer, ook verantwoordelijk voor de actualisatie van de risicoprofielen (zie paragrafen over risicomanagement). De concerncontroller toetst in dat kader de opzet en werking van de door het management ingerichte maatregelen en is verantwoordelijk voor interne audits. Daarnaast wordt van de concerncontroller verwacht dat hij gevraagd en ongevraagd de RvC informeert over zaken die ertoe doen.

#### VERANTWOORDING

In 2020 zijn wij gevisiteerd door een externe partij. We herkennen de aanbevelingen van de visitatiecommissie en de belanghouders. Deze hebben we voortvarend opgepakt. De voortgang wordt gemonitord. Het rapport en de reactie van het bestuur en raad staan op de website.

De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2022 uitgebreid gesproken met het bestuur en de raad. Vervolgens heeft die in het najaar van 2022 de toezichtsbrief gestuurd. Daarin is geconcludeerd dat er geen aanleiding is om nader onderzoek uit te voeren bij Rochdale. De risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In het najaar van 2022 is in een periodiek overleg met de Aw en separaat het WSW gesproken over de ontwikkelingen bij Rochdale. Om een lening te kunnen aantrekken om de extra nieuwbouwplannen te financieren heeft het WSW, desgevraagd het bestaande borgingsplafond in het najaar van 2022 opgehoogd.

Rochdale doet jaarlijks mee aan de Aedes benchmark. In de zomer van 2022 hebben we de gegevens over 2021 ontvangen. Aedes classificeert Rochdale op alle hoofdindicatoren in de middenmoot (B) van de corporaties in Nederland. Dat is beter dan voorheen, toen Rochdale op meerdere onderdelen tot de laagste groep behoorden. Rochdale maakt een inhaalslag.

#### GESCHILLENADVIESCOMMISSIE

Rochdale heeft conform de Woningwet een geschillenadviescommissie, bij ons klachtencommissie genoemd, om te adviseren over de klachten die aan het bestuur zijn voorgelegd. De bevoegdheden en werkwijze staan in het reglement dat op onze website staat. Het reglement is in lijn met het modelreglement van Aedes. In 2022 zijn 20 klachten ontvangen, waarvan 17 door de commissie in behandeling zijn genomen. Omdat een huurder niet tevreden was over de opvolging van een advies van de klachtencommissie heeft die huurder een klacht ingediend bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties. De klacht dat Rochdale niet voortvarend reageert, is volgens de commissie gegrond. In correcte opvolging is inmiddels voorzien.

#### 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 een onafhankelijke commissie melding mogelijke misstanden die de RvB hierover adviseert. In 2022 zijn geen meldingen gedaan.

Binnen de organisatie functioneert sinds enkele jaren de commissie Integriteit. Deze commissie bestaat uit medewerkers van verschillende afdelingen en ontwikkelt beleid, bespreekt actuele interne en externe ontwikkelingen op het gebied van integriteit en gaat 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 wat regulier wordt gespeeld en waar alle medewerkers voor worden uitgenodigd.

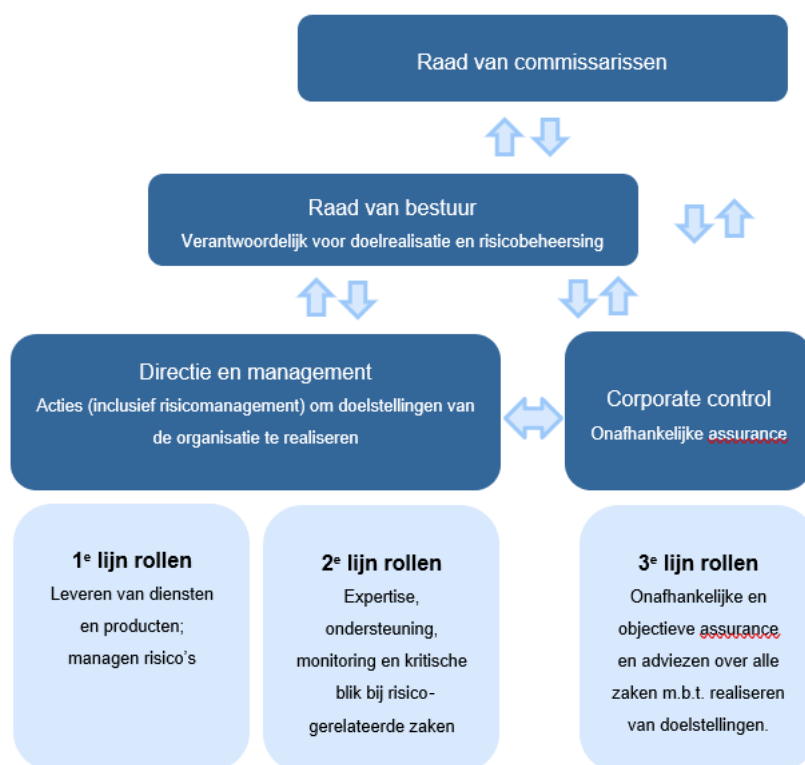
Naast het dilemma spel (7 keer in 2022) is op verschillende manieren het onderwerp integriteit onder de aandacht gebracht. Er zijn berichten geplaatst op Intradale over ongewenst seksueel gedrag, diversiteit binnen Rochdale, de vertrouwenspersoon, informatiebeveiliging en tips om integriteit te bespreken in teams. Daarnaast zijn via de Rochdale academie e-learnings aangeboden over informatiebeveiliging, het bespreken van ongewenst gedrag van medewerkers (voor leidinggevend) en is een start gemaakt met de workshop 'inclusieve selectiegesprekken' voor alle leidinggevend. Tijdens het leidinggevende café is gesproken over soft controls.

In lijn met de vierjaarlijkse evaluatie voorzien we in 2023 een herijking/actualisatie en aanscherping van de gedragscode en bijbehorende documenten.

### STAKEHOLDERS

Een goed thuis bieden doen en kunnen wij niet alleen. Onze huurders en samenwerkingspartners zijn daarbij hard nodig. In de buurten 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. Zo bereidden we een burgerberaad voor over de toekomst van het wonen in Zaanstreek-Waterland. Tijdens het burgerberaad G1000Wonen Zaanstreek-Waterland gaan 500 inwoners, samen met corporaties en gemeenten, aan de slag met de toekomst van wonen in de regio. Een ander voorbeeld is de organisatie van discussiebijeenkomsten met andere corporaties uit Amsterdam (met publiek) in Pakhuis De Zwijger. Tijdens de gemeenteraadsverkiezingen was wonen een heel belangrijk campagnethema en voerden we in Pakhuis De Zwijger een debat met de lijsttrekkers over de bouw- en de verduurzamingsopgave die voor ons ligt.

Afbeelding 7: governancestructuur van Rochdale



### 8.3 Risicocultuur en organisatie

Onze organisatiecultuur is een belangrijke pijler voor risicobeheersing. Om die reden is er veel aandacht voor integriteit en soft controls. In 2022 heeft een interne audit aangetoond dat medewerkers zich veilig voelen om misstanden te melden, mochten deze zich voordoen.

Binnen de 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’-model. 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. In 2022 is er een wijziging geweest van de organisatiestructuur, waardoor er is gewerkt met een directieteam naast de raad van bestuur. Een gevolg hiervan is dat 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 aanvullende zekerheid moet verschaffen over de effectiviteit van risicobeheersing binnen Rochdale.

### 8.4 De toprisico’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. In het najaar 2022 zijn de toprisico’s geactualiseerd. Deze zijn hieronder weergegeven.

Tabel 13: maatregelen per toprisico 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"><li>- Jaarlijks stress scenario’s doorrekenen.</li><li>- Indien nodig investeringen temporiseren.</li><li>- Exploitatiekosten beheersen.</li></ul>
Operationeel	Er vinden succesvolle cyberaanvallen plaats, er zijn datalekken en/of IT-systemen vallen uit.	<ul style="list-style-type: none"><li>- ISO 27001 certificering.</li><li>- Ontwikkeling kennis en bewustzijn.</li><li>- Opstellen Bedrijfs Continuïteits Plan.</li></ul>
Operationeel	Er is onvoldoende capaciteit om de bouwproductie te borgen.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Taskforce opgericht met HR gericht op werving.</li><li>- Prominent agendapunt bij MT Vastgoed.</li><li>- Junioren zelf opleiden.</li><li>- Aantrekkelijke werkgever zijn.</li><li>- Noodzaak tot inhuur.</li><li>- Commitment co-makers vergroten.</li><li>- Lang voor het moment van start bouw al actief aannemers benaderen om in bouwteam met ons te opereren.</li></ul>

Financieel	De kosten van renovatie van bestaand bezit vallen tegen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altijd de afweging maken of sloop een kwalitatief en financieel beter alternatief is dan renovatie.</li> <li>- Interne kennis/good practices op peil houden.</li> <li>- Twee keer per jaar, in het voorjaar en bij MJIB de prognoses actualiseren.</li> <li>- Benchmarken met collega's – betalen wij niet meer dan zij?</li> </ul>
Financieel	De bouwmarkt (vraag en aanbod) ontwikkelt zich in ongunstige zin, waardoor bouw- en ontwikkelkosten toenemen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanbestedingsmonitoring door Inkoop.</li> <li>- In een vroeg stadium van projectontwikkeling aannemers actief benaderen om samen in een bouwteam te opereren.</li> <li>- In de kwartaalpublicaties van projecten uniform voorschrijven van indexeringen en posten onvoorzien t.b.v. realistische kasstroomprognoses.</li> <li>- (Middel)lange termijn: Meer inspanningen plegen in het kader van de NH Bouwstroom.</li> <li>- Vaste relatie met bouwkostenadviesbureau verder aanhalen om boven op de ontwikkelingen in de markt te kunnen zitten.</li> <li>- 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.</li> <li>- Een meer strategisch investeringsbeleid formuleren.</li> <li>- Voor planmatig onderhoud werken met vaste co-makers.</li> <li>- 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.</li> </ul>
Operationeel	De interne organisatie is kwetsbaar en onvoldoende effectief in de primaire processen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor reparatie en verhuurmutatie wordt een verbeterplan opgesteld.</li> <li>- Een interimmanager is aangesteld om de prestaties van het klant contact center te verbeteren.</li> </ul>
Financieel	Onvoldoende middelen voor onderhoud/verduurzaming in VvE-verband.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdisciplinair team installeren.</li> <li>- Programma aanpak ontwikkelen en versnellen.</li> </ul>
Financieel	De beleidswaarde daalt sterk.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jaarlijks meenemen in de berekening van stress scenario's.</li> <li>- Investerings temporeren.</li> </ul>
Operationeel	Rochdale realiseert onvoldoende (IT) innovatiekracht.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meer bewustzijn, kennis en opleiding op het gebied van digitalisering en ICT bij bestuur, management en leidinggevenden.</li> <li>- Zoveel mogelijk op gezamenlijke platforms werken met andere woningcorporaties en vooral ook innovators in de keten en uit andere sectoren.</li> </ul>

## 8.5 Beheersing van risico's

Het is belangrijk om de risico's te onderkennen en zo nodig te beheersen, die realisatie van onze doelstellingen kunnen bedreigen. 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

risicomanagement 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 1e, 2e en 3e lijn. In 2022 kwam er input voor risico's vanuit een tiental interne audits uitgevoerd vanuit de 3e lijn, een algehele herijking van de strategische risico's, oordeelsbrieven van de externe toezichthouder en de managementletter van de externe accountant.

### RISICOBEREIDHEID

Rochdale is een woningcorporatie: het realiseren van de maatschappelijke doelen staat voorop, waarbij financiële continuïteit als randvoorwaarde geldt. Bij onze taakopdracht past een behoedzame (defensieve/neutrale) houding ten aanzien van risico's. Op onderdelen is een neutrale of offensieve opstelling nodig of wenselijk om de volkshuisvestelijke doelen te halen. Rochdale heeft in 2022 de risicobereidheid niet bijgesteld. De nationale prestatieafspraken vergen veel van woningcorporaties in zijn algemeenheid en daarmee Rochdale. Het afgelopen jaar bleek dat de lage financiële risicobereidheid steeds meer is gaan schuren met de volkshuisvestelijke opgave en de ingewikkelde marktomstandigheden.

Afbeelding 8: werking van het risicomanagementproces



Tabel 14: 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.

#### 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 een keer per tertiaal besproken tussen raad van bestuur en raad van commissarissen op basis van de tertiaalrapportage van Corporate Control.

## 8.6 Fraudepreventie

Voor preventie en zo nodig 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. In 2022 is de opzet van de fraudebeheersing mede beoordeeld aan de hand van het NBA-advies frauderisicobeheersing. Hieruit blijkt dat Rochdale fraudepreventie goed op orde heeft.

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.

Voor onze sector en bedrijfsvoering zien wij een aantal fraudegerelateerde risico's die inherent hoog zijn:

- Het voldoen aan regelgeving voor aanbesteding van bouw- en onderhoudsprojecten.
- Verwerking van facturen/betalingen zonder dat (voldoende) duidelijk is dat een tegenprestatie is geleverd.
- Niet-transparante aan- en verkooptransacties.
- Valsheid in geschifte door kandidaat-huurders om in aanmerking te komen voor een woning.

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.
- Door het systeem afgedwongen factuurcontrole.
- Externe taxaties bij verkooptransacties.
- Training en instructie van medewerkers om de juistheid van documenten te controleren.

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.

## 8.7 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 risico control 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. In 2022 heeft het complianceteam onder meer de volgende onderwerpen behandeld:

- wijzigingen in de Woningwet;
- de impact van de Omgevingswet;
- handreiking Integriteit voor Woningcorporaties;
- opvolging van de governance inspectie.

De uitkomsten daarvan zijn opgepakt waar nodig, en anders ter kennis aangenomen.

## 8.8 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 aandachtsgebied, 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 was in 2022 geen functionaris gegevensbescherming aangesteld, waar dit in eerdere jaren wel het geval was (dit is niet verplicht voor woningcorporaties). Door de rol van het hoofd Corporate Control is eventuele escalatie afdoende geborgd.

In 2022 hebben in totaal 21 datalekken plaatsgevonden, waarvan er geen enkele een hoog risico had. Van deze datalekken moesten er 8 gemeld worden bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Al deze meldingen zijn 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 zich in 2022 actief ingezet tegen het gebruik van apps waarvan Rochdale niet kan garanderen dat er aan de AVG kan worden voldaan, doordat de gebruiksvoorwaarden niet goed af te spreken zijn met de leverancier en/of waarvan de in de app gebruikte data buiten de Europese Economische Ruimte worden opgeslagen.

## 8.9 Verbindingen

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

### WETTELIJKE VEREISTEN

De verbanden voldoen aan de wettelijk gestelde eisen uit de Woningwet. In het Reglement verbanden ligt vast binnen welke (risico)kaders de raad van bestuur beslissingen neemt over het aangaan van verbanden en het vormgeven, wijzigen, in stand houden, afstoten en sturen daarvan. Voor het aangaan van nieuwe verbanden 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 verbanden.

### VERANTWOORDELIJKHEDEN

De verantwoordelijkheden over de verbanden 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 verbanden;
- het toetsen of de raad van bestuur controle heeft over de verbanden en of de risico's evenwichtig over de samenwerkingspartners zijn verdeeld.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

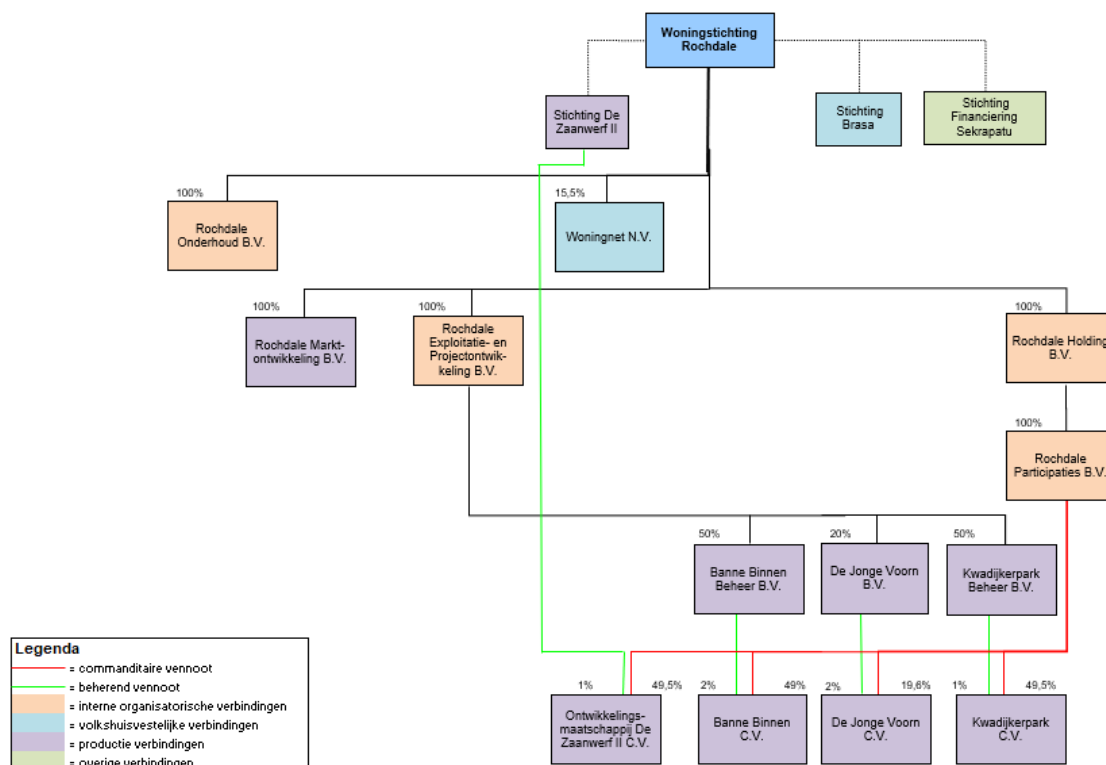
- het systematisch, onderbouwd en schriftelijk vastleggen van het beleid en de besluitvorming rond de (voorgenomen) verbanden.

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

### STRUCTUUR

Vanaf 2021 is Rochdale actief bezig om de verbandenstructuur te vereenvoudigen. Dit heeft erin geresulteerd dat in 2022 twee verbanden zijn opgeheven. Het gaat om de RochDAM Beheer B.V. en om Amstelkwartier Beheer B.V. Per 31 december 2022 heeft Rochdale een belang in 16 verbanden.

Afbeelding 9: het belang van Rochdale in verbindingen, 31 december 2022



Tabel 15: het verloop van verbindingen in 2022

	31-12-2021	Verkoop	Opgeheven	31-12-2022
Interne organisatorische verbindingen	4			4
Volkshuisvestelijke verbindingen	2			2
Productieverbindingen	11		2	9
Overige verbindingen	1			1
<b>Totaal</b>	<b>18</b>		<b>2</b>	<b>16</b>

#### INTERNE ORGANISATORISCHE VERBINDINGEN

Wij zijn rechtstreeks 100% aandeelhouder van 4 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 35 medewerkers die onderhoudswerkzaamheden aan het bezit van Rochdale uitvoeren.

De voornaamste taak van de andere organisatorische 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.

## 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 2023 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.
- 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 Prinsenstichting in Purmerend te herontwikkelen. Het programma voor de ontwikkeling van 340 woningen, waarvan 100 voor exploitatie in de sociale huur, is goedgekeurd.

In 2022 zijn de eerste 67 woningen in de verkoop gegaan. Daarvan zijn er 57 verkocht in 2022. Daarnaast heeft Rochdale de grond voor de ontwikkeling van 100 sociale huurwoningen uitgenomen van Kwadijkerpark C.V.

## 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 met als gemeenschappelijk doel: werkzaam zijn op het gebied van de woonruimteverdeling. Het belang van Rochdale is 15,5%.
- Stichting Brasa en de Stichting Financiering Sekrepatu (SFS)

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 en heeft de in Nederland gevestigde Stichting Financiering Sekrepatu (SFS) een lening verstrekt aan Sekrepatu van € 11 miljoen. De 4 gerealiseerde complexen van Sekrepatu dienen als hypothecaire zekerheid voor de lening van SFS. De drie corporaties vormen het bestuur van SFS.

Sekrepatu heeft in 2022 slechts gedeeltelijk aan haar rente- en aflossingsverplichtingen jegens SFS kunnen voldoen. De twee over 2021 verschuldigde termijnen zijn in 2022 ontvangen. De over 2022 verschuldigde termijnen zijn nog verschuldigd. De restschuld van Sekrepatu aan SFS bedraagt ultimo 2022 € 9.550.000.

Houdstermaatschappijen van de 3 corporaties hebben in 2016 ieder een lening oorspronkelijk groot €4 miljoen verstrekt aan SFS. SFS heeft in 2022 conform de leningsovereenkomst een bedrag van € 133.500 aan elk van de houdstermaatschappijen betaald, zijnde aflossing en rente over 2022.

Het uitstaande schuldbedrag per houdstermaatschappij – voor Rochdale is dit Rochdale Holding BV – bedraagt ultimo 2022 € 3.250.000.

De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief. Deze situatie is in 2022 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 omdat er sprake is van grote betalingsachterstanden.

De geplande aflossingen volgens de tussen SFS en Sekrepatu afgesloten leningsovereenkomst zullen daarom noodgedwongen door de economische situatie deels moeten worden uitgesteld. Mede om deze reden heeft Rochdale een voorziening getroffen van € 3 miljoen.

In 2022 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.

## 8.10 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 2022 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 aan de OR voorgelegd. Conform artikel 24 van de wet op de ondernemingsraden (WOR) heeft ook overleg met een vertegenwoordiging van de RvC plaatsgevonden.

De OR van Rochdale bestaat uit 11 gekozen medewerkers. In 2022 hebben 3 medewerkers de OR verlaten vanwege uitdiensttreding. Er zijn geen nieuwe leden toegetreden. Caroline de Zoete is de ambtelijk secretaris van de OR.

Tabel 16: samenstelling ondernemingsraad per 31 december 2022

Tomas Postema (voorzitter)	Jin Sarwari	Ronald Daman
Claudia Knabe	Marcel Hoogeveen	
Raymond Ramaakers	Flavio Salsano	
Marcel Tuininga	Sandra Bouw	

### INSTEMMINGSAANVRAGEN

De OR heeft in 2022 haar instemming gegeven op een nieuw mobiliteitsbeleid en op het aanpassen van de tekst van de Personeelsgids. De OR heeft in november 2022 een instemmingsverzoek gekregen voor het aanpassen van de gesprekscyclus 2023.

### ADVIESAANVRAGEN

Positief advies is gegeven op het nieuwe besturingsmodel met 2 bestuurders en 3 directeuren. Tevens is positief geadviseerd over de benoeming van de bestuurder Mohamed Acharki en het verlengen van de termijn van 2 leden van de raad van commissarissen. In vervolg op het nieuwe besturingsmodel is er per organisatie-eenheid Klant, Buurten en Vastgoed een adviesaanvraag voorgelegd aan de OR. Na een aanpassing in Buurten en het advies van de OR heeft de RvB een definitief besluit genomen over de 3 organisatie-eenheden.

## INITIATIEFVOORSTEL

Daarnaast heeft de OR een initiatiefvoorstel gedaan voor de eindejaarsgratificatie. De RvB heeft deze in 2022 niet overgenomen.

### 8.11 Vooruitblik

In 2023 worden de statuten, reglementen, gedragscode en de visie op besturen en toezichhouden herijkt. Hierbij wordt aangesloten op het nieuwe besturingsmodel. Daarnaast wordt de focus op de opzet en werking van fraudebeheersmaatregelen uitgebreid ten opzichte van voorgaande jaren.

De rol van information security officer wordt komend jaar verstevigd door te gaan werken met een vaste functionaris. Dit zal mede moeten bijdragen aan het behouden van de ISO 27001-certificering. Als onderdeel van een sterkere informatiebeveiliging wordt Zivver verder uitgerold in de organisatie teneinde datalekken zoveel mogelijk tot een minimum te beperken.

Bij verbindingen wordt ingezet op verdere vereenvoudiging. Waar mogelijk worden verbindingen ontbonden.

## 9. Gezonde financiën

### 9.1 Financiële continuïteit

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 in het meerjarenplan opgenomen voornemens en plannen kunnen uitvoeren. De doelstellingen van het financieel beleid zijn:

- het waarborgen van financiering, wat in ieder geval een positief oordeel van het WSW over de kredietwaardigheid van Rochdale vereist;
- het oordeel van de 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 vijf jaar is zodanig dat de financiële continuïteit gewaarborgd is.

In de tabel 17 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 90% 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.

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 financierbaar te zijn. De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van 4 financiële ratio's:

- ICR
- LTV
- solvabiliteit
- dekkingsratio.

Tabel 17: Aw-/WSW-normen 2022 en Rochdale streefwaarden

Ratio	Aw-WSW-normen			Rochdale streefwaarden			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	
<b>Continuïteitsratio's</b>							
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%	55%	25%	

We hanteren de streefwaarde als een signaal dat bijsturen door intensivering of juist beperking van beleid noodzakelijk is bij over- of onderschrijding in enig jaar van de meerjarenprognose.

De belangrijkste resultaten die wijzen op een gezonde financiële positie voor 2022 zijn dat we voldoen aan de volgende 4 resultaatsdoelstellingen:

- oordeel Aw: positief
- voldoen aan Aw-criteria: in 2022 voldoen we. In 2021 haalden we de norm voor de ICR DAEB (net) niet.
- oordeel WSW: kredietwaardig (onveranderd)
- voldoen aan WSW-criteria: aan alle criteria wordt voldaan in 2022

## 9.2 Jaarresultaat 2022

In de jaarcijfers (x € miljoen) over 2022 vertalen de ontwikkelingen zich als volgt:

Tabel 18: jaarcijfers 2022 (x € miljoen)

	2022	2021	Vershil
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	91	89	2
Leefbaarheid	-4	-4	-
Financiële baten en lasten	-36	-38	2
Overige organisatiekosten	-8	-26	18
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>43</b>	<b>21</b>	<b>22</b>
Resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3	10	-7
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-200	1.554	-1.754
Overige waardeveranderingen	-64	-40	-24
<b>Resultaat voor belasting en deelnemingen</b>	<b>-216</b>	<b>1.545</b>	<b>-1.763</b>
Belasting	-5	18	-23
Aandeel deelnemingen	-	-	-
<b>Jaarresultaat</b>	<b>-221</b>	<b>1.563</b>	<b>-1.786</b>

Het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is met € 2 miljoen toegenomen. Daarnaast zijn de rentelasten met € 2 miljoen gedaald. De overige organisatiekosten zijn € 18 miljoen lager ten opzichte van 2021 door het agio van de Vestialening die in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage in de overige organisatiekosten verantwoord is.

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedroeg in 2021 € 1.554 miljoen. In 2022 zien we voor het eerst een daling van de marktwaarde. Gelukkig is de daling qua omvang nog niet zo groot als stijging van de afgelopen jaren. Hierdoor blijft de financieringsruimte voorlopig nog op niveau zodat de realisatie van de investeringsambitie nog niet in gevaar komt.

In 2022 is € 64 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

2022 begon met bovengemiddeld veel onverhuurde woningen uit het vorige jaar. Deze leegstand was ontstaan door een combinatie van factoren, waaronder de covid-lockdowns en een capaciteitstekort op de aannemersmarkt.

Er is dit jaar geïnvesteerd in maatregelen die op langere termijn gaan zorgen voor een structurele vermindering van de kwetsbaarheid van het verhuurmutatieproces. Vanaf 1 oktober werken we bijvoorbeeld met 7 partners in het reparatie- en mutatieonderhoud om de doorlooptijden te verkorten. Ook zijn stappen gezet voor het verder digitaliseren van het proces. De opname-app is in december live gegaan.

Om verder bij te dragen aan het wegwerken van de onverhuurde woningen en om inzet te kunnen leveren voor de verbeterprojecten is getracht om het verhuurteam tijdelijk uit te breiden. Dit ging door de omstandigheden op de arbeidsmarkt minder snel dan gehoopt. Ondanks de extra personele capaciteit, is de huurdering gestegen. Redenen zijn ook een aantal projecten, waaronder de tijdelijke verhuur van 100 woningen aan de Nierkerkestraat en uitplaatsingen in de Hertzingerstraat, en oplevering van de nieuwbouw in Pont Neuf. Dit heeft direct tot leegstand geleid of indirect doordat het impact had op de capaciteit. Ook heeft de voorbereiding van de nieuwe regionale woonruimteverdeling en de digitaliseringslag capaciteit gekost.

Tabel 19: huurachterstand en huurdering in 2020-2022

Resultaatdoelstelling	Doelstelling 2022	Realisatie 2022	Realisatie 2021	Realisatie 2020
<b>Huurachterstand</b>				
Huurachterstand zittende huurders	0,85%	0,63%	0,65%	0,80%
<b>Huurdering</b>				
Huurdering totaal (x € 1.000)	3.746	4.657	3.595	2.355
Huurdering woningen (x € 1.000)	3.251	4.287	3.310	1.946
Huurdering bedrijfsruimten, parkeren, overig (x € 1.000)	495	370	285	409

### 9.3 Financiering en rentelasten

Rochdale had aan het einde van 2022 een leningenportefeuille van € 1.285 miljoen (ultimo 2021: € 1.240 miljoen). In 2022 hebben we voor € 100 miljoen nieuwe geborgde leningen aangetrokken. Daar staan reguliere- en eindaflossingen tegenover van € 62 miljoen. De reële waarde of marktwaarde van de leningen bedraagt € 1.774 miljoen. Waardering tegen de actuele waarde van de schulden zou derhalve resulteren in een verlaging van het eigen vermogen met € 489 miljoen.

De liquiditeitspositie bedroeg eind 2022 € 18 miljoen. Daarnaast beschikten we nog over een rekening-courantfaciliteit bij huisbankier ING Bank van € 25 miljoen.

De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille in 2022 bedroeg 2,82% (2021: 2,89%). In 2021 is door de hele sector meegewerkt aan de herfinanciering van Vestia, ook Rochdale heeft hieraan meegedaan. De extra kosten (disagio) van deze financieringsruil zijn in de resultaten over 2021 verantwoord.

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 over het treasurybeleid in de treasurycommissie. Hierbij worden we ondersteund door een gespecialiseerd adviesbureau.

### 9.4 Marktwaardeontwikkeling 2022

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 drie ontwikkelingen: de ontwikkeling in de voorraad, investeringen en de autonome (markt)ontwikkeling.

Tabel 20: verloop marktwaarde 2022 (x € miljoen)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Beginstand</b>	<b>7.655</b>	<b>1.105</b>	<b>8.760</b>
<i>Voorraadmutaties:</i>			
Opleveringen e.a.	13	1	14
Verkopen	-16	-4	-20
<i>Overige mutaties:</i>			
Investeringsen	44	2	46
Overige	6	-6	0
Autonome marktontwikkeling	-197	-24	-222
<b>Eindstand</b>	<b>7.505</b>	<b>1.074</b>	<b>8.579</b>

#### VOORRAADMUTATIES

In 2022 zijn de projecten Pont Neuf (89 woningen in Purmerend) en Sarphatistraat (12 woningen in Amsterdam), opgeleverd.

#### INVESTERINGEN

Er is in 2022 € 44 miljoen geïnvesteerd in het DAEB-vastgoed en € 2 miljoen in het niet-DAEB-vastgoed. Dit betreft onder andere de projecten Dobbebuurt, Van Deyssebuurt, 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.

#### AUTONOME MARKTONTWIKKELING

De reële waardemutatie is in 2022 uitgekomen op een daling van € 222 miljoen. Dit is het saldo van € 199 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen enerzijds en € 23 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 beïnvloeden hebben, zijn:

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

Tabel 21: marktwaarde ontwikkeling (x € miljoen)

	Totaal
<b>Beginstand</b>	<b>8.760</b>
Aan-/ verkoop, nieuwbouw en sloop	-1
Wijziging vastgoedgegevens	37
Afschaffing verhuurderheffing	415
Wijziging overdrachtskosten	-87
Wijziging disconteringsvoet	-594
Leegwaarde/leegwaardeindexering	-309
Overige marktontwikkelingen	360
<b>Eindstand</b>	<b>8.579</b>

De autonome waardedaling is grotendeels toe te wijzen aan de lagere leegwaarde(ontwikkeling) (- circa €309 miljoen) en de hogere disconteringsvoet (- circa € 594 miljoen). Deze negatieve effecten worden getemperd door andere factoren waarvan de afschaffing van de verhuurderheffing (+ circa 415 miljoen) de grootste is.

Tabel 22: verloop marktwaarde naar beleidswaarde (x € miljoen)

	DAEB	Niet-DAEB
<b>Marktwaarde per 31-12-2022</b>	7.505	1.074
Aanpassen naar doorexpluiten	838	106
Markthuur naar streefhuur	-3.302	-287
Onderhoudsbeleid Rochdale	-1.618	-115
Beheer	-311	-17
<b>Beleidswaarde per 31-12-2022</b>	<b>3.211</b>	<b>762</b>

#### 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 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 23: marktwaarde en beleidswaarde (x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde	7.505	1.074	<b>8.579</b>
Beleidswaarde	3.211	761	<b>3.972</b>
<b>Delta</b>	<b>4.294</b>	<b>312</b>	<b>4.607</b>

## TERUGBLIK OP ONZE RESULTATEN OVER 2022

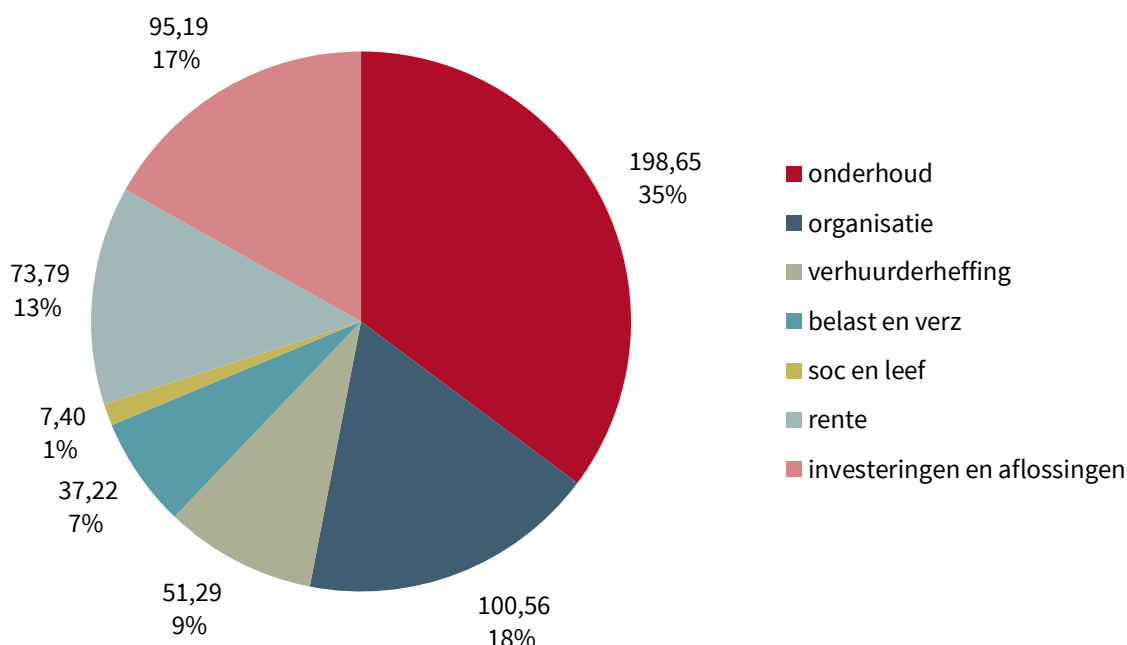
Het jaarresultaat over 2022 leidt tot een verslechtering van onze financiële positie eind 2022. In 2022 heeft het echter nog geen impact op onze ratio's. Zowel op totaalniveau als voor de afzonderlijke (administratieve) takken blijven we voldoen aan de criteria van de Aw en het WSW.

### 9.5 Besteding huurinkomsten

De gemiddelde maandhuur bij Rochdale bedroeg in 2022 € 564,11 (in 2021: € 557,60). Hiervan wordt het grootste gedeelte besteed aan onderhoud. Dit was ook in 2020, 2019, 2018 en 2017 het geval, terwijl in eerdere jaren de rentelasten de grootste uitgavenpost waren. Maar de rentelasten zijn gedaald door de aflossing van leningen en het lage renteniveau van nieuwe leningen. Aangezien we inzetten op het intensiveren van met name het planmatig onderhoud en verduurzaming van onze woningportefeuille, is de verwachting dat dit ook de grootste uitgavenpost zal zijn in de komende jaren.

Het jaar 2022 vertaald naar de maandhuur (€ 564,11) ziet er als volgt uit:

Afbeelding 10: opbouw van de maandhuur, in 2022



### 9.6 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. Het 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.

#### 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 kwartaalrapportage, bestemd voor het bestuur en de raad van commissarissen. Het treasurybeleid, het treasuryjaarplan en de kwartaalrapportages 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 uitmaakt van de bedrijfseenheid Financiën. Alle operationele taken en bevoegdheden op het gebied van treasury zijn nader uitgewerkt in procedurebeschrijvingen.

## AO-/IC-TREASURY-ACTIVITEITEN

In het kader van de treasuryfunctie gelden de volgende algemene uitgangspunten op het gebied van administratieve organisatie (AO) en interne controle (IC):

- A. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van treasury-activiteiten zijn op eenduidige wijze schriftelijk vastgelegd.
- B. Bij de uit te voeren treasury-activiteiten is functiescheiding doorgevoerd bij de autoriserende, controlerende, registrerende en uitvoerende functionarissen. Het openen van derivatenlijnen heeft bovendien voorafgaande melding aan de raad van commissarissen onder mededeling van de impact van het risico. Deze melding wordt voorzien van informatie over het doel.
- C. Tegenpartijen wordt opdracht gegeven de bevestigingen van iedere transactie te versturen naar de financiële administratie zonder tussenkomst van de personen die bevoegd zijn tot het sluiten van de transacties.
- D. Een transactie wordt terstond geregistreerd door de functionaris die de transactie heeft afgesloten.

## 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 renteafspraken met geldgevers over bestaande leningen of het afsluiten van leningen met uitgestelde storting.

In de genoemde treasurycommissie wordt minimaal op kwartaalbasis de ontwikkeling van de marktwaarde gerapporteerd en gemonitord.

## 9.7 Blik vooruit

Onze financiële positie is toereikend om onze ambities, zoals verwoord in onze koers en ons meerjarenplan en -begroting 2023-2027, mogelijk te maken. Wat niet wil zeggen dat er geen risico's (zie 9.8) aan de horizon opdoemen die, afhankelijk van de te maken keuzes, de landelijke opgaven en eventuele financiële maatregelen van het rijk, kunnen zorgen voor een ander financieel beeld. Vooralsnog wordt aan alle financiële criteria/normen voldaan. Rochdale monitort actief, mede op basis van scenario's, wat de eventuele gevolgen zijn voor het financiële beeld van de toekomst.

Tabel 24: financiële kengetallen DAEB en niet-DAEB, gesaldeerd in 2023-2027

Financiële KPI's (totaal)	Norm Aw	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	> 1,40	1,89	1,70	2,16	2,19	2,10	2,10
LTV-beleidswaarde (in %)	< 85,0	31,7	33,6	39,2	44,4	49,1	52,9
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	> 15,0	71,7	65,7	62,7	58,0	53,1	49,8
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen (in %)	< 70,0	15,5	15,4	17,9	20,3	22,3	24,1

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

Tabel 25: financiële kengetallen DAEB-tak, in 2023-2027

Financiële KPI's (DAEB)	Norm Aw	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	> 1,40	1,7	1,51	1,96	2,01	1,93	1,94
LTV-beleidswaarde (in %)	< 85,0	31,1	34,0	39,9	46,1	51,7	55,6
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	> 15,0	72,8	66,1	63,5	58,9	54,2%	51,2
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen (in %)	< 70,0	12,5	14,6	17,0	19,7	21,9	23,6

Tabel 26: financiële kengetallen niet-DAEB-tak, in 2023-2027

Financiële KPI's (niet-DAEB)	Norm Aw	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	> 1,80	2,37	2,31	2,86	2,88	2,77	2,80
LTV-beleidswaarde (in %)	< 75,0	33,9	32,3	36,3	37,2	38,2	41,8
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	> 40,0	66,0	67,5	65,9	64,9	63,1	60,2
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen (in %)	< 70,0	24,0	21,6	24,2	24,7	25,3	27,6

## 9.8 Risico's en beheersmaatregelen

Door de afschaffing van de verhuurderheffing zijn de financiële vooruitzichten van de hele corporatiesector en dus ook van Rochdale aanzienlijk gewijzigd ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting. Daar staat vanwege de nationale prestatieafspraken ook wel het een en ander aan verplichtingen tegenover. Voor een belangrijk deel sluiten die al aan bij onze eigen ambities, bijvoorbeeld voor de beschikbaarheid en de verduurzaming. De huurverlaging in 2023 voor een groot deel van de huurders (met zeer lage inkomens) en de matiging van de huurverhoging voor de jaren 2023 tot en met 2025 zijn voor de betaalbaarheid een goede zaak, maar het is niet goed voor de ontwikkeling van onze opbrengsten en de investeringscapaciteit. 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. Beperkingen in de productiecapaciteit, grote prijsstijgingen en toenemende betalingsrisico's vergroten de financiële risico's.

Ondanks dat hebben we de marges voor de vaststelling van onze eigen streefwaarden voor de strategische financiële KPI's (LTV, ICR e.a.) ten opzichte van de sectorlimieten niet vergroot. We sluiten hierbij aan bij 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 voor de meerjarenbegroting 2023-2027 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 en het hierdoor niet kunnen realiseren van onze doelen;
  - 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, zo niet de belangrijkste maatstaf voor onze financieringsruimte is de verhouding tussen de bancaire schuld en de beleidswaarde van het bezit; de ‘Loan to Value’ (hierna: LTV). In de afgelopen jaren hebben we ondervonden dat de beleidswaarde nogal onstabiel en onvoorspelbaar is. De beweeglijkheid (volatiliteit) kent twee 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.

In 2022 heeft het ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een proces gestart voor de evaluatie van de beleidswaarde. Op initiatief van Aedes en Finance Ideas is een werkgroep van 35 corporaties bijeengebracht om daarover na te denken en te adviseren. In september is als gevolg daarvan een rapport uitgebracht met aanbevelingen voor verbetering. Vooral gericht op verbetering van de voorspelbaarheid van de beleidswaarde en uitgewerkt in aanbevelingen voor een disconteringsvoet die rekening houdt met het lagere risico van sociale verhuur ten opzichte van commerciële verhuur (waarop de marktwaardering is gebaseerd) en het effect van woningverbetering op de toekomstige beleidswaarde. We vertrouwen erop dat een en ander in de loop van 2023 zal leiden tot gewenste aanpassingen voor de berekening van de beleidswaarde en de prognose ervan.

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%. In een ‘wat als’-scenario hebben we uitgewerkt wat het effect op de LTV-ontwikkeling zal zijn als de discontovoet met 1,5% stijgt (zie bijlage 5, scenario 3). Daaruit blijkt dat we in de komende 5 jaar nog niet aan de sectorlimiet zouden raken, maar al wel onze eigen streefwaarde overschrijden in 2027. Ingrijpen in vooral het investeringsprogramma is dan onvermijdelijk.

#### 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. Het effect kan groot zijn, waar gedacht kan worden aan de huurverlaging in 2023 en verplicht lagere jaarlijkse huurverhogingen dan het inflatieniveau. Of nog verdere renteaftrekbepanking (ATAD) voor de vennootschapsbelasting (Vpb).

- Lagere maar inmiddels ook (te) hoge inflatie leidt tot lagere exploitatieopbrengsten. Tot vorig jaar was een lagere dan begrote inflatie negatief voor de begrote exploitatiekasstromen. De jaarlijkse huurverhoging is tot op heden immers altijd afgestemd op de prijsinflatie. In die situatie stijgen de netto-exploitatieopbrengsten minder dan begroot. Het positieve effect van lagere kosten is namelijk veel minder groot dan het negatieve effect van de lagere huuropbrengsten. Maar nu is de inflatie zo hoog dat het onredelijk wordt geacht om die stijging geheel door te voeren in de huurverhoging. De nationale prestatieafspraken bevatten de bepaling dat de huurverhoging in de jaren 2023 tot en met 2023 wordt gebaseerd op de cao-loonstijgingen minus 0,5%. De begrote huurverhoging is daar al op afgestemd. Alleen als de cao-loonstijging gelijk blijft aan begroot, maar de werkelijke inflatie lager dan begroot, werkt dat in ons voordeel, omdat dan alleen onze kosten dalen ten opzichte van de begroting.
- 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 2027 ruim € 1,1 miljard aan nieuwe financiering aangetrokken, waarvan bijna 90% voor de DAEB-tak (WSW-geborgde leningen). Daarbij moet er ook bijna € 130 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 ook circa € 130 miljoen niet door het WSW borgbare financiering aan te trekken in de niet-DAEB-tak 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, maar inmiddels is de verwachte rente ook 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. Er bestaat wel een prijsrisico. We rekenen weliswaar vanaf 2023 met lagere stijgingen van verkoopprijzen dan voorheen, maar niet met een prijsdaling. En op basis van de meest recente cijfers lijkt er – na een periode van enorme stijgingen in de afgelopen jaren – al een daling van de marktprijzen te zijn ingezet. Er is dus een risico dat opbrengsten mogelijk niet wordt gehaald. Omdat het begrote volume van de verkoopopbrengsten in verhouding tot de financiering van investeringen door extra leningen relatief gering is (ca. 10% tot 2027<sup>2</sup>) is de relatieve kwetsbaarheid van onze begroting voor tegenvallende verkoopopbrengsten niet zo hoog. Daarnaast vormen verkoopopbrengsten ook een kans, namelijk om het verkoopprogramma te intensiveren als daaraan behoefte bestaat.

Er bestaat wel een blijvende onzekerheid over verkoopbeperkingen of zelfs een verkoopverbod vanuit de lokale overheid. Een verkoopverbod heeft direct een negatief effect hebben op de ontwikkeling van nieuwbouw en het werken aan sterke buurten.

#### TEGENVALLENDE KOSTEN VAN INVESTERINGEN

De bouwkosten zijn in de jaren vóór 2022, maar in 2022 zelf in het bijzonder enorm gestegen. Ook voor 2023 houden we nog rekening met een forse stijging, al is die al wel aanzienlijk minder dan wat voor heel 2022 werd verwacht. De werkelijkheid kan dus nog zeker tegenvallen. In de investeringsbegroting hebben we voor wat betreft de geraamde kostprijzen van nieuwbouw en verbouwingen al wel met de nodige reserves voor prijsstijgingen gerekend. Er is meer zorg over het kunnen behalen van de begrote productie, gelet op de tekorten aan mankracht en materialen bij aannemers. Hogere dan verwachte prijsstijgingen zullen waarschijnlijk leiden tot verlaging van het volume van de nieuwbouw en mogelijk ook, zij het in mindere

<sup>2</sup> Het jaar 2027 is een uitzondering; in dat jaar verwachten we 224 gerenoveerde woningen in de zogenaamde G-flats in Amsterdam-Zuidoost te verkopen.

mate, de kwaliteit van nieuwbouw en verbeteringen. En omgekeerd zijn lagere stijgingen of zelfs prijsdalingen uiteraard gunstig voor ons investeringsvolume.

#### ONVOLDOENDE VERNIEUWING VAN DE BESTAANDE VOORRAAD

Het is in de branche gebruikelijk om uit te gaan van de stelling dat de woningvoorraad eens in de circa 50 jaar moet worden vernieuwd. Dat betekent dat per jaar 2% van de woningen moeten worden vernieuwd. Vernieuwing kan door een combinatie van ingrepen: (hoog niveau) renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw en verkoop en nieuwbouw. Daarbij rekenen we voor vernieuwing door renovatie met een termijn van eens in de 40 jaar. Bij de omvang van onze woningvoorraad zouden we ongeveer 850 woningen moeten vernieuwen op een van deze manieren, dat is 4.250 woningen in de komende 5 jaar. Door renovatie en vervangende nieuwbouw van sloop en verkoop is de aanpak van 4.500 woningen gepland.

#### 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. Mede vanwege het ‘rentespoek’ ligt het voor de hand dat de nieuwbouwambitie het eerste slachtoffer wordt bij tegenvallende economische ontwikkelingen.

## 10. Verslag van de raad van commissarissen

Rochdale is een stichting met een raad van bestuur (RvB) met 2 bestuurders en een raad van commissarissen (RvC) met 6 leden. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op de RvB en de algemene gang van zaken binnen de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde en doet dat op een wijze die getoetst kan worden aan de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Governancecode woningcorporaties 2020 en de eigen visie op toezicht.

De statuten (vastgesteld in 2018) geven regels over onder meer de samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de raad en het bestuur. Deze zijn uitgewerkt in reglementen die op de website van Rochdale staan.

In dit hoofdstuk legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2022 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken.

### 10.1 Samenvatting belangrijke issues in 2022

De raad kijkt terug op een bijzonder en intensief jaar. Het was bijzonder omdat de coronapandemie, vooral het eerste half jaar, wederom veel consequenties had voor de huurders en medewerkers. De raad heeft bewondering voor de flexibiliteit van de medewerkers om telkens om te schakelen. Het was ook een bijzonder jaar omdat de verhuurderheffing is afgeschaft, waardoor er extra investeringsruimte gaat ontstaan. En er zijn bindende nationale prestatieafspraken (NPA) gemaakt over de realisatie van nieuwbouwwoningen, de huurprijzen van sociale huurwoningen, de verduurzaming en aanpak van de woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid.

Het was ook een intensief jaar door het volle en veelzijdige programma van de raad. De omvang en samenstelling van het bestuur is door het vertrek van twee bestuurders (Birgitte de Maar en Hester van Buren) gewijzigd. De raad heeft besloten over te gaan tot een nieuw besturingsmodel: van 3 bestuurders zonder directieteam naar 2 bestuurders met een driehoofdige directie. Deze verandering past goed bij de ontwikkeling van Rochdale, zoals verwoord in de nieuwe koers. Met de benoeming van de 3 directeuren is er meer aansluiting op het primaire proces. Na het vertrek van de voormalige voorzitter van het bestuur per 1 juni 2022 is snel de werving van een nieuwe voorzitter gestart en is het gelukt om in korte tijd te voorzien in de opvolging. De raad is verheugd dat Mohamed Acharki per 1 november 2022 als voorzitter van de RvB is aangetreden.

Terugkerend onderwerp op de agenda van de raad is de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. In het voorjaar van 2022 is het portefeuillebeleid vastgesteld en gedurende het jaar heeft de raad meerdere aankoop-, investerings- en nieuwbouwbesluiten goedgekeurd. Op de agenda stonden verder diverse presentaties door directeuren, managers en medewerkers over inhoudelijke onderwerpen. Er waren themabijeenkomsten over het niet-planmatig onderhoud en doorrekeningen van investeringsvoorstellen. Ook deed de RvC mee aan excursies naar het bezit en langs locaties van Rochdale. Hiermee kreeg de raad een goed beeld van de ontwikkeling van de portefeuille.

De raad ziet dat de organisatie in 2022 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 namen de optimalisatie van de dienstverlening en de toekomstgerichtheid vroeg aandacht en zal ook in het komend jaar nog versterkte aandacht vragen.

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 Poelenburg & Peldersveld, 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.

## 10.2 Visie en kaders bij toezicht en bestuur

De raad acht zich, zo staat in de toezichtvisie (vastgesteld in 2021), 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. Het meeste is vastgelegd in documenten die op de website van Rochdale zijn gepubliceerd.

### 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 kaderstellend in de positionering en de inrichting van het toezicht (zie onderstaand ook de schematische weergave van dit toezichtkader). De raad onderschrijft, met het bestuur, de Governancecode woningcorporaties 2020 en leeft deze volledig 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-vereisten.

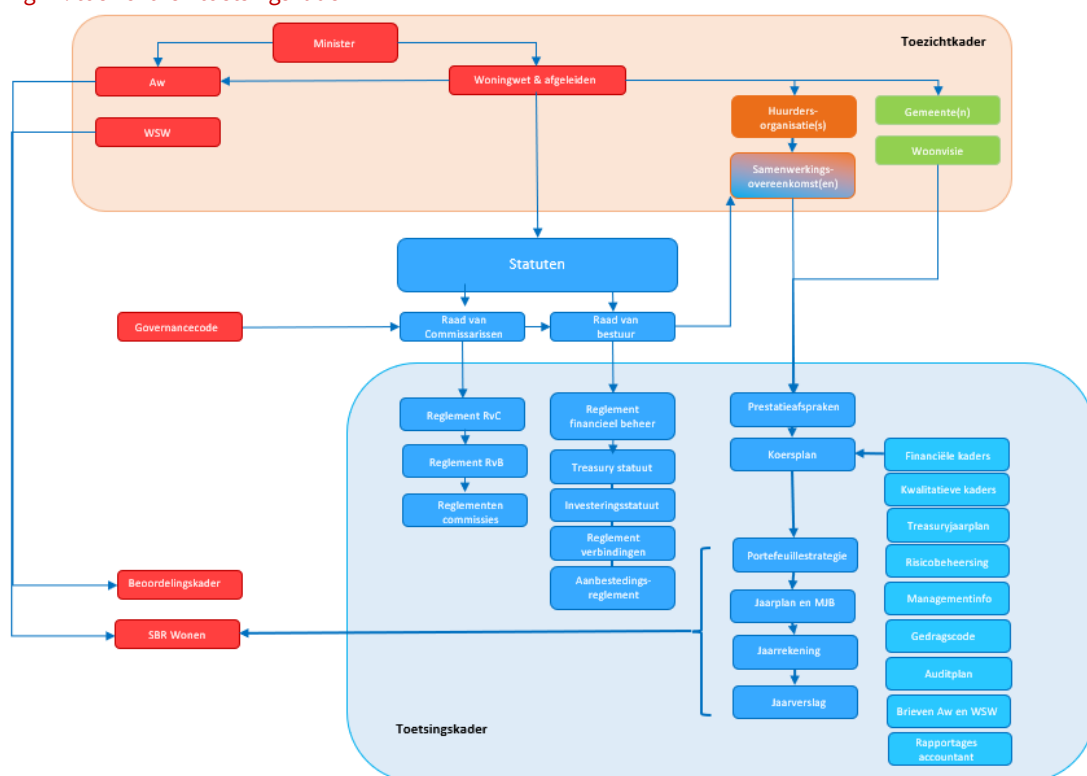
De raad realiseert zich terdege dat toezicht niet alleen vanaf papier ontstaat en heeft daarom ook in de praktijk aandacht voor de interactie tussen de verschillende voor Rochdale relevante gremia: de huurdersorganisatie (Bewonersraad), de gemeenten waar Rochdale actief is, en de Ondernemingsraad. De raad gaat ook op werkbezoek langs vastgoed- en leefbaarheidsprojecten en buurtpunten en verdiept zich zo in hoe huurders daadwerkelijk (gaan) wonen. Bij de invulling van het toezicht stelt de raad de drie waarden centraal die de oprichters van Rochdale 120 jaar geleden, in 1903, hebben geformuleerd: aanspreekbaarheid, aandacht en verantwoordelijkheid. De wijze waarop hieraan invulling 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 remuneratie- en selectiecommissie. Deze commissies bereiden besluitvorming van onderwerpen voor de raad voor. De reglementen van de commissies staan op de website van Rochdale. 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 remuneratie- en selectiecommissie.

Naast de drie kerncommissies zijn er twee bestuurscommissies, voor organisatieontwikkeling als wel innovatie en digitale transformatie. In deze bestuurscommissies wordt open gesproken en ‘geklankbord’ over de voortgang en ontwikkelingen op genoemde gebieden.

Afbeelding 11: toezicht- en toetsingskader



De raad vergadert minimaal eens per kwartaal. Naast het reguliere overleg zijn er aparte overlegmomenten met de Bewonersraad en Ondernemingsraad. Geregeld worden specifieke onderwerpen in de RvC toegelicht door betrokken medewerkers. Voorafgaand aan verzending van de vergaderstukken heeft de voorzitter van de raad ter voorbereiding 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 2022 heeft een commissaris stage gelopen bij onderdelen van de werkorganisatie en 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.

### 10.3 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 taakinving. 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 2022 de portefeuillestrategie 2022-2031 goedgekeurd en in lijn met deze strategie 10 investeringsbesluiten goedgekeurd voor in totaal 530 nieuwe sociale huurwoningen, 20 nieuwe middeldure huurwoningen en 260 te renoveren woningen. Bij een van de aankopen is ook goedkeuring gegeven aan het besluit om toe te treden tot de gemeente Haarlemmermeer.

De biedingen voor het maken van prestatieafspraken worden normaliter door de raad besproken en goedgekeurd. Omdat Rochdale in de gemeenten waar zij werkzaam is meerjarige afspraken met de bestuurscolleges heeft gemaakt, was dit in 2022 niet aan de orde. Wel heeft de raad kennisgenomen van rapportages over de voortgang van de lopende prestatieafspraken.

#### TOEZICHT OP FINANCIËLE EN OPERATIONELE PRESTATIES

In de vergadering van april 2022 besprak de raad, in bijzijn van de accountant, de jaarstukken 2021 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 2023-2027 heeft de raad in zijn vergadering van december 2022 het treasuryjaarplan 2023 en het auditplan 2023 goedgekeurd. Het meerjarenplan en de begroting vormen de concrete vertaling van de strategie zoals verwoord in het koersplan. 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 relevante zaken op het gebied van de bedrijfsvoering.

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 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.

#### TOEZICHT OP VERBINDINGEN

Per 31 december 2022 heeft Rochdale een belang in 16 verbindingen met een intern organisatorisch, volkshuisvestelijk of productiedoel. Over de verbindingen wordt via een afzonderlijke rapportage elk half jaar aan de raad gerapporteerd. In 2022 zijn 2 verbindingen geliquideerd. De raad vindt het een goede ontwikkeling dat Rochdale actief bezig is om de verbindingenstructuur te vereenvoudigen.

#### GESCHILLENADVIESCOMMISSIE

De raad vindt de wijze waarop Rochdale klachten afhandelt een belangrijk onderwerp. Het jaarverslag 2021 van de klachtencommissie is begin 2022 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. De raad heeft daarnaast

kennisgenomen van de uitspraak naar aanleiding van een klacht, en de goede opvolging daarop door Rochdale, die begin 2022 werd ingediend bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties van Aedes.

#### DIALOOG MET STAKEHOLDERS

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

#### OPDRACHTGEVERSCHAP EXTERNE ACCOUNTANT

De raad benoemt de accountant. PwC is sinds controlejaar 2015 de externe accountant van Rochdale. In 2022 is, na een termijn van 8 jaar, de verantwoordelijke partner gewisseld. 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 wordt volgend jaar de selectie opgestart.

#### OVERLEG MET ONDERNEMINGSRAAD EN MEDEWERKERS BINNEN ROCHDALE

In 2022 had de raad 3 keer overleg met een afvaardiging van de Ondernemingsraad. 1 keer zonder bestuur, 1 keer een artikel 24-overleg en 1 keer specifiek over het profiel voor de nieuwe voorzitter van het bestuur. Tijdens de andere overleggen is gesproken over de ontwikkelingen rondom covid-19 en de gevolgen daarvan voor het werk, de voortgang op de realisatie van de doelstellingen uit het koersplan en de ontwikkelingen in de organisatie.

Aan de vergaderingen van de raad wordt, wanneer het onderwerp of thema daarom vraagt, deelgenomen door medewerkers van Rochdale. In de periode dat sprake was van een éénhoofdig bestuur (tussen 1 juni en 1 november 2022) vergaderden ook de 3e directeuren mee. Het was een bewuste keuze om in deze maanden dichter op het bestuur te zitten, omdat de nieuwe topstructuur (met naast een bestuur ook een directie) nog maar zo kort daarvoor was ingevoerd. De RvC wilde zo beter inzicht krijgen in de afwegingen en dilemma's van bestuur en directie.

Op themabijeenkomsten worden beleidsmatige onderwerpen gepresenteerd door managers of adviseurs. In 2022 waren er bijeenkomsten rondom de nationale prestatieafspraken, de begroting en energiearmoede. De raad was hierbij geregeld aanwezig, omdat die het waardevol vindt om een eigen waarneming te hebben van de kwaliteit van de medewerkers van Rochdale. In 2022 heeft de RvC kunnen vaststellen dat de interactie tussen bestuur en medewerkers open en gelijkwaardig is.

## 10.4 Werkgeversrol

De raad vervult de werkgeversrol voor het bestuur. Om de daarbij behorende werkzaamheden voor te bereiden is een remuneratie- en selectiecommissie ingesteld. De commissie heeft in 2022 de werving en selectie van de nieuwe voorzitter van de RvB en de herbenoemingen van de commissarissen voorbereid. Bij zowel de werving als de herbenoemingen is de OR betrokken geweest en om advies gevraagd. Jaarlijks voert de 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 2022 stilgestaan bij de ontwikkelingen gedurende dat jaar, zoals de wisselingen in de samenstelling van het bestuur, het nieuwe besturingsmodel, 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 RvC. Ook zijn er afspraken gemaakt over de verdeling van rollen en verantwoordelijkheden binnen de RvB. De raad spreekt vertrouwen en waardering uit voor de geleverde prestaties en het getoonde leiderschap van de bestuurders.

#### 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.

Tabel 27: nevenfuncties per bestuurder

Hester van Buren (tot 1 juni 2022)	Birgitte de Maar (tot mei 2022)	Mohamed Acharki (vanaf 1 november)	Nico Overdeest
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuurslid algemeen bestuur Aedes</li> <li>• Voorzitter raad van toezicht Stichting Progresso</li> <li>• Lid algemeen bestuur Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties</li> <li>• Lid Strategische Adviesraad TNO</li> <li>• Lid programmacommissie Grip op Onbegrip van ZonMw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter adviescommissie Academie van Bouwkunst (Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten)</li> <li>• Bestuurslid NRP platform voor transformatie en renovatie</li> <li>• Bestuurslid Van Eesterenmuseum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuurslid algemeen bestuur Aedes</li> <li>• Bestuurslid en lid auditcommissie Stichting BOOR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuurslid NVBW</li> <li>• Lid raad van toezicht Stichting Spinoza Lyceum</li> <li>• Lid Verantwoordingsorgaan Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties</li> <li>• Lid Bestuur Coöperatie Smart Finance B.A.</li> </ul>

Tabel 28: PE-punten per bestuurder in 2020-2022 (minimum 108 over afgelopen 3 jaar)

Jaar	Hester van Buren (tot 1 juni 2022)	Birgitte de Maar (tot mei 2022)	Mohamed Acharki (vanaf 1 november)	Nico Overdeest
2020	59	38	23	46
2021	39	31,5	32	55
2022	11	-	89	53
Totaal	109	69,5	144	154

## ORGANISATIECULTUUR EN INTEGRITEIT

Raad en bestuur hechten aan een open organisatiecultuur en een hoge mate van integriteit. Een cultuur van diversiteit al wel inclusief denken en zijn waarin medewerkers zich vrij en veilig voelen en gestimuleerd worden om de verantwoordelijkheden te nemen die bij hun functie passen. Vertrouwen en open dialoog zijn hierbij belangrijke uitgangspunten, essentieel om invulling te kunnen geven aan integraal en buurtgericht werken.

Rochdale heeft een integriteitscommissie die inhoud geeft aan het integriteitsbeleid. De commissie zorgt voor agendering van het onderwerp door activiteiten te organiseren en berichten op het intranet te plaatsen. De gedragscode en de ‘Regeling bij mogelijke misstanden’, die op de website staan, vormen de basis. De raad wordt door het bestuur via de tertiaalrapportages geïnformeerd over zaken in relatie tot het thema integriteit. In 2022 speelden geen integriteitskwetsies.

## 10.5 Activiteiten van de RvC in 2022

In het verslagjaar is de RvC 11 keer voltallig bij elkaar gekomen. Daarnaast is, in lijn met de statuten, 4 keer buiten de vergadering om een besluit genomen. Dat ging over (her)benoemingen en betrof een investeringsbesluit. Deze besluiten zijn in daaropvolgende formele vergaderingen steeds geformaliseerd.

Tabel 29: bijeenkomsten RvC in 2022

Type bijeenkomst	Aantal keer	Toelichting
Reguliere RvC vergadering	5	Conform statuten regulier overleg minimaal 1 x per kwartaal
Themavergadering	2	Thema's: besturingsmodel en wervingsprocedure voorzitter RvB
Excursie projecten	1	Onderdeel van een 24-uursbijeenkomst van de RvC
Themabijeenkomsten	2	Thema's: Nationale Prestatieafspraken, beoordeling investeringen, totstandkoming onderhouds- en investeringsbegroting
Zelfevaluatie	1	Zonder externe begeleiding
Totaal aantal bijeenkomsten	11	Exclusief besluitvorming buiten de vergadering om

Tabel 30: score aanwezigheid vergaderingen (afgerond)

RvC-lid	Reguliere RvC (5x) Themavergadering (2x)	Auditcommissie	Vastgoedcommissie	Remuneratie-/ selectiecommissie
Paul Vismans	100%	n.v.t.	n.v.t.	100%
Edith Nordmann	70%	n.v.t.	n.v.t.	100%
Andre van den Berg	85%	100%	100%	n.v.t.
Rodria Laline	100%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Marc Zonneveld	85%	100%	n.v.t.	n.v.t.
Gerard van Bortel	100%	n.v.t.	100%	n.v.t.

De kerncommissies hebben in 2022 ook vergaderd. De auditcommissie deed dat 4 keer, de vastgoedcommissie 4 keer (en adviseerde 2 keer per e-mail over een investering), de remuneratiecommissie vergaderde het afgelopen jaar, mede door het vertrek van bestuurders en de werving van de nieuwe voorzitter RvB frequenter, 11 keer. De bestuurscommissie organisatieontwikkeling en de bestuurscommissie digitalisering en informatievoorziening zijn beide 3 keer bij elkaar geweest.

Tabel 31: agendaonderwerpen kerncommissie

Commissie	Agendaonderwerpen
Auditcommissie	Tertiaalrapportages RvB, tertiaalrapportages Corporate Control, halfjaarrapportages verbindingen, controleplan, risicomanagement, accountantsverslag en jaarrekening 2021, managementletter, meerjarenplan en -begroting 2023 – 2027, treasuryjaarplan 2023, auditplan 2023, fiscale planning, compliance kader, pilot 'continuous monitoring', experiment intermediairmodel, financiële en strategische risico's, reglement financieel beleid en beheer, investeringscriteria, VPB aangifte, verzoek extra financieringsruimte WSW, WSW brief borgingsplafond.
Vastgoedcommissie	Portefeuillestrategie, portefeuillebeleidslandkaart, investeringsbesluiten RvB, doorstroombevordering, verduurzamingsroute, investeringscriteria, investeringsbegroting 2023 – 2027, projectenboek, ontwikkeling NH Bouwstroom, kansen acquisities, conceptontwikkeling.
Remuneratiecommissie	Functioneren en beoordelen bestuurders, besturingsmodel, profiel en werving voorzitter RvB, bezoldiging bestuursleden en commissarissen, zelfevaluatie.

#### WERVING VOORZITTER RVB

In vervolg op het aftreden van de voormalige voorzitter van de RvB per 1 juni 2022 heeft de raad besloten het aantal leden van het bestuur op 2 te houden en ook geen interim-bestuurder aan te stellen. Ondersteuning aan de bestuurder vanuit de klankbord- en werkgeversrol is vormgegeven via het reguliere voorzitters-overleg.

Aan de werving van de nieuwe voorzitter heeft de raad in samenwerking met de bestuurder, de directeuren en HRM invulling gegeven. Nadat het profiel met input van management en OR was vastgesteld, heeft een extern bureau opdracht gekregen de werving te begeleiden. Na een zorgvuldig proces, waar meerdere geleidingen van de organisatie bij betrokken waren, is met positief advies van de OR en een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) per 1 november 2022 de heer M. (Mohamed) Acharki benoemd tot bestuursvoorzitter.

#### HERBENOEMINGEN RAAD VAN COMMISSARISSEN

De samenstelling van de raad is niet gewijzigd. Wel zijn begin 2022 mevrouw Laline en de heer van Bortel herbenoemd. In het najaar waren de voorbereidingen voor de herbenoemingen van de heren Vismans en Van den Berg begin 2023. De OR heeft positief geadviseerd en de Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven. De herbenoemingen zijn vervolgens per begin 2023 geformaliseerd.

#### OVERLEG BELANGHEBBENDEN / EXTERNE TOEZICHTHOUDERS

Naast de reguliere overleggen met OR en BWR hebben de huurderscommissarissen in 2022 ook de algemene ledenvergadering van de BWR bijgewoond. De voorzitter van de vastgoedcommissie is, als afgevaardigde van de raad, betrokken bij het samenwerkingsverband van woningcorporaties de NH Bouwstroom. Deze samenwerking is onder voorwaarden aangegaan om de nieuwbouwopgave integraal met gemeenten, leveranciers en aannemers op te lossen.

In het voorjaar van 2022 is met de Aw gesproken over de (bestuurlijke) ontwikkelingen bij Rochdale en de wijze waarop de raad daarmee is omgegaan. De Aw heeft vragen gesteld over de toepassing van de governance en het functioneren van de commissies. De Aw heeft in haar toezichtbrief 2022 bevestigd dat de gevoerde gesprekken bewijzen dat de RvC een goede invulling geeft aan zijn rol.

#### 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 raad heeft geconcludeerd dat het verstandig was om in de periode dat sprake was van een éénhoofdig bestuur dichterbij die bestuurder te staan en dat het goed was de afstand te normaliseren op het moment dat het bestuur weer compleet was.

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. In tabel 34 op pagina 63 staat van elke commissaris het aantal behaalde Permanente Educatie (PE) punten in 2022.

Voor de RvC geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht aan de Aw. In 2022 hebben zich geen meldenswaardige (financiële) problemen, integriteitsteksties of onrechtmatigheden voorgedaan.

#### VERGOEDING

De raad sluit voor zijn vergoeding aan bij het maximum van de VTW-beroepsregel. In 2022 is kennisgenomen van de voorstellen rondom aanpassing van deze regel, inclusief overgangperiode. De raad was van mening dat een extra verhoging niet passend zou zijn en heeft besloten de bezoldiging voor 2022 te handhaven op het niveau van 2021. De specificatie van de vergoeding is opgenomen in hoofdstuk 15 'Rapportage Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2022' in de jaarrekening.

**Tabel 32: agendaonderwerpen RvC, goedgekeurde bestuursbesluiten en besluiten RvC**

Thema	Besproken onderwerpen	Goedgekeurde bestuursbesluiten/ besluiten RvC
Strategie/ organisatie	Voortgang Koersplan en prestatieafspraken gemeenten, Regeerakkoord, Nationale Prestatieafspraken, Portefeuillestrategie, Voortgang aanbevelingen visitatie Organisatieontwikkeling, Energiearmoede, opvang vluchtelingen Oekraïne,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Portefeuillestrategie 2022-2031</li> <li>- Meerjarenplan 2023 – 2027</li> <li>- Uitwerking besturingsmodel</li> </ul>
Bedrijfsvoering, financiën & Controlling	Tertiaalrapportages RvB en Corporate Control, rapportage verbindingen, Managementletter, Accountantsverslag, Controleplan accountant, Auditplan, risicomanagement, WSW brief borgbaarheid en borgingsplafond, Toezichtbrief Aw, Aedesbenchmark, Meerjarenplan, Reglement Financieel beleid en beheer, Jaarverslag en -rekening 2021, Treasuryjaarplan 2023 en extra mandaat 2022, Kaderbrief 2023, financiering niet-DAEB, ontwikkelingen digitalisering en informatisering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Decharge bestuurders</li> <li>- Vaststelling jaarrekening 2021</li> <li>- Jaarverslag 2021</li> <li>- Reglement Financieel beleid en beheer</li> <li>- Uitbreiding mandaat t.b.v. aantrekken financiering</li> <li>- Meerjarenbegroting 2023 – 2027</li> <li>- Treasuryjaarplan 2023</li> <li>- Auditplan 2023</li> </ul>
Vastgoed / Buurten	Investeringscriteria/-normen en financiële beoordeling investeringen, aanbesteding mutatie- en reparatieonderhoud, Project Entreegebied, Project Oostzijderpark 1F in Zaandam, Kwadijkerpark Purmerend, Tripolis Amsterdam, Schimmelstraat Amsterdam, Amstelkwartier Amsterdam, Hydepark Hoofddorp, Vlietstraat Amsterdam, Weespertrekvaart Amsterdam, Naritaweg Amsterdam, excursie, Spark Village, Verduurzaming, investerings- en onderhoudsbegroting.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwbouw Project Entreegebied (40 sh, 20 mh en 10 pp)</li> <li>- Aankoop Oostzijderpark Zaandam (73 sh)</li> <li>- Aankoop Kwadijkerpark Purmerend (48 sh)</li> <li>- Aankoop Tripolis Amsterdam (124 sh)</li> <li>- Renovatie Vlietstraat Amsterdam (260 sh)</li> <li>- Sloop/nieuwbouw Schimmelstraat Amsterdam (48 sh)</li> <li>- Nieuwbouw Amstelkwartier Amsterdam (205 sh)</li> <li>- Aankoop grond Hydepark Hoofddorp</li> <li>- Nieuwbouw Weespertrekvaart Amsterdam (48 sh)</li> <li>- Aankoop Naritaweg Amsterdam (54 sh)</li> <li>- Normenkader investeringen 2023</li> </ul>

Klant	Ontwikkeling KWH-beoordeling, Ontwikkelingen organisatie-eenheid Klant waaronder verhuurmutatieproces, huurachterstand, reparatie-/mutatieonderhoud, klantcontact en tevredenheid huurders.	
Governance	Overleg belanghouders (BWR, OR, collega corporaties, gemeenten, WSW en Aw) Besturingsmodel, Zelfevaluatie, PE-punten en opleiding RvC, herbenoeming commissarissen, werving en selectie nieuwe voorzitter RvB, bezoldiging RvC, Klachtencommissie, Samenwerking Bewonersraad (BWR), assurance rapportages, klacht commissie Governance Code, benoeming hoofd Corporate Control, jaargenda, toezicht op netwerken.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profiel commissaris RvC</li> <li>- Profiel voorzitter RvB</li> <li>- Herbenoeming Rodria Laline (1 maart 2022), Gerard van Bortel (6 februari 2022) Paul Vismans en Andre van den Berg (...)</li> <li>- Benoeming voorzitter RvB en hoofd Corporate Control (...)</li> <li>- Besturingsmodel met tweehoofdig bestuur</li> <li>- Bezoldiging commissarissen 2022 en 2023 (WNT klasse I)</li> </ul>

## 10.6 Over de raad van commissarissen

De RvC bestaat volgens de statuten uit minimaal 5 en maximaal 7 leden die voor een periode van 4 jaar worden benoemd. Eind 2022 bestond de RvC uit 6 leden (4 mannen en 2 vrouwen). Alle leden zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

### PROFIELSCHETS

De RvC 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 het profiel aan bij de in de Woningwet verplicht gestelde competenties voor toezichthouders. In 2022 is het profiel herijkt ter voorbereiding op herbenoemingen. De RvC 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

Het komende jaar worden geen wisselingen of herbenoemingen in de raad voorzien. In het kader van het waarborgen van de continuïteit is in het voorjaar van 2022 met de Aw gesproken over het rooster van aftreden. De raad is van mening dat voorsnog geen aanpassing van het rooster nodig is.

Tabel 33: 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 ruggespraak. Er bestaan ook geen overlappingen 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 verstrekke geen leningen of garanties aan de leden van de raad. Voor de leden van de RvC gelden de onverenigbaarheden zoals bepaald in artikel 14 van de statuten.

## 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 RvC 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. Er is veel vertrouwen dat dit de komende jaren weer zal lukken. De RvC blijft alert en houdt de vinger aan de pols.

## KERNGEGEVENS COMMISSARISSEN

Tabel 34: gegevens commissarissen

<b>Naam</b>	<b>De heer ir. P.A.R.J. (Paul) Vismans</b>
Geboortejaar	1955
Functie in RvC	Voorzitter, lid van de remuneratie- en selectiecommissie
Profiel	Maatschappelijk, vastgoed
Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur, directeur ROM-D
Nevenfuncties	Voorzitter RvC Oosterhoff Group, lid RvC VB-groep
PE-punten 2022	23
<b>Naam</b>	<b>Mevrouw mr. E.N. (Edith) Nordmann</b>
Geboortejaar	1968
Functie in RvC	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 2022	5
<b>Naam</b>	<b>De heer drs. A. (Andre) van den Berg</b>
Geboortejaar	1963
Functie in RvC	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 2022	12
<b>Naam</b>	<b>Mevrouw dr. R.J. (Rodria) Laline</b>
Geboortejaar	1948
Functie in RvC	Lid, lid bestuurscommissie organisatieontwikkeling, lid bestuurscommissie digitalisering & informatievoorziening
Profiel	Digitale transformatie en innovatie
Hoofdfunctie	CEO Intrabond Capital
Nevenfuncties	Kerndocent Governance en Strategisch Management van de ASRE MRE (tot medio 2022)
PE-punten 2022	13
<b>Naam</b>	<b>De heer drs. M.A. (Marc) Zonneveld</b>
Geboortejaar	1964
Functie in RvC	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 2022	11
<b>Naam</b>	<b>De heer dr. ing. G.A. (Gerard) van Bortel</b>
Geboortejaar	1963
Functie in RvC	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, visitator woningcorporaties Raeflex, algemeen bestuurslid Woonbond, Fellow The Midfield, netwerk voor goed bestuur in het middenveld, lid Adviesraad Sociaal Domein Westland (ASDW)
PE-punten 2022	13

## 10.7 Tot slot

De raad complimenteert bestuur en organisatie met de in 2022 behaalde resultaten

## 10.8 Verklaring

De raad heeft kennisgenomen van het door het bestuur opgestelde jaarverslag 2022 met de daarin opgenomen jaarrekening. PwC heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De raad heeft de jaarrekening 2022 vastgesteld en goedgekeurd. Met deze goedkeuring verleent de raad het bestuur volledige decharge over het gevoerde beleid en beheer.

Amsterdam, 20 april 2023

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. Kerncijfers Rochdale

Tabel 35: voorraad en verhuur in 2019-2022

	2022	2021	2020	2019
Mutatiegraad woningen <sup>1</sup>	8,24%	7,35%	7,7%	8,6%
Nieuwe verhuringen <sup>1</sup>	3.095	2.306	2.915	3.058
Nieuwe verhuringen sociale huur (% van nieuwe verhuringen) <sup>1</sup>	94,25%	92,87%	95,2%	95,3%
Nieuwe verhuringen vrije sector (% van nieuwe verhuringen)	5,78%	7,13%	4,84%	4,7%
Aandeel zittende huurders met huurachterstand	6,10%	5,91%	6,9%	6,2%
Saldo woningvoorraad sociale huur (t.o.v. jaar eerder) <sup>1</sup>	37	-107	-118	+26
Gemiddelde nettohuur (€/maand) - sociale huur (DEAB-woningen) <sup>1</sup>	559	552	544	532
Gemiddelde huurprijs nieuwe verhuring sociale huur t.o.v. maximaal	82,07%	79,67%	78,6%	78,2%
Vrijgekomen woningen door tegengaan woonfraude	79	134	108	157
Huisuitzettingen (aantal) <sup>2</sup>	16	8	22	34
Sociale huurwoningen (aantal 31-12) <sup>3</sup>	35.510	35.547	35.654	35.772
Vrije sectorhuurwoningen (aantal 31-12) <sup>3</sup>	2.063	2.053	2.055	2.075

<sup>1</sup>Inclusief het bezit dat DUWO studentenhuysvesting voor ons beheert.

<sup>2</sup>Veruit de belangrijkste reden van huisuitzettingen is huurachterstand.

<sup>3</sup>Verhuringen met een sociale huurwoning- respectievelijk vrije sector huurwoning-contract.

Tabel 36: kwaliteit van onze woningen in 2019-2022

	2022	2021	2020	2019
Opgeleverde gerenoveerde woningen*	379	247	687	663
Opgeleverde nieuwbouwwoningen	101	18	129	162
Planmatig onderhouden woningen	33.158	22.244	18.855	15.037
Woningen met minimaal energielabel B	57%	56%	55%	51%
Oordeel huurder over kwaliteit van de woning (score)	6,5	6,4	6,6	6,5
Oordeel huurder over het resultaat van het onderhoud	7,3	7,5	7,2	7,6
Oordeel huurder over het resultaat van een reparatie	8,3	7,9	7,8	7,9

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

Tabel 37: goede dienstverlening in 2019-2022

	2022	2021	2020	2019
Oordeel huurder over dienstverlening (score)	6,5	6,9	6,8	7,5

Tabel 38: professionele en gemotiveerde medewerkers in 2019-2022

	2022	2021	2020	2019
Medewerkers in dienst (inclusief tijdelijke medewerkers)	514,23 fte	484,46 fte	494,6 fte	486,7 fte
Doorstroom	49,5 fte	27,22 fte	37,6 fte	72,4 fte
Ziekteverzuim	7,94%	5,72%	6,34%	6,0%

Tabel 39: gezonde financiën in 2019-2022

	2022	2021	2020	2019
Interest coverage ratio (geconsolideerd)	1,85	1,51	1,86	2,01
Interest coverage ratio (DAEB)	1,7	1,31	1,73	1,52
Interest coverage ratio (niet-DAEB)	2,37	2,27	2,36	2,22
Solvabiliteit beleidswaarde	65,8	64,3	53,9	59,2%
Loan to Value beleidswaarde	32,10%	34,10%	41,7%	51,9%
Totaalresultaat (x € 1.000)	-221.754	1.562.59	478.132	509.412
Huurachterstand zittende huurders	0,64%	0,70%	0,82%	0,84%
Huurderving (x € 1.000)	4.657	3.595	2.355	2.672
Langlopende schuld per gewogen vhe in exploitatie (€)	31.017	30.603	31.164	31.923
Gemiddelde rentelast leningen o/g*	2,82%	2,89%	3,01%	3,44%

\*(rentepercentage\*schuldrestant\*restantlooptijd) / (schuldrestant\*restantlooptijd)



**ROCHDALE**  
woningstichting

Jaarverslag en jaarrekening

## **Jaarrekening 2022**



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Geconsolideerde balans per 31 december 2022</b>	<b>71</b>
<b>2.</b>	<b>Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022</b>	<b>73</b>
<b>3.</b>	<b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2022</b>	<b>74</b>
<b>4.</b>	<b>Algemene toelichting</b>	<b>76</b>
4.1	Groepsverhoudingen	76
4.2	Grondslagen voor consolidatie	76
4.3	Desinvesteringen van groepsmaatschappijen	77
4.4	Schattingswijzigingen	77
4.5	Stelselwijziging	77
4.6	Presentatiewijziging	77
4.7	Schattingen	77
4.8	Verbonden partijen	77
4.9	Toelichting op het kasstroomoverzicht	78
4.10	Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	78
<b>5.</b>	<b>Grondslagen voor waardering van activa en passiva</b>	<b>80</b>
5.1	Regelgeving	80
5.2	Vergelijking met voorgaand jaar	80
5.3	Verwerking verplichtingen	80
5.4	Materiële vaste activa	80
5.5	Vastgoedbeleggingen	81
5.6	Financiële vaste activa	90
5.7	Vorraden	91
5.8	Onderhanden projecten	92
5.9	Vorderingen	92
5.10	Liquide middelen	92
5.11	Herwaarderingsreserve	92
5.12	Voorzieningen	92
5.13	Langlopende schulden	93
5.14	Kortlopende schulden	94
5.15	Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)	94
5.16	Operationele leasing	95
<b>6.</b>	<b>Grondslagen voor bepaling van het resultaat</b>	<b>96</b>
6.1	Toerekening	96
6.2	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	96
6.3	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	97
6.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	97
6.5	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98
6.6	Leefbaarheid	98
6.7	Financiële baten en lasten	98
6.8	Resultaat deelnemingen	98
6.9	Belastingen	99
6.10	Indirecte kosten	99

<b>7.</b>	<b>Financiële instrumenten en risicobeheersing</b>	<b>100</b>
7.1	Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's	100
7.2	Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden	101
7.3	Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen	101
7.4	Reële waarde	102
<b>8.</b>	<b>Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling</b>	<b>103</b>
8.1	Waardering vastgoedportefeuille	103
8.2	Verwerking fiscaliteit	104
<b>9.</b>	<b>Toelichting op de geconsolideerde balans</b>	<b>105</b>
9.1	Materiële vaste activa	105
9.2	Vastgoedbeleggingen	106
9.3	Financiële vaste activa	110
9.4	Vorraden	112
9.5	Onderhanden projecten	113
9.6	Vorderingen	113
9.7	Liquide middelen	114
9.8	Groepsvermogen	114
9.9	Voorzieningen	114
9.10	Langlopende schulden	115
9.11	Kortlopende schulden	118
9.12	Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen	119
<b>10.</b>	<b>Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening</b>	<b>121</b>
10.1	Huuropbrengsten	121
10.2	Opbrengsten servicecontracten	121
10.3	Lasten servicecontracten	122
10.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	122
10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	122
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	123
10.7	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	123
10.8	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	123
10.9	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	123
10.10	Overige organisatiekosten	123
10.11	Leefbaarheid	124
10.12	Rentelasten en soortgelijke kosten	125
10.13	Belastingen	126
10.14	Resultaat deelnemingen	128
10.15	Personeelskosten	128
10.16	Afschrijvingen	128
10.17	Accountantshonoraria	128
10.18	Gebeurtenissen na balansdatum	129
<b>11.</b>	<b>Enkelvoudige balans per 31 december 2022</b>	<b>130</b>
<b>12.</b>	<b>Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022</b>	<b>132</b>
<b>13.</b>	<b>Toelichting op de enkelvoudige balans en de winst-en-verliesrekening</b>	<b>133</b>
13.1	Algemene toelichting	133
13.2	Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat	133

13.3	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2022	133
13.4	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022	136
13.5	Overige informatie	136
<b>14.</b>	<b>Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB</b>	<b>137</b>
<b>15.</b>	<b>Rapportage Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2022</b>	<b>147</b>
<b>16.</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>151</b>
16.1	Statutaire resultaatbestemming	151
<b>17.</b>	<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>152</b>

# 1. Geconsolideerde balans per 31 december 2022

(na voorgestelde resultaatbestemming)

## Activa

(x € 1.000)		31 december 2022		31 december 2021	
<b>Vaste activa</b>					
9.1	<i>Materiële vaste activa</i>				
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	28.433	28.433	29.490	29.490
9.2	<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
	DAEB-vastgoed in exploitatie	7.505.183		7.655.318	
	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.074.210		1.104.500	
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.825	8.605.218	17.808	8.777.626
9.3	<i>Financiële vaste activa</i>				
	Deelnemingen	5.130		5.749	
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	250		350	
	Latente belastingvordering(en)	73.322		74.509	
	Leningen u/g	995	79.697	1.582	82.190
	<b>Som der vaste activa</b>		<b>8.713.348</b>		<b>8.889.306</b>
<b>Vlottende activa</b>					
9.4	<i>Voorraden</i>				
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.564	5.564	5.564	5.564
9.5	<i>Onderhanden Projecten</i>		153		-
9.6	<i>Vorderingen</i>				
	Huurdebiteuren	1.384		1.671	
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.122		11.242	
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	894		-	
	Overige vorderingen	1.568		1.182	
	Overlopende activa	3.566	15.534	3.343	17.438
9.7	<i>Liquide middelen</i>		18.416		18.484
	<b>Som der vlottende activa</b>		<b>39.667</b>		<b>41.486</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>			<b>8.753.015</b>		<b>8.930.792</b>

## Passiva

(x € 1.000)	31 december 2022	31 december 2021
9.8 <i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	6.522.580	6.748.786
Overige reserves	814.219	809.767
	7.336.799	7.558.553
9.9 <i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	72.029	53.922
Overige voorzieningen	3.935	4.191
	75.964	58.113
9.10 <i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.276.651	1.258.623
Overige schulden	9.125	9.172
	1.285.776	1.267.795
9.11 <i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	13.432	7.721
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.177	4.799
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.124	1.714
Overige schulden	1.472	1.332
Overlopende passiva	30.271	30.765
	54.476	46.331
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>8.753.015</b>	<b>8.930.792</b>

## 2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022

(x € 1.000)		2022	2021
10.1	Huuropbrengsten	274.575	271.077
10.2	Opbrengsten servicecontracten	19.718	17.943
10.3	Lasten servicecontracten	-24.082	-21.124
10.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-21.240	-21.048
10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-116.046	-100.637
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-41.438	-57.475
	<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	91.487	88.736
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Toegerekende organisatiekosten	-	-
	<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	-
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	26.996	40.877
	Toegerekende organisatiekosten	-382	-592
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-23.268	-29.828
10.7	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	3.346	10.457
10.8	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-63.856	-40.267
10.9	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-199.512	1.553.870
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	-263.368	1.513.603
	Opbrengsten overige activiteiten	-67	12
	Kosten overige activiteiten	-5	-28
	<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-72	-16
10.10	<i>Overige organisatiekosten</i>	-8.299	-25.912
10.11	<i>Leefbaarheid</i>	-3.732	-4.158
	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-36	-14
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	739	291
10.12	Rentelasten en soortgelijke kosten	-36.620	-38.429
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-35.917	-38.152
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-216.555</b>	<b>1.544.558</b>
10.13	Belastingen	-5.196	18.012
10.14	Resultaat deelnemingen	-3	26
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-221.754</b>	<b>1.562.596</b>

### 3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2022

(Directe methode)

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	271.162	266.915
Vergoedingen	17.180	16.444
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	2.223	2.855
Renteontvangsten	248	28
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>290.813</b>	<b>286.242</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	-1.460	-1.263
Personeelsuitgaven	-31.968	-32.518
Onderhoudsuitgaven	-86.996	-83.286
Overige bedrijfsuitgaven	-67.621	-63.136
Rentebetalingen	-37.458	-39.520
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-831	-1.030
Verhuurderheffing	-25.096	-41.787
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	-2.295	-2.923
Vennootschapsbelasting	-4.903	-
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-258.628</b>	<b>-265.463</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>32.185</b>	<b>20.779</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	28.416	43.372
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	134
<b>Tussentelling ingaande kasstroom</b>	<b>28.416</b>	<b>43.506</b>
Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-34.225	-13.653
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-43.335	-36.505
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-25	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-28	-
Aankoop grond	-2.623	-229
Investerings overig	-856	-962
Externe kosten bij verkoop	-940	-2.332
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom</b>	<b>-82.032</b>	<b>-53.680</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom</b>	<b>-53.616</b>	<b>-10.175</b>

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten verbindingen	5.036	150
Ontvangsten overig	322	375
Uitgaven verbindingen	-1.803	-3.632
Uitgaven overig	-181	-243
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>3.374</b>	<b>-3.350</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-50.242</b>	<b>-13.525</b>
9.9.1 Nieuwe te borgen leningen	100.000	67.222
9.9.1 Aflossing geborgde leningen	-62.011	-94.813
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>37.989</b>	<b>-27.591</b>
Mutatie liquide middelen	19.932	-20.337
Opname op lening met terugstortfaciliteit	-	40.000
Aflossing op lening met terugstortfaciliteit	-20.000	-40.000
<b>Wijziging kortgeldmutaties</b>	<b>-20.000</b>	<b>-</b>
<b>Mutatie geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>-68</b>	<b>-20.337</b>
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>	<b>18.484</b>	<b>38.821</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>18.416</b>	<b>18.484</b>

## 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.

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

Er is geen sprake van schattingswijzigingen.

### 4.5 Stelselwijziging

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van een stelselwijziging.

### 4.6 Presentatiewijziging

In de jaarrekening 2022 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"> <li>• Activa ten dienste van de exploitatie</li> <li>• Vastgoedbeleggingen</li> <li>• Deelnemingen</li> <li>• Latentie VPB</li> <li>• R/C-groepsmaatschappijen</li> <li>• Debiteuren</li> <li>• Leningen u/g</li> <li>• Voorraden</li> <li>• Schulden kredietinstellingen</li> <li>• Overige kortlopende schulden</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</li> <li>• Resultaat overige activiteiten</li> <li>• Resultaat deelnemingen</li> <li>• Mutatie voorziening debiteuren</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desinvesteringskasstromen</li> <li>• Financieringskasstromen</li> </ul>
<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"> <li>• Voorziening onrendabele investeringen</li> <li>• Waarborgsommen</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huuropbrengsten</li> <li>• Onderhoudslasten</li> <li>• Lasten servicecontracten</li> <li>• Opbrengsten servicecontracten</li> <li>• Verkoopopbrengsten en -lasten</li> <li>• Leefbaarheid</li> <li>• Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</li> <li>• Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontvangsten en uitgaven verhuur- en servicecontracten</li> <li>• Uitgaven onderhoud</li> <li>• Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</li> </ul>
<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"> <li>• Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>• Toegerekende organisatiekosten</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Personeelsuitgaven</li> <li>• Overige bedrijfsuitgaven</li> </ul>

## 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 zijn 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 kasstroomgenererende 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 nieuwbouwwitgaven 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-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 geclassificeerd 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 2022', 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 2022').

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 2022' 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 2022' 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 2022' staan in de volgende tabel.

Tabel: macro-economische paramaters 2022-2028 e.v.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90% (1,80%)	2,60% (1,90%)	2,30% (1,90%)	2,00% (1,90%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)
Looninflatie	2,90% (2,20%)	3,70% (2,10%)	3,30% (2,30%)	3,30% (2,30%)	3,30% (2,40%)	3,30% (2,50%)	2,50% (2,50%)
Bouwkostenstijging	7,80% (3,20%)	3,70% (2,10%)	3,30% (2,30%)	3,30% (2,30%)	3,30% (2,40%)	3,30% (2,50%)	2,50% (2,50%)
Leegwaarde ontwikkeling	-3,31% (4,80-7,10%)	-2,50% (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 2021 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 2022').

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 woonegelegenheden (basisversie indien afwijkend)

	2022		2021	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
<b>Instandhoudingsonderhoud per vhe*</b>				
Eengezinswoning	€ 469 - € 2.549 (€ 858 - € 2.066)	€ 1.215 (€ 1.284)	€ 244 - € 2.241 (€ 809 - € 1.806)	€ 947 (€ 1.053)
Meergezinswoning	€ 428 - € 4.113 (€ 712 - € 2.189)	€ 1.350 (€ 1.213)	€ 231 - € 4.177 (€ 661 - € 1.918)	€ 1.202 (€ 1.066)
Studenteneenheid	€ 390 - € 1.729 (€ 712 - € 2.189)	€ 820 (€ 1.123)	€ 358 - € 2.296 (€ 353 - € 1.948)	€ 547 (€ 987)
Zorgeneid (extramuraal)	-	-	-	-
<b>Beheerkosten per vhe</b>				
Eengezinswoning		€ 481		€ 467
Meergezinswoning		€ 472		€ 459
Studenteneenheid		€ 445		€ 432
Zorgeneid (extramuraal)		€ 435		€ 423
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%		0,332%
Huurderving (% van de huursom)		1,0%		
Mutatiekans bij doorexploiteren	4,0 % - 18,1%	5,08%	4,0 - 15,9%	5,03%
Mutatiekans bij uitponden	4,0 % - 18,1%	5,62%	4,0 - 18,9%	5,69%
Mutatieleegstand gereguleerd		0 maanden		
Mutatieleegstand geliberaliseerd		3 maanden		
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)		1,0%		1,2%
Disconteringsvoet*	4,00 - 8,50% (5,21 - 6,70%)	5,44% (5,93%)	3,05 - 6,80% (5,21 - 6,43%)	5,27% (5,92%)

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

Tabel: huurprijsstijging boven inflatie 2023-2026 e.v.

	2023	2024	2025	2026 e.v.
Gereguleerde eenheden	-7,00% (nvt)	1,10% (nvt)	1,00% (nvt)	0,50% (nvt)
Geliberaliseerde eenheden	-6,00% (nvt)	0,00% (nvt)	0,00% (nvt)	0,00% (nvt)

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021: € 555) per te splitsen eenheid.

Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen is per 1 januari 2021 gewijzigd naar 8%. De overdrachtskosten (bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten) bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Met ingang van 1 januari 2023 is het tarief van de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen verhoogd naar 10,4%. 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)

	2022		2021	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
<b>Instandhoudingsonderhoud per vhe</b>				
Parkeerplaats		€ 60		€ 56
Garagebox		€ 202		€ 187
<b>Beheerkosten per vhe:</b>				
Parkeerplaats		€ 30		€ 29
Garagebox		€ 41		€ 40
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,23%		0,22%
Huurderving (% van de huursom)		0%		
Mutatiekans	4,0 - 20,0%	6,95%	4,0 - 20,0%	6,34%
Mutatieleegstand		6 maanden		
Verkoopkosten bij uitponden		€ 571		€ 555
Disconteringsvoet*	4,00 - 10,00% (6,70 - 6,79%)	6,22% (6,73%)	5,00 - 11,25% (6,29 - 6,35%)	6,42% (6,30%)

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

De huurstijging boven prijsinflatie was in 2022 en 2021 nihil.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021: € 555) 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)

	2022		2021	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo		€ 6,50		€ 6,00
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo		€ 10,90		€ 10,10
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 - 8,25% (8,95 - 9,79%)	7,11% (9,13%)	4,15 - 9,45% (8,40 - 9,24%)	7,00% (8,57%)

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

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

	2022		2021	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo*		€ 7,90		€ 7,30
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo		€ 13,20		€ 12,20
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*	4,00 - 7,75% (9,02 - 9,86%)	6,02% (9,31%)	7,32 - 7,75% (8,48 - 8,72%)	7,35% (8,71%)

\*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	2022		2021	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo*		€ 10,50		€ 9,70
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo		€ 13,20		€ 12,20
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*	5,50 - 8,00% (8,95 - 9,79%)	6,78% (9,42%)	4,75 - 9,00% (8,40 - 9,24%)	6,67% (8,79%)

\*Bij deze parameter is de vrijheidsgraad toegepast.

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

	Toelichting	Parameter	
		2022	2021
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: 7,5% 2,00 - 15,84 %	<u>BOG/MOG:</u> Gemiddeld: 6,83% 3,75 - 10,33%
		<u>Intramuraal</u> <u>vastgoed:</u> Gemiddeld 7,46% 6,26 - 11,24 %	<u>Intramuraal</u> <u>vastgoed:</u> Gemiddeld 6,80% 5,51 - 11,00%
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 toezichtskader 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 (kasstroomgenererende 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 waarden marktwaarde 2022'. 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 81% (2021: 82%) 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 € 2.803 (2021: € 2.555) per zelfstandige wooneenheid; in de marktwaardering is hiervoor gemiddeld € 1.707 (2021: € 1.684) 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% (2021: 0,07%) van de WOZ-waarde voor het overige deel van deze post. Dit resulteert in een gemiddelde last per verhuureenheid van € 342 (2021: € 335). In de beleidswaarde berekening is dit vervangen door de begrote lasten van € 347 (2021: € 355) per zelfstandige wooneenheid.
  - Overige beheerkosten zijn € 639 (2021: € 559) per wooneenheid, terwijl bij de marktwaardering rekening is gehouden met een gemiddelde van € 472 (2021: € 459) 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

	2022	2021
Een gemiddelde streefhuur in een percentage van de maximaal redelijke huur	81%	82%
Onderhoudsnorm per eenheid	€ 2.803	€ 2.555
Beheernorm per eenheid	€ 986	€ 914
Gemiddelde disconteringsvoet in de marktwaarde	5,03%	4,91%

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 verrekeningsmogelijkheden 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 verrekeningsmogelijkheden 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 vervolgwaaardering 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 2022:

- lagere (midden)inkomens maximaal 2,3%, of € 25,- bij een kale huur onder de € 300,-;
- hogere (midden)inkomens en hoge inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50,- respectievelijk € 100,-;
- 3,3% 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 gemeentes 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 niet zijnde investeringen 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. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen over de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente 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 50 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 2022 bedraagt 129,0% (2021: 126,0%). De door BpfBOUW gepubliceerde dekkingsgraad per 31 december 2022 bedraagt 122,0% (2021: 125,1%). 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 2022 bedraagt € 4.690. Hiervoor is een voorziening getroffen ad € 3.306 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 treasurystatuut. De ratings veranderen continue en wij monitoren periodiek of wordt ze passen binnen het treasurystatuut.

#### 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 2022 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 gemiddelde gewogen rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt 2,82% (2021: 2,89%). De daling in de gewogen gemiddelde rentevoet is ontstaan door aflossingen en het aantrekken van 3 langlopende leningen met een lage rentevoet.

Tabel: renteklasse versus looptijd, in €

Restant looptijd	31-12-2022 Renteklasse						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	
1-5 jaar	68.706	-	8.518	338	-	-	77.562
> 5 jaar	561.915	72.040	546.572	-	-	-	1.180.527
<b>Totaal</b>	<b>630.621</b>	<b>72.040</b>	<b>555.090</b>	<b>338</b>	-	-	<b>1.258.089</b>

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
2023	1.258.090	-4.286	-40.338	1.213.466
2024	1.213.466	-4.435	-10.000	1.199.031
2025	1.199.031	-2.698	-1.892	1.194.441
2026	1.194.441	-1.645	-1.136	1.191.660
2027	1.191.661	-1.682	-17.500	1.172.479

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 14,4 jaar (2021: 15,7 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 2022 voor € 10.000 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Het rentepercentage van deze lening bedroeg 4,47%.
- Rochdale heeft per ultimo 2022 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 4,90%, inclusief de kredietopslag van tussen de 6 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: niet in de balans opgenomen financiële instrumenten, in €

	Reële waarde		Boekwaarde	
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
<b>In de balans opgenomen:</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	1.274.211	1.732.685	1.258.091	1.239.633
<b>Niet in de balans opgenomen:</b>				
Renteswaps	952	3.247	-	-

De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor plus 0,37% opslag voor de gemiddelde looptijd van leningen van 14,4 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 2022 3,6%.

Indien de marktwaarde van de leningen berekend zou worden exclusief kredietopslag dan bedraagt deze € 1.335.373 (2021: € 1.699.655).

## 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 waarden marktwaarde 2022,' 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 scheefwonen 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 (€ 633,25 of € 678,66). Daarnaast is in ons huurbeleid voor 2022 vastgelegd om 80% van de vrijkomende woningen te verhuren onder de aftoppingsgrens. Dit aandeel ligt iets hoger dan in de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken, waar wordt uitgegaan van minimaal 75%.

#### 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, die in overeenstemming zijn met de 'Vaststellingsovereenkomst belastingplicht woningcorporaties' (VSO2) en 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	2022	2021
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgingsprijzen	47.676	46.714
Afschrijvingen	-18.186	-16.072
Cumulatieve waardeverminderingen		
<b>Boekwaarde</b>	<b>29.490</b>	<b>30.642</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	856	962
Afschrijvingen	-1.912	-2.114
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-
Terugneming van waardeverminderingen	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1.056</b>	<b>-1.152</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	48.532	47.676
Afschrijvingen	-20.099	-18.186
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-
<b>Boekwaarde</b>	<b>28.433</b>	<b>29.490</b>

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 € 36.685. De boekwaarde van het kantoorpand bedraagt € 22.370 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 gebruik gemaakt.

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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>7.655.318</b>	<b>6.272.066</b>	<b>1.104.500</b>	<b>955.094</b>	<b>17.808</b>	<b>8.258</b>
Investingen	47.804	41.482	3.025	1.177	40.376	17.749
Opleveringen	13.242	3.275	1.118	-	-14.360	-3.275
Desinvesteringen	-18.981	-20.146	-4.282	-10.091	-	-
Aanpassing reële waarde	-176.737	1.390.927	-22.775	163.399	-	-
Overige mutaties	5.809	4.198	-6.118	-4.086	-	-
Waardeverminderingen	-21.273	-36.484	-1.258	-993	-17.999	-4.924
Totaal mutaties	-150.135	1.383.252	-30.290	149.406	8.017	9.550
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>7.505.183</b>	<b>7.655.318</b>	<b>1.074.210</b>	<b>1.104.500</b>	<b>25.825</b>	<b>17.808</b>

### OPLEVERINGEN

In 2022 zijn 2 projecten opgeleverd:

- Pont Neuf (89 woningen in Purmerend)
- Sarphatistraat (12 woningen in Amsterdam).

### INVESTERINGEN

In 2022 is € 47.804 geïnvesteerd in het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 3.025 in het niet-DAEB-vastgoed. Dit betreft onder andere de projecten Dobbebuurt, Van Deysselbuurt en Beter Label. Er zijn veel projecten in de aanloopfase waarbij nog beperkt geld is uitgegeven.

### OVERIGE MUTATIES

Dit betreft voor € 5.945 verkopen van DAEB naar niet-DAEB. Het restant ad - € 136 betreft diverse mutaties van geringe omvang.

### AUTONOME MARKTONTWIKKELING

De reële waardemutatie is in 2022 uitgekomen op een daling van € 222.043. Dit is het saldo van € 199.512 aan ongerealiseerde waardeveranderingen enerzijds en € 22.531 aan onrendabele investeringen anderzijds. 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 € 63.855.

De factoren die de waardemutatie 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.

Waardeontwikkeling is toe te wijzen aan	
Leegwaarde (stijging)	-€ 309.496
De gewijzigde markthuur	€ 422.575
De stijging van de disconteringsvoet	-€594.441
De gewijzigde overdrachtsbelasting	-€ 87.146
Macro-economische parameters	€ 103.069
Afschaffen verhuurderheffing	€ 415.170
Overige (markt) ontwikkelingen	-€ 130.156
<b>Totaal</b>	<b>-€ 180.425</b>

#### ONGEDEELD EIGENDOM

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

#### WSW-HYPOTHEEKRECHTEN

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

#### 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 doorexplotatiescenario.

De in Amsterdam werkzame corporaties hebben met de gemeente Amsterdam gemeenschappelijk prestatieafspraken gemaakt. Onderdeel van deze afspraken is dat tot en met 2023 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 31-12-2022	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde	Relatief effect op marktwaarde
Mutatiegraad (door-exploiteren/uitponden)	4,00 – 18,12%	Plus 1,0%	€ 320.000	3,68%
Disconteringsvoet	4,00 – 8,50%	Plus 0,5%	€ -775.000	- 8,93%
Leegwaarde ontwikkeling	-2,00 – 2,00%	Min 1,0%	€ -350.000	- 4,02%

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 2022. Een aanpassing van 0,50% in de disconteringsvoet geeft een mutatie van € 775.000 en een aanpassing van de leegwaardeontwikkeling met 1,0% heeft een mutatie van € 350.000 tot gevolg. Deze mutaties leiden niet direct tot andere uitkomsten bij de beoordeling van de solvabiliteit en andere vermogensratio's per 31 december 2022. 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	8.579.393	3.296.695	5.282.698
Woningen	8.305.687	3.048.023	5.257.664
BOG/MOG/ZOG	229.302	229.302	n.v.t.
Parkeren	44.404	19.370	25.034

Van de marktwaarde betreffende de woningen zoals gewaardeerd in de jaarrekening 2022 is 63% gebaseerd op basis van het scenario uitponden. In totaal betreft dit 22.799 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 €

	2022	2021
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.210.798	2.891.002
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	761.549	798.611
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.972.347</b>	<b>3.689.613</b>

De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2022 laat zich als volgt presenteren:

Tabel: opbouw van de beleidswaarde, in €

	DAEB		Niet-DAEB	
	2022	2021	2022	2021
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>	<b>7.505.183</b>	<b>7.655.318</b>	<b>1.074.210</b>	<b>1.104.500</b>
Aanpassing naar beleid doorexpluiten*	837.746	64.221	105.997	4.281
Aanpassing naar huurbeleid (maximale streefhuur)	-3.201.785	-3.302.369	-286.798	-202.908
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-1.618.502	-1.266.654	-115.125	-93.559
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-311.844	-259.515	-16.735	-13.692
<b>Totaal aanpassingen</b>	<b>-4.294.385</b>	<b>-4.764.317</b>	<b>-312.661</b>	<b>-305.878</b>
<b>Beleidswaarde per 31 december</b>	<b>3.210.798</b>	<b>2.891.001</b>	<b>761.549</b>	<b>798.622</b>

\* De stijging wordt veroorzaakt door de verhoging van de overdrachtsbelasting die ingaat per 1-1-2023, deze maakt al wel onderdeel uit van de eindwaardeberekening in de marktwaaarde maar wordt in de beleidswaarde geëlimineerd.

#### 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	€ 418 miljoen lager	-10,47%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 236 miljoen lager	-5,92%
Lasten onderhoud	€ 100 hoger	€ 163 miljoen lager	-4,07%
Lasten beheer	€ 100 lager	€ 163 miljoen hoger	4,07%

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 2022 is in totaal € 6.522.580 aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 6.789.783). 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 2022' 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 € 5.070.195. 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 huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren

zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB-)huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen 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
<b>Stand per 1 januari 2022</b>	5.749	350	74.509	1.582	82.190
Stortingen/opnamen	-	-	-	7	7
Resultaat deelnemingen	-3	-	-	-	-3
Aflossingen	-	-100	-	-594	-694
Waardevermindering	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-616	-	-1.187	-	-1.803
<b>Stand per 31 december</b>	5.130	250	73.322	995	79.697

#### VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN

Dit betreft een achtergestelde lening verstrekt aan verbinding Stichting Financiering Sekrepatu met een nominale waarde van € 3.250 en met een variabel rentepercentage van maximaal 1,5% per jaar. De lening eindigt op 12 juni 2037. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

#### 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 2022

	Aandeel	Resultaat boekjaar <sup>1</sup>	Eigen vermogen per 31-12-2022	Resultaat deelneming 2022 <sup>2</sup>
<b>Overige deelnemingen</b>				
Amstelkwartier Beheer B.V. <sup>2</sup>	50%	-	-	-
Banne Binnen Beheer B.V.	50%	-	223	-
Banne Binnen C.V.	49%	-1	8.612	-2
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%	-2	-4.973	-
Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf II	49,5%	-	-	-
<b>Totaal</b>		<b>-3</b>	<b>4.411</b>	<b>-2</b>
<b>Overige kapitaalbelangen</b>				
WoningNet N.V.	15,5%	-		-

1. Op basis van de (concept)jaarrekening van de deelneming over 2022

2. Deelneming geliquideerd in 2022

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 €

	1-1-2022	Correcties voorgaande jaren	VPB last/bate huidige boekjaar	Verdiscontering	Aanpassing via vermogen	31-12-2022
Compensabele verliezen	65.126	-	976	-	-	66.102
Onderhoudsvoorziening	-	-	-	-	-	-
Leningen en derivaten	4.592	-	-206	-	-	4.386
Afschrijvingspotentieel	2.438	-	416	-	-	2.854
Agio leningruil Vestia	2.450	-	-2450	-	-	-
Vastgoed in ontwikkeling	-	-	77	-	-	77
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	-97	-	-	-	-	-97
<b>Totaal</b>	<b>74.509</b>	<b>-</b>	<b>-1.187</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>73.322</b>

Waarvan opgenomen onder de actieve latenties € 73.332 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	75.071	66.102	10
Waarderingsverschillen vastgoedbeleggingen	-928.371	-	n.b.
Fiscaal afschrijvingspotentieel Vastgoedbeleggingen	4.097	2.853	35
Waarderingsverschil vastgoed ten behoeve van de exploitatie	-158	-	n.b.
Waarderingsverschil deelnemingen	840	-	n.b.
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	-97	-97	1
Onderhanden projecten voor verkoop	77	77	1
Overige voorzieningen	222	-	n.b.
Fiscaal (dis)agio langlopende leningen	5.761	4.387	37
Niet-aftrekbare rente artikel 15b Wet Vpb 1969	23.651	-	n.b.
<b>Totaal</b>	<b>-818.907</b>	<b>73.322</b>	

De latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen 2,16% (2021: 2,13%).

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 (2021: € 19,4 miljoen).

De Vpb-aangiften tot en met fiscaal boekjaar 2020 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 € 995 (2021: € 1.582). 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 2022	31 december 2021
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.564	5.564
<b>Totaal voorraden</b>	<b>5.564</b>	<b>5.564</b>

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 (2021: € 0). Het totaal aan ontvangen voorschotten voor nog uit te voeren projecten bedraagt € 0 (2021: € 0) en is opgenomen onder 'vooruitontvangen op bestellingen' onder kortlopende schulden.

Tabel: onderhanden projecten, in €

	31 december 2022	31 december 2021
Projecten	153	0
<b>Totaal onderhanden projecten</b>	<b>153</b>	<b>0</b>

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 2022	31 december 2021
Zittende huurders	2.704	2.897
Vertrokken huurders	1.849	1.847
Overig	137	23
	<b>4.690</b>	<b>4.767</b>
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-3.306	-3.096
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>1.384</b>	<b>1.671</b>

### 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 2022	31 december 2021
Vennootschapsbelasting	894	-
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>894</b>	<b>-</b>

#### 9.6.4 Overige vorderingen

Tabel: overige vorderingen, in €

	31 december 2022	31 december 2021
Overige debiteuren	1.453	1.060
Overige vorderingen	115	122
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>1.568</b>	<b>1.182</b>

#### 9.6.5 Overlopende activa

Tabel: overlopende activa, in €

	31 december 2022	31 december 2021
Vooruitbetaalde kosten	3.566	3.343
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>3.566</b>	<b>3.343</b>

### 9.7 Liquide middelen

Tabel: liquide middelen, in €

	31 december 2022	31 december 2021
Kas/bank	18.374	18.442
Deposito's	42	42
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>18.416</b>	<b>18.484</b>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking. Inbegrepen is een saldo gelden onderweg van € 47.

#### 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 01-01-2022	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31-12-2022
Voorziening onrendabele investerings	53.922	65.357	-36.525	-10.725	72.029
Voorziening deelnemingen	-	-	-	-	-
Overige voorzieningen	4.191	759	-414	-601	3.935
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>58.113</b>	<b>66.116</b>	<b>-36.939</b>	<b>-11.326</b>	<b>75.964</b>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 37.666 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Een bedrag van € 901 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 2022	31 december 2021
Jubileumuitkeringen	648	649
Loopbaanontwikkeling	1.297	1.155
Personeel	490	287
Overige	1.500	2.100
<b>Totaal overige voorzieningen</b>	<b>3.935</b>	<b>4.191</b>

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.

## 9.10 Langlopende schulden

Tabel: langlopende schulden, in €

	Stand per 31-12-2022	Aflossings- verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar	Waarvan looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.258.091	44.624	1.213.466	1.172.479
Agio leningen	18.560	429	18.131	16.393
Overige schulden	9.125	189	8.936	8.747
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.285.776</b>	<b>45.242</b>	<b>1.240.533</b>	<b>1.197.619</b>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan 1 jaar ad € 45.242 (2021: € 34.072), waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de langlopende 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 2022 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	14.435	4.590	2.781	19.182
Agio leningen	429	432	434	436
Overige schulden	189	189	189	189
	<b>15.053</b>	<b>5.211</b>	<b>3.404</b>	<b>19.807</b>

### 9.10.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

De mutaties in 2022 van de post 'schulden/leningen overheid en kredietinstellingen' kunnen als volgt worden toegelicht:

Tabel: schulden/leningen overheid en kredietinstellingen, in €

	2022	2021
Stand per 1 januari	1.258.623	1.267.224
Nieuwe leningen	100.000	107.222
Agio op nieuw leningen	-	18.990
Aflossingen	-61.543	-134.813
Aflossing op lening met terugstortfaciliteit	-20.000	-
Vrijval agio leningen	-429	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.276.651</b>	<b>1.258.623</b>

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 rentekasstromen 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 waarderingsgrondslagen 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 31-12-2022	Marktwaarde 31-12-2021
ING	-10.000	15-07-2008	15-07-2028	4,65%	EUR3M	-952	-3.247
Niet in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege toepassing kostprijs-hedge-accounting)						-952	-3.247

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
<b>Totaal</b>	<b>10.000</b>				

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 2022	31 december 2021
Waarborgsommen	4.022	3.880
Vooruitontvangen huren	5.103	5.292
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>9.125</b>	<b>9.172</b>

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

De specificatie van de waarborgsommen is als volgt:

Tabel: waarborgsommen, in €

	2022	2021
<b>1 januari</b>		
Ontvangen waarborgsommen	3.797	3.676
Rente waarborgsommen	83	88
	<b>3.880</b>	<b>3.764</b>
<b>Mutaties</b>		
Toegevoegde rente	-	-
Toegevoegde waarborgsommen	375	438
Uitbetaalde rente	-4	-5
Uitbetaalde waarborgsommen	-228	-317
	<b>143</b>	<b>116</b>
<b>31 december</b>		
Ontvangen waarborgsommen	3.943	3.797
Rente waarborgsommen	79	83
	<b>4.022</b>	<b>3.880</b>

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 2022 is 0,01% (2021: 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 Overlopende passiva

Tabel: overlopende passiva, in €

	31 december 2022	31 december 2021
Niet vervallen rente	17.571	17.450
Vooruitontvangen huren	5.310	5.269
Servicekosten	2.675	1.848
Overige	4.715	6.198
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>30.271</b>	<b>30.765</b>

## 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 2022 zijn er geen Koopbrugwoning verkocht. Per 31 december 2022 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 2022 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 € 1.053. Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van leases als volgt te specificeren:

Tabel: leaseverplichtingen, in €

Te betalen	
Binnen 1 jaar	662
Tussen 1 en 5 jaar	391
Meer dan 5 jaar	0

Gedurende het verslagjaar is € 1.227 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 2022 is € 1.159. Dit bedrag neemt af tot € 544 per jaar in 2027. De verplichting binnen 5 jaar bedraagt € 3.949.

### 9.12.5 Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Rochdale is ultimo 2022 € 2.780 (2021: € 1.580) aan verplichtingen voor planmatig onderhoud aangegaan. De uitvoering hiervan zal binnen 1 jaar plaatsvinden. Met betrekking tot calamiteiten en veiligheid (brandveiligheidsprojecten) is Rochdale ultimo 2022 € 1.570 (2021: € 3.076) 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 € 6.300. Daarnaast bedraagt de contractuele verplichting voor contracten voor servicekosten € 4.950. Voor dagelijks onderhoud zijn ultimo 2022 verplichtingen aangegaan voor € 597.

### 9.12.6 Verplichtingen inzake projecten

Rochdale heeft ultimo 2022 voor ongeveer € 89.812 aan verplichtingen inzake de ontwikkeling van projecten (sloop, nieuwbouw en/of renovatie) (2021: € 45.176).

### 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 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 0,6 miljoen) en de obligo lening 2,6% (€ 31,8 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 € 15 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 0,05% tot 0,08% 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 € 4,0 miljoen per jaar.

De maximale obligoverplichting bedraagt € 48,6 miljoen per 31 december 2022 (€ 47,1 miljoen per 31 december 2021). 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 €

	2022	2021
Woningen en woongebouwen	262.856	258.018
Onroerende zaken niet zijnde woningen	17.100	17.684
Totaal te ontvangen huurinkomsten	279.956	275.702
Huurderving wegens leegstand	-4.657	-3.595
Mutatie voorziening debiteuren	-724	-1.030
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>274.575</b>	<b>271.077</b>

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

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging per 1 juli voor een bedrag van € 3.760;
- 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 € -175;
- verhoging van de huren wegens mutatie en woningverbetering tot een bedrag van € 70;
- effecten 2021 (bezitsmutaties, algemene huurverhoging, mutaties en woningverbetering) voor een bedrag van € 365.

Tabel: nettohuuropbrengsten per gemeente, in €

	2022	2021
Amsterdam	209.521	206.011
Diemen	17.944	17.658
Landsmeer	2.772	2.732
Purmerend	15.753	15.386
Zaansstad	28.585	29.290
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>274.575</b>	<b>271.077</b>

## 10.2 Opbrengsten servicecontracten

Tabel: opbrengsten servicecontracten, in €

	2022	2021
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	20.218	18.334
Vergoedingsderving wegens leegstand	-452	-323
Mutatie voorziening debiteuren	-48	-68
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>19.718</b>	<b>17.943</b>

### 10.3 Lasten servicecontracten

Tabel: lasten servicecontracten, in €

	2022	2021
Stookkosten	12.518	9.456
Elektra	2.176	2.594
Schoonmaakkosten	3.402	3.261
Overig	5.840	5.786
Toegerekende organisatiekosten	146	27
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>24.082</b>	<b>21.124</b>

Onder de post 'overig' worden ook niet-verrekenbare servicekosten uit voorgaande jaren verantwoord. In de stookkosten is inbegrepen de aanschaf van nieuwe verbruiksmeters ad € 139 (2021: € 340). De aanschaf wordt in 10 jaar verrekend met de huurders.

### 10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Tabel: lasten verhuur- en beheeractiviteiten, in €

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	19.598	18.077
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.642	2.991
<b>Totale lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>21.240</b>	<b>21.068</b>

### 10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Tabel: lasten onderhoudsactiviteiten, in €

	2022	2021
Planmatig onderhoud	46.382	36.923
Mutatieonderhoud	14.900	11.678
Reparatieonderhoud	12.731	11.279
Contractonderhoud	5.905	6.143
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	11.374	10.732
Overig	5.401	4.936
Subtotaal onderhoudslasten	96.693	81.691
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-2.157	-2.462
Toegerekende organisatiekosten	21.510	21.408
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>116.046</b>	<b>100.637</b>

## 10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Tabel: overige directe operationele lasten exploitatie bezit, in €

	2022	2021
Verhuurderheffing	24.965	41.748
Belastingen en verzekeringen	14.638	13.897
Erfpacht	1.159	1.248
Algemene overige bedrijfslasten	676	582
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>41.438</b>	<b>57.475</b>

Tabel: uitsplitsing verhuurderheffing, in €

	2022	2021
Verhuurderheffing	28.712	42.413
Regeling vermindering verhuurderheffing (nieuwbouwinvesteringen)	-3.747	-665
<b>Totaal lasten verhuurderheffing</b>	<b>24.965</b>	<b>41.748</b>

De regeling vermindering verhuurderheffing betreft een korting op de te betalen verhuurderheffing in verband met ingrijpende verbouwingen en energiebesparende maatregelen.

## 10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst van de vastgoedportefeuille is gedaald van € 40.877 in 2021 naar € 26.996 in 2022. Dit wordt veroorzaakt door een lager aantal verkopen ten opzichte van 2021. De gemiddelde verkoopprijs lag wel hoger.

## 10.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de vorming van de voorziening voor de onrendabele top voor projecten waarvoor investeringsbesluiten zijn genomen in 2022. 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 €

	2022	2021
Lonen en salarissen	34.257	30.219
Inhuur personeel	9.639	9.487
Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.912	2.114
Automatiseringskosten	7.375	6.224
Huisvestingskosten	1.833	2.547
Kantoorkosten	370	373
Autokosten	1.432	1.237
Overige personeelskosten	2.266	1.571
Advieskosten	1.227	1.203
Overige organisatiekosten	2.424	2.433
<b>Totaal organisatiekosten</b>	<b>62.735</b>	<b>57.408</b>

De organisatiekosten zijn toegerekend aan:

Tabel: toegerekende organisatiekosten, in €

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheer	19.598	18.056
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	21.510	21.407
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedbelegging	382	592
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	1.213	1.709
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten	7.802	5.892
Waardeveranderingen (activa i.o. voor verhuur)	10.677	9.021
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten servicecontracten	1.553	731
<b>Totaal</b>	<b>62.735</b>	<b>57.408</b>

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 €

	2022	2021
Leefbaarheidsuitgaven voor sociale activiteiten	977	732
Leefbaarheidsuitgaven voor fysieke activiteiten	2.628	3.361
Toegerekende organisatiekosten	127	65
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>3.732</b>	<b>4.158</b>

## 10.12 Rentelasten en soortgelijke kosten

Tabel: rentelasten en soortgelijke kosten, in €

	2022	2021
Rentelast leningen kredietinstellingen	35.998	37.849
Rentelast waarborgsommen	-	-
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	622	580
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>36.620</b>	<b>38.429</b>

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

Tabel: specificatie rentelasten, in €

	2022	2021
Rentelast van leningen met een vaste rente	36.043	38.116
Rentelast van leningen met een variabele rente	-45	-267
<b>Totaal rentelast leningen kredietinstellingen</b>	<b>35.998</b>	<b>37.849</b>

## 10.13 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Tabel: belastingen, in €

	2022	2021
Acute belastingen	4.009	-
Mutatie latente belastingen in boekjaar	1.187	-18.012
<b>Totaal belastingen</b>	<b>5.196</b>	<b>-18.012</b>

€	2022
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	-216.609
<i>Verwachte belasting tegen het toepasselijk tarief (25,8%)</i>	-
<b>Belastingeffect van de belangrijkste componenten van de belastinglast</b>	
<b>Permanente verschillen</b>	3.259
Investeringsfaciliteiten	78
Niet-aftrekbare rente (ATAD 1)	-7.346
	<b>-4.009</b>
<b>Mutatie latenties</b>	
Opwaardering latentie	-
Afwaardering latentie	-1.046
Impact door aanpassing van het belastingtarief	-
Impact door aanpassing van de verdisconteringsvoet	-141
	<b>-1.187</b>
<b>Correcties voorgaande jaren (acuut &amp; latent)</b>	
Verwerking regeling vermindering verhuurderheffing	-
Overige correcties	-
	-
<b>Totale VPB last</b>	<b>-5.196</b>
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>-2,4%</b>

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 €

	2022
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	-216.609
Hogere waardering verkoopopbrengsten	9.915
Lagere waardering bedrijfslasten	-34.368
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	259.652
Fiscaal geactiveerde rentelasten	246
Waarderingsverschil resultaat financiële vaste activa	-891
Dotatie herinvesteringsreserve	-13.805
Niet aftrekbare kosten ('Oort')	98
Investeringsfaciliteiten	-303
Niet-aftrekbare 10a-rente	28.473
<b>Totale belaste winst</b>	<b>32.408</b>
<b>Verrekenbaar verlies</b>	<b>-16.704</b>
<b>Belastbaar bedrag*</b>	<b>15.704</b>

\*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 2022 en 2021 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.

## 10.14 Resultaat deelnemingen

Tabel: resultaat deelnemingen, in €

	2022	2021
Resultaat Amstelkwartier Beheer B.V.**	-	1
Resultaat Amstelkwartier C.V.*	-	2
Resultaat Banne Binnen Beheer B.V.	-1	7
Resultaat Banne Binnen C.V.	-2	15
Resultaat De Jonge Voorn C.V.	-	-
Resultaat Kwadijkerpark Beheer B.V.	-	-
Resultaat Kwadijkerpark C.V.	-	1
Resultaat Ontwikkelingsmaatschappij de Zaanwerf II C.V.	-	-
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>-3</b>	<b>26</b>

\*Geliquideerd in 2021.

\*\*Geliquideerd in 2022.

## 10.15 Personeelskosten

Tabel: personeelskosten, in €

	2022	2021
Lonen en salarissen	21.622	19.340
Inhuur personeel	9.638	9.487
Subtotaal lonen en salarissen	31.260	28.827
Sociale lasten	4.293	3.953
Pensioenlasten	3.366	2.116
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>38.919</b>	<b>34.896</b>

Het aantal fulltime equivalenten in dienst bedroeg per peildatum 31 december 2022: 434,69 (2021: 420,96). Hiervan zijn 35,0 fte (2021: 39,69) in dienst bij geconsolideerde deelnemingen, zijnde Rochdale Onderhoud B.V. Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam.

## 10.16 Afschrijvingen

Tabel: afschrijvingen, in €

	2022	2021
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.912	2.114
<b>Totaal afschrijvingen materiële vaste activa</b>	<b>1.912</b>	<b>2.114</b>

## 10.17 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria inclusief omzetbelasting ten laste van het resultaat gebracht:

Tabel: accountantshonoraria, in €

	2022	2021
Controle van de jaarrekening	310	259
Andere controlewerkzaamheden	58	40
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
<b>Totaal accountantshonoraria</b>	<b>368</b>	<b>299</b>

Het accountantshonorarium 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 2022 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

# 11. Enkelvoudige balans per 31 december 2022

(na voorgestelde resultaatbestemming)

## Activa

(x € 1.000)	31 december 2022	31 december 2021
<b>Vaste activa</b>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	28.434	29.490
	28.434	29.490
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.505.183	7.655.319
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.074.210	1.104.500
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.825	17.808
	8.605.218	8.777.627
<i>Financiële vaste activa</i>		
13.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.904	1.904
13.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	16.419	14.859
13.3.3 Andere deelnemingen	669	668
Latente belastingvordering	73.322	74.509
Leningen u/g	995	1.582
	93.309	93.522
<b>Som der vaste activa</b>	<b>8.726.959</b>	<b>8.900.639</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	378	378
	378	378
<i>Onderhanden projecten</i>		
	153	-
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.384	1.671
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.701	2.666
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	894	-
Overige vorderingen	1.568	1.183
Overlopende activa	3.566	3.343
	10.113	8.863
<i>Liquide middelen</i>		
	13.070	17.899
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>23.714</b>	<b>27.140</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>8.750.675</b>	<b>8.927.779</b>

## Passiva

(x € 1.000)	31 december 2022	31 december 2021
13.3.4 <i>Eigen vermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	6.522.580	6.748.786
Overige reserves	814.221	809.767
	7.336.801	7.558.553
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	72.029	53.922
Overige voorzieningen	3.935	4.191
	75.964	58.113
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.276.650	1.258.623
Overige schulden	9.126	9.172
	1.285.776	1.267.795
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	13.432	7.721
13.3.5 Schulden aan groepsmaatschappijen	1.973	1.931
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.994	1.575
Overige schulden	1.472	1.331
Overlopende passiva	30.263	30.760
	52.134	43.318
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>8.750.675</b>	<b>8.927.779</b>

## 12. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022

(x € 1.000)	2022	2021
Huuropbrengsten	274.575	271.077
Opbrengsten servicecontracten	19.718	17.943
Lasten servicecontracten	-24.082	-21.124
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-21.240	-21.048
Lasten onderhoudsactiviteiten	-116.046	-100.637
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-41.438	-57.475
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	91.487	88.736
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	26.996	40.877
Toegerekende organisatiekosten	-382	-592
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-23.268	-29.828
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	3.346	10.457
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-63.856	-40.267
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-199.512	1.553.870
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	-263.368	1.513.603
Opbrengsten overige activiteiten	-67	12
Kosten overige activiteiten	-5	-28
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-72	-16
<i>Overige organisatiekosten</i>	-8.299	-25.912
<i>Leefbaarheid</i>	-3.731	-4.158
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van	-36	-14
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	782	230
Rentelasten en soortgelijke kosten	-36.619	-38.420
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-35.873	-38.204
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-216.510</b>	<b>1.544.506</b>
Belastingen	-5.196	18.012
13.4.1 Resultaat deelnemingen	-46	112
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-221.752</b>	<b>1.562.630</b>

## 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 2022

(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 01-01-2022	Stortingen/ uitkeringen	Resultaat deelneming	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2022
Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.	-8.812	-	-92	-	-8.904
Rochdale Holding B.V.	-733	-	47	-	-686
Rochdale Marktontwikkeling B.V.	-103	-	-1	-	-104
Rochdale Onderhoud B.V.	1.904	-	-	-	1904
<b>Subtotaal</b>	<b>-7.744</b>	-	-46	-	<b>-7.790</b>
Saldering negatieve deelneming met vordering op deelneming	9.648	-	-	46	9.694
<b>Totaal deelnemingen</b>	<b>1.904</b>	-	-46	46	<b>1.904</b>

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 31-12-2022	Voorziening	Balans per 31-12-2022	Balans per 31-12-2021
Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.	9.260	-8.904	356	357
Rochdale Holding B.V.	16.748	-686	16.062	14.502
Rochdale Marktontwikkeling B.V.	105	-104	1	2
<b>Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>26.113</b>	<b>-9.694</b>	<b>16.419</b>	<b>14.859</b>

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 31-12-2022
<b>Andere deelnemingen</b>			
Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf II C.V.	49,50%	-	
<b>Overige kapitaalbelangen</b>			
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 €

	2022	2021
Stand per 1 januari	6.748.786	5.258.746
Realisatie verkoop	-14.358	-24.480
Realisatie door sloop	-	-
Mutatie door herwaardering	-211.848	1.514.520
<b>Stand per 31 december</b>	<b>6.522.580</b>	<b>6.748.786</b>

## OVERIGE RESERVES

Tabel: verloop van de overige reserves, in €

	2022	2021
Stand per 1 januari	809.767	737.178
Mutatie door herwaardering	226.204	-1.490.041
Uit resultaat bestemming	-221.752	1.562.630
<b>Stand per 31 december</b>	<b>814.219</b>	<b>809.767</b>

### 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 €

	31-12-2022	31-12-2021
Rochdale Onderhoud B.V.	1.973	1.931
<b>Totaal schulden aan groepsmaatschappijen</b>	<b>1.973</b>	<b>1.931</b>

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 2022 (x € 1.000, tenzij anders vermeld)

### 13.4.1 Resultaat deelnemingen

Tabel: resultaat deelnemingen

	2022	2021
Resultaat Marktonwikkeling B.V.	-1	-1
Resultaat Rochdale Exploitatie en Projectontwikkeling B.V.	-92	-35
Resultaat Rochdale Holding B.V.	47	148
Resultaat Rochdale Onderhoud B.V.	-	-
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>-46</b>	<b>112</b>

### 13.4.2 Personeelskosten

Tabel: personeelskosten

	2022	2021
Lonen en salarissen	19.325	21.702
Inhuur personeel	9.638	9.487
Subtotaal lonen en salarissen	28.963	31.189
Doorbelaste personeelskosten Onderhoud B.V.	2.931	3.148
Sociale lasten	3.909	3.544
Pensioenlasten	3.108	1.818
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>38.911</b>	<b>39.699</b>

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 2022: 399,69 (2021: 381,27). 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 31-12-2022 Enkelvoudig	DAEB 31-12-2021 Enkelvoudig
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>28.434</b>	<b>29.490</b>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.505.183	7.655.318
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.412	17.763
	<b>7.529.595</b>	<b>7.673.081</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Nettovermogenswaarde niet-DAEB	850.757	870.183
Latente belastingvordering(en)	73.322	74.509
	<b>924.079</b>	<b>944.692</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>8.482.108</b>	<b>8.647.263</b>
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.384	1.671
Belastingen en premies sociale verzekeringen	894	-
Overige vorderingen	1.568	1.183
Overlopende activa	3.566	3.343
	<b>7.412</b>	<b>6.197</b>
<i>Liquide middelen</i>		
	-16.045	-4.544
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>-8.633</b>	<b>1.653</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>8.473.475</b>	<b>8.648.916</b>

### 14.1.2 Passiva DAEB

(x € 1.000)	DAEB	DAEB
	31-12-2022 Enkelvoudig	31-12-2021 Enkelvoudig
<i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	6.522.580	6.748.786
Overige reserves	814.221	809.767
	<b>7.336.801</b>	<b>7.558.553</b>
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	58.747	49.135
Overige voorzieningen	3.935	4.191
	<b>62.682</b>	<b>53.326</b>
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.276.650	1.258.623
Overige schulden	5.377	5.498
Interne lening	-258.196	-268.471
	<b>1.023.831</b>	<b>995.650</b>
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	13.432	7.721
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.994	1.575
Overige schulden	1.472	1.331
Overlopende passiva	30.263	30.760
	<b>50.161</b>	<b>41.387</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>8.473.475</b>	<b>8.648.916</b>

### 14.1.3 Winst-en-verliesrekening DAEB

(x € 1.000)	2022	2021
Huuropbrengsten	231.045	228.539
Opbrengsten servicecontracten	18.710	15.172
Lasten servicecontracten	-22.525	-17.822
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-18.457	-18.551
Lasten onderhoudsactiviteiten	-103.319	-90.451
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-38.431	-54.019
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	67.023	62.868
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	21.052	27.774
Toegerekende organisatiekosten	-340	-526
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-18.813	-19.966
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	1.899	7.281
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-52.378	-36.241
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-176.738	1.390.967
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	-229.116	1.354.726
Opbrengsten overige activiteiten	-20	20
Kosten overige activiteiten	-5	-26
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-25	-6
<i>Overige organisatiekosten</i>	-7.361	-25.241
<i>Leefbaarheid</i>	-3.482	-3.814
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.976	10.145
Rentelasten en soortgelijke kosten	-36.584	-38.370
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-26.608	-28.225
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-197.670</b>	<b>1.367.589</b>
Belastingen	-4.656	18.012
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-202.326</b>	<b>1.385.600</b>

#### 14.1.4 Kasstroomoverzicht DAEB

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	227.628	224.080
Vergoedingen	16.214	15.499
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	2.186	2.734
Renteontvangsten	9.587	10.059
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>255.615</b>	<b>252.372</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	-1.156	-996
Personeelsuitgaven	-27.517	-27.979
Onderhoudsuitgaven	-77.469	-74.557
Overige bedrijfsuitgaven	-60.184	-56.188
Rentebetalingen	-37.456	-39.458
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-744	-1.008
Verhuurderheffing	-24.199	-40.414
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.145	-2.682
Vennootschapsbelasting	-4.394	-
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-235.264</b>	<b>-243.282</b>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>20.351</b>	<b>9.090</b>
<b>Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	22.769	30.230
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	134
<b>Tussentelling ingaande kasstroom</b>	<b>22.769</b>	<b>30.364</b>
<b>Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom</b>		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-33.124	-13.281
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-40.984	-35.628
Nieuwbouw verkoop woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven woon – en niet-woongelegenheden	-28	-
Aankoop grond	-2.623	-229
Investerings overig	-762	-856
Externe kosten bij verkoop	-821	-1.855
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom</b>	<b>-78.342</b>	<b>-51.849</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom</b>	<b>-55.573</b>	<b>-21.485</b>
Ontvangsten overig	10.275	18.114
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>10.275</b>	<b>18.114</b>
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-45.298</b>	<b>-3.371</b>

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Financiële vaste activa</b>		
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-45.298</b>	<b>-3.371</b>
Nieuwe te borgen leningen	100.000	67.222
Aflossing geborgde leningen	-62.011	-94.813
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>37.989</b>	<b>-27.591</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>13.042</b>	<b>-21.872</b>
Opname op lening met terugstortfaciliteit	-	40.000
Aflossing op lening met terugstortfaciliteit	-20.000	-40.000
Mutaties r/c	-4.543	-6.948
<b>Wijziging kortgeldmutaties</b>	<b>-24.543</b>	<b>-6.948</b>
<b>MUTATIE GELDMIDDELEN IN BOEKJAAR</b>	<b>-11.501</b>	<b>-28.820</b>
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>	<b>-4.544</b>	<b>24.276</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>-16.045</b>	<b>-4.544</b>

### 14.1.5 Activa niet-DAEB

(x € 1.000)	Niet-DAEB 31-12-2022 Enkelvoudig	Niet-DAEB 31-12-2021 Enkelvoudig
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.074.210	1.104.500
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.413	45
	<b>1.075.623</b>	<b>1.104.545</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.904	1.904
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	16.419	14.859
Andere deelnemingen	669	669
Leningen u/g	995	1.582
	<b>19.987</b>	<b>19.014</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.095.610</b>	<b>1.123.559</b>
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	378	378
	<b>378</b>	<b>378</b>
Onderhanden projecten	<b>153</b>	-
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.701	2.666
	<b>2.701</b>	<b>2.666</b>
<i>Liquide middelen</i>	29.115	22.444
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>32.347</b>	<b>25.488</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.127.957</b>	<b>1.149.047</b>

#### 14.1.6 Passiva niet-DAEB

(x € 1.000)	Niet-DAEB 31-12-2022 Enkelvoudig	Niet-DAEB 31-12-2021 Enkelvoudig
<i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve		
Overige reserves	850.757	870.183
	<b>850.757</b>	<b>870.183</b>
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	13.282	4.787
	<b>13.282</b>	<b>4.787</b>
<i>Langlopende schulden</i>		
Overige schulden	3.749	3.675
Interne lening	258.196	268.471
	<b>261.945</b>	<b>272.146</b>
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.973	1.931
	<b>1.973</b>	<b>1.931</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.127.957</b>	<b>1.149.047</b>

### 14.1.7 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB

(x € 1.000)	2022	2021
Huuropbrengsten	43.530	42.538
Opbrengsten servicecontracten	1.008	925
Lasten servicecontracten	-1.557	-1.455
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.783	-2.497
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.727	-10.186
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.007	-3.455
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	24.464	25.870
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.944	13.103
Toegerekende organisatiekosten	-42	-69
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.455	-9.862
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	1.447	3.172
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.478	-4.026
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.774	162.903
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	-34.252	158.877
Opbrengsten overige activiteiten	-47	-8
Kosten overige activiteiten	-	-1
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-47	-9
<i>Overige organisatiekosten</i>	-938	-671
<i>Leefbaarheid</i>	-249	-344
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-36	-14
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	202	115
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.431	-10.080
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	9.265	-9.979
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-18.840</b>	<b>176.916</b>
Belastingen	-540	-
Resultaat deelnemingen	-46	112
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-19.426</b>	<b>177.028</b>

### 14.1.8 Kasstroomoverzicht niet-DAEB

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	43.534	42.835
Vergoedingen	966	945
Overige bedrijfsontvangsten	37	121
Renteontvangsten	24	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>44.561</b>	<b>43.901</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	-304	-266
Personeelsuitgaven	-3.401	-3.458
Onderhoudsuitgaven	-9.527	-8.730
Overige bedrijfsuitgaven	-7.438	-6.945
Betaalde interest	-9.397	-10.081
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-87	-23
Verhuurderheffing	-897	-1.373
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-150	-241
Vennootschapsbelasting	-509	-
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-31.710</b>	<b>-31.117</b>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>12.851</b>	<b>12.784</b>
<b>Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	5.647	13.142
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
<b>Tussentelling ingaande kasstroom</b>	<b>5.647</b>	<b>13.142</b>
<b>Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom</b>		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-1.101	-372
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-2.351	-877
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-25	-
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-	-
Investeringen overig	-94	-106
Externe kosten bij verkoop	-119	-477
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom</b>	<b>-3.690</b>	<b>-1.832</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom</b>	<b>1.957</b>	<b>11.310</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Ontvangsten verbindingen	36	15
Ontvangsten overig	322	375
Uitgaven verbindingen	-2.582	-2.832
Uitgaven overig	-181	-244
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-2.405</b>	<b>-2.686</b>
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-448</b>	<b>8.624</b>
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-

Aflossing ongeborgde leningen	-10.275	-18.114
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEIT</b>	<b>-10.275</b>	<b>-18.114</b>

(x € 1.000)	2022	2021
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>2.128</b>	<b>3.294</b>
Opname met terugstortfaciliteit		
Mutatie r/c	4.543	6.948
<b>Wijziging kortgeldmutaties</b>	<b>4.543</b>	<b>6.948</b>
<b>MUTATIE GELDMIDDELEN IN BOEKJAAR</b>	<b>6.671</b>	<b>10.242</b>
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>	<b>22.444</b>	<b>12.202</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>29.115</b>	<b>22.444</b>

# 15. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2022

## 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 2022 geldt het maximum volgens WNT2 ad € 216.000 (2021: € 209.000).

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 € 408.136 (2021: € 611.916) en is naar de individuele bestuurders als volgt gespecificeerd:

Tabel: bezoldiging van de bestuurders, in €

	M.H.W. van Buren (1)		N.T.J. Overdevest (2)		B. de Maar (3)		M. Acharki (4)		Totaal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Datum in dienst	15-05-2010		01-04-2008		01-01-2002		01-11-2022			
Datum toetreding tot bestuur	15-05-2010		01-01-2010		01-07-2015		01-11-2022			
Datum uit dienst	31-05-2022		n.v.t.		30-4-2022		n.v.t.			
Fte	1,0		1,0		1,0		1,0			
Gewezen topfunctionaris	Nee		Nee		Nee		Nee			
Echte dienstbetrekking	Ja		Ja		Ja		Ja			
Beloning:										
Beloningen (brutosalarissen)	77.997	167.702	171.914	165.337	64.163	173.664	30.111	N.v.t.	344.185	506.703
Bijtelling/vergoeding auto	3.060	7.093	10.065	10.065	-	-	-	N.v.t.	13.125	17.158
Beloning betaalbaar op										
Pensioenlasten	8.302	29.172	30.485	28.557	6.669	30.326	5.370	N.v.t.	50.826	88.055
<b>-/- Onverschuldigd betaald</b>										
<b>Totaal</b>	<b>89.359</b>	<b>203.967</b>	<b>212.464</b>	<b>203.959</b>	<b>70.832</b>	<b>203.990</b>	<b>35.481</b>	N.v.t.	<b>408.136</b>	<b>611.916</b>
<b>Bezoldigingsmaximum</b>	<b>89.359</b>	<b>209.000</b>	<b>216.000</b>	<b>209.000</b>	<b>71.014</b>	<b>209.000</b>	<b>36.099</b>	N.v.t.	<b>412.373</b>	<b>627.000</b>
<b>Overschrijding</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Toelichting op de bezoldiging van bestuurders:

- De RvC heeft in overleg met het bestuur de bezoldiging voor 2022 vastgesteld op € 212.500.
- Vanaf 1 januari 2015 is de fiscale aftrekbaarheid van pensioenpremies en de hieruit voortvloeiende pensioenopbouw gemaximeerd. Voor 2022 is het maximale, fiscaal aftrekbare, pensioengevend inkomen € 114.866. De besparing van de werkgeverspremie is als brutopensioencompensatie ter beschikking gesteld voor de inkoop van nettopensioen. De kosten van deze compensatie zijn verwerkt onder de pensioenlasten.
- Mevrouw De Maar heeft een transitievergoeding ontvangen die rechtstreeks, dwingend en eenduidig voortvloeit uit de wet en derhalve niet is opgenomen in de WNT-verantwoording.

### c. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Tabel: Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen in 2022, in €

	M.H.W. van Buren	B. de Maar
<b>Functiegegevens</b>		
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Voorzitter raad van bestuur	Bestuurslid
Fte	1,0	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2022	2022
<b>Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband</b>		
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband beëindiging	-	70.622
Individueel toepasselijk maximum	75.000	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband, waarvan betaald in 2022	-	70.622
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

### d. Werknemers met een beëindigingsvergoeding boven de WNT-norm

In 2022 zijn geen uitkeringen gedaan wegens beëindiging van het dienstverband die liggen boven de WNT-norm.

### f. 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 € 120.150 (2021: € 120.150) en is naar de individuele commissarissen als volgt gespecificeerd:

Tabel: bezoldiging van de commissarissen, in €

Naam	Functie	WNT-bezoldigingsmaximum 2022*	Bezoldiging 2022	Bezoldiging 2021	Datum 1 <sup>e</sup> benoeming
Mevrouw mr. E.N. Nordmann	Lid	18.500	18.500	18.500	01-02-2017
De heer drs. M.A. Zonneveld RA	Lid	18.500	18.500	18.500	01-02-2017
De heer dr. ing. G. van Bortel	Lid	18.500	18.500	18.500	07-02-2018
Mevrouw dr. R.J. Laline	Lid	18.500	18.500	18.500	02-03-2018
De heer A. van den Berg	Lid	18.500	18.500	18.500	09-01-2019
De heer P.A.R.J. Vismans	Voorzitter	27.650	27.650	27.650	14-01-2019
<b>Totaal</b>		<b>120.150</b>	<b>120.150</b>	<b>120.150</b>	

\*Op basis van aantal gewerkte dagen in 2022.

Het individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2022 bedroeg:

- voorzitter RvC: € 32.400 (2021: € 31.350)
- overige leden RvC: € 21.600 (2021: € 20.900).

Amsterdam, 20 april 2023

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 mr. E.N. Nordmann

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

De heer drs. M.A. Zonneveld RA

Mevrouw dr. R.J. Laline

## 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](http://rochdale.nl)**



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van bestuur en de raad van commissarissen van Woningstichting Rochdale

---

### Verklaring over de jaarrekening 2022

---

#### 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 en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022 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 2022;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022; 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.

RTZXM5AWZ4WD-1525498591-46

---

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](http://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](http://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 bezien 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 de regio Amsterdam. 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 fullversie van het Handboek modelmatig waarden 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, de rentederivaten 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, vastgoedwaardering en rentederivaten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



#### **Materialiteit**

- Materialiteit: €87,5 miljoen
- Specifieke materialiteit: €3,2 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 fullversie van het Handboek modelmatig waarden 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.

<b>Materialiteit voor de groep</b>	€87,5 miljoen
<b>Specifieke materialiteit</b>	€3,2 miljoen
<b>Hoe is de materialiteit bepaald</b>	<p>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.</p> <p>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 1% van de totale opbrengsten.</p> <p>Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2022.</p>

***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 informatiebehoeften 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 (1%) 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 €4.375.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €160.000 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 geconsolideerde 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:

<b><i>Opbrengsten</i></b>	100%
<b><i>Balanstotaal</i></b>	100%
<b><i>Resultaat voor belasting</i></b>	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 serviceproviders*

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 rekenfunctionaliteit 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 genoemde serviceproviders.

### *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, 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. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de uitkomsten van het interne beheersingssysteem. Wij verwijzen naar paragraaf 8.6 van het jaarverslag, waarin de raad van bestuur zijn belangrijkste frauderisico's 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 het management, de gedragscode, 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, financieel management 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. In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li><li>• schattingen;</li><li>• significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li></ul> <p>Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</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 en tevens op basis van risicocriteria. 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 van de raad van bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. 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>

---

### *Geïdentificeerde frauderisico's*

#### *Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers*

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 niet geleverde prestaties of te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.

### *Controlewerkzaamheden en observaties*

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden en de bewaking van het vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan de totstandkoming van nieuwe contracten met externe partijen. Wij hebben de processtappen bij nieuwe contracten getoetst aan het aanbestedingsbeleid van Woningstichting Rochdale en hebben gecontroleerd of sprake was van afdoende functiescheiding op basis van het procuratiereglement voor aanbestedingen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan meerwerk.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.

---

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Ook 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. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

### *Controleaanpak continuïteit*

De raad van bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor ten minste 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 gerede 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 ten minste 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.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de raad van bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

### *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 fullversie 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 fullversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2022 €8.579 miljoen. Voor deze waardering past Woningstichting Rochdale de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de fullversie 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.

---

#### ***Onze controlewerkzaamheden en observaties***

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de fullversie 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 opdrachtbevestiging en een bespreking met de door de raad van bestuur ingeschakelde deskundigen 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 waarderingsmethode volgens de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

---

### ***Kernpunten***

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. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de fullversie 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 schattingonzekerheid 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 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 taxateurs 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 deskundigen 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 fullversie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de fullversie 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 2022 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. 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 2022 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 acht 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 en haar dochtermaatschappijen, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in punt 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 2022 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2022.

---

## ***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 waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 20 april 2023  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. R.S.F. Loesberg RA

---

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2022 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 de raad van bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de raad van 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 groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel.



Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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 de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.