

Jaarverslag en jaarrekening

Jaarverslag 2021

Woningstichting Rochdale
Afdelingen Financiën & Strategie

april 2022

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	4
2. Voldoende woningen	8
2.1 Ambitie	8
2.2 Meer woningen bouwen	8
3. Betaalbare woningen	11
3.1 Ambities	11
3.2 Nieuwe verhuringen	11
3.3 Zoveel mogelijk mensen huisvesten	12
3.4 Wonen betaalbaar houden	12
4. Sterke buurten	15
4.1 Ambitie	15
4.2 Gemengde buurten	15
4.3 Goede voorzieningen	15
4.4 Buurtgerichte aanpak	16
4.5 Aandacht voor kwetsbare groepen	18
4.6 Een sterke huurdersvertegenwoordiging	18
5. Gericht op de toekomst	19
5.1 Ambitie	19
5.2 Investeren in goede woningen	19
5.3 Verbetering en verduurzaming van woningen	19
6. Organisatie en medewerkers in beweging	23
6.1 Ambitie	23
6.2 Netwerkorganisatie	23
6.3 Continu leren en verbeteren	24
6.4 Digitalisering en informatievoorziening	24
7. Dienstverlening aan onze huurders	26
7.1 Ambitie	26
7.2 Klantbeloften	26
7.3 Verbeteren huurdersbeleving	26
7.4 Huurderstevredenheidscijfers	28
8. Goed bestuur	29
8.1 Visie en strategie	29
8.2 Governance	29
8.3 Risicocultuur en organisatie	30
8.4 De strategische toprisico's van Rochdale	31
8.5 Beheersing van risico's	32
8.6 Fraudepreventie	34
8.7 Compliance	34
8.8 Privacy	34
8.9 Informatiebeveiliging	35
8.10 Verbindingen	35
8.11 Ondernemingsraad	38
9. Gezonde financiën	40
9.1 Inleiding	40
9.2 Jaarresultaat 2021	41

9.3	Financiering en rentelasten	42
9.4	Marktwaaardeontwikkeling 2021	43
9.5	Besteding huurinkomsten	45
9.6	Treasurybeleid en -organisatie	45
9.7	Blik vooruit	47
9.8	Risico's en beheersmaatregelen	48
10.	Verlag van de raad van commissarissen	51
10.1	Besturen en toezicht houden	51
10.2	Toezichthoudende rol	53
10.3	Advies- en klankbordrol	55
10.4	Werkgeversrol	55
10.5	Samenstelling en functioneren	56
10.6	Tot slot	61
10.7	Verklaring	62
11.	Kerncijfers Rochdale	63
	Jaarrekening 2021 Woningstichting Rochdale	65

1. Voorwoord

Rochdale op koers

Het gaat goed met Rochdale. Ons programma voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming is ambitieus. De betaalbaarheid van het wonen en de inzet voor sterke buurten staan centraal in ons werk. We liggen op koers.

Goed en betaalbaar wonen in sterke buurten

De problemen op de woningmarkt zijn groot. Nederland verkeert in een wooncrisis. De richting die wij hebben gekozen om daar iets aan te doen, oogst veel bijval. Dat merkten we in het voorjaar van 2021, toen we bezig waren onze koers voor de komende jaren uit te stippelen. We hebben uitvoerig overlegd met de partijen die betrokken zijn bij ons werk: organisaties die afhankelijk zijn van wat we doen, die de belangen vertegenwoordigen van onze huurders, woningzoekenden en kwetsbare groepen. Conclusie: onze koers staat als een huis. 'Op Koers' is dan ook de titel van ons koersdocument 2021-2026. Goede en betaalbare woningen, in sterke buurten, voor mensen met een laag of middeninkomen. Dat is waar Rochdale voor staat: sinds de oprichting in 1903, het afgelopen jaar en de jaren die voor ons liggen.

Weer een coronajaar

Net als een jaar eerder stond ook 2021 in het teken van COVID-19. De coronapandemie woedde voort en frustreerde ons werk behoorlijk. Rochdale wil midden in de samenleving staan, zich manifesteren in de wijken waar we woningen hebben in Amsterdam, Diemen, Landsmeer, Purmerend en Zaanstad. Daar willen we zijn voor onze huurders en dat gaat minder makkelijk als je afstand moet houden en via beeldschermen je werk moet doen. Enorm veel waardering is er daarom voor onze collega's die met alle extra veiligheidsmaatregelen die nodig waren elke dag enthousiast hun werk bleven doen en ervoor zorgden dat onze huurders bediend werden op het niveau dat ze van ons gewend waren.

Nieuwe bewoners

Had de pandemie nog invloed op het aantal mensen dat verhuist? Ja. Sinds het begin van de pandemie worden er minder woningen opnieuw verhuurd. In 2021 veranderden 1.579 sociale huurwoningen van huurder. De mutatiegraad was daarmee 4,8%, wat vóór corona ruim boven de 5% lag. Van de woningen die vrijkomen ging 57% naar 'reguliere huurders', naar mensen dus die via WoningNet een huis vonden. De rest ging naar uitstromers uit de zorg (22%), statushouders (9%), stadsvernieuwingsurgente (6%) en jongeren met een tijdelijk contract (6%).

Einde van de verhuurderheffing

Zoals COVID-19 een aanslag was op onze gezondheid, bleef de verhuurderheffing onze financiële mogelijkheden aantasten. Tijdens de kabinetsformatie werd duidelijk dat de heffing zou worden geschrapt. Eindelijk. In minder dan 10 jaar tijd hebben woningcorporaties 13 miljard euro aan 'sociale huurbelasting' in de staatskas gestort, geld uit de volkshuisvesting dat naar de algemene middelen ging. Rochdale droeg daar met 247 miljoen flink aan bij. Gelukkig krijgen we nu weer lucht om de enorme opgave waar wij voor staan te realiseren. We willen wederkerige afspraken met de minister gaan maken over de juiste verdeling van de middelen, waarbij onze opgaves in nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid ingevuld worden.

De pijplijn weer goed gevuld

Gebrek aan financiële middelen in het verleden was niet het enige obstakel dat in de weg stond om het tekort aan betaalbare woningen terug te dringen. Ook de schaarste aan bouwlocaties en de traagheid van het bouwproces speelden ons parten. 10 jaar geleden, tijdens de economische crisis, hebben wij tal van bouwlocaties moeten afstoten. Daardoor valt de bouwproductie jaar na jaar tegen. Langzaam maar gestaag lopen we die in. We werken aan tientallen projecten die samen duizenden woningen behelzen. Tot en met 2025 streven we ernaar 2.500 woningen op te gaan leveren. Dat is een mooi vooruitzicht. Met een ontwikkeltijd van gemiddeld 10 jaar duurt het helaas nog even voor we de huissleutels aan nieuwe bewoners kunnen overhandigen.

Onderhoud en verbetering

Er is altijd veel aandacht voor nieuwbouw. Dat is terecht, want nieuw is altijd interessant en als het om woningen gaat ook heel hard nodig: de wachttijden voor een sociale huurwoning blijven maar oplopen, tot inmiddels ruim 13 jaar in de metropoolregio. Maar over het geheel genomen stoppen wij veel meer energie in onderhoud en verbetering van onze bestaande woningen dan in nieuwbouw. In 2021 hadden wij 37.600 woningen in beheer, waarvan we er 35.547 sociaal verhuurden en 2.053 in de vrije sector. We besteedden € 48 miljoen aan het verder verbeteren van de woningen en ruim € 80 miljoen aan onderhoud. Bij ruim 1.200 adressen werd de keuken en/of badkamer vervangen. Zo'n 60.000 reparatieverzoeken werden afgehandeld. Het merendeel daarvan besteden we niet uit. Door reparaties zelf uit te voeren, houden we feeling met de kwaliteit van ons bezit en met de huurders die er wonen.

Verduurzaming

De verduurzaming van onze woningvoorraad begint op stoom te komen, om die energiezuiniger te maken en uiteindelijk klimaatneutraal te krijgen. We richten ons in de eerste plaats op woningisolatie. Dat bespaart energie en is daarmee ook goed voor de portemonnee van onze huurders. Daarnaast werken we aan het aardgasvrij maken van onze woningen. In 2021 maakten de Amsterdamse corporaties afspraken met gemeente en warmtebedrijven om de eerste 10.000 woningen aan te sluiten op het warmtenet. We hebben met name een groot aantal woningen in de vier wijken waar de eerste stappen gezet worden. Ten slotte richten we ons ook op de overgang naar het duurzaam opwekken van elektriciteit, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken te leggen. In alle gevallen valt of staat het effect van de ingrepen bij onze huurders zelf. Wij helpen hen om met hulp van energiecoaches minder energie te gebruiken. De afgelopen jaren is de CO₂-uitstoot van het hele Rochdalebezit met circa 2% per jaar teruggebracht.

Meer dan woningen

Rochdale is meer dan een woningverhuurder. In onze vastgoedportefeuille zitten ook bedrijfsruimten. In 2021 verhuurden we circa 900 ruimtes aan commerciële en maatschappelijke organisaties. De verhuur van dit onroerend goed is geen doel op zich, maar een middel dat kan bijdragen aan het versterken van buurten. We kijken dan ook goed naar de meerwaarde die ondernemers in een buurt kunnen hebben. Winkels kunnen zorgen voor levendigheid en gezelligheid. Een goed voorzieningenniveau versterkt de onderlinge contacten tussen bewoners. Altijd zijn we op zoek naar kleinschalige instellingen en bedrijven die bijdragen aan de sfeer en leefbaarheid en bijvoorbeeld werkervaringsplekken hebben voor mensen uit de buurt. Goede voorzieningen om de hoek versterken de sociale binding en betekenen extra ogen op straat. Dat vergroot de veiligheid. Voorzieningen die niet nodig zijn voor de leefbaarheid in een buurt, kunnen we afstoten of tot woningen transformeren.

Sterke buurten, leefbare buurten

Een sterke stad is een optelsom van sterke buurten. En sterke buurten zijn in onze optiek gemengde buurten. Dat zijn buurten waar diverse bevolkingsgroepen, met hogere en lagere inkomens, in harmonie samenleven. Deze filosofie betekent: óók sociale huur in de negentiende-eeuwse wijken in Amsterdam, op het eiland in de Zaan, in dure gemeenten als Landmeer of zelfs op de Zuidas. De andere kant van de medaille is dat we middenhuur en koop aanbieden in buurten in Amsterdam Nieuw-West, Noord, Zuidoost en in bijvoorbeeld de Zaanse wijk Poelenburg. Waar relatief veel mensen met een laag inkomen wonen, verhuren we meer woningen aan mensen met een middeninkomen. In gebieden met relatief veel hoge inkomens, verhuren we meer woningen aan de laagste inkomens.

Onze financiële positie

Het afgelopen jaar was de financiële situatie in de wereld soms turbulent: de impact van COVID-19 lijkt weliswaar beperkt, maar de gasprijzen exploderen, de bouwkosten stijgen en een groeiend gebrek aan ruimte en arbeidskrachten zetten een rem op onze productie. In het huidige jaar vertaalt de onzekerheid zich in inflatie en stijgende rente. Maar Rochdale heeft een stevig fundament opgebouwd om deze risico's te kunnen beperken. Onze sterke financiële positie geeft ons ruimte om de ambities uit ons koersdocument mogelijk te maken. Op basis van onze huidige financiële situatie en de prognose voor de komende 5 jaar zien we weinig belemmeringen om onze voorgenomen activiteiten uit te voeren. De basisvoorwaarden zijn er: we voldoen ten minste aan de ons gestelde normen, waardoor we weten dat we in veilig vaarwater zitten. En we

zorgen voor continuïteit, door jaarlijks op een positief resultaat te koersen. Het wegvallen van de verhuurderheffing schept daarbovenop nu extra begrotingsruimte, een meevaller vergeleken met eerdere begrotingen.

Rochdale is mensenwerk

Het gaat goed met Rochdale. Dagelijks werken we met 500 collega's (485 fte in 2021) aan een metropoolregio waar je prettig en betaalbaar kunt wonen. Dat doen we met hart en ziel, met veel overtuiging, met mensen die zoveel mogelijk een afspiegeling vormen van wie er allemaal wonen in Amsterdam en omliggende gemeenten. Er werken bijna net zoveel vrouwen (46%) als mannen (54%) bij Rochdale, ook in de managementfuncties. In 2021 vormden Hester van Buren, Birgitte de Maar en Nico Overdevest het bestuur. Birgitte de Maar is op 1 maart 2022 uit het bestuur teruggetreden. Wat de culturele achtergrond van onze mensen betreft, moeten we nog stappen zetten. De hele corporatiesector, ook Rochdale, kan meer kleur gebruiken.

Nico Overdevest en Hester van Buren,

Raad van Bestuur Rochdale

Verklaring

De raad van bestuur verklaart dat Woningstichting Rochdale haar middelen in 2021 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 Ambitie

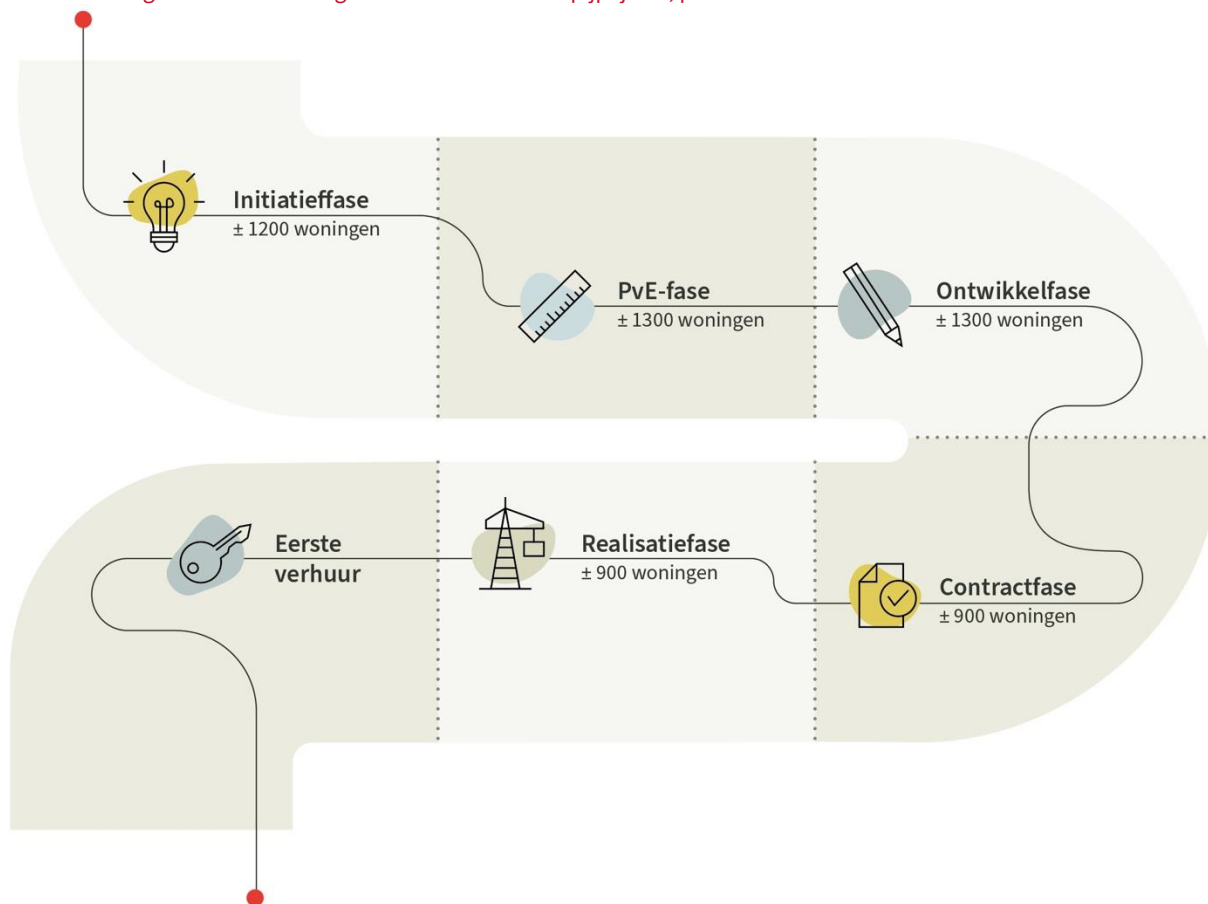
Een goede, betaalbare woning is een basisbehoefte. Wij willen een thuis bieden aan iedereen die een betaalbare woning nodig heeft. Van jong tot oud en van lage tot middeninkomens. Het is een grote uitdaging om het oplopende tekort aan betaalbare woningen terug te dringen. Daaraan bijdragen is onze eerste 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 de belastingdruk voor betaalbare woningen is onevenredig hoog. In samenwerking met overheid, politiek en andere partijen moet het mogelijk zijn deze barrières te slechten. We blijven hiervoor aandacht vragen, lokaal en landelijk, en tegelijkertijd doen we al het mogelijke om meer woningen te bouwen.

2.2 Meer woningen bouwen

Het bouwen van woningen is een langlopend proces, met een doorlooptijd van dikwijls 5 tot soms wel 10 jaar. We willen snel veel bijbouwen, maar zijn daarin beperkt door tekorten aan bouwlocaties en tijdrovende procedures. Naast de 18 woningen die we dit jaar in Purmerend hebben opgeleverd, hebben we honderden nieuwbouwwoningen in de planning staan, die de komende jaren opgeleverd gaan worden. Met name in Amsterdam en Zaanstad bouwen we veel bij, en ook in Purmerend en Diemen staan verschillende plannen in de steigers. We investeren momenteel veel tijd en geld in deze woningen. Dat gaat gepaard met een bepaalde onzekerheid; niet alle projecten komen uiteindelijk tot uitvoering of lopen vertraging op.

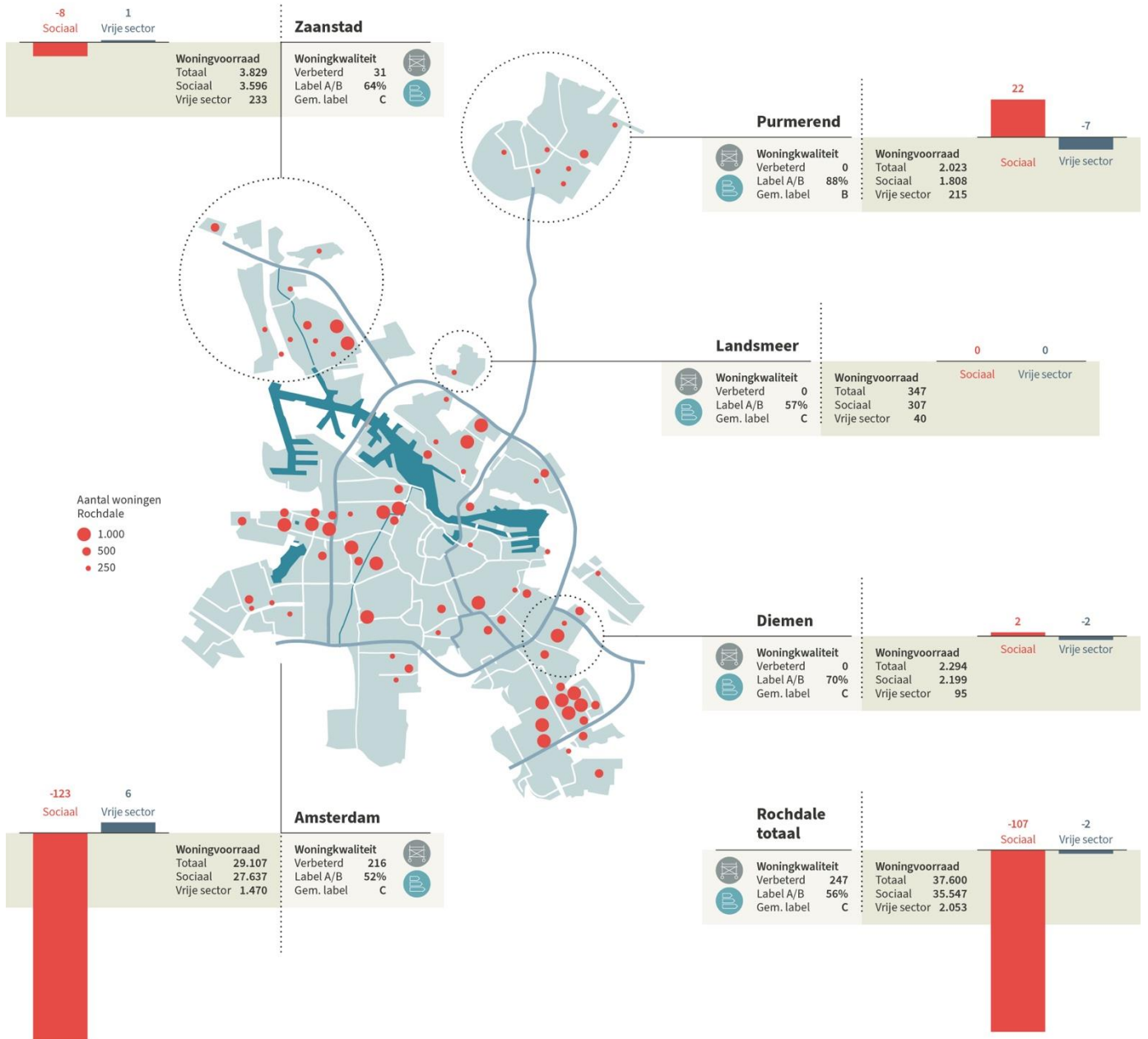
We werken aan veel projecten in verschillende fases. Het geheel van deze projecten kun je de pijplijn noemen. Dit is altijd een momentopname met een grote onzekerheidsmarge. In de initiatiefase wordt een project ingebracht, maar is er nog geen besluit genomen door de raad van bestuur. Dit is de fase met de minste zekerheid. Na het initiatief doorloopt het project nog een aantal stappen, waarin de haalbaarheid van het project wordt onderzocht, eisen worden opgesteld en worden vertaald in een ontwerp. Met het ontwerp in de hand zoekt Rochdale een geschikte aannemer die de plannen tot uitvoering kan brengen. Daarna kan uiteindelijk, vaak jaren later, tot de bouw worden overgegaan. Maar het kan ook zijn dat we een project *turn-key* afnemen. In de realisatiefase hangt het dan van het investeringsbesluit af. Ook dan kan het nog jaren duren voor de woningen worden opgeleverd. In 2021 zag deze pijplijn met aantallen eenheden er ongeveer zo uit:

Afbeelding: het aantal woningen dat eind 2021 in de pijplijn zit, per fase



Tot en met 2025 streven we ernaar circa 2.500 woningen op te leveren. Hier hebben we in de begroting de ruimte voor. Dat is een ambitieus aantal. Met de projecten in de pijplijn zetten we expres hoog in, vanwege de onzekerheidsmarge. Hoe verder een project vordert, hoe groter de kans dat de planning gehaald wordt. Met name in de initiatiefase is de kans op vertragingen groot. De kans bestaat dat het aantal van 2.500 woningen door tegenslagen lager uit kan vallen, door bijvoorbeeld bestemmingsplanprocedures, participatietrajecten, en andere omstandigheden die tot vertraging kunnen leiden. We hebben de mogelijkheid om met het in 2020 opgerichte acquisitieteam extra locaties aan te trekken, waarmee we vaak op kortere termijn kunnen bouwen.

Afbeelding: kwaliteit en toename of afname aantal woningen in 2021



3. Betaalbare woningen

3.1 Ambities

We zijn er voor mensen met een laag inkomen die niet zelfstandig hun weg kunnen vinden op de woningmarkt. 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 wordt de huur aangepast.

3.2 Nieuwe verhuringen

In 2021 verhuurden we in totaal 35.547 woningen in de sociale huur en 2.053 woningen in de vrije sector. Elk jaar verhuizen honderden mensen naar een nieuwe woning, die beter past bij hun situatie. Er zijn 2.607 sociale woningen opnieuw verhuurd aan huishoudens met een laag inkomen. Dit is iets minder dan de 2.774 nieuwe verhuringen in 2020. Sinds de start van de coronapandemie zien we dat het aantal woningen dat we opnieuw verhuren lager is dan voorheen. Minder huurders nemen het initiatief om een andere woning te zoeken. Maar, ten opzichte van het eerste pandemiejaar is in 2021 het aantal verhuringen in de reguliere sociale huur weer iets toegenomen. Ook in de vrije sector werd meer verhuurd. Het aantal woningen verhuurd aan studenten nam echter met 323 af. De mutatiegraad over het hele bezit, maar zonder studentenwoningen is laag: 4,8%.

Tabel: verhuringen in 2021, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Verhuringen sociale verhuur (inclusief studenten)	2.607	2.175	99	15	114	204
Mutatiegraad (aandeel sociale verhuringen t.o.v. totaal)	7,31%	7,83%	4,51%	4,89%	6,38%	5,66%
Verhuringen sociale huur (exclusief studenten)	1.579	1.147	99	15	114	204
Verhuringen vrije sector	167	131	5	1	12	18
Mutatiegraad vrije sector	8,13%	8,95%	5,15%	2,50%	5,41%	7,76%

We verhuren onze woningen hoofdzakelijk aan mensen met lagere inkomens. Daarnaast spelen we als corporatie een belangrijke rol in het voorzien van goede huisvesting van groepen die met urgentie een veilige woonruimte zoeken. We werken hierin nauw samen met partners zoals gemeente, 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: verhuringen naar doelgroep in 2021, per gemeente¹

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Regulier	57,1%	53,5%	55,6%	86,7%	58,8%	75,0%
Mensen met zorg ²	22,0%	25,5%	19,2%	0,0%	15,8%	8,3%
Statushouders	9,5%	10,4%	16,2%	0,0%	4,4%	4,9%
Stadsvernieuwingsurgenten	5,7%	6,7%	1,0%	0,0%	0,9%	5,9%
Jongeren (tijdelijk contract)	5,7%	3,9%	8,0%	13,3%	20,1%	5,9%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹Percentage op basis van alle sociale verhuringen, excl. studenten (1.579).

²Uitstroom 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 kan veel gebeuren; gezinsvorming, een scheiding of het uit huis gaan van kinderen zijn *life events* die van invloed zijn op de woonbehoefte. 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 waar mensen onder bepaalde voorwaarden aanspraak op 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. We zien hierop toe en acteren wanneer we kunnen aantonen dat woningen onrechtmatig bewoond worden. Geregeld spelen we hiermee woningen vrij die weer opnieuw verhuurd kunnen worden.

Tabel: aantal woningen (opnieuw) verhuurd als gevolg van doorstroommaatregelen in 2021, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Vrijgekomen woningen door tegengaan woonfraude	134	106	11	1	4	12
Gebruik doorstroomregelingen	50	43	3	-	2	2
Woningruil	84	64	3	1	13	3
Tijdelijke contracten (jongeren)	90	45	8	2	23	12

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 97,9%.

Naast het passend toewijzen worden wij geacht om minimaal 80% van onze sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.024. Met 92,7% zitten we ruim binnen deze norm. Zo verhuren we onze sociale huurwoningen zoveel mogelijk aan de lagere inkomens. Soms willen we meer ruimte nemen om ook hogere inkomens toe te wijzen, bijvoorbeeld als wij denken dat dit de wijk versterkt. Dit 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 minimaal 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 79,4%. Daarmee hebben we voldaan aan onze interne doelstelling. Met ons huurprijsbeleid kunnen we sturen op een gemengde samenstelling qua inkomen van buurten, 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: verhuringen naar streefhuur en wet- en regelgeving in 2021, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Nieuwe verhuringen (excl. studenten)						
Tot lage aftopgrens (\leq € 633,25)	62,2%	61,7%	59,6%	26,7%	68,4%	65,2%
Tot hoge aftopgrens (€ 633,25 - € 678,66)	17,2%	17,3%	25,3%	33,3%	8,8%	16,2%
Tot liberalisatiegrens (€ 678,66 - € 752,33)	20,7%	21,0%	15,2%	40,0%	22,8%	18,6%
Nieuwe verhuringen Europaanorm						
Inkomens \leq € 40.024 ($>$ 80%)	92,7%	91,4%	96,0%	80,0%	96,5%	97,5%
Inkomens € 40.025 - € 44.655 ($<$ 10%)	3,5%	4,3%	4,0%	13,3%	0,0%	0,0%
Inkomens $>$ € 44.655 ($<$ 10%)	3,8%	4,3%	0,0%	6,7%	3,5%	2,5%
Vrije sector						
Middensegment (t/m € 1.032)	86,8%	85,5%	40,0%	100,0%	100,0%	100,0%

WET EENMALIGE HUURVERLAGING

Huishoudens in een sociale huurwoning hadden in 2021 recht op een eenmalige huurverlaging indien zij relatief te duur woonden. Het gaat om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen en een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. In onze gemeentes hebben we voor 3.007 huishoudens eenmalig de huurprijs verlaagd, zodat deze weer passend is, op een totaal van ca. 36.000 huishoudens. Daarnaast hebben we conform ons eigen maatwerkbeleid voor 21 huishoudens uit de vrije sector de huurprijs verlaagd, als zij een te laag inkomen hadden volgens de standaard van de NIBUD-norm.

In 2021 heeft er vanwege COVID-19 geen jaarlijkse huurverhoging plaatsgevonden in de sociale huur. In de vrije sector zijn de huurprijzen verhoogd gelijkopgaand met de inflatie: dit was 1,4%.

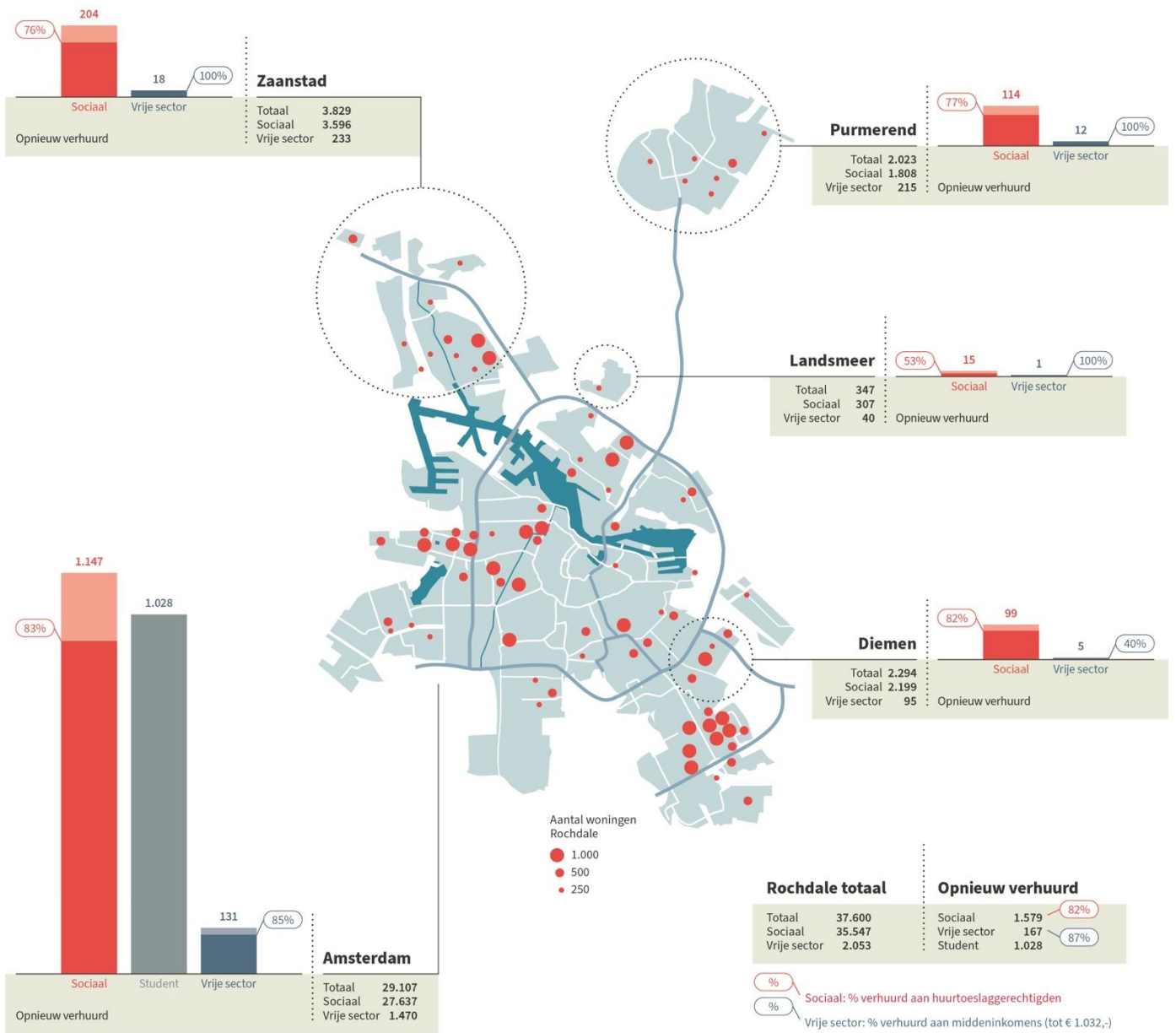
WOONLASTENAKKOORD AMSTERDAM

In de prestatieafspraken met de gemeente Amsterdam is een woonlastenakkoord afgesproken. Huishoudens met een zeer laag inkomen (tot 120% van het wettelijk sociaal minimum) krijgen een compensatie voor het deel van de huur boven de aftoppingsgrens. Het Woonlastenakkoord hebben we dit jaar niet hoeven uitvoeren, omdat de huur van huurders die hiervoor in aanmerking komen al verlaagd is via de Wet eenmalige huurverlaging.

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 inkomensterugval. Voor deze huishoudens leveren we maatwerk. Dit kan in sommige situaties een (tijdelijke) korting op de huur betekenen. We streven ernaar huurachterstanden zo veel mogelijk te voorkomen. Het aandeel huurders dat in 2021 een huurachterstand had is met een procentpunt afgenomen naar 5,91%. Omdat een woning de basis is voor een goed bestaan, proberen we uitzettingen door huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen. We zien gelukkig al jaren een dalende trend. Enkel in extreme gevallen zetten we huisuitzettingen in als laatste redmiddel. Het aantal uitzettingen is dit jaar afgenomen van 13 naar 8.

Afbeelding: aantal woningen opnieuw verhuurd in 2021



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. Om goed te kunnen leven en jezelf te kunnen ontplooiën, heb je een woning, maar ook een sterke buurt nodig. Een buurt waar je je veilig voelt, waar je andere mensen kunt ontmoeten, waar je voorzieningen bij de hand hebt. Wij vinden dat het niet moet uitmaken waar je woont voor de kansen in je leven. En dus werken wij aan sterke buurten.

4.2 Gemengde buurten

Sterke buurten zijn gevarieerde buurten met een goede menging van inkomens. 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.

Tabel: aantal verkochte woningen naar aandeel sociale huur in de wijk, in 2021

	Aantal	Percentage (%)
Verkochte woningen in wijken met < 35% sociale huur*	-	0%
Verkochte woningen in wijken met 36-50% sociale huur	4	4%
Verkochte woningen in wijken met > 50% sociale huur	103	96%
Totaal	107	100%

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

4.3 Goede voorzieningen

Sterke buurten zijn buurten waar bewoners goed en veilig kunnen wonen. Voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol. Met onze commerciële en maatschappelijke bedrijfsruimtes kunnen we het voorzieningenaanbod in buurten op peil houden. We doen dat niet zelf, maar werken samen met partners op basis van de behoefte in de buurt. Waar buurten extra aandacht nodig hebben, kunnen we hier met onze voorzieningen een belangrijke bijdrage aan leveren. Zo helpen we lokale ondernemers aan een uitvalsbasis, richten we buurtpunten in en huisvesten we zorgaanbieders in ons vastgoed. Het bedrijfsnonroerendgoed 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 2021 hebben we enkele parkeerplaatsen afgestoten. Ons commercieel en maatschappelijk vastgoed is gelijk gebleven, met uitzondering van de verkoop van 2 eenheden aan de gemeente Amsterdam (overige verschillen zijn administratieve wijzigingen).

Tabel: aantal bedrijfsruimten en parkeerplaatsen in 2021, per gemeente

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Commerciële bedrijfsruimten	867	813	6	-	4	44
Maatschappelijke bedrijfsruimten	58	52	-	-	6	-
Parkeergelegenheden	1.982	1.624	140	-	0	218
Totaal (aantal)	2.907	2.489	146	-	10	262
Verskil t.o.v. 2020	-6	-6	-	-	-	-

4.4 Buurtgerichte aanpak

Een grote meerwaarde van corporaties is hun aanwezigheid in buurten. We hebben vaste voet aan de grond en onze buurtteams hebben veel expertise en kennis over onze buurten en haar inwoners. We ondersteunen en faciliteren buurtinitiatieven die de sociale cohesie in buurten versterken. Wanneer buurten meer aandacht nodig hebben, werken we samen met partners aan integrale, buurtgerichte aanpak. 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 gemeente. In 2021 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 neemt ook de afdeling Dagelijks Onderhoud een belangrijke rol in, doordat zij vanwege hun werkzaamheden bij veel bewoners over de vloer komen. In 2021 hebben zij deze rol verder uitgebreid, zijn ze onderdeel geworden van de buurtteams en werken zij steeds meer servicegericht en preventief. Daarbij verhelpen onze vakmannen 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 groen, divers, bruisend, en de afgelopen 20 jaar verdubbeld in aantal inwoners. Kortom, een aantrekkelijk woongebied. Tegelijkertijd maakte een reeks van geweldsincidenten dat veel bewoners zich er onveilig voelden. Bovendien krijgt een kind geboren in Zuidoost vaak niet dezelfde kansen als iemand die in het centrum geboren wordt. Om de negatieve ontwikkelingen van het stadsdeel te keren, werken we nu aan een langjarige integrale aanpak. In 2021 verscheen daarom 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. In totaal is hiervoor gezamenlijk circa € 45 miljoen beschikbaar.

Het afgelopen jaar hebben we daar op veel manieren vorm aan gegeven. De belangrijkste is zichtbaarheid en aanwezigheid geweest. Door in ons wijkkantoor 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. In de G-buurt Noord, Kruitberg en Koornhorst is het veiligheidsgevoel gestegen. In het kader van het Masterplan hebben we drie pilots geïnitieerd; met de hotspotaanpak, het WijkActieTeam en jongerenhuisvesting in Geldershoofd geven we inhoud aan de afspraken die we hebben gemaakt.

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 de 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. Nieuw-West is een van de zestien gebieden die landelijk extra geld beschikbaar kunnen krijgen vanuit onder andere het Nationaal Programma Onderwijs, aanvullende coronasteun. Met het Masterplan Nieuw-West, dat in 2021 grotendeels in conceptversie is verschenen, werken partners samen aan een integrale aanpak. Er wordt gezamenlijk een bedrag van € 400 miljoen geïnvesteerd.

Rochdale speelt onder andere middels de aanpak van de Dobbe- en Deysselbuurt een grote rol in de verbetering van het stadsdeel en de positie van bewoners. In 2021 zijn de eerste woningen in deze buurten gerenoveerd en opgeleverd. Bewoners uit de Deysselbuurt hebben een buurtplatform opgericht om hun stem te kunnen laten horen over de veranderingen. Daarnaast zijn er samen met de gemeente twee jeugdbuurtkamers opgericht in Slotermeer, en zijn er in de Deysselbuurt proeftuinen ingericht zodat de bewoners gebruik kunnen maken van het groen in de buurt.

Zaanstad: Poelenburg en Peldersveld

In 2020 tekende Rochdale het Pact Poelenburg & Peldersveld. Hiermee sloegen 24 partners de handen ineen om deze Zaanse wijken duurzaam te verbeteren. Dit doen we om in 20 jaar tijd de toekomst van kinderen die hier geboren worden van kleur te voorzien. We maken de leefomgeving veiliger, brengen meer variatie aan in het woonaanbod en vergroten de bereikbaarheid. We verbeteren 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. Met deze integrale aanpak dragen partners gezamenlijk zorg voor een goede toekomst voor alle inwoners van Poelenburg en Peldersveld. In dit kader werkten we aan community building in deze wijk, aan een integrale aanpak voor het Brandaris-complex en aan actieve participatie met huurders van de zogenaamde Spaghettiflat. Ook buiten het aandachtsgebied ondersteunden we talrijke leefbaarheidsinitiatieven, zoals in Kogerveldwijk en bij het complex de IJdoorn, waar de we buurtkamer hielpen ontwikkelen.

BUURTGERICHTE INITIATIEVEN

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

Hoewel de burgemeester van Amsterdam al een integrale aanpak in Noord heeft toegezegd, is hier nu nog geen sprake van. Dat neemt niet weg dat er nu al tientallen initiatieven lopen om buurten te versterken. Rochdale ondersteunt veel van dergelijke initiatieven, 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 burenccontact. Samen met de Stichting Wijk Aanpak zijn buurtambassadeurs geworven die vrijwillig rondes doen door de buurten.

Amsterdam Centrum, Westerpark, Oost, Zuid en West

In SparkVillage, een project voor gemengd wonen met studenten, jongeren en statushouders, werken we aan een community. Bewoners leren van elkaar en dragen bij aan het project. In de Transvaalbuurt hebben kunstenaars 8 vitrines ingericht met kunstuitingen over de bewoners zelf. In Zuid is in een aantal buurten een aanpak gestart om de sociale cohesie in de buurten te versterken. In Buitenveldert, waar veel ouderen wonen, heeft de stichting Samen Is Niet Alleen samen met vakmannen van Rochdale huisbezoeken afgelegd om met bewoners in gesprek te komen.

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 scootmobiel 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. Want dat is de basis voor een menswaardig bestaan. Maar soms hebben mensen behoefte aan een andere woonvorm, waarin gemeenschappelijkheid of zorg in 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. Het in 2020 vernieuwde bestuur van de Bewonersraad Rochdale (BWR) heeft het afgelopen jaar zijn eerste volledige jaar afgerond. Daarin heeft het, naast kennismaking met bewonerscommissies en onze buurten, een serie adviesaanvragen vanuit de organisatie behandeld: de BWR gaf advies op de visie en strategie ouderenhuisvesting, de jaarlijkse huuraanpassing, de kaderbrief, het beleid middenhuur en onze hernieuwde koers. Daarnaast heeft de BWR zitting genomen in de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels, en werkt aan de banden met de huurdersvertegenwoordigingen in andere gemeentes. Daarnaast zijn de BWR en Rochdale in november een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor 1 jaar. Het belangrijkste thema daarin is de vernieuwing van de participatie, waar in 2022 de eerste resultaten van verwacht worden.

5. Gericht op de toekomst

5.1 Ambitie

Om betaalbaar en goed wonen ook voor toekomstige generaties huurders bereikbaar te houden, investeren we in de kwaliteit en duurzaamheid van ons bezit. Zo zorgen we voor kwalitatief goede en betaalbare woningen in sterke buurten: nu en in de toekomst. In de ogen van de huidige huurders is de zorg voor onze 38.000 woningen een van onze belangrijkste taken. Onderhoud en verduurzaming verhogen het wooncomfort en verlagen de woonlasten, als de energiekosten naar beneden gaan. Met duurzame keuzes dragen wij actief bij aan het terugdringen van klimaatverandering en verminderen we de uitputting van de aarde. Technologische ontwikkeling en data stellen ons steeds beter in staat om de kwaliteit van onze woningen beter in de gaten te houden, proactief te verhogen en onderhoud en renovatie slim te plannen. Innovatie is inherent aan toekomstgerichtheid en heeft daarom onze aandacht. We werken nauw samen met vaste partners (comakers) waarbij wij elkaar uitdagen te komen tot innovaties vooral door inzet van vastgoeddata in de manier van werken die leiden tot meer efficiëntie en betere kwaliteit.

5.2 Investeren in goede woningen

In 2021 hebben we € 48 miljoen uitgegeven aan het verbeteren van woningen en ruim € 80 miljoen aan het onderhouden ervan. Wanneer we in onze woningen investeren, investeren we ook in duurzaamheid. Het grootste deel pakken we op in gepland terugkerend onderhoud, zoals schilderwerk en het vervangen van dakbedekking. Maar ook als iemand een woning verlaat, maken we van de mogelijkheid gebruik om onderhoud te plegen in de woning, bijvoorbeeld aan de keuken en badkamer. Bij ruim 1.200 adressen is de keuken en/of badkamer vervangen. In 2021 hebben we in totaal 60.000 reparatieverzoeken verwerkt, waarvan het merendeel (35.000) werd uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst. Reparaties in woningen doen we grotendeels zelf. Zo houden we feeling met de kwaliteit van ons bezit én de huurders die er wonen.

5.3 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:

- de energietransitie
- klimaatadaptatie
- circulair bouwen en onderhouden

Voorsnog is onze primaire doelstelling om ons bezit vóór 2050 CO₂-neutraal te maken. We monitoren de CO₂-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 circa 2% per jaar teruggebracht. Binnen de drie thema's leggen we de focus op de energietransitie. Hierbij richten we ons in eerste instantie op het isoleren van onze woningen. Met deze maatregel verkleinen we de energievraag, waarmee we de meeste energie besparen. Ten tweede werken we aan het aardgasvrij maken van onze woningen. In 2021 maakten de Amsterdamse corporaties, de gemeente Amsterdam en warmtebedrijven afspraken om de eerste 10.000 woningen aan te sluiten op het warmtenet.

Ten derde richten we ons op de transitie naar duurzame opwek van elektriciteit. We leggen zonnepanelen op daken om de energie zoveel mogelijk duurzaam op te wekken. In alle gevallen valt of staat het effect van de ingrepen bij bewonersgebruik. Huurders helpen we met hulp van energiecoaches om minder te verbruiken. Daarbij zoeken we op buurtniveau de samenwerking met gemeente, nutspartijen en bewoners.

Naast dit eerste thema, het beperken van de energievraag, zetten we in op 2 andere thema's. Zo zorgen we dat onze woningen beter ingericht zijn op de veranderende klimaatomstandigheden: klimaatadaptatie. Dit jaar organiseerden we een regenonnenactie om regenwater beter te benutten.

Het derde thema is circulair bouwen en onderhouden. De wijze waarop we met materialen omgaan in de bouw heeft namelijk een groot effect op het klimaat. Zo is er veel winst te halen in het hergebruik van grondstoffen en het gebruik van biobased materialen. Op termijn passen we vaker inzichten in circulair bouwen toe. Dat is een nieuwe en grote uitdaging waar we de eerste denkstappen in aan het zetten zijn, zoals een menukaart die inzicht geeft in de mogelijkheden voor circulair bouwen.

VERDUURZAMEN VAN DE VOORRAAD

Het afgelopen jaar hebben we aan circa 250 woningen gewerkt om deze te verbeteren. Tot en met 2023 staan er meer dan 1.100 woningen in de planning voor onderhoud en verbetering. Het verbeteren van woningen gaat altijd samen met het verbeteren van de duurzaamheid. We geven de woningen met de slechtste energieprestatie prioriteit. Zo zijn er in 2021 31 woningen met een relatief hoge warmtevraag (meestal woningen met label F of G) onder handen genomen. Deze zijn niet alleen verduurzaamd, maar ook comfortabeler gemaakt voor de bewoners.

Zonnepanelen zijn een belangrijke verduurzamingsingreep. We leggen panelen als we toch al aan de woning werken, zoals bij mutatie, groot onderhoud, Beter Label-projecten, renovatie of nieuwbouw, maar ook op verzoek van de huurder van een grondgebonden woning. In totaal zijn in 2021 bij circa 224 woningen individuele aansluitingen op zonnepanelen gerealiseerd. Ook zijn er in 19 complexen circa 1.500 panelen geplaatst die in de stroomvoorziening van de collectieve ruimtes voorzien en stroom terugleveren aan het net.

Mede door onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid en renovatie wordt de energieprestatie van onze woningen steeds beter. De doelstelling om het bezit in 2021 naar gemiddeld label B op te waarden hebben we, gemeten naar de oude systematiek, behaald. Met ingang van 2021 is er een nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van woningen van kracht, de NTA8800. Dit betreft een grote verandering, waarbij geen sprake meer is van energie-indexen maar van EP2-waardes. Vertaald naar labels is met de nieuwe methodiek zowel het aantal A-labels als het aantal E-F- en G-labels toegenomen. Op dit moment heeft 56% van ons bezit een energielabel B of beter. Hoewel de woningen afgelopen jaar duurzamer zijn geworden, is door de nieuwe methodiek het gemiddelde label iets gedaald. We werken toe naar het sturen op de warmtevraag van een woning in plaats van op het energielabel. Deze vraag wordt grotendeels bepaald door de toekomstige warmtebron.

Tabel: energieprestatie woningvoorraad in 2021, per gemeente

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Gemiddeld label	C	C	C	C	B	C
Energielabel A	41%	38%	50%	4%	74%	45%
Energielabel B	15%	14%	20%	52%	14%	19%
Energielabel C	19%	20%	22%	37%	9%	16%
Energielabel D	12%	14%	4%	4%	2%	8%
Energielabel E	6%	7%	3%	0%	1%	5%
Energielabel F	3%	4%	1%	0%	1%	3%
Energielabel G	4%	4%	1%	2%	0%	4%

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

Organisatie op koers

Meer betaalbare woningen, meer duurzame woningen, meer woningen in sterke buurten. Dit zijn de ambities die samenvatten waar Rochdale voor staat. In 2021 hebben we de koers aangescherpt en geformuleerd wat die precies betekent voor de komende jaren. Hiervoor hebben we huurders en hun vertegenwoordigers geraadpleegd. En met tal van andere stakeholders gesproken. Maar in de eerste plaats was het herdefiniëren van de beleidsstrategie een zaak van het management en de medewerkers van Rochdale. Zij concludeerden: 'Onze organisatie is in balans. We weten waar we voor staan en zijn goed toegerust voor onze taken.' Ook na de externe consultatieronde bleef deze conclusie overeind. De titel van de beleidsstrategie 2021-2026 werd dan ook: 'Op Koers'.

Op 2 september 2021, een half jaar na de start van het koerstraject, vierden we met ruim 300 collega's op het strand van IJmuiden dat de aangescherpte koers inmiddels officieel was vastgesteld. We onthulden ons nieuwe logo en hesen de vlag in top.

Weer een maand later organiseerden we een hop-on-hop-off toer door Zaanstad. Die bracht ons langs het eiland in de Zaan, door Poelenburg en Kogerveld. Tegen het decor van deze buurten maakten we aan onze belangrijkste relaties nog eens duidelijk waar Rochdale precies voor staat en welke koers we varen. Niet alle collega's konden hierbij zijn, maar met nieuwsbrieven, filmpjes en via social media hebben we uitvoerig verslag gedaan van de toer.

De manier waarop we iedereen bij de koers hebben betrokken is exemplarisch voor onze interne communicatie; ook in coronatijd maken we collega's deelgenoot van wat er speelt, nemen we hen serieus en vragen we hen om advies. Dit alles vanuit het besef dat het deze mensen zijn die de kwaliteit van ons werk bepalen. Daarom begon de eerste werkdag van 2021 met een digitale ontbijtsessie met het bestuur. En eindigde het jaar met een virtuele toast in het Koerscafé.

Onze ambities stellen hoge eisen aan het bedrijf, aan hoe we werken en samenwerken om onze doelen te realiseren. Onze hoge ambities vragen om een wendbare en lerende organisatie. Een organisatie met een scherpe maatschappelijke antenne. Met zelfbewuste medewerkers die verantwoordelijkheid durven nemen, standaardoplossingen bieden als het kan en buiten de gebaande baden durven treden als dat moet. 'De buurt centraal' is hierbij ons leidende principe. Dit helpt ons te beslissen waar we het beste kunnen bouwen, hoe we moeten renoveren en welke woningen we toewijzen. 'De buurt centraal' betekent altijd de samenwerking zoeken met bewoners, huurdersorganisaties, gemeentes en maatschappelijke organisaties.

De buurt geeft richting aan hoe we werken en wat voor organisatie we willen zijn.

6. Organisatie en medewerkers in beweging

6.1 Ambitie

Om al onze ambities waar te kunnen maken, moeten we in staat zijn om efficiënt, professioneel, wendbaar en flexibel te werken, zodat we onze woningen snel verhuren, reparaties op tijd uitvoeren en huurders correct en snel te woord kunnen staan. Goed functionerende processen zijn hierbij essentieel. Maar we moeten ons ook flexibel op kunnen stellen wanneer de situatie daar om vraagt. Soms is het nodig om maatwerk te leveren bij een woningtoewijzing, of voeren we een extra reparatie uit als we toch al terplekke zijn. Dit vraagt van de organisatie en onze medewerkers dat we wendbaar kunnen werken en op zaken in kunnen spelen. We willen ons ontwikkelen tot een netwerkorganisatie, waarin teams van verschillende samenstellingen werken aan een of meerdere doelstellingen. We hebben elkaar namelijk nodig.

6.2 Netwerkorganisatie

Om de organisatie ruimte te geven om op deze manier te werken, moeten de primaire processen zo efficiënt mogelijk lopen. In 2021 hebben we onder leiding van een efficiency-expert mogelijke vereenvoudigingen in de processen geïdentificeerd. De besparingen die daaruit naar voren kwamen, worden dit jaar doorgevoerd. Naast deze efficiëntieslag moeten medewerkers ook in staat gesteld worden flexibel te werken. COVID-19 heeft een grote rol gehad in deze ontwikkeling. Met de lancering van Thuis@Rochdale creëren we de mogelijkheden om activiteitgerelateerd te werken. Dat betekent dat je daar je werkt doet, waar dat ook nodig is voor je werkzaamheden. Soms is dat thuis, dan bij de huurder, soms in de buurt en soms op kantoor. Daar waar het nodig is om elkaar te ontmoeten, te inspireren of te brainstormen doen we dat in de buurtpunten en op kantoor.

AANTAL MEDEWERKERS

In 2021 hebben we meer medewerkers in dienstverband aangenomen, zodat we minder terug hoeven te vallen op tijdelijke krachten. Hiermee vergroten we niet alleen de continuïteit, maar ook de betrokkenheid van medewerkers.

Tabel: aantallen fte

	2021	2020
Voor onbepaalde tijd in dienst	378,07	366,35
Voor bepaalde tijd in dienst	42,89	50,39
Tijdelijke medewerkers*	63,5	77,83
Totaal	484,46	494,57

*Deze tijdelijke medewerkers zijn niet in dienst bij Rochdale.

Het betreft hier uitzendkrachten, zzp'ers, werkervaringsplaatsen en projectmedewerkers

Het ziekteverzuim is in 2021 gedaald. Het verzuim is 5,72% (6,34% in 2020). Met name het langdurig verzuim is gedaald. Een verklaring is dat een aantal medewerkers met langdurig verzuim een WIA-uitkering ontvangen. Ook zien we dat het thuiswerken de balans tussen werk en privé in sommige gevallen ten goede kwam. Ondanks de beperkingen van COVID-19 konden medewerkers hun werk goed uit blijven voeren.

In 2021 waren er ongeveer 80 vacatures voor vaste functies. We stimuleren interne doorstroming, omdat zowel de werknemers als de organisatie hiermee ontwikkelen. We hebben het webinar Duurzame ontwikkeling voor medewerkers georganiseerd om te informeren over de mogelijkheden voor de eigen loopbaanontwikkeling, zowel intern als extern. In 2021 trok de arbeidsmarkt erg aan. Hierdoor zie je dat medewerkers om zich heen gaan kijken. Dit heeft geleid tot een iets grotere uitstroom dan in 2020. Aan de andere kant zien we dat er iets minder doorstroom is, doordat er minder functies in doorstroom vacant waren. Het aantal fte's instroom bleef nagenoeg gelijk. De instroom is nagenoeg gelijk aan de uitstroom, omdat we niet groeien als organisatie, maar het werk doen met de medewerkers die we hebben.

Tabel: in- en uitstroom van medewerkers (in fte), in 2021

	Aantal fte
Instroom	56.02
Doorstroom	27.22
Uitstroom	56.32

6.3 Continu leren en verbeteren

Een belangrijk aspect van organisatieontwikkeling is dat onze medewerkers zich blijven ontwikkelen. Hiertoe hebben we de interne Rochdale Academie ingericht, met onder meer verschillende trainingen gericht op persoonlijke ontwikkeling, vakkennis en vaardigheden zoals procesmanagement (lean, scrum). In 2022 wordt daar de training Projectmanagement aan toegevoegd. We leiden onze eigen medewerkers op om deze trainingen te geven. Duurzame ontwikkeling is een belangrijke organisatiedoelstelling. We stellen ons ten doel dat jaarlijks 70% van de medewerkers een opleiding (intern of extern) volgt. Dit jaar was dat slechts 47%. We denken dat dat komt door corona, omdat de trainingen niet altijd fysiek konden plaatsvinden en soms online gevolgd dienden te worden. Een perspectief dat toch minder aantrekkelijk is voor de medewerkers; je wilt juist ook anderen ontmoeten en leren van elkaar.

We vinden het van belang dat ons medewerkersbestand een afspiegeling vormt van de samenleving. We kijken daarbij onder meer naar leeftijd, geslacht en culturele achtergrond. Maar persoonlijkheidsprofielen en de talenten die kandidaten hebben, spelen evengoed een belangrijke rol. We gaan voor diversiteit en inclusiviteit. In onze arbeidsmarktcommunicatie en werving en selectie wordt hier heel bewust op gelet en aandacht aan besteed. Er zijn workshops geweest met leidinggevend en in de buurtteams, waarbij het thema diversiteit en inclusiviteit centraal stond. De huidige man-vrouwverhouding in de organisatie is 54-46, deze trekt zich elk jaar meer in balans. Ook op managementniveau is de verhouding goed in balans (55-45).

Tabel: man-vrouwverdeling personeel in 2021

	Man	Vrouw
Medewerkers	268	226
Leidinggevenden	21	17
Raad van bestuur	1	2
Raad van commissarissen	4	2
Totaal	294	247

6.4 Digitalisering en informatievoorziening

Door het thuiswerken was er net als in 2020 een bijzondere rol weggelegd voor de afdeling Digitalisering en Informatievoorziening. Goed functionerende IT-systemen zijn nog onmisbaarder geworden om de collega's op afstand hun werk goed te laten doen. De afdeling onderhoudt niet alleen IT-systemen, maar is ook de centrale spil in het coördineren van de verschillende IT-leveranciers. Om de behoefte aan projecten en activiteiten waar D&I een rol in speelt te inventariseren, is een nieuwe informatiemanager aan de slag gegaan.

We legden in 2021 prioriteit bij 4 projecten:

- het vernieuwen van de telefonieomgeving;
- het vervangen van het primaire datasysteem (ERP) Tobias AX-2009 door Tobias 365;
- het vernieuwen en ontwikkelen van de business-intelligence omgeving
- de vernieuwing van het contract met outsourcingpartner Centric.

De uitvoering van deze projecten zal in 2022 plaatsvinden. Het afgelopen jaar hebben we de formele besluitvorming doorlopen met de raad van bestuur. Ook hebben we ruimte gecreëerd voor nieuwe functies, waardoor we met de werving kunnen starten om onze uitvoeringskracht te versterken.

Ter voorbereiding zijn er in 2021 rond deze onderwerpen activiteiten uitgevoerd om vast te stellen of, en hoe, de onderwerpen bijdragen aan de digitaliseringsambitie en de meer concrete doelstellingen van Rochdale. Het betreft een herstart van het woonfraudetraject, een pilot met een interactieve chatbot bij Klantdienstverlening (KDV), een beeldbel pilot bij de afdelingen KDV en Dagelijks Onderhoud, de invoering van *continuous monitoring* bij de afdelingen Financiën en Corporate Control en nieuwe RPA-robotjes bij de afdeling Klantdienstverlening (RPA: robotgestuurde procesautomatisering). Verder zijn er stappen gezet in het digitaliseren van het verhuurproces, waarbij is gekozen voor een digitale ondertekentool en het uitbreiden van Mail2pay-functionaliteit, waarmee huurders makkelijker digitaal kunnen betalen.

Eind 2021 is het programma Enterprise Content Management afgerond. De Diskis-omgeving gericht op werkstromen en archivering van documenten is uitgefaseerd en hiervoor is Shareworx nu in gebruik. De overgang naar MS-Teams is eveneens afgerond.

De bescherming van onze gegevens geniet bijzondere aandacht. Om een goed beeld van de informatiebeveiliging te krijgen is een grootschalige security-scan van de IT-omgeving gedaan. Hierbij is zowel naar de zachte kant van de beveiliging gekeken (clean desk, toegang tot locaties) als naar de harde kant, door tests uit te voeren op de bestendigheid van de infrastructuur.

Informatiebeveiliging krijgt het komende jaar actief vorm met de gewenste ISO27001/BIC3.0-certificering. Er is in 2021 een certificerende partij geselecteerd die dit gaat uitvoeren. Ook is de introductie van KnowBe4 als *awareness tool* een stap in de goede richting om de kennis en kunde over informatiebeveiliging te verbeteren. Tot slot zal er een veilig e-mailprogramma worden aangeschaft. Dit is mede noodzakelijk omdat foutief e-mailen de grootste bron van datalekken is en geleidelijk steeds meer externe organisaties – vooral bij mail met juridische context – geen standaard e-mail meer accepteren.

HYRAS is een samenwerkingsverband van 5 grote corporaties die allemaal het ERP-systeem Tobias van leverancier Aareon gebruiken. Dit zijn Haag-Wonen, Ymere, Rochdale, de Alliantie en Stadgenoot. Voor 2022 hebben de deelnemers afgesproken actiever met elkaar op te gaan trekken richting samenwerken met leverancier Aareon. Hier zit op onderdelen een grote gemeenschappelijkheid en daar willen we als organisaties meer gebruik van maken.

OVERLEGVORMEN

De Regiegroep D&I bestaat uit de verantwoordelijk bestuurder, de manager D&I en een aantal managers van vooral de grote uitvoerende afdelingen. De regiegroep komt periodiek bijeen om ontwikkelingen rondom digitalisering te bespreken, adviezen aan het bestuur voor te bereiden en/of te besluiten over digitaliseringsprojecten. De werkwijze van de regiegroep is aangescherpt met de introductie van de *onepager*, een document waarbij op 1 pagina een idee wordt uitgewerkt (doel, impact, tijd, geld, et cetera). Daarnaast worden in het kader van IT-governance stukken en besluiten nadrukkelijker formeel vastgesteld en vastgelegd.

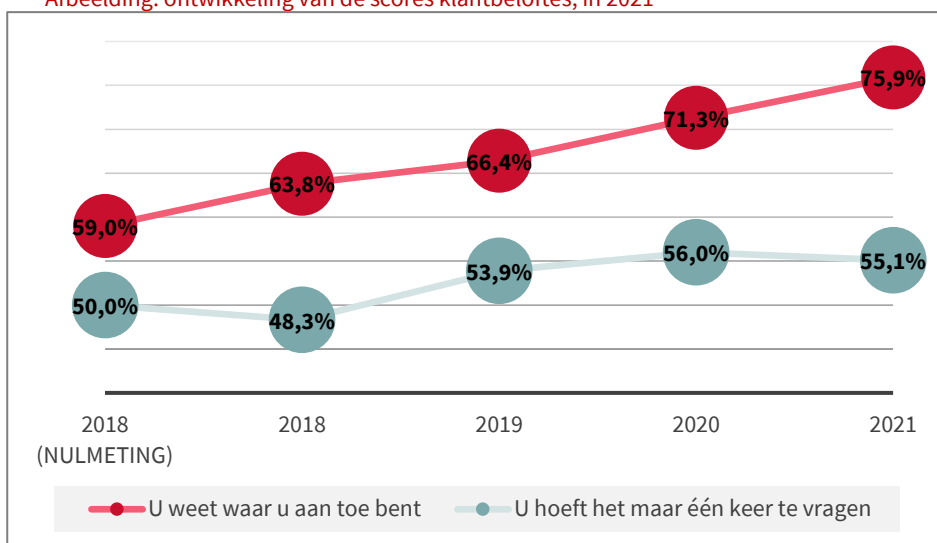
7. Dienstverlening aan onze huurders

7.1 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 bewoners als uitgangspunt én eindpunt. Dit streven is de komende jaren richtinggevend voor de ontwikkeling van de organisatie.

7.2 Klantbeloften

Afbeelding: ontwikkeling van de scores klantbeloftes, in 2021



Goede dienstverlening draait voor ons in de kern om de drie klantbeloftes, die we sinds 2018 continu meten en verbeteren. We beloven onze huurders drie dingen:

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

Op de eerste 2 beloftes hebben we doelstellingen geformuleerd die we actief monitoren. In 2021 hebben we onze doelstelling op de belofte 'U weet waar u aan toe bent' behaald, deze lag op 75%. 'U hoeft het maar 1 keer te vragen' is niet behaald: deze lag op 60%.

De klantbeloften blijven we binnen de organisatie aandacht geven, door ons per afdeling jaarlijks langs dezelfde meetlat te leggen. Waar extra aandacht nodig is, gaan we het gesprek aan, onder meer in de plangesprekken met medewerkers. De klantbeloftes maken deel uit van de doelstellingen van de medewerkers en vormen een vast onderdeel van het introductieprogramma voor nieuwe medewerkers.

7.3 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 doen we steeds beter en sneller, omdat we in beeld brengen hoe de huurder het contact met ons ervaart. We gebruiken instrumenten zoals klantreizen en klantenpanels, die ons inzicht geven in hoe onze processen beter in dienst van huurders kunnen werken. De huurdersbeleving hangt daarnaast sterk samen met de wijze waarop huurders met ons in contact kunnen komen. Om het contact zo soepel mogelijk te laten verlopen, werken we aan het verbeteren van onze

verschillende klantkanalen. Digitalisering en online dienstverlening zijn daarbij geen doel op zich, maar een middel om de huurdersbeleving te verbeteren.

KLANTREIS REPARATIES

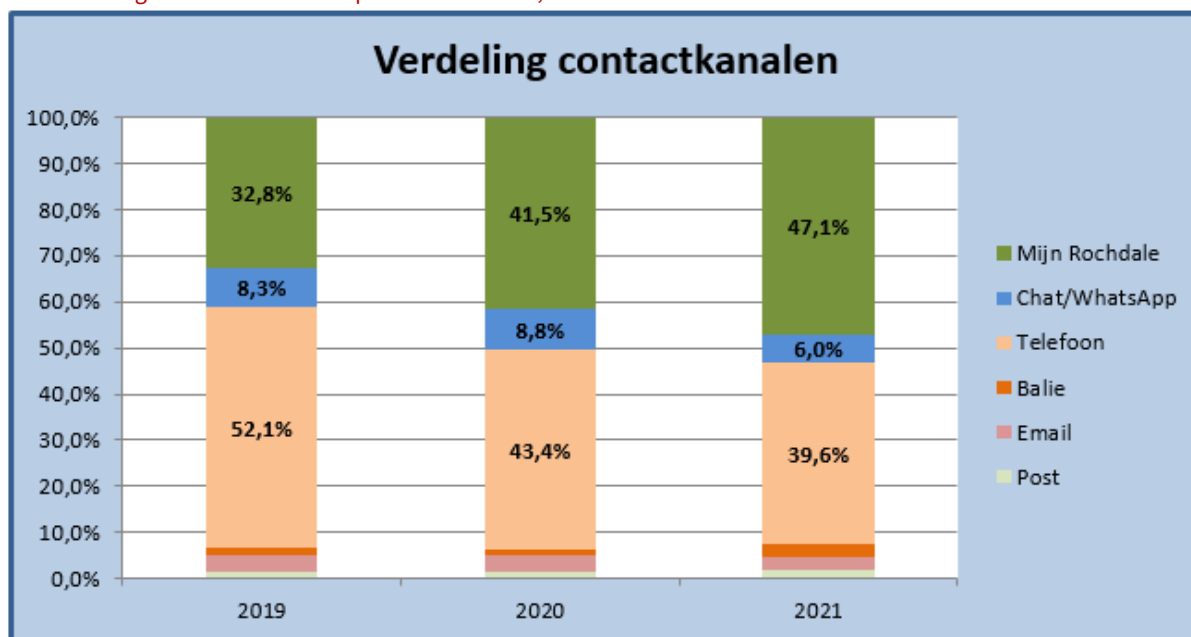
Om huurders met een reparatieverzoek beter van dienst te kunnen zijn, hebben we de verbeterpunten uit 2020 voor de klantreis reparaties uitgewerkt. Zo hebben we het aantal keren dat een vakman de reparatie in 1 keer uit kon voeren met 6% weten te verhogen, onder meer door de busvoorraad efficiënter in te richten. Hierdoor weet de huurder beter waar die aan toe is, en het scheelt tijd en moeite.

Als effect van de pandemie is in 2021 geëxperimenteerd met het gebruik van videobellen bij reparatieverzoeken of het uitvoeren van een inspectie. Huurders kunnen zo, indien zij dat wensen, geholpen worden door een vakman, zonder dat een persoonlijk bezoek nodig is.

KLANTKANALEN

Onze huurders moeten hun vraag snel en doeltreffend op de juiste plek neer kunnen leggen. Keuzevrijheid voor de huurder staat hierbij centraal. Om dit te ondersteunen, werken we met verschillende contactkanalen. We hebben het gebruik van het online klantportaal (Mijn Rochdale) beter ingericht, onder meer door het inloggen te versoepelen. Het afgelopen jaar is het gebruik van Mijn Rochdale wederom aanzienlijk toegenomen, en hebben meer huurders een account aangemaakt. Momenteel wordt bijna de helft van het aantal huurderscontacten via Mijn Rochdale afgehandeld (los van het persoonlijk contact in de buurten).

Afbeelding: huurderscontacten per contactkanaal, in 2019-2021



Door COVID-19 zijn de wachttijden voor huurders regelmatig langer geweest dan wij willen. We hebben getracht dat te ondervangen door medewerkers beter in te roosteren. Bovendien hebben medewerkers extra diensten gewerkt en zijn er in de loop van het jaar 4 groepen nieuwe medewerkers aangenomen en getraind. Ook is het keuzemenu van de telefonie aangepast, zodat sneller kan worden doorgeschakeld naar de juiste partner of een ander portaal. Hiermee is 19% van de binnenkomende gesprekken automatisch afgevangen en doorverwezen naar het juiste loket. We realiseren ons dat een korte wachttijd voor huurders van groot belang is en blijven ons ervoor inzetten de wachttijden te verkorten.

INFORMATIEVOORZIENING

We zorgen dat de informatie die wij delen met huurders, zo helder en doelgericht mogelijk is. We werken continu aan het verbeteren van de informatie op de website, zodat deze goed aansluit op de behoefte van de bezoekers. We versturen nog veel post aan onze huurders: 330.000 brieven per jaar. De afgelopen twee jaar hebben we deze brieven waar mogelijk gekoppeld aan een digitaal proces. Daardoor krijgt nu 43% van onze huurders waar mogelijk een e-mail in plaats van een brief. Samen met huurders hebben we gekeken hoe we onze brieven begrijpelijker en simpeler (in B1-taalniveau) konden opstellen, zodat de huurder weet waar hij aan toe is.

Om de informatievoorziening zo soepel mogelijk te laten verlopen, is het belangrijk dat de informatie op orde en goed bereikbaar is voor de medewerkers. De interne kennisbank en het contentbeheer van de website zijn breed in de organisatie uitgerold. Elke afdeling heeft een eigen kennisleverancier, die zorg draagt voor volledige en correcte informatie in de kennisbank. Zo kunnen we onze bewoners snel, goed en duidelijk helpen met hun klantvragen.

7.4 Huurderstevredenheidscijfers

Om de huurderstevredenheid te meten, werken we sectorbreed met het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Dit levert ons een objectief beeld van onze prestaties op. Over het algemeen zien we over de hele linie een stijging van de scores. Helaas is het aantal reparaties dat voldoende wordt beoordeeld met 83% net onder de norm van 85%.

Tabel: KWH-scores* per onderdeel in 2017-2021

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

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

Er zijn in 2021, net als in 2020, meer klachten binnengekomen dan in het voorgaande jaar. Wij denken dat dit met name te maken heeft met de gevolgen van de COVID-19-crisis, waarin huurders meer thuis zijn, er meer overlast wordt ervaren van burens en gebreken minder snel hersteld kunnen worden. Het aantal van 18 meldingen bij de Geschillenadviescommissie is echter lager dan in 2020. Toen zijn in totaal 21 geschillen aangemeld.

8. Goed bestuur

8.1 Visie en strategie

Goed bestuur met bijpassende normen, waarden en verantwoordelijkheden is van essentieel belang voor een maatschappelijke organisatie als Rochdale. We hechten aan goed bestuur, effectief toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, de dialoog met onze belanghebbenden, beheersing van risico's en het afleggen van verantwoording hierover. We onderschrijven dan ook de Governancecode Woningcorporaties.

8.2 Governance

RAAD VAN BESTUUR

Rochdale wordt bestuurd door een collegiale raad van bestuur. Deze bestaat uit drie personen: Hester van Buren (voorzitter), Nico Overdevest en Birgitte de Maar. In de statuten staan bepalingen rond onverenigbaarheden en taken en bevoegdheden van de raad van bestuur. In het 'Reglement Raad van Bestuur Woningstichting Rochdale' is de werkwijze van de raad van bestuur geregeld.

RAAD VAN COMMISSARISSEN

De raad van commissarissen bestaat uit zes personen. De taken zijn als volgt:

- De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en de door het bestuur in stand gehouden onderneming. De raad staat het bestuur met raad terzijde. De raad van commissarissen richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de organisatie als toegelaten instelling, naar het maatschappelijk belang en naar het belang van de bij de organisatie betrokken belanghebbenden.
- De raad van commissarissen treedt op als werkgever en adviseur van en klankbord voor de raad van bestuur. Als werkgever benoemt de raad van commissarissen de leden van de raad van bestuur en stelt de beloning van de bestuurders vast. De raad van commissarissen kan de bestuurders eventueel ook schorsen of ontslaan.
- De raad van commissarissen benoemt de externe accountant van Rochdale.
- De raad keurt de opdrachtverlening voor de visitatie goed.

In de statuten staan bepalingen voor de raad van commissarissen rond de benoeming, taken, onverenigbaarheden en bevoegdheden. De werkwijze van de raad van commissarissen is uitgewerkt in het 'Reglement Raad van Commissarissen Woningstichting Rochdale'.

In hoofdstuk 9 is het verslag van de raad van commissarissen over 2021 opgenomen.

STATUTEN EN REGLEMENTEN

In 2021 zijn de statuten en reglementen van de raad van commissarissen en de raad van bestuur niet gewijzigd. De statuten en reglementen staan op de website van Rochdale.

INTEGRITEIT

In de 'Code Gedrag en Integriteit Woningstichting Rochdale' staan de kaders voor wat Rochdale van de medewerkers, bestuurders en commissarissen verwacht in termen van gedrag en handelen. Voor meldingen over integriteitskwesaties, gedrag of handelen dat zich niet tot de code verhoudt, hebben we de 'Regeling bij mogelijke misstanden'. Meldingen die in dit kader worden gedaan, worden voorgelegd aan een onafhankelijke commissie die de raad van bestuur hierover adviseert. In 2021 zijn twee meldingen aan de commissie voorgelegd die niet ontvankelijk zijn verklaard, omdat dit zaken betrof die samenhangen met het uitoefenen van de functie van de melders.

Voor medewerkers die (in hun werk) met dilemma's te maken hebben en deze niet met hun leidinggevende

willen bespreken, is er de mogelijkheid om met een vertrouwenspersoon te spreken. Rochdale heeft twee interne en een externe vertrouwenspersoon.

Rochdale kent een integriteitscommissie. Deze commissie staat onder voorzitterschap van bestuurder Birgitte de Maar. De commissie ontwikkelt beleid, bespreekt actuele ontwikkelingen op het gebied van integriteit binnen en buiten de organisatie en gaat na of en hoe deze ontwikkelingen aanleiding geven tot aanpassing van het beleid. De commissie gaat verder na of meldingen aanleiding geven tot aanpassing of aanscherping van het beleid van Rochdale. Ook bespreekt de commissie beleidsevaluaties en voorstellen tot aanpassing van beleid en uitvoering van integriteit bij Rochdale. De commissie stelt jaarlijks een activiteitenplan integriteit op.

Alle medewerkers worden uitgenodigd om het zogenoemde dilemmaspel te spelen. Dit spel is in 2017 geïntroduceerd om met medewerkers onderling vragen over integriteit in de dagelijkse praktijk te bespreken. De medewerkers waarderen het spel, omdat in een informele setting meningen en opvattingen aan de hand van alledaagse voorbeelden aan elkaar getoetst kunnen worden. Ook in 2021 hebben door de COVID-19-crisis maar een beperkt aantal medewerkers het spel kunnen spelen. Er is niet gekozen voor de aanschaf van een digitale versie van het spel, omdat na een test is vastgesteld dat fysieke aanwezigheid een noodzakelijke dimensie is die bij het spel niet gemist kan worden.

In 2021 is het kaderdocument 'Integriteit- en fraudebeheersing' herijkt en vastgesteld.

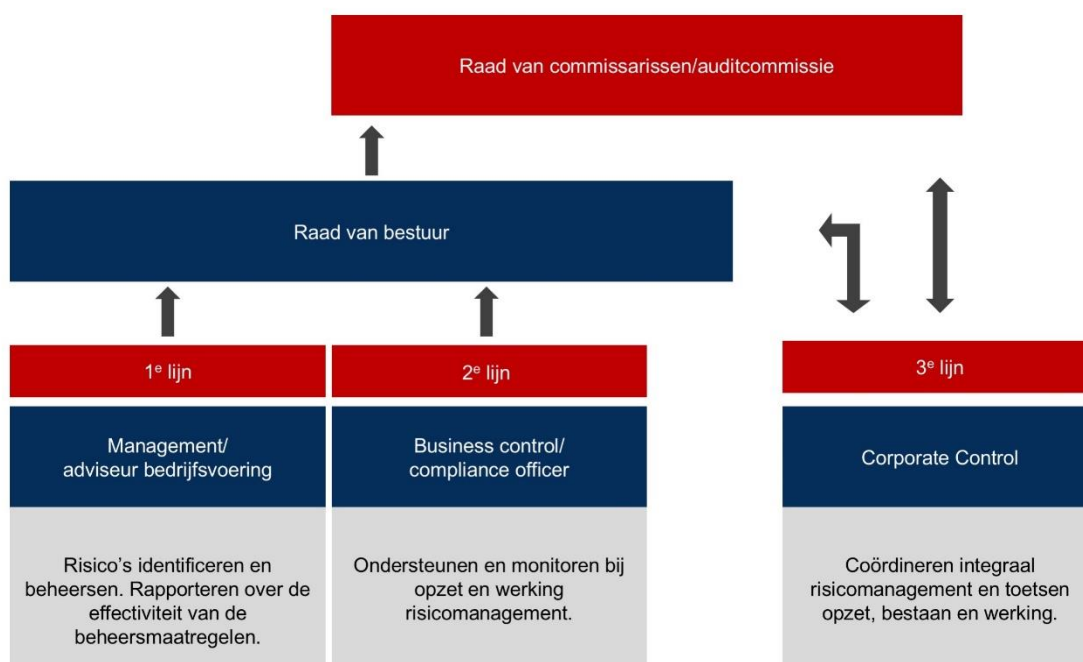
8.3 Risicocultuur en organisatie

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

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

In 2021 heeft Rochdale een onderzoek uitgevoerd naar het functioneren van soft controls. Hieruit is gebleken dat bovengenoemde cultuurdimensies bovengemiddeld scoren.

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. De raad van commissarissen ziet in het bijzonder via de auditcommissie toe op de werking van de 3^e lijn, die aanvullende zekerheid moet verschaffen over de effectiviteit van risicobeheersing binnen Rochdale.



8.4 De strategische top risico's van Rochdale

Ontwikkelingen binnen en buiten Rochdale kunnen invloed hebben op het realiseren van onze strategische doelstellingen. Het is belangrijk om deze ontwikkelingen voortdurend in beeld te brengen en zo nodig maatregelen te treffen om de invloed ervan in lijn te brengen met onze risicobereidheid. De volgende overzichten geven de actuele en belangrijkste strategische risico's weer en de te treffen maatregelen.

Tabel: maatregelen per top risico als gevolg van externe ontwikkelingen

Risico	Omschrijving van het risico	Maatregelen
Kwetsbare huurders	Impact van een toenemend aandeel van kwetsbare huurders (mensen uit lagere sociale klassen (opleiding, inkomen), zorgbehoevenden, mensen met verward gedrag) in de woningen en wijken waar Rochdale actief is.	<ul style="list-style-type: none"> - Actief sturen op gemengde buurten - Samenwerking met zorgpartners
IT-innovatiekracht	Rochdale anticipeert niet of niet tijdig op IT-ontwikkelingen.	<ul style="list-style-type: none"> - Kennisontwikkeling medewerkers - Ontwikkelen innovatiegerichte cultuur - Digitaliseringsallianties in de sector
Landelijke politiek	De landelijke politiek neemt besluiten met een negatieve invloed op de realisatie van de doelstellingen en/of de financiële positie van Rochdale.	<ul style="list-style-type: none"> - Heldere communicatie - Lobby Aedes
Lokale politiek	De lokale politiek neemt besluiten of heeft ambities met een negatieve invloed op de realisatie van doelstellingen van Rochdale.	<ul style="list-style-type: none"> - Relatieonderhoud - Samenwerking AFWC
Bouwkosten	De bouwmarkt (vraag en aanbod) ontwikkelt zich in ongunstige zin, waardoor bouw- en ontwikkelkosten toenemen.	<ul style="list-style-type: none"> - Inzet bouwkostenadvies - Langjarige afspraken - Anticyclisch investeren

Kwaliteit bezit	Rochdale kan de beoogde kwaliteitsverbeteringen van het bezit technisch of financieel niet, niet volledig of niet tijdig realiseren.	<ul style="list-style-type: none"> - Monitoren kwaliteitsnorm - Benchmark onderzoek - Meten kwaliteitsbeleving
Bouwstagnatie	Stagnatie in het realiseren van onze ambities in nieuwbouw en bestaande voorraad.	<ul style="list-style-type: none"> - Dynamische (rolling) forecast (meerjaren-) investeringsbegroting
COVID-19-crisis	COVID-19 duurt langer en de economie gaat periodiek in lockdown, de rijksoverheid komt huurders tegemoet door wettelijke huurbevriezing of verlaging.	<ul style="list-style-type: none"> - Maatwerk voor betalingsproblemen - Temporiseren onderhoud en investeringen

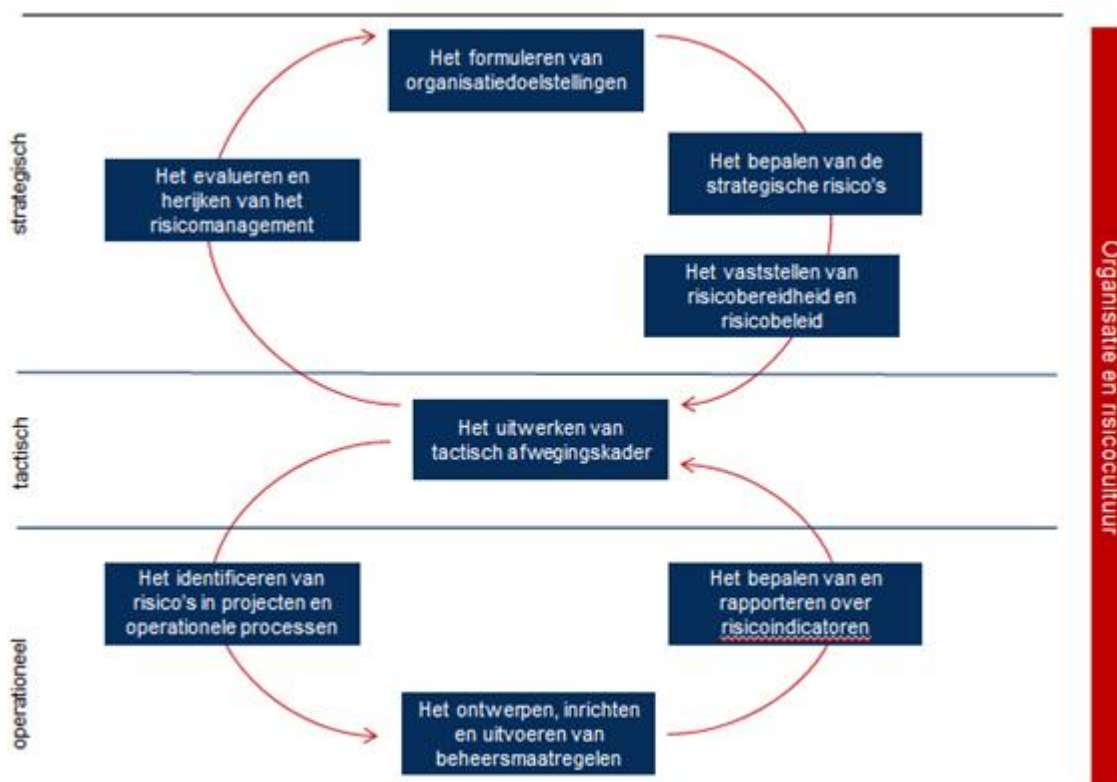
8.5 Beheersing van risico's

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 risicomangement daarmee vooral een middel om onze strategie uit te voeren en onze doelstellingen te realiseren.

RISICOMANAGEMENT

Integraal risicomangement is ons uitgangspunt, waarbij risicobeheersing daadwerkelijk deel uitmaakt van de bedrijfsvoering en de bedrijfscultuur. Volledig geïntegreerd in de sturing en beheersing van onze corporatie. Om die reden hanteren we een risicomangementproces dat nauw aansluit bij onze beleidscyclus.

Figuur: werking van het risicomangementproces



RISICO-IDENTIFICATIE EN -WAARDERING

Risico's worden structureel geïnventariseerd en geactualiseerd. Voor de strategische risico's gebeurt dit door de raad van bestuur 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 1^e, 2^e en 3^e lijn.

RISICOBEREIDHEID

Rochdale is een maatschappelijke onderneming. Dat wil zeggen een private onderneming, die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoert. Het realiseren van de maatschappelijke doelen staat voorop, waarbij financiële continuïteit als randvoorwaarde geldt. De status van organisatie van openbaar belang (OOB) is hier een uitvloeisel van. 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 en varen we scherp aan de wind om binnen de ruimte van de geldende wet- en regelgeving waar te maken wat de maatschappij van Rochdale verwacht. Per risicocategorie is de actuele risicobereidheid van Rochdale bepaald.

Tabel: 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 realisatie van strategische en operationele doelstellingen. Kernrisico's die 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.

RISICOMANAGEMENTSTRATEGIE

Op basis van risicobereidheid en risicoscores wordt bepaald of Rochdale risico's accepteert, of dat risico's actief beheerst moeten worden en beheersmaatregelen vereist zijn.

RISICO'S BEWAKEN EN MONITOREN

Managers stellen vast of de risico's binnen hun afdeling goed worden beheerst. Per afdeling (in het primaire proces) worden de kernrisico's bepaald en getoetst op de werking van de gerelateerde beheersmaatregelen. Zo nodig wordt actie ondernomen om de risicobeheersing te verbeteren. 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.

EVALUEREN EN HERIJKEN RISICOMANAGEMENT

Periodiek stellen we de risicobereidheid en de risicomangementstrategie opnieuw vast. De input voor aanpassing komt uit de bevindingen van eigen controles (1^e lijnscontroles, 2^e lijnsbevindingen, 3^e lijnsaudits), maar ook uit de managementletter van de externe accountant en de oordeelsbrieven van de externe toezichthouders.

8.6 Fraudepreventie

Voor preventie en zo nodig behandeling van fraude en aan integriteit gerelateerde incidenten, hanteert Rochdale een fraudebeheersplan. In 2021 is dit beleidskader geactualiseerd en voorzien van een hoofdstuk gewijd aan frauderesponse. Dit frauderesponseplan biedt houvast bij een adequate en procesmatige aanpak van onderzoek naar (vermoeden van) fraude, inclusief opvolging en afhandeling van incidenten. Het stelt ons in staat om adequaat en voortvarend te handelen om schade voor Rochdale, in welke vorm dan ook, zoveel mogelijk te beperken.

Het vaststellen en beoordelen van frauderisico's is vastgelegd in een risico- en controlmatrix voor fraude- en integriteitsrisico's. Deze matrix geeft een beeld van alle geïdentificeerde risico's op dit gebied, waarbij netto-risicoscores bepaald zijn op basis van al bestaande beheersingsmaatregelen. 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:

- Aanbesteding van bouw- en onderhoudsprojecten.
- Verwerking van facturen/betalingen zonder dat (voldoende) duidelijk is dat een tegenprestatie is geleverd.
- Niet-transparante aan- en verkooptransacties.
- Kandidaat-huurder pleegt valsheid in geschrifte om in aanmerking te komen voor een woning.

Op basis van bestaande beheersmaatregelen worden deze risico's als beheersbaar beoordeeld. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan:

- Beleidskader voor inkoop- en aanbesteding en een onafhankelijke rol van de afdeling Inkoop.
- Systeem afgedwongen factuur controle.
- Externe taxaties bij verkooptransacties.
- Training en instructie medewerkers op beoordelen juistheid documenten.

Wanneer er sprake is van frauderisico's met een te hoog restrisico, 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 externe geldende 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. In 2020 heeft Rochdale een compliancekader ontwikkeld, waarin vastgelegd is hoe Rochdale invulling geeft aan de opzet en werking van compliancebeheersing. Jaarlijks monitort de compliance officer de belangrijkste compliance risico's met behulp van een risico control framework. Hierin 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.

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 functionaris gegevensbescherming bewaakt vanuit de afdeling Corporate Control objectief de naleving van de privacywetgeving. Ook meldt hij zo nodig datalekken aan de Autoriteit Persoonsgegevens en monitort hij de mogelijke informatievoorziening hierover richting de betrokkenen.

In 2021 hebben in totaal 17 datalekken plaatsgevonden, waarvan er geen enkele een hoog risico had. Van deze datalekken moesten er 9 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. De intern ingestelde privacycommissie heeft een belangrijke rol in het stimuleren van en het bijdragen aan uniforme implementatie van de AVG binnen een privacybewuste organisatie.

8.9 Informatiebeveiliging

In 2021 is de nodige vooruitgang geboekt op het gebied van security management. Er is een begin gemaakt met de ontwikkeling van een registratiesysteem om aantoonbaar te kunnen voldoen aan de normen van de baseline informatiebeveiliging voor woningcorporaties. Dit zal verder uitgebouwd worden tot een adequaat managementsysteem voor informatiebeveiliging (ISMS). Daarbij laat Rochdale zich ondersteunen door een externe partij om te kunnen voldoen aan ISO-normen voor informatiebeveiliging.

Door een externe partij zijn phishing- en kwetsbaarheidentesten uitgevoerd. Hieruit zijn geen grote beveiligingsissues gebleken. Wel krijgen we daarmee een steeds beter beeld van de kwaliteit van onze digitale beveiliging en beheersing. In de samenwerking met leveranciers zijn afspraken op het gebied van IT en informatieveiligheid uitgebreid en aangescherpt.

8.10 Verbindingen

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

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 verbindingen en of de risico's evenwichtig over de samenwerkingspartners zijn verdeeld.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

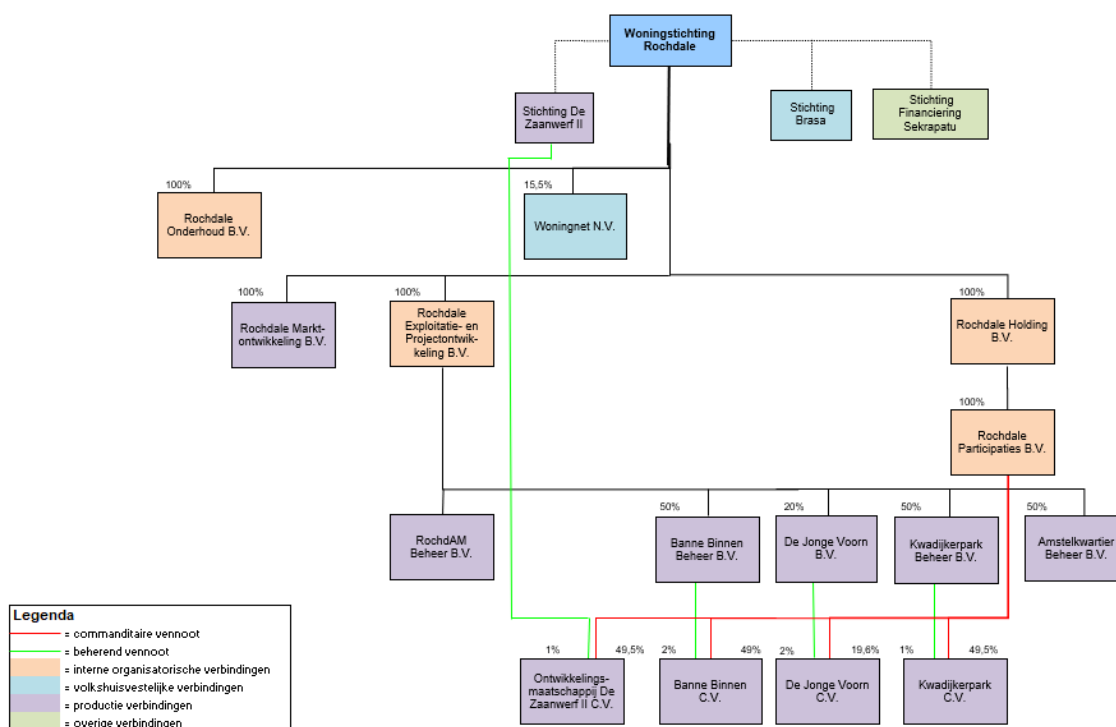
- het systematisch, onderbouwd en schriftelijk vastleggen van het beleid en de besluitvorming rond de (voorgenomen) verbindingen.

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

STRUCTUUR

Per 31 december 2021 heeft Rochdale een belang in 18 verbindingen.

Afbeelding: het belang van Rochdale in verbindingen, 31 december 2021



Tabel: het verloop van verbindingen in 2021

	31-12-2020	Verkoop	Opgeheven	31-12-2021
Interne organisatorische verbindingen	4	-	-	4
Volkshuisvestelijke verbindingen	2	-	-	2
Productieverbindingen	12	-	1	11
Overige verbindingen	1	-	-	1
Totaal	19	-	1	18

INTERNE ORGANISATORISCHE VERBINDINGEN

Wij zijn rechtstreeks 100% aandeelhouder van vier 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 50 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

Wij zijn direct of indirect 100% aandeelhouder van Rochdale Marktontwikkeling B.V. en RochdAM Beheer B.V.

In beide verbindingen hebben in 2021 geen activiteiten 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 BAM, ieder voor 50%. In de C.V. wordt een aantal vastgoedposities gehouden. Deze vastgoedposities 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. Er wordt onderzocht of nieuwe projecten kunnen worden opgepakt.
- 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 grond is tijdelijk verpacht. Eventuele planontwikkeling wordt onderzocht.
- Amstelkwartier Beheer B.V.
Dit is een samenwerkingsverband van Rochdale en Kondor Wessels, ieder voor 50%, gericht op de ontwikkeling van sociaal en commercieel vastgoed in het Amstelkwartier in Amsterdam. Het project Amstelkwartier is afgerond. Amstelkwartier C.V. is in 2021 geliquideerd. Het samenwerkingsverband Amstelkwartier Beheer B.V. wordt in 2022 geliquideerd.
- Kwadijkerpark Beheer B.V. en Kwadijkerpark C.V.
Dit is een samenwerkingsverband van Rochdale en BAM, ieder voor 50%. Het heeft tot doel grond van de Prinsensstichting in Purmerend te herontwikkelen. Het programma voor de ontwikkeling van 340 woningen, waarvan 100 voor exploitatie in de sociale huur, is goedgekeurd. In 2021 is de anterieure overeenkomst gesloten.

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 toezichhoudend 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 vier gerealiseerde complexen van Sekrepatu dienen als hypothecaire zekerheid voor de lening van SFS. De drie corporaties vormen het bestuur van SFS.

Sekrepatu heeft in 2021 slechts gedeeltelijk aan haar rente-en aflossingsverplichtingen jegens SFS kunnen voldoen. De tweede halfjaarstermijn 2020 is in 2021 ontvangen. De over 2021 verschuldigde termijnen zijn nog verschuldigd. De restschuld van Sekrepatu aan SFS bedraagt ultimo 2021 € 9.840.000.

Houdstersmaatschappijen van de 3 corporaties hebben in 2016 ieder een lening, oorspronkelijk groot € 4 miljoen, verstrekt aan SFS. SFS heeft in 2021 conform de leningsovereenkomst een bedrag van € 134.500 aan elk van de houdstermaatschappijen betaald, zijnde aflossing en rente over 2021. Het uitstaand schuldbedrag per houdstermaatschappij – voor Rochdale is dit Rochdale Holding B.V. – bedraagt ultimo 2021 € 3.350.000.

De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief en deze situatie is door de COVID-19-epidemie verder verslechterd. Deze situatie is in 2021 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. Bovendien is er sprake 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 ter grootte van € 3 miljoen.

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

8.11 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.

De ondernemingsraad van Rochdale bestaat uit 11 gekozen medewerkers. In 2021 hebben verkiezingen plaatsgevonden. De nieuw samengestelde raad is in juni 2021 aangetreden.

In 2021 heeft het bestuur 1 keer met de oude OR overlegd en 3 keer met de nieuwe, waarvan 1 keer een kennismakingsgesprek was.

De OR heeft in 2021 positief geadviseerd op het vervallen van afdeling Bedrijfsvoering en herpositionering van de subafdelingen Inkoop, Juridische zaken en Verzekeringsmanagement.

Tabel: samenstelling ondernemingsraad per 31 december 2021

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

Caroline de Zoete is de ambtelijk secretaris van de ondernemingsraad.

VOORUITBLIK 2022

Nu opzet en bestaan van compliance en risicobeheersing een feit zijn, zal in 2022 de focus vooral gericht zijn op aantoonbare werking in de praktijk. Compliance en risicobeheersing worden zo steeds meer geïntegreerd in de managementcyclus en onderdeel van de bedrijfsvoering.

De beheersing van privacyrisico's zal geborgd worden door aanstelling van een fulltime privacy officer, waar ook zoveel mogelijk de taken van de functionaris gegevensbescherming belegd zullen worden. Alleen voor complexe privacyvraagstukken zal back-up georganiseerd blijven worden bij een externe specialist. Het interne toezicht op privacybeheersing en informatiebeveiliging zal verder geïntegreerd worden door de privacycommissie en de commissie informatiebeveiliging samen te voegen. De samenwerking op deze gebieden maakt een grotere mate van synergie en afstemming mogelijk op deze in de praktijk al sterk gerelateerde onderwerpen.

9. Gezonde financiën

9.1 Inleiding

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.

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 90% van de eenmalige schokken in de economie kunnen worden opgevangen. Dit geeft de tijd om het beleid bij te stellen aan de nieuwe economische omstandigheden en waarborgt zo de continuïteit op lange termijn.

De beoordeling van financiële continuïteit door het WSW en de Aw is gericht op drie onderdelen:

1. *Liquiditeit*: creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
2. *Vermogen*: is er – nu en in de toekomst – voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
3. *Onderpand*: is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

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, als ook de corporatie als geheel, dienen zelfstandig levensvatbaar en financierbaar te zijn. De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vier financiële ratio's: ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio.

In de volgende tabel staan de ratio's, de daarbij behorende Aw- en WSW-normen en de streefwaarden van Rochdale:

Tabel: Aw-/WSW-normen 2021 en Rochdale streefwaarden

Ratio	Aw-WSW-normen			Rochdale streefwaarden		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Continuïteitsratio's						
ICR >	1,4	1,8	1,4	1,7	2,1	1,7
Loan to Value <	85%	75%	85%	75%	60%	75%
Solvabiliteit >	15%	40%	15%	25%	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 2021 zijn dat we voldoen aan de volgende vier resultaatdoelstellingen:

- oordeel Aw: positief
- voldoen aan Aw-criteria: geheel
- oordeel WSW: kredietwaardig (onveranderd)

- voldoen aan WSW-criteria: alleen de ICR-Daeb (1,31) voldoet voor 2021 (eenmalig) niet aan de criteria als gevolg van incidenteel hogere kasstromen eind 2021 ten opzichte van 2020.

9.2 Jaarresultaat 2021

In de jaarcijfers (x € miljoen) over 2021 vertalen de ontwikkelingen zich als volgt:

Tabel: jaarcijfers 2021 (x € miljoen)

	2021	2020	Vershil
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	89	98	-9
Leefbaarheid	-4	-4	-
Financiële baten en lasten	-38	-42	4
Overige organisatiekosten	-26	-7	-19
Exploitatieresultaat	21	45	-24
Resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10	9	1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.554	466	1.088
Overige waardeveranderingen	-40	-35	-5
Resultaat voor belasting en deelnemingen	1.545	485	1.060
Belasting	18	-8	26
Aandeel deelnemingen	-	1	-1
Jaarresultaat	1.563	478	1.085

Het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is met € 9 miljoen afgenomen. Dit wordt vooral veroorzaakt door de hogere onderhoudslasten (+ € 11 miljoen t.o.v. 2020). De opbrengsten zijn gestegen met € 3 miljoen ten opzichte van 2020 (1,1%). De overige organisatiekosten zijn met € 19 miljoen gestegen door het agio van de Vestialening die als volkshuisvestelijke bijdrage in de overige organisatiekosten verantwoord is.

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedroeg in 2021 € 1.554 miljoen. Dat is 6 keer de jaaromzet aan huur en ruim € 1 miljard meer dan in 2020. De mutatie van de marktwaarde staat zo in geen enkele verhouding tot de verandering van de verdien capaciteit van het bezit. Met deze waarderingsgrondslag worden de resultaten en vermogens opgepompt tot een niveau dat nooit is of kan worden gerealiseerd. Wat dat betreft geeft de beleidswaarde, waarbij inzicht wordt gegeven in de waarde van het bezit, rekening houdend met het concrete beleid van de corporatie, een beter inzicht.

In 2021 is € 40 miljoen aan overige waardeveranderingen verantwoord. Dit is de dotatie aan de voorziening onrendabele top.

De verantwoorde belasting betreft de mutatie van de belastinglatentie. Deze latentie heeft betrekking op verrekenbare verliezen uit het verleden en tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale grondslagen. De oorzaken van de mutatie in de latentie ten opzichte van voorgaand jaar zijn de volgende, in volgorde van belang:

- Afname van de fiscale voorziening groot onderhoud (toename van de actieve latentie: 17 mln. euro).
- De lagere waardering van de compensabele verliezen, als gevolg van de wijziging in de verliesverrekening vanaf 2022. Verliezen uit het verleden kunnen vanaf dat jaar nog slechts voor de helft van de winst – plus € 1 miljoen – worden verrekend, maar zullen onbepaald voorwaarts verrekenbaar zijn (afname van de actieve latentie met € 11 miljoen).

- Het niet meer waarderen van tijdelijke waarderingsverschillen van te verkopen woningen, omdat voor het resultaatverschil optimaal gebruik wordt gemaakt van de herinvesteringsreserve (toename van de actieve latentie met € 9 miljoen).

De huurderving van woningen laat ten opzichte van 2020 een forse stijging zien. COVID-19 heeft geleid tot een vertraging van het verhuurproces. Zo konden er minder kandidaten tegelijkertijd een woning bezichtigen en duurde de mutatiwerkzaamheden in de uitvoer langer, mede ook door gebrek aan capaciteit bij onze aannemers.

In maart/april hebben we te maken gehad met meer opzeggingen dan verwacht en dit alles heeft geleid tot een hoge werkvoorraad lege woningen. In november/december gebeurde dit wederom. Maatregelen om de verwerkingscapaciteit op te schalen hebben nog onvoldoende effect gehad op het wegwerken van de achterstand en de nieuwe leeggekomen woningen. Schaarste op de arbeidsmarkt maakt het lastig om op de gewenste sterkte te komen.

Ondanks aanhoudende druk op de aannemersmarkt en de schaarste in materialen is het voor de mutatiwerkzaamheden gelukt om de capaciteit van de ketenpartners te verhogen. Daarnaast hebben we onze eigen dienst deels ook ingezet op mutatiwoningen met weinig werkzaamheden. Er zijn extra medewerkers ingezet op het hele mutatieverhuurproces. Dit heeft geleid tot een stabilisering van de derving, maar nog niet tot een daling. We zetten alle mogelijke maatregelen in om binnen een aantal maanden weer op een lager niveau uit te komen.

De derving in relatie tot bedrijfsronroerendgoed is ondanks COVID-19 onder de norm gebleven. Dit is mede dankzij de financiële steunpakketten van de overheid en de ondersteunende maatregel van opschorting van maximaal 50% van de maandhuur door Rochdale. Deze opschorting is verwerkt als huurkorting. Het verhuren van parkeerplaatsen heeft in 2021 onder andere geleden onder de drukte bij Woonservice. Prioriteit lag bij verhuur van woningen, waardoor meer parkeerleegstand is ontstaan. In 2020 is besloten het beheer van de exploitatie van parkeergarages in stappen over te dragen aan beheerpartij Arrivé, hetgeen ook in 2021 is voortgezet. Naar verwachting zal de leegstand op deze garages ook dalen in de komende periode.

Het huurachterstandspercentage is in 2021 verder gedaald. In bijna de gehele branche is te zien dat COVID-19 niet heeft geleid tot stijgende huurachterstanden bij zittende huurders. Het achterwege blijven van de huurverhoging in 2021, de wettelijke verlaging van huren bij huurders met een te laag inkomen en aanpassingen in een aantal incassoprocessen binnen Rochdale heeft ook een positief effect gehad op de daling van de huurachterstand. Zo zijn bijvoorbeeld het aantal telefonische contactpogingen uitgebreid om het (regelmatig) uitblijven van huisbezoeken te compenseren. Aanpassingen die een positief effect hebben gehad, blijven ook na COVID-19 van kracht.

Tabel: huurachterstand en huurderving in 2019-2021

Resultaatdoelstelling	Doelstelling 2021	Realisatie 2021	Realisatie 2020	Realisatie 2019
Huurachterstand				
Huurachterstand zittende huurders	0,95%	0,65%	0,8%	0,8%
Huurderving				
Huurderving totaal (x € 1.000)	4.277	3.595	2.355	2.672
Huurderving woningen (x € 1.000)	3.233	3.310	1.946	2.325
Huurderving bedrijfsruimten, parkeren, overig (x € 1.000)	1.044	285	409	347

9.3 Financiering en rentelasten

Rochdale had aan het einde van 2021 een leningenportefeuille van € 1.258 miljoen (ultimo 2020: € 1.267 miljoen, waarvan € 20 miljoen was teruggestort op een variabele hoofdsomlening). In 2021 hebben we voor

€ 67 miljoen nieuwe geborgde leningen aangetrokken en voor € 40 miljoen opnames gedaan op leningen met een terugstortfaciliteit. . Daar staan reguliere- en eindaflossingen tegenover alsmede aflossingen op leningen met een terugstortfaciliteit. De totale aflossingen bedragen van € 135 miljoen. De reële waarde of marktwaarde van de leningen bedraagt € 1.700 miljoen. Waardering tegen de actuele waarde van de schulden zou derhalve resulteren in een verlaging van het eigen vermogen met € 460 miljoen.

De liquiditeitspositie bedroeg eind 2021 € 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 2021 bedroeg 2,87% (2020: 3,01%). 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 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 Marktwaaardeontwikkeling 2021

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.

Het voorgeschreven rekenmodel maakt gebruik van een discounted cashflow-berekening (DCF). Dit betekent dat voor een periode van vijftien jaar de inkomsten en uitgaven zo betrouwbaar mogelijk worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van vijftien jaar (de zogenoemde *exit yield*). Het schatten van kosten en opbrengsten gebeurt aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitponden. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip marktwaarde. Dit is de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

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: verloop marktwaarde 2021 (x € miljoen)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beginstand	6.272	955	7.227
<i>Voorraadmutaties:</i>			
Opleveringen e.a.	4	-	4
Verkopen	-20	-10	-30
<i>Overige mutaties:</i>			
Investerings	41	1	42
Overige	4	-4	-
Waardeverandering	1.354	163	1.517
Eindstand	7.655	1.105	8.760

VOORRAADMUTATIES

In 2021 is project Brantjesoever bestaande uit 18 sociale huurwoningen in Purmerend opgeleverd.

Investerings

Er is in 2021 € 41 miljoen geïnvesteerd in het DAEB-vastgoed en € 1 miljoen in het niet-DAEB-vastgoed. Dit betreft onder andere de projecten Dobbebuurt, Deysselbuurt, Vogelbuurt, en Beter Label. Er zijn veel projecten in de aanloopfase waarbij per project nog beperkt geld is uitgegeven.

OVERIGE MUTATIES

Dit betreft voor € 4 miljoen verkopen van niet-DAEB naar DAEB en daarnaast diverse mutaties van geringe omvang.

AUTONOME MARKTONTWIKKELING

De reële waardemutatie is in 2021 uitgekomen op een stijging van € 1.479 miljoen. Dit is het saldo van € 1.517 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen enerzijds en € 38 miljoen aan onrendabele investeringen anderzijds. Deze onrendabele investeringen betreffen uitgaven die onttrokken worden aan de voorziening onrendabele top en uitgaven op projecten waarvoor nog geen investeringsbesluit is genomen. De factoren die de waardemutatie beïnvloed hebben, zijn:

- de leegwaarde(stijging);
- daling van de disconteringsvoet;
- effect van de stijging van de overdrachtsbelasting;
- de effecten van de macro-economische parameters op de opbrengsten en kosten;
- effect verlagen verhuurderheffing;
- wijziging mutatiekansen uitponen.

De autonome waarde stijging is grotendeels toe te wijzen aan de leegwaarde(stijging) (+ circa € 900 miljoen), de verlaging van de disconteringsvoet (+ circa € 400 miljoen), het effect van de gewijzigde overdrachtsbelasting (- circa € 400 miljoen) en de wijziging van de mutatiekansen uitponen (- circa € 300 miljoen).

Tabel: verloop marktwaarde naar beleidswaarde (x € miljoen)

	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaarde per 31-12-2021	7.655	1.105
Aanpassen naar doorexpluiten	64	4
Markthuur naar streefhuur	-3.302	-203
Onderhoudsbeleid Rochdale	-1.267	-94
Beheer	-259	-13
Beleidswaarde per 31-12-2021	2.891	799

ANALYSE MARKTWAARDE VERSUS BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde representeert de kasstromen die voortvloeien uit het beleid van de corporatie. De grootste verschillen tussen de beleidswaarde en de marktwaardering komen door doorexpluiten in plaats van uitponen, het hanteren van andere normbedragen voor onderhoud en beheer en verhuur tegen de streefhuur. Het is aannemelijk te veronderstellen dat het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit niet realiseerbaar is. Dit impliceert dat circa twee derde van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Tabel: marktwaarde en beleidswaarde (x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde	7.655	1.105	8.760
Beleidswaarde	2.891	799	3.690
Delta	4.764	306	5.070

TERUGBLIK OP ONZE RESULTATEN OVER 2021

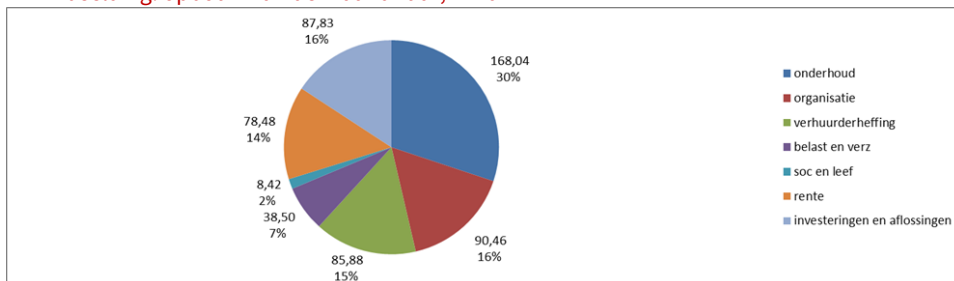
Het positieve jaarresultaat over 2021 leidt tot een verbetering van onze financiële positie eind 2021. Zowel op totaalniveau als voor de afzonderlijke (administratieve) takken voldoen we aan de criteria van de Aw en het WSW.

9.5 Besteding huurinkomsten

De gemiddelde maandhuur bij Rochdale bedroeg 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 was. 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 2021 vertaald naar de maandhuur 2021€ 557,60 (2020: €547,80) ziet er als volgt uit:

Afbeelding: opbouw van de maandhuur, in 2021



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.

Om deze doelstelling te realiseren is concreet beleid geformuleerd. De formulering en vaststelling van het treasurybeleid en de nadere uitwerking in (trans)acties op het gebied van treasury vindt plaats in de jaarplannen en (meerjaren)begrotingen.

Voor een goed treasurybeleid geldt tevens dat de administratieve organisatie, procedures en interne controle goed zijn ingericht. De bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van de uitvoering van het treasurybeleid zijn hieronder uitgewerkt en uitgebreider terug te vinden in de procedurebeschrijvingen.

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.

De belangrijkste voorwaarde voor het naar behoren vervullen van de taken op treasurygebied voor alle betrokken gremia en functionarissen, is het beschikken over juiste, tijdige, volledige en zo actueel mogelijke documentatie en informatie. De treasurycommissie komt minimaal vier keer per jaar bij elkaar. De commissie bespreekt de uitvoering van het treasuryjaarplan, de door de treasurer voorgestelde transacties en de afwikkeling van de in de afgelopen periode uitgevoerde treasury-activiteiten, toegelicht door de treasurer. De treasurycommissie heeft een adviserende taak richting het bestuur. De treasurycommissie bestaat uit de manager Planning & Control, de treasurer, een onafhankelijke externe deskundige en het lid van de raad van bestuur dat belast is met de portefeuille Financiën; dit bestuurslid fungeert tevens als voorzitter. Daarnaast vindt maandelijks een intern treasury-overleg (ITO) plaats waar de operationele treasury-activiteiten worden besproken. De eerdergenoemde functionarissen, exclusief de onafhankelijke extern deskundige, maken deel uit van dit overleg.

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 behoeft 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 voorstellen voor het afsluiten van derivaten dient de toegevoegde waarde in vergelijking met traditionele instrumenten aangetoond te worden. Derivaten mogen uitsluitend gebruikt worden voor de *hedging* van leningen met variabele rente, die voor of tegelijk met het moment van afsluiten van het derivatencontract zijn aangetrokken en voor het in de tijd spreiden en beperken van renterisico's, mits voldaan wordt aan de in het treasurystatuut genoemde eisen en geformuleerde kaders. Speculatief handelen in derivaten, zoals het aangaan van 'open posities' (bijvoorbeeld door het verkopen van financiële

derivaten, anders dan het sluiten van derivaatposities), zonder dat sprake is van bestaande of toekomstige financieringsbehoeften of renterisico's, is niet toegestaan.

Bij het aangaan van derivaten is er sprake van mogelijke positieve en negatieve marktwaarden. Dit moet passen binnen de richtlijnen van het WSW en de Aw. Wij zien erop toe dat het volume in derivaten zich zodanig verhoudt met de beschikbare liquiditeit dat het risico op een liquiditeitstekort gering is. We houden daarvoor een liquiditeitsbuffer aan die ten minste groot genoeg is om aan de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt te kunnen voldoen. We houden daarbij rekening met te voorziene claims op de liquiditeitsbuffer vanwege andere bedrijfsrisico's. Indien en zolang de genoemde liquiditeitsbuffer te klein is om aan de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 1%-punt te kunnen voldoen, mogen geen *payer swaps* worden aangetrokken.

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 2022-2026, mogelijk te maken. Op basis van onze huidige financiële situatie en de prognose voor de komende 5 jaar voorzien wij geen complicaties in de financiering van onze voorgenomen activiteiten. We zien eerder een toename van kansen.

Tabel: financiële kengetallen DAEB en niet-DAEB, gesaldeerd in 2022-2026

Financiële KPI's (totaal)	Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	> 1,40	1,73	1,7	1,77	2,67	3,03	2,39
LTV-beleidswaarde (in %)	< 85,0	46,7	47,6	54,9	64,4	67,0	70,4
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	> 15,0	52,4	51,9	48,1	43,7	38,1	34,2
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen	< 70,0	25,3	25,3	28,0	31,6	31,7	31,8

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

Tabel: financiële kengetallen DAEB-tak, in 2022-2026

Financiële KPI's (DAEB)	Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	> 1,40	1,31	1,42	1,43	2,55	3,07	2,18
LTV-beleidswaarde (in %)	< 85,0	49,7	51,5	60,9	71,7	75,4	80,5
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	> 15,0	52,5	52,1	48,6	44,6	39,3	35,2
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen	< 70,0	24,7	25,0	27,9	31,4	31,6	31,9

Tabel: financiële kengetallen niet-DAEB-tak, in 2022-2026

Financiële KPI's (niet-DAEB)	Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	> 1,80	2,27	2,54	2,79	3,02	2,91	3,06
LTV-beleidswaarde (in %)	< 75,0	38,2	36,4	38,1	43,6	43,7	42,3
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	> 40,0	62,8	63,7	63,6	60,8	59,2	60,3
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen	< 70,0	29,1	27,3	28,4	32,6	32,5	31,2

Voordat we de risico's benoemen, past het om allereerst stil te staan bij een kans. In de begroting is geen rekening gehouden met de resultaten van de algemene beschouwingen na Prinsjesdag, waarvan de voornaamste maatregel is: de structurele verlaging van de verhuurderheffing. Die verlaging – die inmiddels al in het belastingplan 2022 is verwerkt – zal de bestedingsruimte van alle corporaties en dus ook Rochdale behoorlijk vergroten, wat vooral voor de investeringsmogelijkheden op de middellange termijn van groot belang is.

9.8 Risico's en beheersmaatregelen

De belangrijkste financiële risico's met betrekking tot de meerjarenbegroting 2022-2026 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;
- Inflatie (lager of hoger) die kan leiden tot minder 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 gericht op hogere investeringen, bijvoorbeeld in (onrendabele) duurzaamheidsmaatregelen en/of hogere bijdragen in de betaalbaarheid (huurmatiging);
- Onvoorzien verloop van aanbestedingen en/of het bouwproces met tegenvallende kosten en opbrengsten van investeringen als gevolg;
- Onvoldoende vernieuwing van de woningvoorraad, met als gevolg een opstapeling van verplichtingen tot groot vervangingsonderhoud en renovatie;

Door de krappe arbeidsmarkt kan Rochdale haar personeelsbehoefte niet adequaat invullen.

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) wordt veroorzaakt door meerdere factoren, externe en interne, bijvoorbeeld veranderingen in eigen beleid. Bijvoorbeeld: een begroting met structureel hogere onderhoudsuitgaven leidt direct tot een daling van de beleidswaarde vanwege een hogere onderhoudsnorm. Een andere oorzaak is de disconteringsvoet. Voor de berekening van de contante waarde van de begrote beleidskasstromen wordt met dezelfde disconteringsvoet gerekend als bij de marktwaardering. De disconteringsvoet voor de marktwaardering is een externe – niet-beïnvloedbare – factor en heeft de afgelopen jaren een nogal grillig verloop vertoond. Dit is een belangrijke reden waarom wij voor onze interne sturing als streefwaarde een maximale LTV van 75% aanhouden voor de DAEB-tak, waar de sectorlimiet door Aw en WSW is gesteld op 85%.

Maar zelfs met die marge van 10%-punt lopen we in de komende begrotingsperiode – gelet op de ook voor onze begrippen enorme investeringsambitie – een risico, waar we scherp op zullen letten. Belangrijke bijsturingsmogelijkheden zijn vergroting van het verkoopaanbod, krimp van het verbeterprogramma en uit- of afstel van nieuwbouwprojecten.

TEGENVALLENDE EXPLOITATIEOPBRENGSTEN

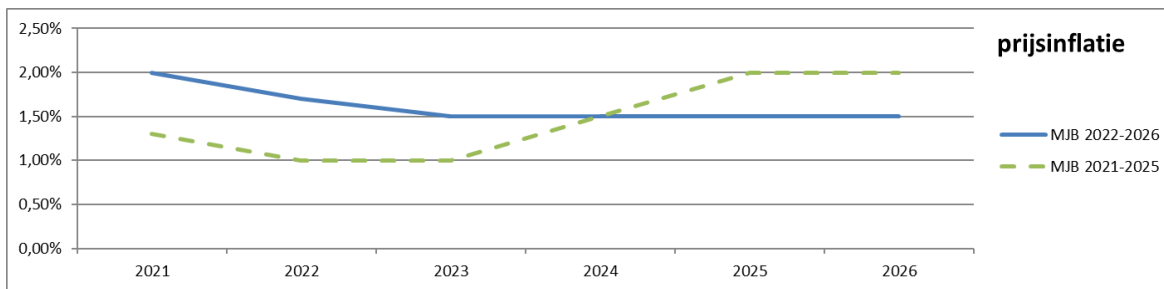
Verdere lastenverzwaring van niet-beïnvloedbare kosten zoals belastingen en heffingen door niet-voorzienbare wijzigingen in wet- en regelgeving, zowel landelijk als lokaal.

Effect: kan heel groot zijn. Denk aan de onverwachte huurbevrozing in 2021, wijzigingen in het tarief van de verhuurderheffing, de renteaftrekbepanking (ATAD) voor de vennootschapsbelasting (Vpb).

Inflatie

Effect: bij een lagere inflatie is dit negatief op de netto-exploitatiekasstroom. De ingerekende verwachte inflatie voor de prognoseperiode van 5 jaar vertoont een ander patroon dan in de vorige meerjarenbegroting, maar het gemiddelde over vijf jaar wijkt nauwelijks af (zie grafiek), maar toont wel dat de verwachtingen ten aanzien van de inflatie snel kunnen veranderen:

Afbeelding: verwachte inflatie 2021-2025 versus 2022-2026



Bij een lager dan begrote inflatie stijgen de netto-exploitatieopbrengsten minder dan begroot. Het positieve effect van lagere kosten is minder groot dan het negatieve effect van de lagere huuropbrengsten.

Bij een hoger dan begrote inflatie in combinatie met een gematigde huurverhoging (minder dan inflatie) treedt een vergelijkbaar effect op de kasstroom op.

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 nieuwe financiering aangetrokken. De totale leningenportefeuille stijgt in de komende begrotingsperiode met 67%. Echter, door de huidige extreem lage rente, gekoppeld aan de verwachte lage rente ook op langere termijn, dalen de rentelasten naar verwachting tot en met 2023. Zelfs in 2026 verwachten we, ondanks de hogere schuldenlast, maar € 1,3 miljoen, hogere rente-uitgaven dan in 2021. En voor alleen de DAEB-tak zelfs minder, al is het niet veel: € 0,2 miljoen, op een totaal van € 39,4 miljoen.

Voor de huidige begrotingsperiode verwachten we ook 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. De rente op deze – niet geborgde – leningen is weliswaar hoger dan op geborgde financiering voor DAEB-activiteiten, maar lager dan het verwachte rendement op deze nieuwe niet-DAEB investeringen. En ook lager dan de rentevoet (3,5%) van de interne lening; de zogeheten DAEB-scheidingslening.

Als de rente in de komende jaren toch sterker zou stijgen dan voorzien, heeft dat een geleidelijk effect, omdat het alleen nieuwe leningen regardeert. Maar de geplande omvang van nieuwe leningen is dermate groot (uitbreidings- en herfinanciering samen bijna € 1 miljard) dat een snellere dan voorziene rentestijging waarschijnlijk wel om bijsturingsmaatregelen vraagt. Meer verkopen en een rem op investeringen behoren tot de mogelijkheden. Een rentestijging zal naar verwachting ook effect hebben op de inflatie. Deze grootheden zijn historisch gezien op langere termijn altijd met elkaar verbonden. Dit heeft dan tot gevolg dat de huren ook overeenkomstig zouden moeten kunnen stijgen. Hiermee worden de effecten van een toename aan financieringslasten (deels) gecompenseerd met de hogere huuropbrengsten.

LAGERE VERKOOPOPBRENGSTEN

In de huidige begrotingsperiode zijn de begrote reguliere verkopen en de verkopen van vernieuwde woningen na renovatie lager in aantal dan in de voorgaande MJB. Hiermee is per saldo het afzetrisico van de verkopen ook wat lager ten opzichte van de vorige begrotingsperiode. Er bestaat wel een prijsrisico waardoor de omzet mogelijk niet wordt gehaald. We schatten dat echter niet hoog in, omdat de voorgeschreven index voor de stijging van de koopprijzen de komende jaren slechts 2% per jaar is en dat lijkt op grond van signalen uit de markt een voorzichtige aanname. We zien de verkoopopbrengsten ook als een kans, namelijk om het verkoopprogramma te intensiveren als daaraan behoefte bestaat vanwege een duurder of intensiever investeringsprogramma, vooral nieuwbouw.

Een toenemend risico is de dreiging van een verkoopverbod vanuit de lokale overheid. Diverse politieke partijen profileren zich voor de komende gemeenteraadsverkiezingen op dit onderwerp. Een verkoopverbod zou een sterk negatief effect hebben op de ontwikkeling van nieuwbouw en het werken aan sterke buurten.

TEGENVALLENDE KOSTEN VAN INVESTERINGEN

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren enorm gestegen en de Aw en het WSW verwachten in de komende jaren een stijging die meer in de pas loopt met de gewone prijsinflatie; de komende 5 jaar gemiddeld 0,6% boven de inflatie per jaar. Rochdale is hier niet zo gerust op en verwacht hogere prijsstijgingen, zeker op de korte termijn. De signalen van een tekort aan mankracht en materialen bij aannemers geven aanleiding tot ongerustheid. Daarom hebben we de stelpost van de kosten van nieuwbouwwoningen waarvoor nog geen contracten zijn gesloten ten opzichte van de vorige MJB verhoogd met bijna 15%. Hogere prijsstijgingen dan de verwachte zullen waarschijnlijk leiden tot verlaging van het volume van de nieuwbouw en mogelijk ook, zij het in mindere 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, wat betekent dat per jaar 2% van de woningen moeten worden vernieuwd. Vernieuwing kan door een combinatie van ingrepen: (hoogniveau)renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw en verkoop en nieuwbouw. Bij de omvang van onze woningvoorraad zouden we ongeveer 750 woningen moeten vernieuwen op een van deze manieren, dat zijn 3.750 woningen in de komende 5 jaar. Door sloop, verkoop en renovatie zijn er bijna 3.300 woningen gepland, dat is bijna 90% van de theoretische behoefte en lijkt geen slechte score. De praktijk is echter wel dat vooral renovatie en sloop-nieuwbouwprojecten vaak trager verlopen dan gepland, waardoor de vernieuwing toch meer achterblijft dan wenselijk is.

KRAPPE ARBEIDSMARKT

Door de krappe arbeidsmarkt kan Rochdale haar personeelsbehoefte niet adequaat invullen. Het kan ertoe leiden dat er meer sprake is van inhuur (zzp) van medewerkers, wat leidt tot hogere kosten. Ook kan het ertoe leiden dat Rochdale keuzes moet maken wat wel en niet wordt opgepakt.

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 ten aanzien van de verbetering en duurzaamheidsprestaties van de bestaande woningvoorraad.

10. Verslag van de raad van commissarissen

De raad kijkt terug op een bijzonder en intensief jaar. Bijzonder omdat de COVID-19-crisis in 2021 onverminderd voortduurde, waardoor opnieuw veel van de medewerkers, en ook van de huurders en leveranciers in brede zin, is gevraagd. De maatregelen om de crisis het hoofd te bieden waren weliswaar niet meer nieuw, maar impact en duur van de crisis begonnen hun tol te eisen, die vooral in stress en soms zelfs in vormen van depressiviteit tot uiting kwam.

Bijzonder ook omdat aan het eind van het jaar duidelijk werd dat de verhuurderheffing volgens het regeerakkoord na een afbouw in 2022 in 2023 ten einde komt, waardoor de investeringsmogelijkheden naar verwachting sterk gaan toenemen.

Intensief door het volle en veelzijdige programma van de raad in 2021, dat deels fysiek en deels digitaal is afgewerkt. Daarbij is steeds duidelijker merkbaar dat fysiek overleggen verre te verkiezen is boven het digitaal vergaderen: het goede debat is gediend bij de fysieke ontmoeting.

Belangrijk onderdeel van het programma van de raad in 2021 was de bespreking en goedkeuring van het koersdocument 'Rochdale geeft thuis', waarmee de strategische lijnen voor de komende jaren zijn uitgezet. De raad heeft in 2021 in samenspraak met het bestuur de visie op toezicht herzien. Een waardevol proces, waarbij enerzijds sterker tot de kern van het toezichthouden is gekomen en anderzijds de relatie tussen raad en bestuur verder is verdiept.

Rochdale werkt steeds vaker langdurig met andere organisaties in netwerken samen, zoals in het Pact Poelenburg & Peldersveld en het masterplan Zuidoost. Omdat dit ook consequenties heeft voor het toezicht, neemt de raad actief deel aan wetenschappelijk onderzoek naar toezicht op netwerken.

In de loop van het jaar heeft de raad een zeer divers programma doorlopen. Met naast de reguliere vergaderingen ook:

- diverse presentaties door managers én medewerkers;
- deelname aan de stakeholdersdag, met een rondgang langs projecten in Zaandam;
- een 24-uursessie, met bezoeken aan projecten met een sociaal karakter in Amsterdam Zuidoost;
- een ontmoeting met zowel de directeur van het masterplan Zuidoost als de stadsdeelbestuurders.

De raad ervaart deze presentaties, gesprekken en ontmoetingen als boeiend en uitermate waardevol voor zijn inzicht in de vraagstukken die in het werkgebied van Rochdale spelen. De raad heeft respect voor alle initiatieven in wijken en buurten, maar vooral ook voor de medewerkers van Rochdale die hier met veel passie en energie samen de schouders onder zetten. Dit respect geldt ook het nieuwe bestuur van de bewonersraad, dat zich na een inwerkperiode manifesteert als een waardevolle en kritische vertegenwoordiger van de stakeholders in de besprekingen met het bestuur van Rochdale. Dit neemt niet weg dat de raad zorg heeft over verhoudingen binnen de vereniging Bewonersraad Rochdale, omdat dit afleidt van de vertegenwoordiging van de huurders.

10.1 Besturen en toezicht houden

TAKEN EN BEVOEGDHEDEN

De raad houdt toezicht op het functioneren en het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Rochdale. De raad adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor het benoemen en eventueel het schorsen en ontslaan van bestuurders, stelt de arbeidsvoorwaarden van het bestuur vast en beoordeelt het functioneren van het bestuur als team en als individuele bestuurders.

De raad benoemt de accountant en verleent samen met het bestuur de opdracht tot visitatie.

De raad handelt op basis van de taken en bevoegdheden zoals vastgelegd in de wet en de statuten. De werkwijze van de raad is uitgewerkt in een reglement. Raad en bestuur laten zich leiden door de Governancecode woningcorporaties.

De raad heeft in 2021 in samenspraak met het bestuur de toezichtvisie herzien. Naast de voor de sector universele principes van de governancecode bieden de toezichtvisie en het toetsingskader duidelijkheid hoe

de raad zijn toezichttaak behartigt en welke vraagstukken prioriteit hebben bij de raad en voor Rochdale. Hiermee wordt in het verlengde van de governancecode naleving, monitoring en handhaving en ook de dialoog tussen de raad en het bestuur helder gestructureerd. Dit is in het belang van de best mogelijke prestaties van Rochdale, voor de bewoners en de overige stakeholders. De toezichtvisie is de leidraad voor raad en bestuur bij de ontwikkeling van en het toezichthouden op strategie en uitvoering van taken van Rochdale. In de toezichtvisie zijn de contouren vastgelegd van de onderlinge dynamiek tussen raad en bestuur. Hierdoor kan de raad zijn toezichthoudende rollen via het toezichtkader, het toetsingskader, het informatieprotocol en de jaaragenda optimaal uitvoeren. In de positionering van het toezicht oefent de raad zijn taak onafhankelijk, integer, proactief, objectief en, indien nodig, door feitenonderzoek onderbouwd uit. Daarbij vindt de interne en externe verantwoording transparant en open plaats. De toezichtvisie staat op de website van Rochdale.

De toezichtvisie is kaderstellend in:

- de positionering van het toezicht;
- de inrichting van het toezicht.

POSITIONERING VAN HET TOEZICHT

Bij het uitoefenen van het toezicht hanteert de raad de volgende middelen als toezichtkader:

Extern	Intern
de Woningwet zoals van toepassing vanaf 1 juli 2015	de statuten
het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015	het Reglement Raad van Commissarissen
de Governancecode woningcorporaties	het Reglement Raad van Bestuur
de Wet normering topinkomens	het Reglement auditcommissie
	het Reglement selectie- en remuneratiecommissie
	het Reglement vastgoedcommissie
	het Reglement financieel beleid en beheer
	het Reglement verbindingen
	het Investeringsstatuut
	het Treasurystatuut

INRICHTING VAN HET TOEZICHT

Als toetsingskader gebruikt de raad:

Besturing	Beheersing
het strategiedocument (koersdocument)	de financiële kaders
de portefeuillestrategie	de kwalitatieve kaders
het jaarplan en de meerjarenbegroting	het jaarplan en de meerjarenbegroting
de prestatieafspraken met de gemeenten	het treasuryjaarplan
	het risicobeheersingssysteem
	de managementinformatie
	de Code Gedrag en Integriteit
	de Regeling bij mogelijke misstanden
	de managementletter en
	het accountantsrapport van PwC
	auditplan en rapportages afdeling Corporate Control
	de toezichtbrief van de Aw
	de beoordeling van het risicoprofiel door het WSW

In 2021 zijn het Reglement financieel beleid en beheer en het financieel beleid aangepast en goedgekeurd door de raad.

10.2 Toezichthoudende rol

STRATEGIE

In 2021 is het koersdocument geactualiseerd. De koers is aangepast aan de omstandigheden en de keuzen die in de afgelopen jaren zijn gemaakt met betrekking tot productie, gebiedsgerichte aanpak en gemengde wijken. Hiermee speelt de koers ook in op de voortdurend veranderende wereld waarin wij leven. Als uitgangspunten zijn genomen:

- dat iedereen in een passende en betaalbare woning moet kunnen wonen;
- dat het niet zou moeten uitmaken waar iemand woont of opgroeit om volwaardig mee te kunnen doen in de samenleving;
- dat de keuzes die nu gemaakt worden bijdragen aan goed, duurzaam en betaalbaar wonen in de toekomst.

Deze punten komen tot uitdrukking in de drie ambities van het document:

- voldoende betaalbare woningen
- sterke buurten
- gericht op de toekomst

Wezenlijke wijzigingen ten opzichte van het vorige koersdocument zijn de uitbreiding van het werkgebied en de keuze ook voor middeninkomens nieuwe woningen te bouwen.

Belangrijke strategische thema's zijn verder:

- de maatschappelijke opgave en prestatieafspraken
- de ESG-strategie
- de financiële strategie
- de digitale strategie en transformatie
- een wendbare organisatie

Bij de opstelling van het document zijn de organisatie, raad, stakeholders en opiniemakers in meerdere sessies betrokken.

Het bestuur heeft voor een verhalende vorm van het document gekozen om zo stakeholders en medewerkers mee te nemen in en te enthousiasmeren voor de missie en visie voor de komende jaren. Hierdoor is in het document nog geen eerste verdiepingsslag van ambities naar strategie gemaakt, waaraan de raad behoefte heeft. De koers wordt uitgewerkt in de door het bestuur te maken plannen, strategieën en begrotingen, die elk op hun beurt de goedkeuring van de raad behoeven. Hierdoor blijft de rol van de raad ook in dit opzicht goed geborgd.

De raad heeft ingestemd met het strategisch programma van het WSW. Dit programma moet zorgen voor een toekomstbestendig borgstelsel, betere bescherming van het stelsel tegen claims van buiten de sector en meer inspraak voor de deelnemers. Bij de bespreking van het voorstel heeft de raad het grote belang van het borgstelsel voor de sector benadrukt, waaraan de implementatie van het strategisch programma bijdraagt.

Het bestuur heeft in 2021 de portefeuillestrategie herzien en aan het eind van het jaar ter advies aan de bewonersraad voorgelegd. De portefeuillestrategie wordt begin 2022 aan de raad voorgelegd, zodat de raad bij de bespreking ook het advies van de bewonersraad kan betrekken.

FINANCIËLE EN OPERATIONELE PRESTATIES

In de vergadering van april besprak de raad de jaarstukken 2020 en het accountantsverslag in het bijzijn van de accountant. De accountant heeft een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De jaarstukken zijn door de raad vastgesteld.

Het jaarplan 2022 en de meerjarenbegroting 2022-2026 zijn door de raad goedgekeurd in de vergadering van december 2021. De financiële kengetallen voldoen aan de normen van de Aw en het WSW. Plan en begroting vormen de concrete vertaling van de strategie. Uit de begroting spreekt een enorme ambitie, mede mogelijk door de gunstige omstandigheden in relatie tot financiering.

In 2021 nam de raad de volgende besluiten respectievelijk keurde de raad de volgende besluiten van het bestuur goed:

- Koersdocument 2021-2026
- investeringen in drie projecten met nieuwbouw van sociale huurwoningen (in totaal 270 woningen)
- de leningruil met Vestia
- het strategisch programma van het WSW
- voornemen tot herbenoeming van mevrouw Laline en de heer Van Bortel
- jaarplan 2022 en meerjarenbegroting 2022-2026
- jaarplan 2022 treasury
- auditplan 2022.

MAATSCHAPPELIJKE EN VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES

De biedingen voor het maken van prestatieafspraken worden door de raad besproken en goedgekeurd. De biedingen worden geformuleerd aan de hand van de thema's van het koersdocument. In de biedingen wordt ook opgenomen wat Rochdale op haar beurt van de gemeente vraagt en verwacht, waarmee de wederkerigheid wordt benadrukt. De raad wordt geïnformeerd over de voortgang van de uitvoering van prestatieafspraken. Doordat in alle gemeenten waarin Rochdale actief is sprake is van langlopende afspraken werden in 2021 geen nieuwe afspraken gemaakt.

RISICOMANAGEMENT

Het risicomanagement is integraal onderdeel van de bedrijfsvoering. Dit betekent dat de risico's vanuit het strategisch koersdocument en de jaarplannen worden geïdentificeerd op strategisch, tactisch en operationeel niveau. In de tertiaalrapportages voor de raad is een afzonderlijke paragraaf aan (financiële) risico's en de beheersing ervan gewijd.

Het WSW oordeelt het risicoprofiel van Rochdale laag tot gemiddeld en acht de kwaliteit van het bedrijfsmodel evenals het managementmodel en de interne besturing en beheersing onverkort van voldoende niveau.

VERBINDINGEN

Sommige activiteiten van Rochdale zijn in verbindingen ondergebracht. Dit betreft naast verbindingen met een intern organisatorisch of volkshuisvestelijk doel, vooral productieverbindingen. Over de verbindingen wordt via een afzonderlijke rapportage elk half jaar aan de raad gerapporteerd. In 2021 is 1 verbinding geliquideerd.

CULTUUR EN INTEGRITEIT

Het bestuur streeft naar een organisatie met een open cultuur, waarin medewerkers zich vrij en veilig voelen en worden gestimuleerd om de verantwoordelijkheden te nemen die bij hun functie passen. Vertrouwen en een open dialoog zijn hierbij belangrijke uitgangspunten en bovendien essentieel om invulling te kunnen geven aan het integraal en buurtgericht werken. Door de platte structuur van de organisatie is de hiërarchie beperkt en zijn de lijnen kort.

De organisatie heeft een integriteitscommissie, die inhoud geeft aan het integriteitsbeleid van Rochdale. Als uitwerking van dit beleid vinden door het jaar activiteiten plaats met het doel het thema binnen de organisatie levend te houden. De raad wordt door het bestuur via de tertiaalrapportage geïnformeerd over zaken in relatie tot het thema integriteit.

10.3 Advies- en klankbordrol

De raad is adviseur van en klankbord voor het bestuur. De leden van de raad stellen hun kennis, netwerk en ervaringen beschikbaar, zodat het bestuur zich kan scherpen aan de inbreng van de raad.

De raad staat in zijn toezichtvisie voor een cultuur van actie. Een grote mate van betrokkenheid van de raad draagt bij aan de effectiviteit en inspanning van alle betrokkenen en versterkt de strategische waarde van het toezicht door de raad. Door vroegtijdige betrokkenheid bij de beleidsvorming, beter inzicht in de argumenten voor beleidskeuzen en een verdieping van de inzet en samenwerking, is er meer ruimte voor open discussie. Daarbij zijn raad en bestuur elk vanuit de eigen rol aanspreekbaar. In een veilig en gezond werkklimaat is het mogelijk om elkaar kritisch te bevragen zonder dat dit ten koste gaat van de relatie. De raad hecht aan deze openheid en acht deze ook essentieel voor een goede en effectieve taakvervulling. Ook de kerncommissies vervullen een advies- en klankbordrol. Naast de kerncommissie nemen ook commissarissen deel in de bestuurscommissies organisatieontwikkeling en digitalisering. De voorzitters van raad en bestuur overleggen tussentijds over de agenda voor de vergaderingen van de raad. Ook deze momenten lenen zich voor advisering en klankborden.

10.4 Werkgeversrol

TOPSTRUCTUUR

De raad van bestuur bestaat uit drie leden. Mevrouw Van Buren, voorzitter van het bestuur, en de heer Overdevest zijn voor onbepaalde tijd benoemd vóór de inwerkingtreding van de Herzieningswet. Mevrouw De Maar is per 1 juli 2019 herbenoemd voor een periode van vier jaar. De samenstelling van het bestuur is 2021 niet gewijzigd. Ook in de portefeuillevreiding tussen de bestuurders heeft zich in 2021 geen wijziging voorgedaan.

BELONINGSKADER EN NEVENFUNCTIES

De raad stelt de arbeidsvoorwaarden van de leden van het bestuur vast. Uitgangspunt bij de beloning van de bestuurders is het naleven van en voldoen aan de Wet normering topinkomens (WNT). De beloning van de bestuurders voldoet aan en blijft binnen de bepalingen van de WNT-regelgeving.

Een specificatie van de beloning van de leden van het bestuur is opgenomen onder de paragraaf Rapportage Wet normering topinkomens, als onderdeel van de jaarrekening.

Tabel: nevenfuncties per bestuurder per 31 december 2021

Hester van Buren	Nico Overdevest	Birgitte de Maar
<ul style="list-style-type: none">Bestuurslid AedesVoorzitter raad van toezicht Stichting ProgressoLid Algemeen Bestuur Amsterdamse Federatie van WoningcorporatiesLid Strategische Adviesraad TNOLid programmacommissie Grip op Onbegrip van ZonMw	<ul style="list-style-type: none">Bestuurslid NVBWLid Raad van Toezicht Stichting Spinoza LyceumLid Verantwoordingsorgaan Stichting Pensioenfondsen Woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none">Voorzitter adviescommissie Academie van Bouwkunst (Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten)Bestuurslid NRP platform voor transformatie en renovatieBestuurslid Van Eesterenmuseum

Tabel: PE-punten per bestuurder in 2019-2021

Jaar	Hester van Buren	Nico Overdevest	Birgitte de Maar
2019	76	57	48
2020	59	46	38
2021	39	55	31,5
Totaal	174	158	117,5

10.5 Samenstelling en functioneren

De selectie van de leden van de raad vindt plaats aan de hand van de profielschets die is gebaseerd op de Herzieningswet, de Governancecode woningcorporaties en het kader dat de overheid bij de beoordeling van de afzonderlijke commissarissen en de samenstelling van de raad als geheel hanteert.

De raad is van mening dat zijn samenstelling zowel in termen van deskundigheid en ervaring als qua diversiteit goed op orde is.

De samenstelling van de raad per 31 december 2021, het rooster van aftreden, de functies en nevenactiviteiten en overige gegevens zijn in het navolgend overzicht weergegeven. De samenstelling van de raad is in 2021 niet gewijzigd.

Naam	mevrouw mr. E.N. Nordmann
Geboortejaar	1968
Nationaliteit	Nederlandse
Functie in RvC	vicevoorzitter, voorzitter selectie- en remuneratiecommissie, lid bestuurscommissie organisatieontwikkeling
Profiel	juridisch, governance
Benoemd per	1 februari 2017
Benoemd tot	1 februari 2025
Herbenoembaar	nee
Hoofdfunctie	advocaat
Nevenfunctie(s)	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	2021: 7, 2020: 10

Naam	de heer drs. M.A. Zonneveld RA
Geboortejaar	1964
Nationaliteit	Nederlandse
Functie in RvC	lid (op voordracht huurdersorganisatie), voorzitter auditcommissie
Profiel	financiën, controle
Benoemd per	1 februari 2017
Benoemd tot	1 februari 2025
Herbenoembaar	nee
Hoofdfunctie	directeur financiën Stichting ROC van Amsterdam-Flevoland
Nevenfunctie(s)	voorzitter raad van commissarissen Velison Wonen
PE-punten	2021: 24, 2020: 54

Naam	de heer dr. ing. G.A. van Bortel
Geboortejaar	1963
Nationaliteit	Nederlandse
Functie in RvC	lid (op voordracht huurdersorganisatie), voorzitter vastgoedcommissie
Profiel	volkshuisvesting
Benoemd per	7 februari 2018
Benoemd tot	7 februari 2022*
Herbenoembaar	ja
Hoofdfunctie	Assistant Professor Housing Management TU Delft
Nevenfunctie(s)	Commissaris bij Woningstichting Het Grootslag in Wervershoof, op voordracht van de huurdersorganisatie, Lid Bestuur Forum, Vereniging voor Volkshuisvesting, Visitator woningcorporaties via Raeflex, Algemeen bestuurslid Woonbond, Fellow The Midfield, netwerk voor goed bestuur in het middenveld
PE-punten	2021: 28; 2020: 7

*de heer Van Bortel is per 6 februari 2022 benoemd voor een tweede en laatste zittingstermijn.

Naam	mevrouw dr. R.J. Laline
Geboortejaar	1948
Nationaliteit	Nederlandse
Functie in RvC	lid, lid bestuurscommissie organisatieontwikkeling, lid bestuurscommissie digitalisering & informatievoorziening
Profiel	digitalisering, transformatie
Benoemd per	2 maart 2018
Benoemd tot	2 maart 2022**
Herbenoembaar	ja
Hoofdfunctie	CEO Intrabond Capital
Nevenfunctie(s)	kerndocent governance en strategisch management MRE opleiding aan de ASRE
PE-punten	2021: 60, 2020: 6

**mevrouw Laline is per 1 maart 2022 benoemd voor een tweede en laatste zittingstermijn.

Naam	de heer drs. A. van den Berg
Geboortejaar	1963
Nationaliteit	Nederlandse
Functie in RvC	lid, lid auditcommissie, lid vastgoedcommissie
Profiel	vastgoedontwikkeling en beheer
Benoemd per	9 januari 2019
Benoemd tot	9 januari 2023
Herbenoembaar	ja
Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur vastgoed
Nevenfunctie(s)	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 DeJong Intratours
PE-punten	2021: 9, 2020: 5

Naam	de heer ir. P.A.R.J. Vismans
Geboortejaar	1955
Nationaliteit	Nederlandse
Functie in RvC	voorzitter, lid selectie- en remuneratiecommissie
Profiel	maatschappelijk, vastgoed
Benoemd per	14 januari 2019
Benoemd tot	14 januari 2023
Herbenoembaar	ja
Hoofdfunctie	zelfstandig adviseur, directeur ROM-D
Nevenfunctie(s)	voorzitter RvC Oosterhoff Group, lid RvC ODE-Energie, lid RvC VB-Groep
PE-punten	2021: 18, 2020: 10

INTEGRITEIT EN ONAFHANKELIJKHEID

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

ZELFEVALUATIE EN EDUCATIE

De raad heeft in een afzonderlijke bijeenkomst onder leiding van een externe deskundige zijn functioneren zowel collectief als individueel geëvalueerd. Belangrijke aandachtspunten zijn: meer focus leggen op de vertaling van strategische doelstellingen naar de operatie en oog blijven houden voor de essentiële taken van Rochdale.

De leden van de raad van commissarissen zorgen ervoor dat zij de kennis en vaardigheden die nodig zijn om op goed niveau inhoud te geven aan hun taak behouden en verder ontwikkelen.

VERGOEDING

De raad sluit voor zijn vergoeding aan bij het maximum van de VTW-beroepsregel. De raad is van mening dat dit gelet op zijn taakopvatting, inzet en tijdsbesteding passend is.

Een specificatie van de vergoeding van de leden van de raad is opgenomen onder de paragraaf Rapportage Wet normering topinkomens als onderdeel van de jaarrekening.

STAKEHOLDERS

De raad heeft in september deelgenomen aan de stakeholdersbijeenkomst. Daarbij is ruim gebruik gemaakt van de mogelijkheid van gedachten te wisselen met bestuurders en vertegenwoordigers van organisaties uit het maatschappelijk middenveld, overheidsinstanties en sectorinstituten over de maatschappelijke inzet en samenwerking.

In veel van de buurten waarin Rochdale actief is, zijn de opgaven te groot en te complex om met 1 partij of vanuit 1 domein aan te pakken. Daarom kiest Rochdale voor de integrale wijkaanpak. Vanuit de kennis van de buurt wordt samengewerkt met diverse partners. Daarbij stuurt de organisatie op de onderdelen waarop zelf invloed kan worden uitgeoefend en maakt zij zich voor andere belangrijke thema's zoals onderwijs, zorg, voorzieningen en veiligheid. Dit vraagt om een netwerkorganisatie waarin de organisatie zich situationeel op de best mogelijke bijdrage concentreert.

De raad vergaderde in 2021 met de ondernemingsraad en met het nieuwe bestuur van de Bewonersraad Rochdale.

INFORMATIEVOORZIENING

De raad steunt in zijn toezicht op de verslagen en rapporten van de planning- en controlcyclus. Dit betreft met name het jaarverslag en de jaarrekening, het jaarplan, de meerjarenbegroting en managementrapportages. Deze rapportages bieden systematisch inzicht in resultaten en ontwikkelingen rondom huisvesten van de doelgroep, kwaliteit van woningen, kwaliteit van wijken, dienstverlening, financiële positie, risico's, organisatie, verbindingen en interne beheersing. De informatiebehoefte van de raad komt regelmatig terug, zowel in de plenaire vergaderingen als in de auditcommissie. De raad is van mening dat de kwaliteit van de interne informatievoorziening goed is.

In de agendabespreking direct voorafgaand aan de vergaderingen van de raad wordt buiten aanwezigheid van het bestuur tussentijdse informatie gedeeld en is er ruimte om eventuele signalen met elkaar te bespreken. De agendabespreking wordt ook gebruikt om de vergaderingen efficiënt te laten verlopen door de inbreng en expertise af te stemmen.

De raad nodigt voor zijn informatievoorziening ook managers uit in zijn vergaderingen. In 2021 hebben de managers van de afdelingen Strategie, Klantdienstverlening, Digitalisering en Informatievoorziening en HR presentaties gehouden. Projectbesluiten die aan de raad worden voorgelegd worden standaard voorzien van de zienswijze van de controller.

De raad ontvangt de nieuwsbrieven waarmee de medewerkers door het bestuur over organisatorische zaken, prestaties en ontwikkelingen worden geïnformeerd.

LIDMAATSCHAPPEN

De commissarissen van Rochdale zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

ACTIVITEITEN

In 2021 is de raad van commissarissen 13 keer bijeengekomen, waarvan 5 keer in een reguliere vergadering. Ook vonden 3 schriftelijke vergaderingen plaats. Alle vergaderingen zijn door alle commissarissen bijgewoond. De reguliere vergaderingen van de raad worden voorbereid door de voorzitter van de raad met de voorzitter van de raad van bestuur. Het programma voor overige bijeenkomsten wordt door de raad in samenspraak met het bestuur bepaald.

De raad van commissarissen voerde in 2021 afzonderlijk overleg met zowel de ondernemingsraad als de bewonersraad. De agenda's voor de overleggen met de ondernemingsraad en bewonersraad worden in samenspraak met deze colleges opgesteld. Verder werd in afzonderlijke vergaderingen gesproken over het koersdocument, de toezichtvisie, het huurbeleid, de leningruil met Vestia, was de raad aanwezig bij de stakeholdersbijeenkomst, vond de jaarlijkse 24-uursessie plaats met een divers programma en werd het jaar afgesloten met een zelfevaluatie onder leiding van een externe deskundige.

Het bestuur was bij alle vergaderingen en bijeenkomsten van de raad aanwezig, met uitzondering van het agendaoverleg van de raad voorafgaand aan de reguliere vergaderingen, de zelfevaluatie van de raad, het overleg met de ondernemingsraad en de bewonersraad en de voorbespreking van het koersdocument en de toezichtvisie.

Naast de zaken waarover de raad heeft besloten, zijn in 2021 onder andere de volgende onderwerpen in de vergaderingen van de raad besproken, respectievelijk is de raad onder andere over de volgende zaken geïnformeerd:

- managementinformatie
- jaarverslag klachtencommissie
- financieel beleid
- bewonersparticipatie
- diversiteit
- ontwikkeling van de arbeidsmarkt
- het controleplan van de accountant
- de managementletter van de accountant

Als onderdeel van de 24-uursessie is door stafleden van de organisatie de voortgang van de gebiedsaanpak in de Deyssebuurt, het Masterplan Zuidoost en het Pact Poelenburg & Peldersveld toegelicht. Verder zijn bij de sessie een project voor de huisvesting van tienermoeders en de voedselbank in Geldershoofd bezocht, is zeer uitgebreid kennis gemaakt met mevrouw Williams, directeur van Masterplan Zuidoost en is gesproken met mevrouw Tanja Jadnanansing en de heer De Jager, bestuurders van stadsdeel Zuidoost.

COMMISSIES

Selectie- en remuneratiecommissie

Voor de invulling van de werkgeversrol heeft de raad uit zijn midden een selectie- en remuneratiecommissie benoemd. De commissie treft de voorbereidingen en adviseert de raad over de beloning van bestuur en raad en (her)benoemingen. De commissie rapporteert aan de raad en heeft geen zelfstandige of gedelegeerde bevoegdheden.

De commissie is gedurende het jaar twee keer bijeengewees en heeft in deze bijeenkomsten gesproken met het bestuur als collectief en de individuele bestuurders over de strategische doelstellingen en de realisering hiervan.

De commissie toetst haar bevindingen over het functioneren van de bestuurders in een besloten overleg aan het oordeel van de voltallige raad en informeert ook bij zowel interne als externe referenten naar het oordeel over het functioneren van de bestuurders.

Omdat mevrouw Nordmann voor herbenoeming is voorgedragen heeft de heer Vismans als lid van de commissie leidinggegeven aan de procedure tot herbenoeming van mevrouw Nordmann en de heer Zonneveld. Na ontvangst van de zienswijze van de minister zijn beiden per 1 februari 2021 herbenoemd voor een tweede en laatste zittingsperiode van 4 jaar.

Auditcommissie

De auditcommissie richt zich in het bijzonder op het financiële verslagleggingsproces, het systeem van interne beheersing, de beheersing van de financiële risico's, het controleproces van de accountant en het treasurybeleid.

In 2021 heeft de auditcommissie 5 keer vergaderd. Het lid van het bestuur met de portefeuille financiën en bedrijfsvoering, de manager Financiën en het hoofd Corporate Control zijn standaard bij de bijeenkomsten aanwezig. De commissie nodigt waar gewenst ook andere stafmedewerkers ter vergadering uit. De accountant is aanwezig in de vergaderingen waarin het controleplan, de jaarrekening, het accountantsverslag en de managementletter worden besproken.

Onderwerpen van bespreking in 2021 waren:

- de jaarstukken 2020 en het accountantsverslag 2020
- financieel beleid
- reglement financieel beleid en beheer
- inzet van *continuous monitoring* (geautomatiseerd signaleren van uitzonderingen in processen)
- managementinformatie (tertiaal-, verbindingen- en corporatecontrolrapportages)
- de managementletter
- het controleplan van de accountant
- strategisch programma WSW
- efficiency van de werkorganisatie
- meerjarenbegroting 2022-2026
- het treasuryjaarplan 2022
- het auditplan 2022

Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie richt zich vooral op strategische en beleidsmatige aspecten in relatie tot vastgoed en aanverwante thema's in brede zin. Voornaamste taak van de commissie is het adviseren van de raad over investeringsbesluiten van het bestuur met betrekking tot vastgoed en over activiteiten met betrekking tot vastgoedbeleid. In 2021 is de commissie 3 keer in vergadering bijeengewees. Het lid van het bestuur met de vastgoedportefeuille en de manager Vastgoed zijn standaard bij de bijeenkomsten aanwezig.

Belangrijkste onderwerpen van bespreking in 2021 waren:

- investeringsnotities
- organisatie van het planmatig-, reparatie- en mutatieonderhoud
- kwaliteit binnenklimaat
- inrichting assetmanagement
- de investeringsbegroting 2022-2026
- portefeuillestrategie

Van alle vergaderingen van de commissies worden verslagen gemaakt die aan de raad worden gepresenteerd.

Bestuurscommissies

De bestuurscommissie digitalisering is 2 keer bijeengekomen. In de bijeenkomsten zijn actuele ontwikkelingen gedeeld en is gesproken over toekomstige ontwikkelingen en toepassingen.

Ook de bestuurscommissie organisatieontwikkeling is in 2021 2 keer bijeengewees. Er is gesproken over het besturingsmodel en de vraagstukken die zich bij de voortgang van de ontwikkeling van de organisatie voordoen.

Tabel: samenstelling commissies per 31 december 2021

Auditcommissie	A. van den Berg M.A. Zonneveld	voorzitter
Selectie- en remuneratiecommissie	mw. E.N. Nordmann P.A.R.J. Vismans	voorzitter
Vastgoedcommissie	A. van den Berg G.A. van Bortel	voorzitter
Bestuurscommissie organisatieontwikkeling	mw. M.H.W. van Buren mw. R. Laline mw. E.N. Nordmann mw. J. Kragtwijk	voorzitter manager HR
Bestuurscommissie digitalisering	N.T.J. Overdeest mw. R. Laline C. Horst	voorzitter manager D&I

VOORUITBLIK

De komende periode zal de concretisering van de ambities uit de koers in de plannen, strategieën en begrotingen de rode lijn in het toezicht zijn. In de laatste vergadering van 2021 is de meerjarenbegroting goedgekeurd. Deze begroting kent een enorm investeringsvolume, terwijl het vervallen van de verhuurderheffing nog niet was ingerekend. Hierdoor nemen de investeringsmogelijkheden in de komende periode nog verder toe. Gelet op de vraagstukken die dit met zich brengt (zoals in relatie tot capaciteit van de organisatie en een krappe markt) zal de raad hieraan bijzondere aandacht besteden. Dit geldt ook voor de risico's met betrekking tot cybersecurity.

In de jaaragenda 2022 zijn daarnaast ook de ontwikkelingen in relatie tot digitalisering en klantdienstverlening als specifieke onderwerpen benoemd.

10.6 Tot slot

De raad complimenteert bestuur en organisatie met de in 2021 gerealiseerde resultaten.

10.7 Verklaring

De raad heeft kennisgenomen van het door het bestuur opgestelde jaarverslag 2021 met de daarin opgenomen jaarrekening. PwC heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De raad heeft de jaarrekening 2021 vastgesteld en goedgekeurd.

Amsterdam, 25 april 2022

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

11. Kerncijfers Rochdale

Tabel: voorraad en verhuur in 2018-2021

	2021	2020	2019	2018
Mutatiegraad woningen ¹	7,35%	7,7%	8,6%	8,5%
Nieuwe verhuringen ¹	2.306	2.915	3.058	3.273
Nieuwe verhuringen sociale huur (% van nieuwe verhuringen) ¹	92,87%	95,2%	95,3%	92,1%
Nieuwe verhuringen vrije sector (% van nieuwe verhuringen)	7,13%	4,84%	4,7%	7,9%
Aandeel zittende huurders met huurachterstand	5,91%	6,9%	6,2%	6,8%
Saldo woningvoorraad sociale huur (t.o.v. jaar eerder) ¹	-107	-118	+26	+162
Gemiddelde nettohuur (€/maand) - sociale huur (DEAB-woningen) ¹	552	544	532	516
Gemiddelde huurprijs nieuwe verhuring sociale huur t.o.v. maximaal	79,67%	78,6%	78,2%	79,2%
Vrijgekomen woningen door tegengaan woonfraude	134	108	157	171
Huisuitzettingen (aantal) ²	8	22	34	39
Sociale huurwoningen (aantal 31-12) ³	35.547	35.654	35.772	35.746
Vrije sectorhuurwoningen (aantal 31-12) ³	2.053	2.055	2.075	2.082

¹Inclusief het bezit dat DUWO studentenhuusvesting voor ons beheert.

²Veruit de belangrijkste reden van huisuitzettingen is huurachterstand.

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

Tabel: kwaliteit van onze woningen in 2018-2021

	2021	2020	2019	2018
Opgeleverde gerenoveerde woningen*	247	687	663	920
Opgeleverde nieuwbouwwoningen	18	129	162	303
Planmatig onderhouden woningen	22.244	18.855	15.037	14.494
Woningen met minimaal energielabel B	56%	55%	51%	47%
Oordeel huurder over kwaliteit van de woning (score)	6,4	6,6	6,5	6,5
Oordeel huurder over het resultaat van het onderhoud	7,5	7,2	7,6	7,7
Oordeel huurder over het resultaat van een reparatie	7,9	7,8	7,9	7,4

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

Tabel: goede dienstverlening in 2018-2021

	2021	2020	2019	2018
Oordeel huurder over dienstverlening (score)	6,9	6,8	7,5	6,9

Tabel: professionele en gemotiveerde medewerkers in 2018-2021

	2021	2020	2019	2018
Medewerkers in dienst (inclusief tijdelijke medewerkers)	484,46 fte	494,6 fte	486,7 fte	479,4 fte
Doorstroom	27,22 fte	37,6 fte	72,4 fte	15,0 fte
Ziekteverzuim	5,72%	6,34%	6,0%	7,0%

Tabel: gezonde financiën in 2018-2021

	2021	2020	2019	2018
Interest coverage ratio	1,51	1,86	2,01	1,88
Solvabiliteit beleidswaarde	64,3	53,9	59,2%	53,1%
Loan to Value beleidswaarde	34,10	41,7%	51,9%	46,2%
Totaalresultaat (x € 1.000)	1.562.596	478.132	509.412	905.810
Huurachterstand zittende huurders	0,65%	0,8%	0,8%	0,9%
Huurderving (x € 1.000)	3.595	2.355	2.672	3.840
Langlopende schuld per gewogen vhe in exploitatie (€)	30.603	31.164	31.923	31.406
Gemiddelde rentelast leningen o/g*	2,89%	3,01%	3,44%	3,60%

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

Jaarverslag en jaarrekening

Jaarrekening 2021

Inhoudsopgave

1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2021	69
2.	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	71
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021	72
4.	Algemene toelichting	74
4.1	Groepsverhoudingen	74
4.2	Grondslagen voor consolidatie	74
4.3	Desinvesteringen van groepsmaatschappijen	75
4.4	Schattingswijzigingen	75
4.5	Stelselwijziging	75
4.6	Presentatiewijziging	75
4.7	Schattingen	76
4.8	Verbonden partijen	76
4.9	Toelichting op het kasstroomoverzicht	76
4.10	Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	76
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	78
5.1	Regelgeving	78
5.2	Vergelijking met voorgaand jaar	78
5.3	Verwerking verplichtingen	78
5.4	Materiële vaste activa	78
5.5	Vastgoedbeleggingen	79
5.6	Financiële vaste activa	88
5.7	Vorraden	90
5.8	Vorderingen	90
5.9	Liquide middelen	90
5.10	Herwaarderingsreserve	90
5.11	Voorzieningen	91
5.12	Langlopende schulden	92
5.13	Kortlopende schulden	92
5.14	Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)	92
5.15	Operationele leasing	93
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	94
6.1	Algemeen	94
6.2	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	94
6.3	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	95
6.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	95
6.5	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	96
6.6	Leefbaarheid	96
6.7	Financiële baten en lasten	96
6.8	Resultaat deelnemingen	96
6.9	Belastingen	96
6.10	Indirecte kosten	97
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	98
7.1	Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's	98

7.2	Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden	99
7.3	Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen	99
7.4	Reële waarde	100
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	101
8.1	Waardering vastgoedportefeuille	101
8.2	Verwerking fiscaliteit	102
9.	Toelichting op de geconsolideerde balans	103
9.1	Materiële vaste activa	103
9.2	Vastgoedbeleggingen	104
9.3	Financiële vaste activa	108
9.4	Vorraden	110
9.5	Vorderingen	111
9.6	Liquide middelen	111
9.7	Groepsvermogen	112
9.8	Voorzieningen	112
9.9	Langlopende schulden	113
9.10	Kortlopende schulden	116
9.11	Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen	116
10.	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	118
10.1	Huuropbrengsten	118
10.2	Opbrengsten servicecontracten	118
10.3	Lasten servicecontracten	119
10.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	119
10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	119
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	119
10.7	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	120
10.8	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	120
10.9	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	120
10.10	Overige organisatiekosten	120
10.11	Leefbaarheid	121
10.12	Rentelasten en soortgelijke kosten	121
10.13	Belastingen	122
10.14	Resultaat deelnemingen	123
10.15	Personeelskosten	123
10.16	Afschrijvingen	123
10.17	Accountantshonoraria	123
10.18	Gebeurtenissen na balansdatum	124
11.	Enkelvoudige balans per 31 december 2021	125
12.	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	127
13.	Toelichting op de enkelvoudige balans en de winst-en-verliesrekening	128
13.1	Algemene toelichting	128
13.2	Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat	128
13.3	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2021	128
13.4	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	131
13.5	Overige informatie	131

14.	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	132
15.	Rapportage Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2021	142
16.	Overige gegevens	145
16.1	Statutaire resultaatbestemming	145
17.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	146

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa

(x € 1.000)		31 december 2021		31 december 2020	
Vaste activa					
9.1	<i>Materiële vaste activa</i>				
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	29.490		30.642	
			29.490		30.642
9.2	<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
	DAEB-vastgoed in exploitatie	7.655.318		6.272.066	
	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.104.500		955.094	
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.808		8.258	
			8.777.626		7.235.418
9.3	<i>Financiële vaste activa</i>				
	Deelnemingen	5.749		5.724	
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	350		450	
	Latente belastingvordering(en)	74.509		56.497	
	Leningen u/g	1.582		1.985	
			82.190		64.656
	Som der vaste activa		8.889.306		7.330.716
Flottende activa					
9.4	<i>Vorraden</i>				
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.564		5.611	
			5.564		5.611
9.5	<i>Vorderingen</i>				
	Huurdebiteuren	1.671		2.083	
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	11.242		7.547	
	Overige vorderingen	1.182		246	
	Overlopende activa	3.343		2.735	
			17.438		12.611
9.6	<i>Liquide middelen</i>		18.484		38.821
	Som der flottende activa		41.486		57.043
TOTAAL ACTIVA			8.930.792		7.387.759

Passiva

(x € 1.000)	31 december 2021	31 december 2020
9.7 <i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	6.748.786	5.258.746
Overige reserves	809.767	737.211
	7.558.553	5.995.957
9.8 <i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	53.922	58.564
Overige voorzieningen	4.191	3.690
	58.113	62.254
9.9 <i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.258.623	1.267.224
Overige schulden	9.172	9.245
	1.267.795	1.276.469
9.10 <i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	7.721	15.338
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.799	4.799
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.714	3.032
Overige schulden	1.332	1.708
Overlopende passiva	30.765	28.201
	46.331	53.078
TOTAAL PASSIVA	8.930.792	7.387.759

2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021

(x € 1.000)		2021	2020
10.1	Huuropbrengsten	271.077	268.038
10.2	Opbrengsten servicecontracten	17.943	17.820
10.3	Lasten servicecontracten	-21.124	-19.646
10.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-21.048	-21.405
10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-100.637	-89.751
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-57.475	-57.390
	<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	88.736	97.665
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Toegerekende organisatiekosten	-	-50
	<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	-50
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	40.877	35.450
	Toegerekende organisatiekosten	-592	-712
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-29.828	-25.956
10.7	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	10.457	8.782
10.8	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-40.267	-34.900
10.9	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.553.870	465.948
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	1.513.603	431.048
	Opbrengsten overige activiteiten	12	291
	Kosten overige activiteiten	-28	-18
	<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	16	273
10.10	<i>Overige organisatiekosten</i>	-25.912	-6.931
10.11	<i>Leefbaarheid</i>	-4.158	-4.161
	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-14	-1.009
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	291	309
10.12	Rentelasten en soortgelijke kosten	-38.429	-41.103
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-38.152	-41.803
	Resultaat voor belastingen	1.544.558	484.823
10.13	Belastingen	18.012	-7.903
10.14	Resultaat deelnemingen	26	1.212
	Resultaat na belastingen	1.562.596	478.132

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021

(Directe methode)

(x € 1.000)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	266.915	264.952
Vergoedingen	16.444	15.998
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	2.855	2.714
Renteontvangsten	28	163
Saldo ingaande kasstromen	286.242	283.827
Uitgaven		
Erfpacht	-1.263	-1.274
Personeelsuitgaven	-32.518	-31.393
Onderhoudsuitgaven	-83.286	-68.729
Overige bedrijfsuitgaven	-63.136	-60.003
Rentebetalingen	-39.520	-41.576
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-1.030	-254
Verhuurderheffing	-41.787	-42.032
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	-2.923	-2.757
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	-265.463	-248.018
Kasstroom uit operationele activiteiten	20.779	35.809
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	43.372	39.104
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	62
(Des)investeringsontvangsten overig	134	-
Tussentelling ingaande kasstroom	43.506	39.166
Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-13.653	-14.633
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-36.505	-36.376
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Slooptuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-229	-3.308
Investerings overig	-962	-
Externe kosten bij verkoop	-2.332	-3.234
Tussentelling uitgaande kasstroom	-53.680	-57.551
Saldo in- en uitgaande kasstroom	-10.175	-18.385

(x € 1.000)	2021	2020
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Ontvangsten verbindingen	150	390
Ontvangsten overig	375	316
Uitgaven verbindingen	-3.632	-306
Uitgaven overig	-243	-225
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-3.350	175
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-13.525	-18.210
9.9.1 Nieuwe te borgen leningen	67.222	130.000
9.9.1 Aflossing geborgde leningen	-94.813	-164.449
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-27.591	-34.449
Mutatie liquide middelen	-20.337	-16.850
Opname op lening met terugstortfaciliteit	40.000	-
Aflossing op lening met terugstortfaciliteit	-40.000	-
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Mutatie geldmiddelen in boekjaar	-20.337	-16.850
Liquide middelen per 1 januari	38.821	55.671
Liquide middelen per 31 december	18.484	38.821

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;
- RochDAM Beheer B.V., gevestigd te Amsterdam;
- Rochdale Marktontwikkeling B.V., gevestigd te Amsterdam.

OVERIGE DEELNEMINGEN, GEWAARDEERD TEGEN NETTOVERMOGENSWAARDE

(De genoemde percentages geven de kapitaalbelangen weer.)

- Amstelkwartier Beheer B.V., gevestigd te Amsterdam, 50% via Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.;
- 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).

Amstelkwartier C.V., gevestigd te Amsterdam, 50% (49% via Rochdale Participaties B.V. en 1% via Amstelkwartier Beheer B.V.) is geliquideerd in 2021.

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 sprake van gewijzigde schattingen rondom de fiscale positie. Zie voor een verdere toelichting paragraaf 9.3.2. latente belastingvordering(en).

Er is geen sprake van andere schattingswijzigingen.

4.5 Stelselwijziging

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van een stelselwijziging.

4.6 Presentatiewijziging

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

4.7 Schattingen

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

4.8 Verbonden partijen

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

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

4.9 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

4.10 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

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

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

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

Tabel: Uitgangspunten DAEB/niet-DAEB scheiding

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

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

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

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

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

5.3 Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase, welke 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, welk gedeelte 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 drie van de volgende vier 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, welke in overeenstemming met de in de Woningwet bepaalde voorwaarden bij aanvang van de scheiding DAEB-/niet-DAEB in de niet-DAEB-tak zijn ingebracht.

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 2021', 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 2021').

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 2021' 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. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e exploitatiejaar worden verwacht. Vanaf het 16^e jaar wordt verondersteld dat er sprake is van een voortdurende looptijd.

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', 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, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van 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 2021' 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 2021' staan in de volgende tabel.

Tabel: macro-economische paramaters 2021-2027 e.v.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90% (1,50%)	1,80% (1,80%)	1,90% (2,00%)	1,90% (2,00%)	1,90% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)
Looninflatie	2,00% (2,50%)	2,20% (2,50%)	2,10% (2,50%)	2,30% (2,50%)	2,30% (2,50%)	2,40% (2,50%)	2,50% (2,50%)
Bouwkostenstijging	4,20% (2,50%)	3,20% (2,50%)	2,10% (2,50%)	2,30% (2,50%)	2,30% (2,50%)	2,40% (2,50%)	2,50% (2,50%)
Leegwaardestijging	7,50-12,20% (3,70-4,20 %)	4,80-7,10% (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 2020 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 2021'). Voor het restant van de prognoseperiode wordt voor de prijsinflatie aangesloten bij de langetermijnverwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB). Voor de looninflatie en de bouwkostenstijging wordt aangesloten bij de reële groei van de lonen in het verleden, die gemiddeld ongeveer 0,5% boven inflatie was, wat ook aansluit bij voorspellingen van het CPB en de ECB voor arbeidsproductiviteitsgroei.

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

Tabel: toelichting gehanteerde parameters woongelegenheden (basisversie indien afwijkend)

	2021		2020	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per vhe*				
EGW	€ 244 - € 2.241 (€ 809 - € 1.806)	€ 947 (€ 1.053)	€ 239 - € 3.185 (€ 519 - € 1.854)	€ 1.109 (€ 1.030)
MGW	€ 231 - € 4.177 (€ 661 - € 1.918)	€ 1.202 (€ 1.066)	€ 227 - € 5.006 (€ 434 - € 1.761)	€ 1.379 (€ 977)
Studenteneenheid	€ 358 - € 2.296 (€ 353 - € 1.948)	€ 547 (€ 987)	€ 240 - € 2.251 (€ 353 - € 1.469)	€ 697 (€ 868)
Zorgenheid (extramuraal)	-	-	-	-
Beheerkosten per vhe				
EGW		€ 467		€ 458
MGW		€ 459		€ 450
Studenteneenheid		€ 432		€ 423
Zorgenheid (extramuraal)		€ 423		€ 415
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,07%		0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,332%		0,526%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%			
Mutatiekans bij doorexpluiten	4,0 - 15,9%	5,03%	4,0 - 20,0%	4,94%
Mutatiekans bij uitponden	4,0 - 18,9%	5,69%	2,8 - 22,0%	4,40%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden			
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden			
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)		1,2%		1,3%
Disconteringsvoet*	3,05 - 6,80% (5,21 - 6,43%)	5,27% (5,92%)	4,25 - 6,61% (5,27 - 6,85%)	5,43% (5,98%)

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

Tabel: huurprijsstijging boven inflatie 2022-2025 e.v.

	2022	2023	2024	2025 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,00% (1,30%)	1,00% (0,50%)	1,00% (0,50%)	0,50% (0,50%)
Onzelfstandige eenheden	0,00% (0,00%)	0,00% (0,00%)	0,00% (0,00%)	0,00% (0,00%)

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 (2020: € 544) 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.

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)

	2021		2020	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per vhe				
Parkeerplaats		€ 56		€ 54
Garagebox		€ 187		€ 179
Beheerkosten per vhe:				
Parkeerplaats		€ 29		€ 28
Garagebox		€ 40		€ 39
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,22%		0,24%
Huurderving (% van de huursom)		1,0%		
Mutatiekans	4,0 - 20,0%	6,34%	4,0 - 20,0%	9,11%
Mutatieleegstand		6 maanden		
Verkoopkosten bij uitponden		€ 555		€ 544
Disconteringsvoet*	5,00 - 11,25% (6,29 - 6,35%)	6,42% (6,30%)	6,00 - 8,50% (6,58 - 6,67%)	7,11% (6,61%)

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

De huurstijging boven prijsinflatie was in 2021 en 2020 nihil.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 (2020: € 544) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede 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	Markthuurstijging conform de basisversie.
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)

	2021		2020	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo		€ 6,00		€ 5,91 (€ 5,80)
Mutatieonderhoud per m ² bvo		€ 10,10		€ 9,70
Beheerkosten (% van de markthuur)	3%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%			
Disconteringsvoet*	4,15 - 9,45% (8,40 - 9,24%)	7,00% (8,57%)	4,75 - 8,75% (8,65 - 9,49%)	7,71% (8,82%)

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

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

	2021		2020	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo*		€ 7,30		€ 7,00
Mutatieonderhoud per m ² bvo		€ 12,20		€ 11,80
Beheerkosten (% van de markthuur)	2%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%			
Disconteringsvoet*	7,32 - 7,75% (8,48 - 8,72%)	7,35% (8,71%)	6,75 - 7,75% (8,73 - 8,97%)	7,31% (8,96%)

*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	2021		2020	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo*		€ 9,70		€ 9,30
Mutatieonderhoud per m ² bvo		€ 12,20		€ 11,80
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%			
Disconteringsvoet*	4,75 - 9,00% (8,40 - 9,24%)	6,67% (8,79%)	5,00 - 10,16% (8,65 - 9,49%)	6,76% (8,88%)

*Bij deze parameter is de vrijheidsgraad toegepast.

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

	Toelichting	Parameter	
		2021	2020
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: 6,83% 3,75 - 10,33%	<u>BOG/MOG:</u> Gemiddeld: 7,21% 3,93 - 23,70%
		<u>Intramuraal vastgoed:</u> Gemiddeld 6,80% 5,51 - 11,00%	<u>Intramuraal vastgoed:</u> Gemiddeld 7,08% 5,58 - 11,70%
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 getaxeed door middel van gevel-/zichttaxatie en voor de overige objecten heeft de externe taxateur een markttechnische update uitgevoerd. De onderdelen die getaxeed 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 waarderen marktwaarde 2021'. 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 82% (2020: 80%) 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 € 2.555 (2020: € 1.886) per zelfstandige woongegelegenheid; in de marktwaardering is hiervoor gemiddeld € 1.684 (2020: € 1.601) per verhuureenheid ingerekend. Voor een zuiver beeld en vergelijkbaarheid in de benchmark van de onderhoudslasten hebben wij de aan onderhoud toegerekende organisatiekosten (€ 502) toegevoegd aan de onderhoudsnorm en deze in mindering gebracht op de beheernorm.
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% (2020: 0,08%) van de WOZ-waarde voor het overige deel van deze post. Dit resulteert in een gemiddelde last per verhuureenheid van € 335 (2020: € 332). In de beleidswaarde berekening is dit vervangen door de begrote lasten van € 355 (2020: € 336) per zelfstandige woongegelegenheid.
 - Overige beheerkosten zijn € 559 (2020: € 1.069) per woongegelegenheid, terwijl bij de marktwaardering rekening is gehouden met een gemiddelde van € 459 (2020: € 450) per verhuureenheid. Door de gewijzigde verdeling van de organisatiekosten met betrekking tot onderhoud, zijn de beheerlasten ten opzichte van 2020 gedaald. Hiermee wordt € 502 verklaard, zodat de beheerlasten 2021 nagenoeg gelijk zijn aan die in 2020.

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

	2021	2020
Een gemiddelde streefhuur in een percentage van de maximaal redelijke huur	82%	80%
Onderhoudsnorm per eenheid	€ 2.555	€ 1.886
Beheernorm per eenheid	€ 914	€ 1.405
Gemiddelde disconteringsvoet in de marktwaarde	4,91%	5,28%

De toename van de onderhoudsnorm is voor € 502 een verschuiving tussen de onderhoudsnorm en de beheernorm. Dit heeft geen impact op de hoogte van de beleidswaarde.

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 en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds. Dit 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 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 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.

5.9 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.

5.10 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.

5.11 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.

5.11.1 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 boekwaarde 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).

5.11.2 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.

5.11.3 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.

5.12 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.

5.13 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.

5.14 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

5.14.1 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 waarderingmethoden. 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 waarderingmodellen.

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

5.14.2 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 kostprijshedge-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 kostprijshedge-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.

Kostprijshedge-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.

5.15 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 2021:

- 0,0% voor sociale huurwoningen;
- 2,4% (inflatie 2020 + 1%) voor vrijesectorwoningen.

De huuropbrengsten worden verantwoord onder aftrek van huurderiving 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 materiële vaste activa in exploitatie en/of 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 openningsbalans 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-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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 2021 bedraagt 126,0% (2020: 109,3%). De door BpfBOUW gepubliceerde dekkingsgraad per 31 december 2021 bedraagt 125,1% (2020: 111,1%). 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 in deze toelichting opgenomen gegevens 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 2021 bedraagt € 4.766. Hiervoor is een voorziening getroffen ad € 3.096 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, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 25.000. Voor 2021 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 2,89% (2020: 3,01%). 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 € 1.000

Restant looptijd	31-12-2021 Renteklasse						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	
1-5 jaar	79.587	-	11.663	658	-	-	91.908
> 5 jaar	525.514	75.236	546.975	-	-	-	1.147.725
Totaal	605.101	75.236	558.638	658	-	-	1.239.633

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 2022-2026 in € 1.000

	Beginstand	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Eindstand
2022	1.239.633	-4.565	-28.891	1.206.177
2023	1.206.177	-4.392	-40.338	1.161.447
2024	1.161.448	-4.545	-10.000	1.146.903
2025	1.146.903	-2.812	-1.892	1.142.199
2026	1.142.199	-1.763	-1.136	1.139.300

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 15,7 jaar (2020: 15,6 jaar). In de vervalkalender is geen rekening gehouden met nieuw aan te trekken leningen.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort 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 de roll-over leningen (waarbij de rente per drie maanden wordt herzien) is in 2021 voor € 10.000 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Het rentepercentage van deze lening bedroeg 4,47%. Twee roll-over leningen van elk € 25.000 waarvan het renterisico was afgedekt met twee swaps, zijn afgelost in 2021.
- Rochdale heeft per ultimo 2021 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 11 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 € 1.000

	Reële waarde		Boekwaarde	
	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
In de balans opgenomen:				
Schulden aan kredietinstellingen	1.732.685	1.909.664	1.239.633	1.267.224
Niet in de balans opgenomen:				
Renteswaps	3.247	6.349	-	-

De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor plus 0,33% opslag voor de gemiddelde looptijd leningen van 15,7 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 2021 -0,484%.

Indien de marktwaarde van de leningen berekend zou worden exclusief kredietopslag dan bedraagt deze € 1.699.655 (2020 € 1.891.737)

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 4,94% (doorexploiteren) en 4,4% (uitponden) bepaald.

VERHUURDERHEFFING

De sector heeft te maken met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, de precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan, zijn onzeker.

Rochdale heeft conform het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021' de volgende tarieven, waarmee in de berekening van de marktwaarde rekening is gehouden:

Tabel: Tarieven verhuurderheffing, in 2022-2036 e.v.

	2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2035	2036 e.v.
Tarief	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%	0,306%

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.

In 2021 heeft Rochdale conform het kabinetsbesluit de huren van de sociale huurwoningen bevroren.

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, wat 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 2021 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 herstructurerings- 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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2021	2020
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	46.714	44.622
Afschrijvingen	-16.072	-14.148
Cumulatieve waardeverminderingen		-
Boekwaarde	30.642	30.474
Mutaties		
Investeringsen	962	2.092
Afschrijvingen	-2.114	-1.924
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-
Terugneming van waardeverminderingen	-	-
Totaal mutaties	-1.152	168
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	47.676	46.714
Afschrijvingen	-18.186	-16.072
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde	29.490	30.642

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 € 41.788. De boekwaarde van het kantoorpand bedraagt € 23.657 en is gelijk aan de vervaardigingsprijs minus lineaire afschrijvingen.

Rochdale heeft het WSW gevormd 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 navolgende schema samengevat:

Tabel: verloop vastgoed, in €

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Boekwaarden per 1 januari	6.272.066	5.820.956	955.094	937.932	8.258	26.454
Investeringen	41.482	45.297	1.177	1.446	17.749	13.356
Opleveringen	3.275	20.652	-	-	-3.275	-20.652
Desinvesteringen	-20.146	-14.166	-10.091	-12.223	-	-
Aanpassing reële waarde	1.390.927	437.123	163.399	28.861	-	-
Overige mutaties	4.198	2.902	-4.086	-655	-	-
Waardeverminderingen	-36.484	-40.690	-993	-267	-4.924	-10.900
Totaal mutaties	1.383.252	451.118	149.406	17.162	9.550	-18.196
Boekwaarden per 31 december	7.655.318	6.272.066	1.104.500	955.094	17.808	8.258

OPLEVERINGEN

In 2021 is project Brantjesoever (18 woningen) in Purmerend opgeleverd.

INVESTERINGEN

Er is in 2021 € 41.482 geïnvesteerd in het DAEB-vastgoed en € 1.177 in het niet-DAEB-vastgoed. Dit betreft o.a. de projecten Dobbbeuurt, Deysselbuurt, Vogelbuurt, en Beter Label. Er zijn veel projecten in de aanloopfase waarbij nog beperkt geld is uitgegeven.

OVERIGE MUTATIES

Dit betreft voor € 4.071 verkopen van DAEB naar niet-DAEB. Het restant ad € 127 betreft diverse mutaties van geringe omvang.

AUTONOME MARKTONTWIKKELING

De reële waardemutatie is in 2021 uitgekomen op een stijging van € 1.516.818. Dit is het saldo van € 1.554.295 aan ongerealiseerde waardeveranderingen enerzijds en € 37.477 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 totaalbedrag aan gerealiseerde waardeveranderingen (of onrendabele investeringen) in de winst-en-verliesrekening bedraagt € 40.267.

De factoren die de waardemutatie beïnvloeden hebben, zijn:

- de leegwaardestijging en daaraan gekoppelde markthuur;
- daling van de disconteringsvoet;
- effect van de gewijzigde overdrachtsbelasting op de eindwaarde;
- de effecten van de macro-economische parameters op de opbrengsten en kosten;
- daling van de verhuurderheffing;
- wijziging van de mutatiekans uitpanden.

De autonome waardestijging is toe te wijzen aan:

- leegwaarde(stijging) € 900.000 (+)
- Verlaging van de disconteringsvoet € 400.000 (+)
- Wijziging overdrachtsbelasting € 400.000 (-)
- Macro-economische parameters € 50.000 (+)
- Effect verlagen verhuurderheffing € 200.000 (+)
- Wijziging mutatiekans uitponden € 300.000 (+)

ONGEDEELD EIGENDOM

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

WSW-HYPOTHEEKRECHTEN

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

JURIDISCHE EN FEITELIJKE VERPLICHTINGEN INZAKE DE WAARDERING VAN HET VASTGOED

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

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

De in Amsterdam werkzame corporaties hebben met de gemeente Amsterdam gemeenschappelijk prestatieafspraken gemaakt. Onderdeel van deze afspraken is dat tot 2023 verkoop is toegestaan, maar dat wel beperkingen zijn 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.

In de prestatieafspraken is tevens vastgelegd dat verkoop van woningen in specifiek genoemde nieuwbouwlocaties tot 2023 niet is toegestaan. Bij de waardering van complexen in deze locaties is hiermee rekening gehouden door in het uitpondscenario tot 2023 geen verkopen in te rekenen.

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 ten aanzien van de woningportefeuille (sociaal en commercieel), die is gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Tabel: Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2021	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde	Relatief effect op marktwaarde
Mutatiegraad (door-exploiteren/uitponden)	4,00 - 18,90%	Plus 1,00%	390.000	4,39%
Disconteringsvoet	3,05 - 6,80%	Plus 0,50%	-700.000	-7,93%
Leegwaarde ontwikkeling	2,00 - 11,00%	Min 1,00%	-520.000	-5,89%

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 2021. Een aanpassing van 0,50% in de disconteringsvoet geeft een mutatie van € 700.000 en een aanpassing van de leegwaardeontwikkeling met 1,0% heeft een mutatie van € 520.000 tot gevolg. Deze mutaties leiden niet direct tot andere uitkomsten ten aanzien van de beoordeling van de solvabiliteit en andere vermogensratio's per 31 december 2021. 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 vastgoedportefeuille op basis van doorexploiteren	Waarde vastgoedportefeuille op basis van uitponden
Totaal	8.759.818	7.610.903	8.126.073
Woningen	8.508.990	7.363.144	8.088.168
BOG/MOG/ZOG	210.896	210.896	-
Parkeren	39.932	36.863	37.905

Van de marktwaarde betreffende de woningen zoals gewaardeerd in de jaarrekening 2021 is 77,6% gebaseerd op basis van het scenario uitponden. In totaal betreft dit 30.672 verhuureenheden. Voor het overige deel van de marktwaarde is het scenario (door)exploiteren van toepassing. Deze verdeling is door de stijging van de leegwaarde significant gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

INFORMATIE BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde bedraagt:

Tabel: beleidswaarde, in €

	2021	2020
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.891.002	2.317.225
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	798.611	722.478
Stand per 31 december	3.689.613	3.039.703

De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2021 laat zich als volgt presenteren:

Tabel: opbouw van de beleidswaarde, in €

	DAEB		Niet-DAEB	
	2021	2020	2021	2020
Marktwaaarde per 31 december	7.655.318	6.272.066	1.104.500	955.094
Aanpassing naar beleid doorexploiteren*	64.221	194.092	4.281	5.636
Aanpassing naar huurbeleid (maximale streefhuur)	-3.302.369	-2.999.180	-202.908	-156.671
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-1.266.654	-324.162	-93.559	-16.276
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-259.515	-825.591	-13.692	-65.301
Totaal aanpassingen	-4.764.317	-3.954.841	-305.878	-232.612
Beleidswaarde per 31 december	2.891.001	2.317.225	798.622	722.482

* Voor de beleidswaarde geldt dat de overdrachtskosten nihil zijn. Dit geldt zowel voor de berekening van de beleidswaarde k.k., als voor de eindwaarde k.k. Het effect van geen overdrachtskosten komt tot uitdrukking in de afslag beschikbaarheid. Dit impliceert dat hiermee de beleidswaarde stijgt.

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	0,50% hoger	€ 419 miljoen lager	-11,3%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 241 miljoen lager	-6,5%
Lasten onderhoud	€ 100 hoger	€ 163 miljoen lager	-4,4%
Lasten beheer	€ 100 lager	€ 161 miljoen hoger	4,4%

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 2021 is in totaal € 6.789.783 aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 5.258.745), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheerbeleid van de corporatie.

VERZEKERING EN ZEKERHEDEN

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

9.3 Financiële vaste activa

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

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

	Deelnemingen	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	Latente belastingvordering(en)	Leningen u/g	Totaal
Stand per 1 januari 2021	5.724	450	56.497	1.985	64.656
Stortingen/opnamen	-	-	-	-	-
Resultaat deelnemingen	26	-	-	-	26
Aflossingen	-	-100	-	-403	-503
Waardevermindering	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	18.012	-	18.012
Stand per 31 december	5.750	350	74.509	1.582	82.191

VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN

Dit betreft een achtergestelde lening verstrekt aan verbinding Stichting Financiering Sekrepatu met een nominale waarde van € 3.350 met een variabel rentepercentage (ten hoogste 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 2021

	Aandeel	Resultaat boekjaar ¹	Eigen vermogen per 31-12-2021	Resultaat deelneming 2021 ²
Overige deelnemingen				
Amstelkwartier Beheer B.V.	50%	-1	50	-
Amstelkwartier C.V. ²	49%	3	-	2
Banne Binnen Beheer B.V.	50%	-1	223	7
Banne Binnen C.V.	49%	-2	8.613	17
De Jonge Voorn B.V.	20%	-	27	-
De Jonge Voorn C.V.	19,6%	-	525	-
Kwadijkerpark Beheer B.V.	50%	-2	-2	-
Kwadijkerpark C.V.	49,5%	-10	-4.971	-
Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf II	49,5%	-	-	-
Totaal				26
Overige kapitaalbelangen				
WoningNet N.V.	15,5%	-		-

1. op basis van de (concept)jaarrekening van de deelneming over 2021

2. deze vennootschap is geliquideerd in 2021

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 de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvordering(en) is als volgt:

Tabel: samenstelling latentie, in €

	31 december 2021	31 december 2020
Compensabele verliezen	65.126	75.759
Onderhoudsvoorziening	-	-17.286
Leningen en derivaten	4.592	4.534
Afschrijvingspotentieel	2.438	2.347
Agio leningruil Vestia	2.450	-
Verkoopvijver	-	-8.751
Voorraad vastgoed	-97	-106
Totaal	74.509	56.497

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen een disconteringsvoet van 2,13% (2020: 2,29%) en hebben een gemiddelde looptijd van 3 jaar. Het deel van de latentie dat afloopt binnen één jaar bedraagt € 5.865. De nominale waarde van de belastingvordering van de compensabele verliezen bedraagt € 73.990 (2020: € 80.868).

De mutatie in de latentie ten opzichte van voorgaand jaar wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de

- Afname van de voorziening groot onderhoud (afname van de passieve latentie: € 17.000)
- Gewijzigde wetgeving rondom verliesverrekening. Verliezen uit het verleden kunnen vanaf 2022 nog voor slechts voor de helft van de winst – plus € 1 miljoen – worden verrekend. Daarentegen zijn de verliezen wel onbeperkt voorwaarts verrekenbaar. (afname van de latentie met €11.000)
- Het niet meer waarderen van tijdelijke waarderingsverschillen van te verkopen woningen omdat voor het resultaatverschil optimaal gebruik wordt gemaakt van de herinvesteringsreserve (toename van de latentie met + €9.000).
- Het tijdelijke fiscaal waarderingsverschil vanwege het agio op de leningruil met Vestia (toename van de actieve latentie met €2.450).

In de belastinglatentie over 2020 is rekening gehouden met een fiscale onderhoudsvoorziening van € 78.685. De daarvoor opgenomen belastinglatentie bedroeg in 2020 € 17.286. Er loopt al enige tijd een procedure bij de Hoge Raad over de te vormen onderhoudsvoorziening. In 2021 is het standpunt van de Belastingdienst verder duidelijk geworden. Dit raakt zowel de hoogte van de te vormen voorziening als de manier waarop de onderhoudsvoorziening wordt berekend. Waardoor het lastig is om een betrouwbare inschatting van de voorziening te maken. Dit leidt er toe dat wij na afstemming met de Belastingdienst de fiscale onderhoudsvoorziening hebben laten vrijvallen en er geen sprake is van een tijdelijk waarderingsverschil. Afhankelijk van de uitkomsten van de procedure bij de Hoge Raad zal de voorziening al dan niet alsnog gevormd worden.

De Vpb-aangiften tot en met fiscaal boekjaar 2018 zijn definitief afgerond.

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN NIET TOT WAARDERING GEBRACHT

Voor waarderingsverschillen met een totale nominale waarde van - € 3.928.664 (2020: € 2.333.333) is geen latentie gevormd. Ongeveer 95% van dat bedrag bestaat uit het waarderingsverschil van de vastgoedbeleggingen. We vormen hiervoor geen latente belastingverplichting noch vordering omdat die verschillen permanent zijn of het moment van afwikkeling zo ver in de toekomst licht dat de contante waarde tendeert naar nihil.

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 € 1.582 (2020: € 1.985). 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 2021	31 december 2020
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.564	5.611
Totaal voorraden	5.564	5.611

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

9.5 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.

9.5.1 Huurdebiteuren

Tabel: huurdebiteuren, in €

	31 december 2021	31 december 2020
Zittende huurders	2.897	2.850
Vertrokken huurders	1.847	2.128
Overig	23	27
	4.767	5.005
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-3.096	-2.922
Totaal huurdebiteuren	1.671	2.083

9.5.2 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.

9.5.3 Overige vorderingen

Tabel: overige vorderingen, in €

	31 december 2021	31 december 2020
Overige debiteuren	1.060	183
Overige vorderingen	122	63
Totaal overige vorderingen	1.182	246

9.5.4 Overlopende activa

Tabel: overlopende activa, in €

	31 december 2021	31 december 2020
Vooruitbetaalde kosten	3.343	2.735
Totaal overlopende activa	3.343	2.735

9.6 Liquide middelen

Tabel: liquide middelen, in €

	31 december 2021	31 december 2020
Kas/bank	18.442	38.779
Deposito's	42	42
Totaal liquide middelen	18.484	38.821

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking. Inbegrepen is een saldo gelden onderweg van € 19.

ZEKERHEDEN

Door de huisbankier zijn 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.

9.7 Groepsvermogen

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

9.8 Voorzieningen

Tabel: verloop van de voorzieningen, in €

	Stand per 01-01-2021	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31-12-2021
Voorziening onrendabele investeringen	58.564	27.792	-32.434	-	53.922
Voorziening deelnemingen	-	-	-	-	-
Overige voorzieningen	3.690	707	-206	-	4.191
Totaal voorzieningen	62.254	28.499	-32.640	-	58.113

Van de voorzieningen is een bedrag van € 28.396 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Een bedrag van € 853 heeft een verwachte looptijd langer dan 5 jaar.

9.8.1 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.

9.8.2 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

Tabel: overige voorzieningen, in €

	31 december 2021	31 december 2020
Jubileumuitkeringen	649	631
Loopbaanontwikkeling	1.155	1.164
Personeel	287	395
Overige	2.100	1.500
Totaal overige voorzieningen	4.191	3.690

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.

9.9 Langlopende schulden

Tabel: langlopende schulden, in €

	Stand per 31-12-2021	Aflossings- verplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar	Waarvan looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.239.633	33.456	1.206.177	1.139.299
Agio leningen	18.990	427	18.563	16.832
Overige schulden	9.172	189	8.983	8.227
Totaal langlopende schulden	1.267.795	34.072	1.233.723	1.164.358

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan 1 jaar ad € 34.072 (2020: € 92.545), 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 maands-rollover van € 25.000 per stuk welke ultimo 2021 volledig zijn opgenomen.

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 hieronder weergegeven:

Tabel: vervalschema langlopende schulden, in €

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	44.730	14.545	4.704	2.899
Agio leningen	429	432	434	436
Overige schulden	189	189	189	189
	45.348	15.166	5.327	3.524

9.9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

De mutaties in 2021 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

Tabel: schulden/leningen overheid en kredietinstellingen, in €

	2021	2020
Stand per 1 januari	1.267.224	1.301.673
Nieuwe leningen	107.222	130.000
Agio op nieuw leningen	18.990	
Aflossingen	-134.813	-164.449
Vrijval agio leningen	-	
Stand per 31 december	1.258.623	1.267.224

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia 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 voert 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 worden 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 hedge-relatie

Hedge-accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedge-relatie (100%). De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte posities. Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedge-relaties 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 alle derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast.

RENTESWAPS

Rochdale heeft een aantal payerswapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderliggende leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past de corporatie daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

De waarde in het economische verkeer van deze financiële instrumenten bestaat uit het bedrag dat de groep zou ontvangen of betalen om deze contracten te beëindigen.

Tabel: renteswapportefeuille, naar looptijd en waarde

Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaarde 31-12-2021	Marktwaarde 31-12-2020
ING	-10.000	15-07-2008	15-07-2028	4,65%	EUR3M	-3.247	-4.103
Niet in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege toepassing kostprijs-hedge-accounting)						-3.247	-4.103

De aan vorengenoemde derivaten gekoppelde variabel rentende leningen betreffen:

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

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

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

WSW-HYPOTHEEKRECHTEN

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

AFLOSSINGSSYSTEEM

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

9.9.2 Overige schulden

Tabel: overige schulden, in €

	31 december 2021	31 december 2020
Waarborgsommen	3.880	3.764
Vooruitontvangen huren	5.292	5.481
Totaal overige schulden	9.172	9.245

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

De specificatie van de waarborgsommen is als volgt:

Tabel: waarborgsommen, in €

	2021	2020
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	3.676	3.656
Rente waarborgsommen	88	95
	3.764	3.751
Mutaties		
Toegevoegde rente	-	-
Toegevoegde waarborgsommen	438	317
Uitbetaalde rente	-5	-7
Uitbetaalde waarborgsommen	-317	-297
	116	13
31 december		
Ontvangen waarborgsommen	3.797	3.676
Rente waarborgsommen	83	88
	3.880	3.764

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 2021 is 0,01% (2020: 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 Amstelmeerscholen aan de gemeente Amsterdam met een resterende looptijd variërend van 20-40 jaren.

9.10 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van 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.

9.10.1 Overlopende passiva

Tabel: overlopende passiva, in €

	31 december 2021	31 december 2020
Niet vervallen rente	17.450	18.421
Vooruitontvangen huren	5.269	4.994
Servicekosten	1.848	2.122
Overige	6.198	2.664
Totaal overlopende passiva	30.765	28.201

9.11 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

9.11.1 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 2021 zijn 3 koopbrugwoning verkocht. Per 31 december 2021 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.

9.11.2 Koopgarantwoningen

Er zijn in het verleden 6 woningen verkocht onder koopgarantvoorwaarden. Per 31 december 2021 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.

9.11.3 Leaseverplichtingen

Rochdale is leaseverplichtingen aangegaan voor het gebruik van leaseauto's. De totale leaseverplichting bedraagt € 1.308. Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van leases als volgt te specificeren:

Tabel: leaseverplichtingen, in €

Te betalen	
Binnen één jaar	528
Tussen één en vijf jaar	780
Meer dan vijf jaar	0

Gedurende het verslagjaar is € 1.070 aan leasekosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

9.11.4 Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan met een variërende looptijd tot maximaal 50 jaar. De jaarlijkse last voor de erfpacht voor 2021 is € 1.177. Dit bedrag neemt af tot € 707 per jaar in 2026. De verplichting binnen 5 jaar bedraagt € 4.669.

9.11.5 Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Rochdale is ultimo 2021 € 1.580 (2020: € 1.225) aan verplichtingen voor planmatig onderhoud aangegaan. De uitvoering hiervan zal binnen 1 jaar plaatsvinden. Met betrekking tot calamiteiten

en veiligheid (brandveiligheidsprojecten) is Rochdale ultimo 2021 € 3.076 (2020: €335) 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 € 5.600. Daarnaast bedraagt de contractuele verplichting voor contracten voor servicekosten € 4.350. Voor dagelijks onderhoud zijn ultimo 2021 verplichtingen aangegaan voor € 612.

9.11.6 Verplichtingen inzake projecten

Rochdale heeft ultimo 2021 voor ongeveer € 45.176 aan verplichtingen inzake de ontwikkeling van projecten (sloop, nieuwbouw en/of renovatie) (2020: € 41.807).

9.11.7 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 2021 bedroeg de heffing 0,0624% (€ 0,8 miljoen) en de obligo lening 2,6% (€ 32,6 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 € 12,4 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%-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 € 4,2 miljoen per jaar.

De maximale obligoverplichting bedraagt € 47,1 miljoen per 31 december 2021 (€ 48,0 miljoen per 31 december 2020). 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.

9.11.8 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 €

	2021	2020
Woningen en woongebouwen	258.018	253.746
Onroerende zaken niet zijnde woningen	17.684	17.686
Totaal te ontvangen huurinkomsten	275.702	271.432
Huurderving wegens leegstand	-3.595	-2.354
Mutatie voorziening debiteuren	-1.030	-1.040
Totaal huuropbrengsten	271.077	268.038

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 € 250;
- 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 - € 550;
- verhoging van de huren wegens mutatie en woningverbetering tot een bedrag van € 300;
- huurverlaging in verband met inkomensdalingen voor een bedrag van - € 700;
- effecten 2020 (bezitsmutaties, algemene huurverhoging, mutaties en woningverbetering) voor een bedrag van € 4.750.

Tabel: nettohuuropbrengsten per gemeente, in €

	2021	2020
Amsterdam	206.011	203.760
Diemen	17.658	17.542
Landsmeer	2.732	2.708
Purmerend	15.386	15.255
Zaanstad	29.290	28.773
Totaal huuropbrengsten	271.077	268.038

10.2 Opbrengsten servicecontracten

Tabel: opbrengsten servicecontracten, in €

	2021	2020
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	18.334	18.087
Vergoedingsderving wegens leegstand	-323	-196
Mutatie voorziening debiteuren	-68	-71
Totaal opbrengsten servicecontracten	17.943	17.820

10.3 Lasten servicecontracten

Tabel: lasten servicecontracten, in €

	2021	2020
Stookkosten	9.456	8.500
Elektra	2.594	2.596
Schoonmaakkosten	3.261	3.048
Overig	5.786	5.499
Toegerekende organisatiekosten	27	3
Totaal lasten servicecontracten	21.124	19.646

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

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Tabel: lasten verhuur- en beheeractiviteiten, in €

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	18.077	18.482
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.991	2.923
Totale lasten verhuur- en beheeractiviteiten	21.068	21.405

10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Tabel: lasten onderhoudsactiviteiten, in €

	2021	2020
Planmatig onderhoud	36.923	34.326
Mutatieonderhoud	11.678	7.573
Reparatieonderhoud	11.279	10.802
Contractonderhoud	6.143	5.180
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	10.732	8.498
Overig	4.936	4.623
Subtotaal onderhoudslasten	81.691	71.002
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-2.462	-2.528
Toegerekende organisatiekosten	21.408	21.277
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	100.637	89.751

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Tabel: overige directe operationele lasten exploitatie bezit, in €

	2021	2020
Verhuurderheffing	41.748	42.812
Belastingen en verzekeringen	13.897	12.756
Erfpacht	1.248	1.369
Algemene overige bedrijfslasten	582	453
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	57.475	57.390

Tabelkop: Uitsplitsing verhuurderheffing, in €

	2021	2020
Verhuurderheffing	42.413	43.092
Regeling vermindering verhuurderheffing (nieuwbouwinvesteringen)	-665	-280
Totaal lasten verhuurderheffing	41.748	42.812

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille is gestegen van € 35.000 in 2020 naar € 41.000 in 2021. Dit wordt veroorzaakt door een hoger aantal verkopen ten opzichte van 2020 tegen een gemiddeld hogere verkoopprijs.

10.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de vorming van de voorziening voor de onrendabele top voor projecten waarvoor investeringsbesluiten zijn genomen in 2021. 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, welke 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: Organiseatiekosten, in €

	2021	2020
Lonen en salarissen	30.219	31.887
Inhuur personeel	9.487	9.937
Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.114	1.924
Automatiseringskosten	6.224	6.514
Huisvestingskosten	2.547	2.152
Kantoorkosten	373	357
Autokosten	1.237	1.095
Overige personeelskosten	1.571	1.417
Advieskosten	1.203	670
Overige organisatiekosten	2.433	2.179
Totaal organisatiekosten	57.408	58.132

De organisatiekosten zijn toegerekend aan:

Tabel: toegerekende organisatiekosten, in €

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheer	18.056	18.482
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	21.407	21.278
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedbelegging	592	712
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	1.709	1.619
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten	5.892	6.677
Waardeveranderingen (activa i.o. voor verhuur)	9.021	8.631
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	50
Lasten servicecontracten	731	683
Totaal	57.408	58.132

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 €

	2021	2020
Leefbaarheidsuitgaven voor sociale activiteiten	732	700
Leefbaarheidsuitgaven voor fysieke activiteiten	3.361	3.429
Toegerekende organisatiekosten	65	32
Totaal leefbaarheid	4.158	4.161

10.12 Rentelasten en soortgelijke kosten

Tabel: rentelasten en soortgelijke kosten, in €

	2021	2020
Rentelast leningen kredietinstellingen	37.849	40.226
Rentelast waarborgsommen	-	-
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	580	877
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	38.429	41.103

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

Tabel: specificatie rentelasten, in €

€	2021	2020
Rentelast van leningen met een vaste rente	38.116	40.417
Rentelast van leningen met een variabele rente	-267	-191
Totaal rentelast leningen kredietinstellingen	37.849	40.226

10.13 Belastingen

SCHATTINGEN

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk, en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herinvesteringsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Tabel: belastingen, in €

	2021	2020
Mutatie latente belastingen in boekjaar	18.012	-7.903
Totaal belastingen	18.012	-7.903

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

€	2021	2020
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	1.549.717	486.003
Tijdelijke waarderingsverschillen:		
Hogere (lagere) waardering opbrengst verkopen	14.107	8.838
Hogere (lagere) waardering projectresultaten	-22.055	-
Lagere waardering bedrijfslasten	9.629	-12.058
Verschil in afschrijvingen	-1.306	-3.462
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-1.521.239	-438.782
Waarderingsverschil resultaat financiële vaste activa	-1.750	-1.218
Overige waarderingsverschillen	-	-
Saldo fiscale winstberekening	27.103	39.321
Overige correcties:		
Niet-afrekbare bedragen	93	90
Niet-afrekbare rente (ATAD 1)	26.328	15.949
Dotatie fiscale reserve (HIR)	-24.960	-
Belastbare winst	28.564	55.360
Verliescompensatie	-28.564	-55.359
Belastbaar bedrag	-	-
Verschuldigde winstbelasting	-	-

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 0% wordt veroorzaakt doordat er fiscaal geen belastbare winst wordt gemaakt, als gevolg van verliescompensatie. Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

10.14 Resultaat deelnemingen

Tabel: resultaat deelnemingen, in €

	2021	2020
Resultaat Amstelkwartier Beheer B.V.	1	-
Resultaat Amstelkwartier C.V.*	2	10
Resultaat Banne Binnen Beheer B.V.	7	14
Resultaat Banne Binnen C.V.	15	1.188
Resultaat De Jonge Voorn C.V.	-	-
Resultaat Kwadijkerpark Beheer B.V.	-	-
Resultaat Kwadijkerpark C.V.	1	-
Resultaat Ontwikkelingsmaatschappij de Zaanwerf II C.V.	-	-
Totaal resultaat deelnemingen	26	1.212

*Geliquideerd in 2021.

10.15 Personeelskosten

Tabel: personeelskosten, in €

	2021	2020
Lonen en salarissen	19.340	19.257
Inhuur personeel	9.487	9.937
Subtotaal lonen en salarissen	28.827	29.194
Sociale lasten	3.953	3.873
Pensioenlasten	2.116	3.963
Totaal personeelskosten	34.896	37.030

Het aantal fulltime equivalenten in dienst bedroeg per peildatum 31 december 2021: 420,96 (2020: 416,7). Hiervan zijn 39,69 fte (2020: 41,57) in dienst bij geconsolideerde deelnemingen, zijnde Rochdale Onderhoud B.V. Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam.

10.16 Afschrijvingen

Tabel: afschrijvingen, in €

	2021	2020
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.114	1.924
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	2.114	1.924

10.17 Accountantshonoraria

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

Tabel: accountantshonoraria, in €

	2021	2020
Controle van de jaarrekening	259	323
Andere controlewerkzaamheden	40	40
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal accountantshonoraria	299	363

Het accountantshonorarium voor de controle van de jaarrekening is inclusief meer- en minderwerk van het vorige boekjaar. Daarnaast is in 2021 sprake van een vrijval van een reservering accountantskosten m.b.t. oude jaren ad € 40. 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 2021 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

11. Enkelvoudige balans per 31 december 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa

(x € 1.000)	31 december 2021	31 december 2020
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	29.490	30.642
	29.490	30.642
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.655.318	6.272.066
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.104.500	955.094
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.808	8.258
	8.777.626	7.235.418
<i>Financiële vaste activa</i>		
13.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.904	1.904
13.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	14.859	12.643
13.3.3 Andere deelnemingen	668	669
Latente belastingvordering	74.509	56.497
Leningen u/g	1.582	1.985
	93.522	73.698
Som der vaste activa	8.900.638	7.339.758
Vlottende activa		
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	378	425
	378	425
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.671	2.083
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.666	2.654
Overige vorderingen	1.183	246
Overlopende activa	3.343	2.735
	8.863	7.718
<i>Liquide middelen</i>		
	17.890	36.478
Som der vlottende activa	27.131	44.621
TOTAAL ACTIVA	8.927.779	7.384.379

Passiva

(x € 1.000)	31 december 2021	31 december 2020
13.3.4 <i>Eigen vermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	6.748.786	5.258.746
Overige reserves	809.767	737.178
	7.588.553	5.995.924
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	53.922	58.564
Overige voorzieningen	4.191	3.690
	58.113	62.254
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.258.623	1.267.224
Overige schulden	9.172	9.245
	1.267.795	1.276.469
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	7.721	15.339
13.3.5 Schulden aan groepsmaatschappijen	1.931	1.586
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.575	2.900
Overige schulden	1.331	1.708
Overlopende passiva	30.760	28.199
	43.318	49.732
TOTAAL PASSIVA	8.927.779	7.384.379

12. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

(x € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	271.077	268.038
Opbrengsten servicecontracten	17.943	16.348
Lasten servicecontracten	-21.124	-18.175
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-21.048	-21.405
Lasten onderhoudsactiviteiten	-100.637	-89.751
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-57.475	-57.390
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	88.736	97.665
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-50
<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	50
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	40.877	35.450
Toegerekende organisatiekosten	-592	-712
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-29.828	-25.956
<i>Nettogerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	10.457	8.782
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-40.267	-34.900
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.553.870	465.948
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	1.513.603	431.048
Opbrengsten overige activiteiten	12	292
Kosten overige activiteiten	-28	-18
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-16	274
<i>Overige organisatiekosten</i>	-25.912	-6.931
<i>Leefbaarheid</i>	-4.158	-4.161
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van	-14	-8
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	230	301
Rentelasten en soortgelijke kosten	-38.420	-41.092
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-38.204	-40.799
Resultaat voor belastingen	1.544.506	485.827
Belastingen	18.012	-7.903
13.4.1 Resultaat deelnemingen	112	176
RESULTAAT NA BELASTINGEN	1.562.630	478.100

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 2021

(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 01-01-2021	Stortingen/ uitkeringen	Resultaat deelneming	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2021
Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.	-8.776	-	-34		-8.812
Rochdale Holding B.V.	-882	-	149		-733
Rochdale Marktontwikkeling B.V.	-104	-	-1		-103
Rochdale Onderhoud B.V.	1.904	-	-		1.904
Subtotaal	-7.858	-	112		-7.646
Saldering negatieve deelneming met vordering op deelneming	9.762	-	-	-112	9.650
Totaal deelnemingen	1.904	-	112	-112	1.904

Rochdale staat, met uitzondering van Rochdale Onderhoud B.V., formeel niet garant voor de deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde, maar heeft deze negatieve waarde wel in een voorziening opgenomen aangezien zij ingeval de betreffende deelneming niet aan haar verplichtingen kan voldoen voornemens is om deze verplichting over te nemen. In alle groepsmaatschappijen heeft Woningstichting Rochdale volledig eigendom.

13.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Tabel: vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen, in €

	Stand per 31-12-2021	Voorziening	Balans per 31-12-2021	Balans per 31-12-2020
Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.	9.169	-8.812	357	350
Rochdale Holding B.V.	15.235	-733	14.502	12.292
Rochdale Marktontwikkeling B.V.	105	-103	2	1
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	24.509	-9.650	14.859	12.643

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 2021 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 31-12-2021
Andere deelnemingen			
Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf II C.V.	49,50%	-	
Overige kapitaalbelangen			
Woningnet N.V.*	15,50%	-	

*Geen cijfers over 2021 beschikbaar. Het eigen vermogen is conform de meest recent beschikbare cijfers weergegeven.

13.3.4 Eigen vermogen

HERWAARDERINGSRESERVE

Tabel: verloop van de herwaarderingsreserve, in €

	2021	2020
Stand per 1 januari	5.258.746	4.835.833
Realisatie verkoop	-24.480	-18.349
Realisatie door sloop	-	-449
Mutatie door herwaardering	1.514.520	441.711
Stand per 31 december	6.748.786	5.258.746

OVERIGE RESERVES

Tabel: verloop van de overige reserves, in €

	2021	2020
Stand per 1 januari	737.178	681.992
Mutatie door herwaardering	-1.490.041	-422.913
Uit resultaat bestemming	1.562.630	478.099
Stand per 31 december	809.767	737.178

VERSCHIL EIGEN VERMOGEN

Door een correctie in het resultaat in de cijfers van de deelneming in Rochdale Participaties over 2019 is in 2020 een verschil ontstaan tussen het geconsolideerde eigen vermogen versus het enkelvoudige eigen vermogen van € 33. Het resultaat deelneming dat is verantwoord in Rochdale Holding uit hoofde van de deelneming in Rochdale Participaties, wijkt af van het resultaat van Rochdale Participaties over het boekjaar 2020. Dit verschil is opgelost in 2021. Het geconsolideerde eigen vermogen per 31-12-2021 is gelijk aan het enkelvoudige eigen vermogen.

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 €

	31-12-2021	31-12-2020
Rochdale Onderhoud B.V.	1.930	1.586
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	1.930	1.586

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.
- RochDAM Beheer 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., RochDAM Beheer 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 2021 (x € 1.000, tenzij anders vermeld)

13.4.1 Resultaat deelnemingen

	2021	2020
Resultaat Marktontwikkeling B.V.	-1	-1
Resultaat Rochdale Exploitatie en Projectontwikkeling B.V.	-35	-44
Resultaat Rochdale Holding B.V.	148	221
Resultaat Rochdale Onderhoud B.V.	-	-
Totaal resultaat deelnemingen	112	176

13.4.2 Personeelskosten

	2021	2020
Lonen en salarissen	21.702	21.624
Inhuur personeel	9.487	9.937
Subtotaal lonen en salarissen	31.189	31.561
Doorbelaste personeelskosten Onderhoud B.V.	3.148	3.209
Sociale lasten	3.544	3.457
Pensioenlasten	1.818	3.617
Totaal personeelskosten	39.699	41.844

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 2021: 381,27 (2020: 375,17). 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 31-12-2021 Enkelvoudig	DAEB 31-12-2020 Enkelvoudig
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	29.490	30.642
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.655.318	6.272.066
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.763	8.258
	7.673.081	6.280.324
<i>Financiële vaste activa</i>		
Nettovermogenswaarde niet-DAEB	870.183	693.153
Latente belastingvordering(en)	74.509	56.497
	9.44.692	749.650
Som der vaste activa	8.647.263	7.060.616
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.671	2.083
Overige vorderingen	1.183	246
Overlopende activa	3.343	2.736
	6.197	5.065
<i>Liquide middelen</i>	-4.544	24.276
Som der vlottende activa	1.653	29.341
TOTAAL ACTIVA	8.648.916	7.089.957

14.1.2 Passiva DAEB

(x € 1.000)	DAEB	DAEB
	31-12-2021 Enkelvoudig	31-12-2020 Enkelvoudig
<i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	6.748.786	5.258.745
Overige reserves	809.767	737.179
	7.558.553	5.995.924
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	49.135	55.942
Overige voorzieningen	4.191	3.690
	53.326	59.632
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.258.623	1.267.224
Overige schulden	5.498	5.616
Interne lening	-268.471	-286.585
	995.650	986.255
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	7.721	15.339
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.575	2.900
Overige schulden	1.331	1.708
Overlopende passiva	30.760	28.198
	41.387	48.146
TOTAAL PASSIVA	8.648.916	7.089.957

14.1.3 Winst-en-verliesrekening DAEB

(x € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	228.539	225.145
Opbrengsten servicecontracten	15.172	15.406
Lasten servicecontracten	-17.822	-16.771
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-18.551	-18.821
Lasten onderhoudsactiviteiten	-90.451	-79.520
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-54.019	-54.103
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	62.868	71.336
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	27.774	21.393
Toegerekende organisatiekosten	-526	-634
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-19.966	-13.717
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	7.281	7.042
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-36.241	-33.610
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.390.967	440.449
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	1.354.726	406.839
Opbrengsten overige activiteiten	20	-
Kosten overige activiteiten	-26	-17
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-6	-17
<i>Overige organisatiekosten</i>	-25.241	-6.217
<i>Leefbaarheid</i>	-3.814	-3.874
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.145	11.347
Rentelasten en soortgelijke kosten	-38.370	-41.030
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-28.225	-29.683
Resultaat voor belastingen	1.367.589	445.426
Belastingen	18.012	-7.903
RESULTAAT NA BELASTINGEN	1.385.600	437.523

14.1.4 Kasstroomoverzicht DAEB

(x € 1.000)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	224.080	222.011
Vergoedingen	15.499	15.076
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	2.734	2.603
Renteontvangsten	10.059	11.348
Saldo ingaande kasstromen	252.372	251.038
Uitgaven		
Erfpacht	-996	-1.034
Personeelsuitgaven	-27.979	-26.971
Onderhoudsuitgaven	-74.557	-61.715
Overige bedrijfsuitgaven	-56.188	-53.376
Rentebetalingen	-39.458	-41.501
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-1.008	-230
Verhuurderheffing	-40.414	-40.674
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.682	-2.568
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	-243.282	-228.071
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	9.090	22.967
Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	30.230	23.537
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	134	62
Tussentelling ingaande kasstroom	30.364	23.599
Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-13.281	-14.615
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-35.628	-35.674
Nieuwbouw verkoop woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven woon – en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-229	-3.308
Investerings overig	-856	-
Externe kosten bij verkoop	-1.855	-2.168
Tussentelling uitgaande kasstroom	-51.849	-55.765
Saldo in- en uitgaande kasstroom	-21.485	-32.166
Ontvangsten overig	18.114	33.465
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	18.114	33.465
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-3.371	1.299

(x € 1.000)	2021	2020
Financiële vaste activa		
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-3.371	1.299
Nieuwe te borgen leningen	67.222	130.000
Aflossing geborgde leningen	-94.813	-164.449
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-27.591	-34.449
Mutatie liquide middelen	-21.872	-10.182
Opname op lening met terugstortfaciliteit	40.000	-
Aflossing op lening met terugstortfaciliteit	-40.000	-
Mutaties r/c	-6.948	2.662
Wijziging kortgeldmutaties	-6.948	2.662
MUTATIE GELDMIDDELEN IN BOEKJAAR	-28.820	-7.521
Liquide middelen per 1 januari	24.276	31.797
Liquide middelen per 31 december	-4.544	24.276

14.1.5 Activa niet-DAEB

(x € 1.000)	Niet-DAEB 31-12-2021 Enkelvoudig	Niet-DAEB 31-12-2020 Enkelvoudig
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.104.500	955.094
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	45	-
	1.104.545	955.094
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.904	1.904
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	14.859	12.643
Andere deelnemingen	669	669
Leningen u/g	1.582	1.985
	19.014	17.200
Som der vaste activa	1.123.559	972.294
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	378	425
	378	425
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.666	2.654
	2.666	2.654
<i>Liquide middelen</i>		
	22.444	12.202
Som der vlottende activa	25.488	15.282
TOTAAL ACTIVA	1.149.047	987.575

14.1.6 Passiva niet-DAEB

(x € 1.000)	Niet-DAEB 31-12-2021 Enkelvoudig	Niet-DAEB 31-12-2020 Enkelvoudig
<i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve		
Overige reserves	870.183	693.153
	870.183	693.153
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	4.787	2.623
	4.787	2.623
<i>Langlopende schulden</i>		
Overige schulden	3.675	3.628
Interne lening	268.471	286.585
	272.146	290.213
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.931	1.586
	1.931	1.586
TOTAAL PASSIVA	1.149.047	987.575

14.1.7 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB

(x € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	42.538	42.892
Opbrengsten servicecontracten	925	942
Lasten servicecontracten	-1.455	-1.403
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.497	-2.584
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.186	-10.231
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.455	-3.288
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	25.870	26.328
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-50
<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	-50
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.103	14.057
Toegerekende organisatiekosten	-69	-78
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.862	-12.239
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	3.172	1.740
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.026	-1.290
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	162.903	25.499
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	158.877	24.209
Opbrengsten overige activiteiten	-8	291
Kosten overige activiteiten	-1	-
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-9	291
<i>Overige organisatiekosten</i>	-671	-714
<i>Leefbaarheid</i>	-344	-286
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-14	-8
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	115	156
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.080	-11.265
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-9.979	-11.117
Resultaat voor belastingen	176.916	40.401
Belastingen	-	-
Resultaat deelnemingen	112	176
RESULTAAT NA BELASTINGEN	177.028	40.577

14.1.8 Kasstroomoverzicht niet-DAEB

(x € 1.000)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	42.835	42.941
Vergoedingen	945	922
Overige bedrijfsontvangsten	121	111
Renteontvangsten		17
Saldo ingaande kasstromen	43.901	43.991
Uitgaven		
Erfpacht	-266	-239
Personeelsuitgaven	-3.458	-3.333
Onderhoudsuitgaven	-8.730	-8.014
Overige bedrijfsuitgaven	-6.945	-6.697
Betaalde interest	-10.081	-11.266
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-23	-24
Verhuurderheffing	-1.373	-1.358
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-241	-189
Saldo uitgaande kasstromen	-31.117	-31.020
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	12.784	12.971
Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	13.142	15.567
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom	13.142	15.567
Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-372	-18
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-877	-702
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-	-
Investerings overig	-106	-
Externe kosten bij verkoop	-477	-1.066
Tussentelling uitgaande kasstroom	-1.832	-1.786
Saldo in- en uitgaande kasstroom	11.310	13.781
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	15	27
Ontvangsten overig	375	316
Uitgaven verbindingen	-2.832	-591
Uitgaven overig	-244	-225
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-2.686	-473
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	8.624	13.308
Nieuwe ongeborgde leningen		
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-18.114	-33.465
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEIT	-18.114	-33.465

(x € 1.000)	2021	2020
Mutatie liquide middelen	3.294	-7.187
Opname met terugstortfaciliteit		-
Mutatie r/c	6.948	-2.662
Wijziging kortgeldmutaties	6.948	-2.662
MUTATIE GELDMIDDELEN IN BOEKJAAR	10.242	-9.848
Liquide middelen per 1 januari	12.202	22.050
Liquide middelen per 31 december	22.444	12.202

15. Rapportage Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2021

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 2021 geldt het maximum volgens WNT2 ad € 209.000 (2020: € 201.000).

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 € 611.916 (2020: € 602.925) en is naar de individuele bestuurders als volgt gespecificeerd:

Tabel: bezoldiging van de bestuurders, in €

Datum in dienst	M.H.W. van Buren (1)		N.T.J. Overdevest (2)		B. de Maar (3)		Totaal	
	15-05-2010	15-05-2010	01-04-2008	01-01-2010	01-01-2002	01-07-2015		
Datum toetreding tot bestuur	15-05-2010	15-05-2010	01-04-2008	01-01-2010	01-01-2002	01-07-2015		
Fte	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0		
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee		
Echte dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€	€	€	€	€
Beloning:								
Beloningen (brutosalarissen)	167.702	159.822	165.337	157.524	173.664	164.780	506.703	482.126
Bijtelling / vergoeding auto	7.093	7.093	10.065	10.065	-	-	17.158	17.158
Beloning betaalbaar op termijn:								
Pensioenlasten	29.172	34.068	28.557	33.386	30.326	36.187	88.055	103.641
-/- Onverschuldigd betaald								
Totaal	203.967	200.983	203.959	200.975	203.990	200.967	611.916	602.925
Bezoldigingsmaximum	209.000	201.000	209.000	201.000	209.000	201.000		

Toelichting op de bezoldiging van bestuurders:

- De RvC heeft in overleg met bestuur de bezoldiging voor 2021 vastgesteld op € 204.000.
- Vanaf 1 januari 2015 is de fiscale aftrekbaarheid van pensioenpremies en de hieruit voortvloeiende pensioenopbouw gemaximeerd. Voor 2020 is het maximale, fiscaal aftrekbare, pensioengevend inkomen € 112.189. 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.

C. WERKNEMERS MET EEN BEËINDIGINGSVERGOEDING BOVEN DE WNT-NORM

In 2021 zijn geen uitkeringen gedaan wegens beëindiging van het dienstverband die liggen boven de WNT-norm.

D. 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 (2020: € 115.300) en is naar de individuele commissarissen als volgt gespecificeerd:

Tabel: bezoldiging van de commissarissen, in €

Naam	Functie	WNT-bezoldigingsmaximum 2021*	Bezoldiging 2021	Bezoldiging 2020	Datum 1 ^e benoeming
Mevrouw mr. E.N. Nordmann	Lid	20.900	18.500	17.750	01-02-2017
De heer drs. M.A. Zonneveld RA	Lid	20.900	18.500	17.750	01-02-2017
De heer dr. ing. G. van Bortel	Lid	20.900	18.500	17.750	07-02-2018
Mevrouw dr. R.J. Laline	Lid	20.900	18.500	17.750	02-03-2018
De heer A. van den Berg	Lid	20.900	18.500	17.750	09-01-2019
De heer P.A.R.J. Vismans	Voorzitter	31.350	27.650	26.550	14-01-2019
Totaal			120.150	115.300	

*Op basis van aantal gewerkte dagen in 2021

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum voorzitter RvC in 2021: € 31.350 (2020: € 30.150).

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum overige leden RvC in 2021: € 20.900 (2020: € 20.100).

Amsterdam, 25 april 2022

Woningstichting Rochdale

De raad van bestuur,

Mevrouw M.H.W. van Buren

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



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 2021

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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021 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 2021;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021; 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.

WUFCKHUK4SMH-483558337-43

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam

T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Rochdale zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Woningstichting Rochdale is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in 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 het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top, de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting en de verantwoording van de WNT.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Woningstichting Rochdale. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting, IT en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €88,8 miljoen.
- Specifieke materialiteit: €3,3 miljoen.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
- Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit voor de groep	€88,8 miljoen
Specifieke materialiteit	€3,3 miljoen
Hoe is de materialiteit bepaald	<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 2021.</p>

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balans totaal 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 balans totaal 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 balans totaal 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 €4,4 miljoen aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €165.000 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. De uiteenzetting van de groepsstructuur is opgenomen in 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:

<i>Opbrengsten</i>	100%
<i>Balans totaal</i>	100%
<i>Resultaat voor belasting</i>	100%

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, zijn wij in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

Woningstichting Rochdale maakt gebruik van een serviceprovider

Woningstichting Rochdale maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de 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 accountant van de genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Rochdale en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de raad van bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar paragraaf 8.6 van het bestuursverslag, 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 en de klokkenluidersregeling en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de leden van de raad van bestuur, 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 risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, 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 het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's

Het risico dat de raad van bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

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:

- journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- schattingen;
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben daartoe bijzondere aandacht gehad voor mogelijke onjuistheden in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controlewerkzaamheden en observaties

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.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop 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.

Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van de raad van bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de 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.

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.

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 nieuwbouw- en renovatieprojecten en planmatig onderhoud met betrekking tot het vastgoed. Hierdoor is inherent, als gevolg van de bedrijfstak waarin Woningstichting Rochdale opereert, sprake van een risico op kickback-constructies en/of persoonlijk gewin door met externe partijen gemaakte prijsafspraken waarmee op onrechtmatige wijze middelen kunnen worden onttrokken aan de corporatie.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden met betrekking tot nieuwbouw- en renovatieprojecten en planmatig onderhoud.

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.

Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op 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.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven 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 tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de raad van bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of de raad van bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.

- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de interest coverage ratio en de loan to value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij de raad van bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de raad van bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

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 full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

Paragraaf 5.5.2, 8.1.1 en 9.2 in de jaarrekening

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2021 €8.760 miljoen. Voor deze waardering past Woningstichting Rochdale de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de raad van bestuur.

De raad van bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de raad van bestuur aangestelde taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en door vast te stellen dat de door de raad van bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is 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 deskundige hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

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. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde analyses hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de

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).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door de raad van bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

De door de raad van bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Paragraaf 5.5.2 en 9.2 in de jaarrekening

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de loan to value 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.

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.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

externe taxateur van Woningstichting Rochdale met hulp 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 deskundige aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving.

Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de loan to value van Woningstichting Rochdale en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2021 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.

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

Kernpunten

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

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 2021 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 zeven 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 paragraaf 10.17 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2021 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2021.

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 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, 25 april 2022
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. H.C. Wüst RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2021 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.