

Jaarverslag 2020



Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	4
2.	Betaalbaar huisvesten	7
2.1	Ambitie	7
2.2	Nieuwe verhuringen	7
2.3	Nieuwe huurders	7
2.4	Zoveel mogelijk mensen huisvesten	8
2.5	Betaalbaarheid	9
2.6	Blik vooruit	11
3.	Ons vastgoed	13
3.1	Ambitie	13
3.2	Nieuwbouw	13
3.3	Het aantal woningen	13
3.4	Onderhoud en reparaties	13
3.5	Verbetering en verduurzaming van woningen	15
3.6	Bedrijfsruimte en parkeerplaatsen	16
3.7	Blik vooruit	16
4.	Onze buurten	17
4.1	Ambitie	17
4.2	Werken aan sterke buurten	17
4.3	Gemengde wijken	18
4.4	Buurtgerichte aanpak	18
4.5	Blik vooruit	20
5.	Dienstverlening aan onze huurders	21
5.1	Ambitie	21
5.2	Dienstverlening tijdens COVID-19	21
5.3	Klantbeloften	22
5.4	Verbeteren huurdersbeleving	22
5.5	Huurderstevredenheidscijfers	23
5.6	Blik vooruit	24
6.	Organisatie en medewerkers in beweging	25
6.1	Ambitie	25
6.2	Organisatie in ontwikkeling	25
6.3	Investeren in onze mensen	26
6.4	Digitalisering en informatievoorziening	27
6.5	Blik vooruit	28
7.	Goed bestuur	30
7.1	Visie en strategie	30
7.2	Governance	30

7.3	Risicocultuur en organisatie	31
7.4	De strategische toprisico's van Rochdale	32
7.5	Beheersing van risico's	33
7.6	Compliance	35
7.7	Privacy	35
7.8	Verbindingen	36
7.9	Ondernemingsraad	39
8.	Gezonde financiën	41
8.1	Inleiding	41
8.2	Jaarresultaat 2020	42
8.3	Financiering en rentelasten	43
8.4	Marktwaardeontwikkeling 2020	44
8.5	Besteding huurinkomsten	46
8.6	Treasurybeleid en -organisatie	46
8.7	Blik vooruit	48
8.8	Risico's en beheersmaatregelen	50
9.	Verslag van de raad van commissarissen	53
9.1	Besturen en toezicht houden	53
9.2	Toeziethoudende rol	55
9.3	Advies- en klankbordrol	57
9.4	Werkgeversrol	58
9.5	Samenstelling en functioneren	58
9.6	Tot slot	65
9.7	Verklaring	65
10.	Kerncijfers Rochdale	66
	Jaarrekening 2020 Woningstichting Rochdale	68

1. Voorwoord

Jeanouska is opgeruimd van karakter en lacht veel. Ze ziet een mooie toekomst voor zich en is vastberaden haar studie aan het ROC met succes af te ronden. “Ik ben een vechter, een survivor”, zegt ze in haar nieuwe woning die ze met een medeleerling deelt. Deze woning ziet ze als een kans. “Soms ben ik moe, wil ik niet naar school, maar dan zeg ik tegen mezelf: waarom ben ik hier? Sta op en vecht voor jezelf en je dochter. Ik wil Queeny een ander leven geven. Op mijn arm heb ik een bloem laten tatoeëren. Want nu bloei ik.” (Parool, 29 september 2020)

Het verhaal van Jeanouska uit Amsterdam-Zuidoost is illustratief voor het werk van Rochdale. Deze jonge vrouw werd zwanger en moest daarom haar studentenwoning opzeggen. Regels zijn regels, géén baby's op de campus. Ze dreigde haar studie te moeten stopzetten en zo al jong op achterstand van haar leeftijdsgenoten te raken. Rochdale probeerde een alternatief voor haar en haar dochtertje te vinden. In goed overleg met andere betrokken instellingen, met ROC en PerMens in dit geval, werd een maatwerkoplossing gezocht. Het lukte een passende woning te vinden. Het jonge gezin kan zich nu op eigen kracht verder ontwikkelen.

COVID-19

Wendbaar en veerkrachtig. Dat is wat Rochdale wil zijn. Een organisatie die inspeelt op wat nodig is en zich aanpast aan wat de samenleving van haar vraagt. Naar omstandigheden zijn we daar goed in geslaagd in 2020. Het jaar werd gedomineerd door COVID-19 en dat vergde veel van onze bijna 500 collega's. Toch kwam de continuïteit van onze bedrijfsvoering niet in gevaar, en bovendien bleken we in staat ons snel aan te passen. In recordtijd wisten we over te schakelen op digitaal werken. Het beheer en onderhoud van onze 38 duizend woningen bleef op niveau. Samen met onze maatschappelijke partners bouwden we verder aan sterke buurten en boden we maatwerk aan huurders die in de knel dreigden te komen door financiële tegenvallers of andere onvoorziene omstandigheden.

Wooncrisis

Rochdale staat voor het recht op goed en betaalbaar wonen. Het wordt steeds moeilijker dat voor iedereen te realiseren. In heel Nederland is de vraag naar woonruimte groter dan het aanbod. In de Metropoolregio Amsterdam, ons werkgebied, is de situatie helemaal ernstig. We verkeren in een wooncrisis die uiteindelijk alleen op te lossen is als er meer woningen komen. Rochdale heeft daar in 2020 een beperkte bijdrage aan kunnen leveren. In de Waterlandpleinbuurt (Amsterdam Noord) bouwden we 93 nieuwe woningen. In Amsterdam West transformeerden we een oude school tot gemengd complex voor jongeren en statushouders. In de grote stedelijke vernieuwingsgebieden werden noodzakelijke voorbereidingen getroffen. Maar de groei was nog gering. Onze woningproductie stokt door een tekort aan bouwlocaties en een gebrek aan financiële middelen. Dat moet echt beter. Het afgelopen jaar hebben we desondanks enkele nieuwe plekken kunnen verwerven waar we kunnen gaan bouwen. We oriënteren ons zelfs op locaties buiten de gemeenten waar we al actief zijn (nu zijn dat Amsterdam, Diemen, Landsmeer, Purmerend en Zaanstad). Maar met locaties alleen zijn we er nog niet. Gezamenlijk onderzoek van de rijksoverheid en Aedes dit jaar liet zien dat de beschikbare middelen van corporaties verre van toereikend zijn om de grote opgaven te kunnen tackelen. De extra financiële ruimte die we nodig hebben moet uit Den Haag komen. Om te beginnen moet de verhuurderheffing van tafel. Rochdale stort daarvoor jaarlijks tientallen miljoen euro's in de staatskas. Het bedrag loopt op. In november 2020 was het al € 44 miljoen, geld dat onze huurders bij

elkaar hebben gebracht, geld dat hard nodig is voor de volkshuisvesting. Onze hoop is gevestigd op het nieuwe kabinet dat na de verkiezingen van maart 2021 geformeerd zal worden.

Sterke mensen, sterke buurten

Om prettig te kunnen leven en jezelf te kunnen ontwikkelen, heb je meer nodig dan een woning alleen. Ook de buurt moet goed zijn. In de buurt waar je leeft moet je je veilig voelen, andere mensen kunnen ontmoeten, voorzieningen bij de hand hebben. Het moet niet uitmaken in welke buurt je woont voor de kansen die je in je leven krijgt. Buurten sterker maken is een belangrijk speerpunt van Rochdale. In 2019 zijn we daarom begonnen met het werken in buurtteams. In 2020 hebben we het systeem doorontwikkeld. Buurtgericht werken is niet alleen iets van de buurtteams, maar van de hele organisatie. We stellen gezamenlijk gebiedsvisies op die we vervolgens in gebieds- en buurtjaarplannen vertalen. Collega's uit verschillende disciplines werken samen met lokale partners op het gebied van wonen, werk, onderwijs en veiligheid om de leefbaarheid en het welzijn in zo'n buurt te verbeteren. Steeds vaker slagen we erin samen met maatschappelijk partners passende woonconcepten te ontwikkelen die buurten versterken. Deze integrale, gebiedsgerichte aanpak hebben we dit jaar verdere invulling gegeven. Dat gebeurde ook op het schaalniveau van drie landelijke aandachtsgebieden: voor het Masterplan van Amsterdam Zuidoost, voor het Pact Poelenburg in Zaanstad en voor een vergelijkbare coalitie die in Amsterdam Nieuw-West wordt voorbereid. Het zijn samenwerkingsverbanden waarbij de partners een commitment voor twintig jaar aangaan. Buurtbewoners, gemeenten, corporaties, onderwijsinstellingen, werkgevers, politie en Openbaar Ministerie zetten allemaal hun schouders eronder, met als gemeenschappelijk doel dat kinderen die daar nu geboren worden in 2040 dezelfde kansen hebben als ieder ander kind in Nederland.

Goed beoordeeld

De aanpak van Rochdale werkt. Dat zien wij dagelijks, in alle buurten waar we actief zijn. Dat ziet ook de onafhankelijke visitatiecommissie die ons heeft doorgelicht en beoordeeld. Uit haar eindrapport:

'Rochdale heeft zich steeds meer ontwikkeld naar een meer sociale corporatie. Het 'sociale' komt bijvoorbeeld tot uiting in de aandacht voor de integrale problematiek in wijken en buurten én in de wijze waarop wordt omgegaan met huurachterstanden en schuldenproblematiek. Rochdale zet hierbij het menselijke aspect voorop door in te zetten op maatwerk en is ook volop actief in pilots en vroeg-signalering. (...)

De visitatiecommissie heeft een dergelijke ontwikkeling en integrale visie ten aanzien van de invulling van maatschappelijke opgaven niet veel eerder op deze manier ingevuld zien worden. De visitatiecommissie hoopt dat Rochdale deze ontwikkeling kan doortrekken naar de toekomst, en hiermee ook een voorbeeldfunctie kan innemen in de sector.' (Ecorys, november 2020)

Woningkwaliteit en duurzaamheid

Afgelopen jaar is veel geïnvesteerd in het verbeteren van de kwaliteit en het duurzaamheidsniveau van onze woningen: € 49 miljoen in woningverbetering en € 70 miljoen in onderhoud en renovaties, die vrijwel altijd gepaard gaan met verduurzaming. We leggen zonnepanelen op daken en zetten volop in op isolatie. De inzet in 2020 moet ertoe leiden dat we in 2021 gemiddeld op energielabel B voor al onze woningen uitkomen, zoals in 2013 afgesproken in het Energieakkoord.

Betere dienstverlening

Rochdale wil effectief en klantvriendelijk georganiseerd zijn, zodat we voor onze huurders betrouwbaar en voorspelbaar zijn. Elk jaar zetten we stappen om onze processen beter te stroomlijnen en onze dienstverlening te verbeteren. In 2020 werd onder meer een 'luisterpanel' van huurders ingezet, om een beter gevoel te krijgen voor wat zij belangrijk vinden. Dat gaf veel inzicht, ook dat kleine verbeteringen soms een groot effect kunnen hebben. Zo krijgen huurders nu een sms'je van de vakman als hij voor een reparatie onderweg is. Een geringe moeite, die voor de huurder veel gemak oplevert. De coronamaatregelen en lockdowns deden in 2020 een stevig beroep op ons improvisatievermogen. Via videobellen gaven we klustips aan huurders, met filmopnames verzorgden we woningbezoeken. We leerden veel, ook hoe we sommige zaken in het post-coronatijdperk blijvend efficiënter kunnen aanpakken.

Samen met bewoners en andere partners

Elke vier jaar maken we met gemeentebesturen en huurdersvertegenwoordigers zogeheten 'prestatieafspraken' over onze wederzijdse inzet in de desbetreffende plaatsen. Overal ziet men de noodzaak om flink te blijven investeren in de omvang en kwaliteit van de sociale huurvoorraad. In 2020 maakten we nieuwe afspraken in Purmerend en Landsmeer. In de andere gemeenten lopen ze nog even door. In Purmerend gaan we intensiever samenwerken op het gebied van zorg en welzijn. In Landsmeer ligt de nadruk op behoud van het aantal sociale huurwoningen en het stimuleren van doorstroming.

Dat we huurders goed betrekken bij ons werk en onze keuzes is vanzelfsprekend. Bij veel gelegenheden kunnen we hen informeel spreken en polsen, maar er zijn ook wettelijk verplichte inspraakmomenten. De Bewonersraad Rochdale (BWR) is onze formele bewonersvertegenwoordiging. We zitten geregeld met de BWR om tafel om input te krijgen voor onze beleidskeuzes. Vorig jaar is de samenwerking met de toenmalige BWR opgezegd, omdat zij er niet langer voldoende in slaagde de achterban te representeren en er veel tijd en energie verloren ging aan interne verhoudingen. Sinds half 2020 is de BWR compleet vernieuwd. De nieuwe bestuursleden zijn inmiddels ingewerkt en de samenwerking verloopt voorspoedig. Door de coronamaatregelen hadden we in toenemende mate digitaal contact met onze gesprekspartners. Dat bleek soms grote efficiëntievoordelen te hebben boven fysieke bijeenkomsten. We hebben veel geleerd en digitaal vergaderen zal ook na de coronacrisis blijven bestaan. Zo hebben we in de Van Deysselbuurt een compleet digitaal traject voor bewonersparticipatie opgezet dat als voorbeeld zal dienen voor vergelijkbare overleggen de komende jaren.

Blik vooruit

Met 2020 laten we een jaar achter ons dat zijn gelijke niet kent. De COVID-19-crisis zal haar sporen nalaten. Welke veranderingen zullen blijvend zijn? En welke nieuwe uitdagingen staan ons te wachten? Het zijn de grote vragen voor 2021 en de jaren daarna. Rochdale gaat op zoek naar passende antwoorden. Al op korte termijn doen we daar een eerste aanzet toe. We gaan onze koers voor de periode 2021-2025 formuleren. Dat doen we uiteraard in nauwe samenspraak met onze maatschappelijke partners. Eén ding weten we al. Grote beleidswijzigingen komen er niet. 'Rochdale geeft thuis' blijft onze belofte, de inzet voor goed wonen in sterke buurten ons leidende principe.

Nico Overdevest, Birgitte de Maar en Hester van Buren
Raad van bestuur Rochdale
Amsterdam, maart 2021

2. Betaalbaar huisvesten

2.1 Ambitie

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.

2.2 Nieuwe verhuringen

In 2020 woonden een kleine 36.000 huishoudens in onze sociale huurwoningen. Er zijn 2.774 sociale woningen opnieuw verhuurd aan huishoudens met een laag inkomen. Dit is iets minder dan de 3.000 nieuwe verhuringen in 2019. Dit lagere aantal is onder andere het gevolg van COVID-19. De verhuringen aan studenten niet meegerekend zijn het ruim 1.400 nieuwe verhuringen. Gemiddeld verwisselde 7,8% van onze sociale huurwoningen van huurder (mutatiegraad). In Amsterdam is de mutatiegraad met 8,8% het hoogst in ons werkgebied. Dat komt omdat we daar samen met DUWO studentenwoningen verhuren; studenten vertrekken sneller dan huurders van reguliere woningen. Zonder de studentenwoningen is de mutatiegraad voor Rochdale lager met 4,3%.

Tabel: verhuringen in 2020, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Verhuringen sociale verhuur (incl. studenten)	2.774	2.438	73	12	115	136
Mutatiegraad (aandeel sociale verhuringen)	7,8%	8,8%	3,3%	3,9%	6,4%	3,8%
Verhuringen sociale huur (excl. studenten)	1.423	1.087	73	12	115	136
Verhuringen vrije sector	141	99	6	1	9	26
Mutatiegraad vrije sector	6,9%	6,8%	6,2%	2,5%	4,1%	11,2%

Een deel van onze woningen verhuren we met een geliberaliseerd contract (vrije sector huur) aan huishoudens met een midden- of hoger inkomen. In 2020 waren dat 141 nieuwe verhuringen. Dat waren er iets minder dan in 2019. Door woningen in de vrije sector te verhuren, zorgen we ook voor meer gemengde buurten en bieden we ook middeninkomens een plek.

2.3 Nieuwe huurders

Bijna de helft (47,3%) van de 1.351 nieuwe sociale verhuringen (exclusief studenten) is in 2020 naar 'reguliere' huishoudens met een beperkt inkomen gegaan.

In Amsterdam is de gezamenlijke doelstelling om samen met andere corporaties tenminste 50% regulier te verhuren met 52% behaald. Doordat Rochdale veel nadruk heeft gelegd op het verhuren voor de uitstroom uit maatschappelijke opvang, is het aandeel verhuringen aan mensen met zorg in deze gemeente fors toegenomen (33,7%). Ook zijn er meer verhuringen geweest aan stadsvernieuwingsurgenten (5,2%).

In Diemen is begonnen met werken via directe bemiddeling van urgenten, hierdoor kon een vertraging in de wachtlijsten worden opgelost. Dit leidt tot een hoger percentage huisvesting aan mensen met zorg (35,6%) dan voorgaande jaren (rond de 18%).

Ook was er een toename van het aantal verhuringen aan jongeren met een tijdelijk contract, met name in Amsterdam (8,5%) en in Purmerend (27,8%). Het aantal te huisvesten statushouders liep daarentegen in 2020 verder terug na een eerdere daling in 2019. Van 175 in 2019 naar 131 in 2020.

Tabel: verhuringen naar doelgroep in 2020, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Regulier	47,3%	42,0%	46,6%	100,0%	60,9%	79,1%
Mensen met zorg ¹	29,1%	33,7%	35,6%	0,0%	10,4%	5,8%
Statushouders	9,2%	10,6%	13,7%	0,0%	0,9%	2,9%
Stadsvernieuwingsurgenten	4,9%	5,2%	1,4%	0,0%	0,0%	7,0%
Jongeren (tijdelijk contract)	9,5%	8,5%	2,7%	0,0%	27,8%	5,2%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Percentage op basis van alle sociale verhuringen, excl. studenten (1.351).

¹ Uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO), Beschermd Wonen (BW), sociaal-medische urgentie en/of intermediaire verhuringen (via zorginstellingen) voor cliënten met zorg.

2.4 Zoveel mogelijk mensen huisvesten

Vanwege de grote vraag naar woningen in ons werkgebied lopen de wachtlijsten voor sociale huurwoningen op en rijzen de koopprijzen de pan uit. Ook de huurprijzen in de vrije sector stijgen snel. We willen ondanks deze ontwikkelingen het aantal vrijkomende huurwoningen op peil houden. We willen voorkomen dat steeds meer mensen in een woning wonen die niet past bij hun gezinssituatie en inkomen. Doorstroming is dus van belang. We bieden huurders daarom verschillende mogelijkheden om door te stromen.

Binnen de sociale huurvoorraad kunnen ouderen of mensen die een grote woning achterlaten gebruikmaken van speciale regelingen. Sinds 2017 hebben we een doorstroommakelaar die huishoudens helpt bij het vinden van een beter passende woning via deze speciale regelingen. In 2019 is de functie van doorstroommakelaar verbreed en worden de werkzaamheden sindsdien door meerdere medewerkers uitgevoerd. In 2020 hebben 41 huishoudens een andere woning gevonden via deze regelingen. Woningruil stimuleren we ook. In totaal verhuisden 71 van onze huurders in 2020 via woningruil.

Daarnaast hebben we met koopvoorrang 8 sociale huurwoningen opnieuw kunnen verhuren. Bij koopvoorrang krijgen huurders die een sociale huurwoning achterlaten voorrang op andere geïnteresseerden.

Door het aanpakken van onrechtmatig gebruik zoals wietplantages en onderhuur maken we eveneens woningen beschikbaar voor onze doelgroep. Hierdoor kwamen in het verslagjaar 2020 108 woningen opnieuw vrij voor verhuur. Dat ligt, als gevolg van COVID-19 onder onze ambitie van 150.

Tabel: aantal woningen (opnieuw) verhuurd als gevolg van doorstroommaatregelen in 2020, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Vrijgekomen woningen door tegengaan woonfraude	108	90	7	1	2	8
Gebruik doorstroomregelingen	41	38	2	1	0	0
Woningruil	71	56	2	1	7	5
Tijdelijke contracten (jongeren)	135	92	2	0	32	9

In 2020 zijn er in totaal 135 woningen met tijdelijke contracten verhuurd. Tijdelijke contracten zijn overwegend voor jongeren met een jongerencontract (5 jaar). Hiermee vergroten we voor jongeren de kans op een woning. Deze woningen worden na 5 jaar weer aan jongeren aangeboden. In 2020 is hier actief op ingezet, waarbij in Purmerend naar verhouding de meeste jongerencontracten zijn afgesloten.

2.5 Betaalbaarheid

Passend toewijzen en Europeanorm

We zorgen ervoor dat huishoudens met recht op huurtoeslag (de laagste inkomens) een huur krijgen die recht geeft op huurtoeslag, dus maximaal € 663,40. Wettelijk moet dit voor minstens 95% van deze huishoudens lukken. Bij ons was dit afgelopen jaar 98,7% en daarmee hebben we dit ruimschoots gehaald.

Daarnaast gebruiken we onze woningen zoveel mogelijk om onze doelgroep, de lage inkomens, te huisvesten. In 2020 hebben we daarom 80% van onze sociale huurwoningen met een prijs onder de aftoppingsgrenzen aangeboden. Voor bewoners met een laag inkomen met recht op huurtoeslag blijft de huur hierdoor betaalbaar. In Zaanstad zijn met 59,6% relatief weinig woningen aangeboden met een huurprijs die recht geeft op huurtoeslag. We hebben daar relatief veel woningen aangeboden in de categorieën tussen € 619,01 en € 737,14. Dat is het gevolg van onze gebiedsgerichte aanpak in de wijk Poelenburg; door deze prijsstelling stimuleren we dat mensen met een inkomen uit arbeid in de wijk komen wonen.

Naast het passend toewijzen worden wij geacht om minimaal 80% van onze sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055. Met 97,2% hebben we hier ruimschoots aan voldaan.

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. We hebben in 2020 de huur van 351 huishoudens verlaagd in het kader van deze afspraak (770 in 2019).

Middenhuur

In Amsterdam hebben we in de prestatieafspraken afgesproken dat we ten minste 65% van de vrije sector woningen verhuren voor een prijs tussen de € 737,14 en € 1.032 (prijsspeil 2020) aan middeninkomens met een bruto-inkomen van maximaal € 61.700. We deden dat in 2020 in 80,1% van de verhuringen en hebben dus aan deze afspraak voldaan.

Tabel: verhuringen naar streefhuur en wet- en regelgeving in 2020, per gemeente

	Totaal	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Nieuwe verhuringen (excl. studenten)						
Tot lage aftopgrens (\leq € 619,01) (60%)	64,9%	69,0%	39,7,2%	58,3%	67,0%	44,1%
Tot hoge aftopgrens (€ 619,01 - € 663,40) (20%)	16,3%	14,3%	38,4%	8,3%	7,0%	29,4%
Tot liberalisatiegrens (€ 663,40 - € 737,14) (20%)	18,8%	16,7%	21,9%	33,3%	26,1%	26,5%
Nieuwe verhuringen Europeanorm						
Inkomens \leq € 39.055 (> 80%)	97,2%	97,6%	87,7%	91,7%	97,4%	95,6%
Inkomens € 39.055 - € 43.574 (< 10%)	1,5%	1,4%	12,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Inkomens > € 43.574 (< 10%)	1,3%	1,0%	0,0%	8,3%	2,6%	4,4%
Vrije sector						
Middensegment (t/m € 1.032)	74,5%	68,7%	66,7%	100%	100%	88,5%

Betalingsproblemen

We proberen huren betaalbaar te houden en daarmee betalingsproblemen te voorkomen. Huurders kunnen ook in betalingsproblemen komen vanwege een inkomensterugval. Voor deze huishoudens leveren we maatwerk. Dit kan in sommige situaties een (tijdelijke) korting op de huur betekenen.

Betalingsachterstanden kunnen ook worden verminderd of zelfs worden voorkomen doordat huurders hun financiën beter overzien. Hiervoor hebben we nieuwe huurders budgetgesprekken aangeboden waarin samen naar hun financiën wordt gekeken. Dit leidt tot meer inzicht en tot gerichte besparingstips, bijvoorbeeld op het gebied van energieverbruik, of tot mogelijk aan te vragen toeslagen. Na een succesvolle pilot in Amsterdam Noord in 2019 hebben we deze werkwijze in 2020 ingezet in Zuidoost en West. Hierin werken we samen met de gemeente Amsterdam, Doras, SEZO en MaDiZo.

Een vergelijkbaar project dat specifiek is gericht op jongeren is dit jaar voorbereid en zal in 2021 worden ingezet. Hierin werken wij samen met Nibud, de gemeente Amsterdam, de Hogeschool van Amsterdam en de andere jongeren huisvesters in de stad.

Een deel van de huurders komt hun betalingsverplichting niet na. Het aandeel huurders met een huurachterstand is in 2020 gestegen van 6,2% naar 6,9%. Dit is een stapje terug op wat de afgelopen jaren een dalende lijn is geweest door succesvolle inzet van vroegtijdige signalering. Hiermee kunnen we in veel gevallen maatwerkafspraken maken met huurders om de achterstand in te lopen. De totale huurachterstand is 0,8%, net als in 2019.

Een aantal jaren geleden hadden we door huurschulden veel huisuitzettingen (82 in 2016). In de afgelopen paar jaar hebben we actief gewerkt aan het voorkomen van betalingsproblemen door met verschillende partners actief samen te werken. Door COVID-19 en de daardoor gekozen terughoudendheid is het aantal huisuitzettingen in verband met een huurachterstand het afgelopen jaar opnieuw flink gedaald, van 23 naar 13.

Jaarlijkse huuraanpassing

Elk jaar passen we per 1 juli de huur van onze sociale huurwoningen aan. Wettelijk mag de gemiddelde huurstijging niet meer zijn dan inflatie plus 1%, mits dit in de prestatieafspraken met de betreffende gemeente is vastgelegd. Voor 2020 is de inflatie vastgesteld op 2,6%. Om de betaalbaarheid van onze huren te waarborgen hebben we bij het verhogen van de huur huishoudens

met een relatief hoge huur en een laag inkomen zoveel mogelijk ontzien. Tegelijkertijd hebben we huishoudens met een lage huur en/of een hoog inkomen relatief meer verhoogd:

- Huurders met een passend inkomen en een huur vanaf de tweede aftoppingsgrens hebben we geen verhoging gegeven.
- Huurders met de laagste huren kregen een huurverhoging van maximaal 5,1%.
- Huurders met een relatief hoog inkomen (boven € 43.574) kregen een huurverhoging van minimaal 5,2% en maximaal 6,6% (grote huishoudens, gehandicapten en AOW'ers uitgezonderd). Om de betaalbaarheid ook voor deze huishoudens te borgen, hebben we een plafond van € 863 gehanteerd, dat is gebaseerd op Nibud-normen.

Met de verschillende maatwerk afspraken die we hanteren hebben we tevens van 510 huishoudens de huur bevroren of verlaagd, omdat deze relatief hoog was in relatie tot hun inkomen.

2.6 Blik vooruit

We blijven inzetten op het aanbieden van zoveel mogelijk woningen met een betaalbare huurprijs. Komend jaar blijven we onze doorstroommaatregelen actief inzetten en uitbreiden, zodat we zoveel mogelijk huishoudens kunnen huisvesten. Waar we ons in 2020 hebben geconcentreerd op het verbeteren van de doorstroommaatregelen, gaan we in 2021 huurders die er voor in aanmerking komen actiever benaderen en bezoeken. Hiervoor zetten we meer doorstroommakelaars in en ook de bewonersbegeleiders die al in de buurten actief zijn voor renovatieprojecten. De COVID-19-maatregelen beperken de doorstroomaanpak enigszins, doordat met name senioren terughoudend zijn om woningen te bezichtigen. Hierin blijven we op zoek naar creatieve oplossingen.

Voorrang geven aan sociale huurders bij vrije sector en koopwoningen is een andere manier om doorstroming te bevorderen, dit gaan we ook in Zaandam en Purmerend mogelijk maken. Daarnaast hebben we afspraken met andere corporaties om elkaars sociale huurders eveneens voorrang te geven. Hierdoor wordt de maatregel nog effectiever.

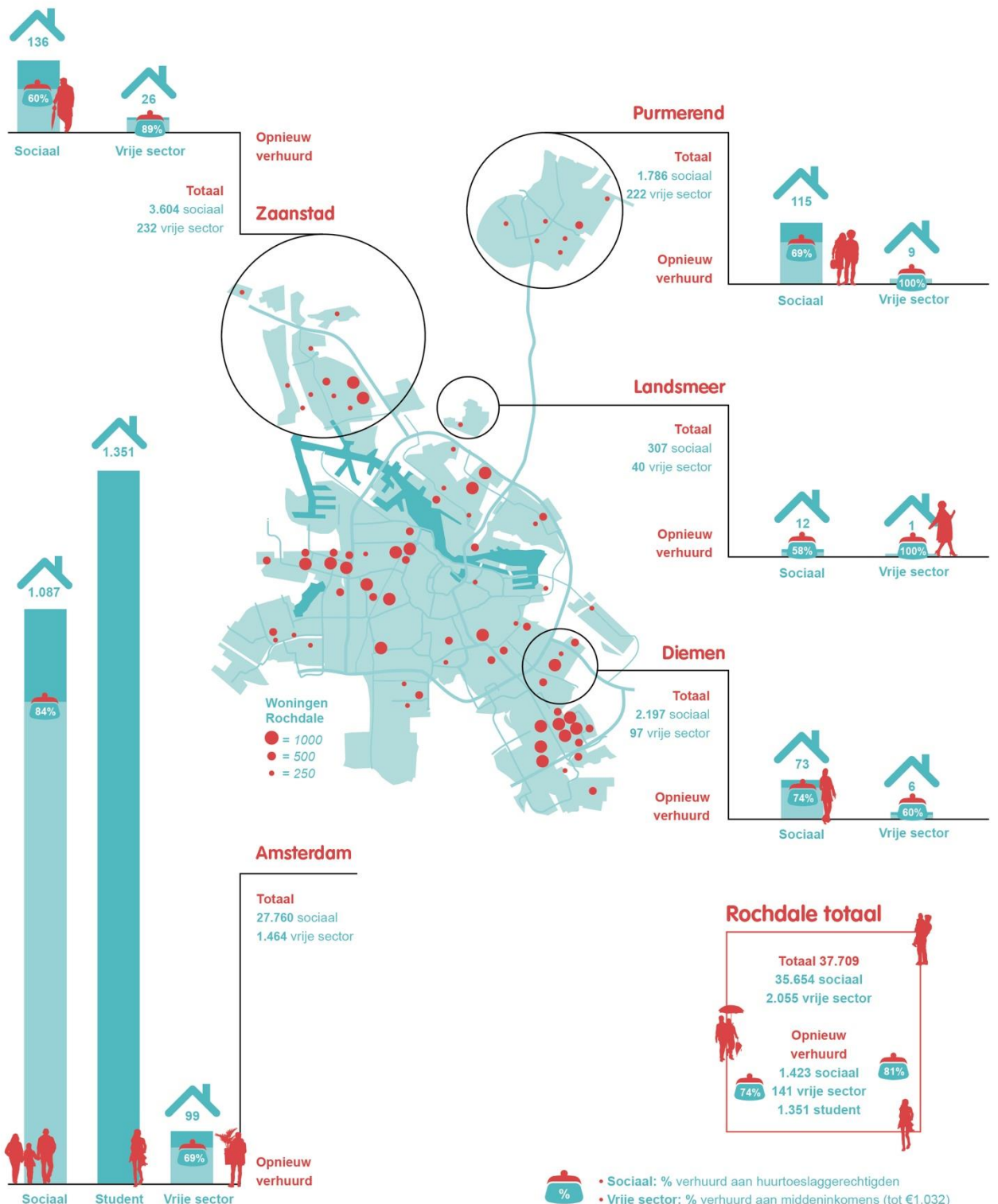
Verder zetten we in op een woonlastenakkoord in alle gemeenten en/of een maatwerkregeling zoals genoemd in het Sociaal Huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes. Hierdoor kan een deel van de huishoudens huurbevroering of huurverlaging krijgen.

Ter voorkoming van betalingsachterstanden blijven wij budgetgesprekken aanbieden aan nieuwe huurders in een aantal wijken in Amsterdam. Deze werkwijze gaan we in 2021 verder uitbreiden en ook oppakken in een nieuw samenwerkingsverband gericht op jongeren.



Betaalbaar wonen 2020

Aantal woningen opnieuw verhuurd in 2020



3. Ons vastgoed

3.1 Ambitie

We willen onze voorraad sociale huurwoningen vergroten. In ons werkgebied is daar immers een grote vraag naar. De tijd dat mensen moeten wachten op een sociale huurwoning neemt ieder jaar toe. Daarnaast willen we de kwaliteit en duurzaamheid van ons bezit verbeteren. Daarom investeren we veel in onderhoud en renovatie. Alle woningen die we nu nieuw bouwen hebben minimaal label A++ of zijn (bijna) energieneutraal. Vóór het jaar 2022 is het gemiddelde label van onze woningen hierdoor label B of beter.

3.2 Nieuwbouw

Nieuwbouw is een belangrijk middel om zowel het aantal woningen voor de doelgroep te laten groeien, als om de kwaliteit en duurzaamheid van ons bezit te verhogen. In de Waterlandpleinbuurt in Amsterdam Noord realiseerden we 93 nieuwbouwwoningen. In Purmerend is op twee locaties gestart met de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. In totaal gaat het om 107 woningen, meer dan de geplande 44. Dat komt door de acquisitie van een nieuw project in Purmerend (Pont Neuf). Dit project is de eerste vrucht van onze extra inspanningen om meer projecten te acquireren. In 2020 is een acquisitie-team gestart om de beschikbaarheid van woningen in de gemeenten waar we actief zijn te vergroten. De inspanningen van het acquisitieteam resulteerden in 2020 in vier nieuwbouwprojecten waarmee, mits de plannen definitief doorgang vinden, 610 woningen gerealiseerd kunnen worden. Hoewel onze inspanningen leiden tot zichtbare resultaten, zijn de aantallen nog gering. We blijven ons de komende jaren inzetten om de woningvoorraad zoveel mogelijk te vergroten en de woningnood te verlichten.

3.3 Het aantal woningen

In 2020 hebben we 129 nieuwe woningen opgeleverd, in nieuwbouw en via transformatie. Naast de nieuwbouw in Amsterdam Noord, hebben we een gemengd wooncomplex voor 36 jongeren en statushouders opgeleverd in een getransformeerde oude school in Amsterdam West. We verkochten afgelopen jaar 117 woningen, en er zijn 151 woningen gesloopt. Het saldo eind 2020 komt daarmee op 37.729 woningen, waarvan 35.654 in de sociale sector, 118 minder dan een jaar eerder. Het aantal vrije sector huurwoningen is gedaald met 20 eenheden. Dit jaar daalt de totale voorraad sneller dan we bij kunnen bouwen, door gebrek aan locaties. De komende jaren kunnen we onze voorraad weer gestaag laten stijgen als gevolg van de nieuwbouwinvesteringen.

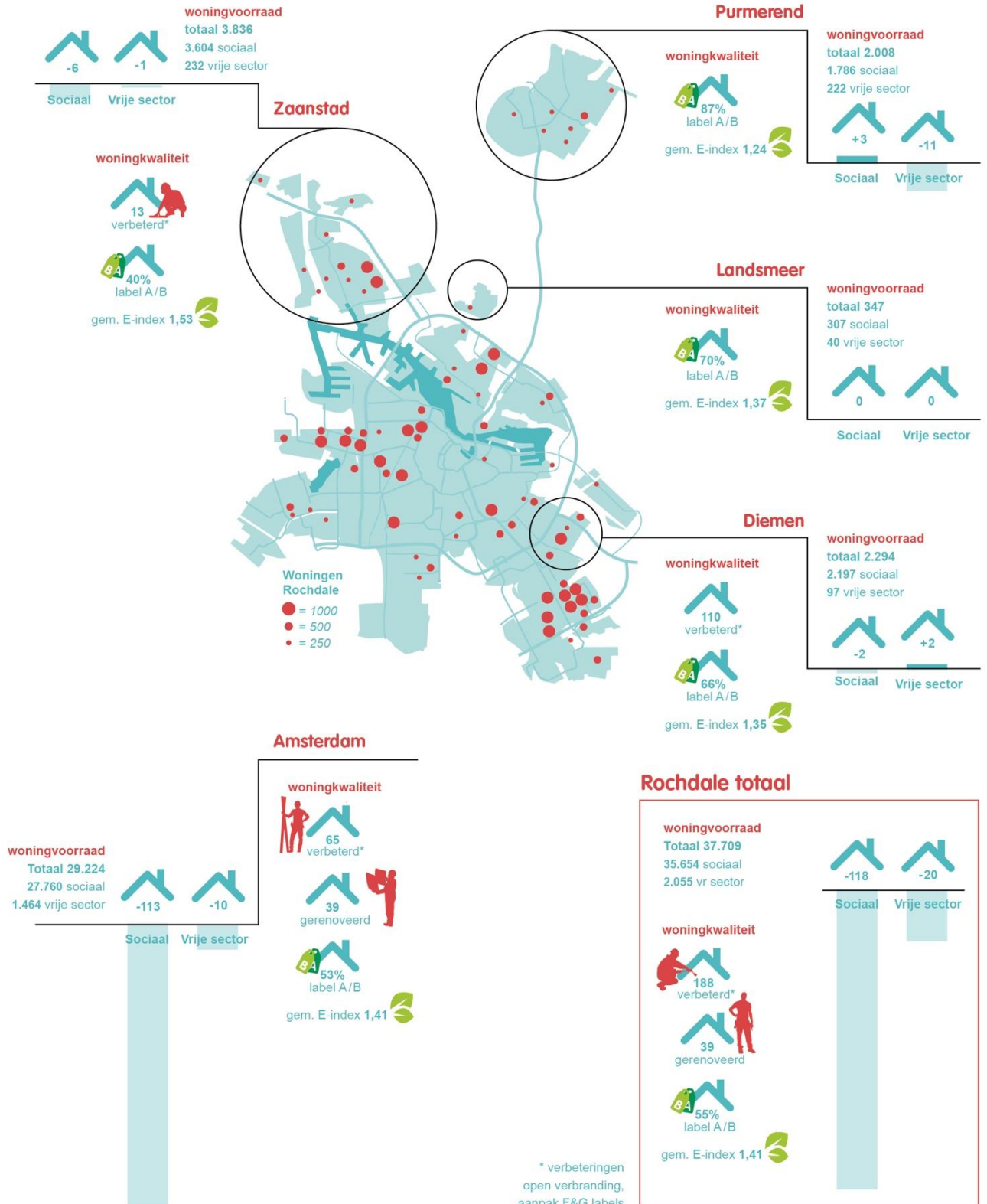
3.4 Onderhoud en reparaties

In 2020 hebben we € 49 miljoen uitgegeven aan het verbeteren van woningen en ruim € 70 miljoen aan het onderhouden van onze woningen. 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 1.100 adressen zijn de keukens en/of badkamers vervangen. In 2020 hebben we ongeveer 40.000 reparatieverzoeken verwerkt. Reparaties in woningen doen we grotendeels zelf. Sinds 2017 kunnen huurders bij Rochdale een onderhoudsabonnement afsluiten. Hiermee besteden huurders een deel van het onderhoud waar zij eigenlijk zelf verantwoordelijk voor zijn aan Rochdale uit. Denk bijvoorbeeld aan het repareren van een deurbel, brievenbus, kraan of het ontluchten van een



Onze woningen in 2020

Kwaliteit en toename of afname aantal woningen in 2020



cv-ketel. Het aantal huurders met een onderhoudsabonnement neemt nog steeds toe. Eind 2020 zijn er 13.394 abonnementen afgesloten; ruim 1/3 van onze huurders heeft er nu een.

3.5 Verbetering en verduurzaming van woningen

We dragen bij aan de maatschappelijke opgave om de duurzaamheid van ons bezit te vergroten en maken het CO₂-neutraal vóór 2050. We monitoren de CO₂-uitstoot en volgen zo de effecten van onze investeringen. De afgelopen jaren is de uitstoot met circa 2% per jaar teruggebracht. Hierbij richten we ons in eerste instantie op het isoleren van onze woningen. Daarnaast werken we aan het aardgasvrij maken van onze woningen en waar mogelijk het opwekken van duurzame elektriciteit. Daarbij zoeken we op buurtniveau de samenwerking met gemeente, nutspartijen en bewoners. Huurders worden met hulp van energiecoaches geholpen om minder te verbruiken. Op termijn gaan we ook circulair bouwen, dat is een nieuwe en grote uitdaging waar we de eerste denkstappen in aan het zetten zijn.

Het afgelopen jaar hebben we aan circa 700 woningen gewerkt om deze te verbeteren. Tot 2023 staan er meer dan 1.500 woningen in uitvoering. 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 2020 242 woningen met een F- of G-label 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 (zoals aan de Staghof), Beter Label projecten (Van Markenplantsoen) of renovatie (in de Dobbebuurt), maar ook op verzoek van de huurder. Ook de nieuwbouwwoningen van de Schaker kregen individuele zonnepanelen. In totaal zijn in 2020 bij circa 600 woningen individuele zonnepanelen geplaatst. Ook zijn er in 5 complexen circa 1.000 panelen geplaatst die in de stroomvoorziening van de collectieve ruimtes voorziet. Het gaat om complexen aan de Jan Evertsenstraat, Meidoornstraat, Van Markenplantsoen, Loethoelstraat en de IJdoorn.

Mede door onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid en renovatie wordt de energie-index van onze woningen steeds beter. Op dit moment heeft 55% van ons bezit een energielabel B of beter. In 2017 was dit nog 45%. Minder dan een procent van de zelfstandige woningen heeft nog een label F of G. In 2020 komen we al bijna op gemiddeld label B uit: de gemiddelde energie-index is 1,41. De in de corporatiesector afgesproken doelstelling om in 2021 gemiddeld label B (energie-index 1,20-1,40) te behalen, gaan we dus vrijwel zeker halen.

Tabel: energieprestatie woningvoorraad (%) in 2020, per gemeente

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Energie-index vertaald naar label ¹	C	C	B	B	B	C
Energielabel A	34%	33%	32%	12%	50%	28%
Energielabel B	21%	20%	35%	58%	37%	12%
Energielabel C	30%	32%	26%	25%	10%	33%
Energielabel D	14%	12%	6%	5%	2%	18%
Energielabel E	3%	2%	2%	0%	0%	7%
Energielabel F	1%	0%	0%	0%	0%	1%
Energielabel G	0%	0%	0%	0%	0%	0%

¹Marges voor indexen: A=0,81-1,20; B=1,21-1,40; C=1,41-1,80.

3.6 Bedrijfsruimte en parkeerplaatsen

Behalve woningen hebben we ook nog ander bezit, zoals bedrijfsruimten en parkeerplaatsen. Commerciële bedrijfsruimte zoals een winkel, kantoor of een restaurant kan een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid en de ontwikkeling van de buurt. Maatschappelijke bedrijfsruimte zoals een medische praktijkruimte, gezinsvervangend tehuis of ontmoetingscentrum proberen we altijd te behouden. Een deel van de commerciële bedrijfsruimte verkopen we wanneer die geen meerwaarde heeft voor de buurt of als de leefbaarheid in de buurt al heel goed is. Parkeren zien we niet als onze kerntaak. Wij bouwen of verhuren enkel parkeerplaatsen als er geen andere mobiliteitsopties zijn en anderen (zoals gemeenten of commerciële partijen) geen parkeermogelijkheden bieden.

In totaal is het aantal bedrijfsruimten en parkeerplaatsen afgenomen met 65. Wel hebben we ruimte gecreëerd voor maatschappelijke bedrijfsruimten: dit aantal steeg met 2.

Tabel: aantal bedrijfsruimten en parkeerplaatsen in 2020, per gemeente

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Commerciële bedrijfsruimten	880	822	6	0	8	44
Maatschappelijke bedrijfsruimten	42	40	0	0	2	0
Parkeergelegenheden	1991	1633	140	0	0	218
Totaal (aantal)	2913	2495	146	0	10	262
Vershil t.o.v. 2018	-65	-61	-1	-2	-1	0

3.7 Blik vooruit

Omdat de vraag naar woningen groot is, zetten we flink in op het vergroten van onze nieuwbouwproductie, zodat we (op termijn) ons streven om 300 nieuwe woningen per jaar te bouwen gaan halen. Met name onze inzet op acquisitie is daarbij veelbelovend. Door nu flink te investeren in nieuwe locaties, kunnen we onze investeringscapaciteit de komende jaren omzetten in meer woningen. Daarmee leveren we een grote bijdrage aan onze belangrijkste maatschappelijke doelstelling, het voorzien in voldoende woningen. Ook op onze andere maatschappelijke doelstellingen kwaliteit en duurzaamheid blijven we vol inzetten. De inspanningen voor het verbeteren en verduurzamen van onze woningen blijven hoog; jaarlijks willen we zo'n 700 à 1.000 woningen renoveren.

4. Onze buurten

4.1 Ambitie

Een fijne en leefbare buurt is voor bewoners van groot belang. Daarom werken wij aan sterke buurten. Dat doen we uiteraard samen met een groot aantal andere partijen. We zien voor onszelf een belangrijke rol in het verbinden van partijen rond de opgave in de buurt. Ook de keuzes die we maken voor onderhoud en renovatie, nieuwbouw, verkoop en verhuur moeten bijdragen aan betere buurten.

4.2 Werken aan sterke buurten

Aan deze doelstelling werken we in 2020 met volle kracht door. Onze eigen professionals vanuit verschillende disciplines werken samen met bewoners en met onze partners uit zorg, welzijn, onderwijs en van de politie aan de integrale opgave in de buurt. Mooi daarbij is dat het ons steeds beter lukt om ook intern binnen Rochdale echt samen te werken aan sterke buurten: met onze vastgoedafdeling, de asset managers, en alle betreffende disciplines verbinden we de fysieke opgave in onze woningen steeds meer aan de sociale opgave, veiligheid en de leefbaarheidsvraagstukken. Door het werken in gebiedsteams hebben we voor bewoners letterlijk weer gezicht gekregen en leggen we makkelijker de verbinding met de professionals van andere organisaties.

Van grote invloed op het werken in onze buurten is COVID-19. De effecten van de lockdown op de samenleving zijn groot geweest, ook in de buurten waar wij als woningcorporatie een rol hebben. Dat merken we bijvoorbeeld in de door bewoners ervaren overlast. Veel jongeren, gezinnen, vooral in de meest kwetsbare buurten, hebben het echt zwaar. Dat maakt het extra belangrijk voor ons om met volle kracht te blijven investeren in de samenwerking in de buurten met onze partners in zorg, welzijn, jeugddomein, veiligheid, schuldhulpverlening en de gemeente. Tijdens de lockdown zijn onze wijkbeheerders nog wel altijd aanwezig gebleven in de wijken, juist ook om de 'gevoelstemperatuur' in onze complexen en in de buurten goed te kunnen blijven voelen. Ook zijn we, veel minder dan wij eigenlijk zouden willen, bij huurders op huisbezoek gegaan in 2020.

COVID-19 heeft gelukkig niet alleen negatieve effecten gehad. De 'social distancing' heeft ons bijvoorbeeld veel nieuwe dingen geleerd over hoe we met onze huurders communiceren. Het heeft bijvoorbeeld onze creativiteit maximaal geprikkeld om op zoek te gaan naar vernieuwende manieren van communicatie en participatie met onze huurders. Dat deden we meer met digitale media, video-bijeenkomsten en webinars. Ook zien we dat de gemeenschapszin in onze buurten (elkaar steunen en helpen met sociale initiatieven en hulp) veel moois heeft opgeleverd. Mensen zorgen voor elkaar, jongeren helpen ouderen, medewerkers van Rochdale helpen de voedselbanken en steunen de huurders. Er waren zo het afgelopen jaar ook vele mooie lichtpuntjes.

Toch zijn er ook zorgen. Agressie richting medewerkers in de wijk neemt helaas steeds meer toe. We zetten daarom heel intensief in op aanvullend (sociaal) wijkbeheer. We werken hierin samen met onder andere gemeenten, zorginstellingen, partners uit onderwijs en welzijn, politie en uiteraard huurders. Samen met deze partners zetten we actief in op schoon, heel en veilig. En met zogenaamde buurtjaarplannen voeren we samen met onze partners projecten uit om de buurten sterk en leefbaar te maken. Door COVID-19 hebben we daarnaast in de complexen flink extra ingezet op het schoonmaken van de liften, trapportalen en de publieke toegangsruimtes.

We zien dat veiligheid en criminele ondermijning een steeds groter thema wordt in de buurten. Samen met het ministerie, de gemeente, politie en het Openbaar Ministerie werken we ook hierbij intensief samen. In 2020 is er ook een roerganger criminele ondermijning binnen Rochdale gestart.

Misbruik van onze woningen is mede oorzaak van onveiligheid. Daarom werken we actief aan de bestrijding van woonfraude. Samen met onze collega-corporaties hebben we gewerkt aan een pilot voor actieve en vroegtijdige opsporing door middel van data-analyse. Ook zijn we bezoeken en rondes gaan lopen in combi-teams met medewerkers van onder meer de gemeente. Hierdoor is de efficiency in 2020 verder toegenomen en wordt volgend jaar nog verder gewerkt aan de professionalisering van dit werkterrein. In totaal zijn in het afgelopen jaar 108 woningen vrijgekomen als gevolg van de aanpak van woonfraude, waarvan 7 door ontruiming.

Op het gebied van woonoverlast is een specialistisch team gestart en zijn we steeds meer, ook op tactisch en strategisch niveau, aangehaakt bij onze partners in zorg, welzijn en van de gemeente. De netwerken rond dit team versterken zich steeds meer, mede versneld door de introductie in 2020 van de 'sociale buurtteams' van de gemeente Amsterdam en haar partners in zorg en welzijn.

4.3 Gemengde wijken

We werken ook aan sterke buurten door goed te kijken waar we wel of niet woningen verkopen en aan welke doelgroep we de woningen verhuren. Dat betekent onder andere dat we sociale huurwoningen behouden in de wijken waar het aandeel sociale huurwoningen klein is. En waar veel sociale huurwoningen zijn, proberen we meer te differentiëren. Op deze manier zorgen we voor een goede menging en voorkomen we concentraties van kwetsbare huurders. Afgelopen jaar zijn 96 sociale huurwoningen verkocht, 87 daarvan stonden in wijken met meer dan 50% sociale huurwoningen.

Tabel: aantal verkochte woningen naar aandeel sociale huur in de wijk in 2020

	Aantal	Percentage (%)
Verkochte woningen in wijken met \leq 35% sociale huur*	0	0
Verkochte woningen in wijken met 36-50% sociale huur	9	9
Verkochte woningen in wijken met \geq 50% sociale huur	87	91
Totaal	96	100

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

4.4 Buurtgerichte aanpak

In 2020 is er binnen ons hele werkgebied hard en met resultaat gewerkt aan leefbare en sterke buurten. Onderstaand kort per gemeente en/of stadsdeel de belangrijkste resultaten op een rij.

Zaanstad: Poelenburg en Peldersveld

Veel buurten vragen om een integrale wijkaanpak waarbij wonen, werken, scholing en veiligheid hand in hand gaan. In Poelenburg en Peldersveld in Zaanstad is samen met de partners en de gemeente in 2019 een 'pact' ondertekend waarbij we een 20-jarige samenwerking en commitment met onze partners aangaan om deze wijken sterker en leefbaarder te maken. In 2020 gaven we daar samen met onze partners inmiddels met volle kracht uitvoering aan. We investeren daarin ook in de preventieve zachte kant, en werken zeer intensief samen met onze partners in zorg en welzijn, onderwijs en cultuur. En we geloven daarbij in de kracht van gemeenschappen en onze bewoners. In 2020 zijn vanuit de buurten weer tal van bewonersinitiatieven ontstaan die we maximaal faciliteren, ondersteunen, stimuleren en omarmen (community building). Maar we werken ook aan de bestrijding van illegaliteit en woonfraude.

Amsterdam: Centrum, Westerpark, Oost, Zuid en West

In deze gebieden zijn we in 2019 gestart met vijf nieuw gevormde buurtteams. In 2020 werken we hier met volle kracht aan door. Onze buurtcoördinatoren, opzichters, wijkbeheerders, verhuurmakelaars, asset managers, projectleiders vastgoed en medewerkers wonen en zorg werken hierin samen met partners en bewoners aan sterke buurten. In deze wijken zijn we in 2020 veel zichtbaarder en aanspreekbaarder geworden dan in voorgaande jaren. Samen met politie, welzijn, zorg, onderwijs en gemeente werken we aan zichtbare projecten en buurtjaarplannen. Resultaten zijn onder andere: 'Samen achter de voordeur' en huisbezoeken in Buitenveldert, community building en bewonersactiviteiten op Kattenburg, experimenten met de matching van kwetsbare huurders en woning in Westerpark, intensieve samenwerking met het zorgnetwerk Westerpark, initiatieven met het zelfbeheer van diverse binnentuinen in stadsdeel West en de Buurtmoestuin Kolenkit.

Amsterdam: Nieuw-West

In Amsterdam Nieuw-West is een grote opgave. In Slotermeer werken we met een multidisciplinair team aan een grote en intensieve aanpak voor vooral de Dobbebuurt en de Van Deyssebuurt. Beide buurten vragen om een gecombineerde sociale en fysieke aanpak. Dit doen we langjarig, samen met onze partners als politie, gemeente, zorg, welzijn, stichting Vooruit, Cascoland en lokale ondernemers. In deze buurten spelen grote sociaal-maatschappelijke problemen en is de sociaal-economische positie van huurders een belangrijk punt van aandacht. Ook criminele ondermijning is een belangrijk thema, dat de komende jaren ook grote aandacht vraagt voor woningprogrammering, toewijzing van kwetsbare huurders, de herhuisvestingsopgave en interim-beheer.

Het vernieuwingsplan voor de Van Deyssebuurt is in het voorjaar door Rochdale vastgesteld. Met maatschappelijke organisaties en met bewoners is gesproken over de vraag hoe van de Van Deyssebuurt een sterkere buurt te maken. Er is bijzondere aandacht voor kwetsbare huurders, met de introductie van 'wooncirkels', maar ook met ruimte voor ondersteunende maatschappelijke voorzieningen. Ook voor jongeren biedt de vernieuwing perspectief; met jongerenwoningen en een talentenhuis. Om de integrale betrokkenheid van verschillende partijen te borgen is voor de Röellbuurten een toekomstbeeld opgesteld, met een scala aan ondersteunende activiteiten (de 'Verbeteraanpak Röellbuurten').

De vernieuwing gaat erg lang duren, zeker 10 jaar. Ondertussen werken we nu al aan de sterkere buurt. Zo is met maatschappelijke organisaties en de gemeente een hulploket opgezet op ons buurtpunt. De werkwijze lijkt erg op de aanpak van de nieuwe sociale buurtteams van de gemeente. Het sociale buurtteam wordt onze partner in de te realiseren voorzieningshub aan de Lodewijk van Deyssestraat. En omdat de komst van het jongerencentrum annex talentenhuis nog even duurt, heeft Rochdale het initiatief genomen voor de vestiging van een tijdelijke jongerenbuurtwerkkamer. Zo werken we gestaag toe naar een vernieuwde Van Deyssebuurt.

Amsterdam Zuidoost

We zien in Zuidoost een opeenstapeling van sociale en economische problemen in bepaalde complexen, gecombineerd met gewelds- en schietincidenten. We zetten een groot aantal middelen in, zoals we ook in de andere gebieden doen (zie hierboven), om de leefbaarheid te verbeteren. Hierin zoeken we, waar effectief, de samenwerking met andere maatschappelijke partijen. In de E-buurt gaan we een nieuw complex bouwen, waarbij op de begane grond een samenwerking komt tussen het ROC en het Leger des Heils. Voor de H-buurt en G-Buurt zijn de plannen nog in de

maak. We zijn van plan onze flats daar ook fysiek aan te pakken. De situatie in Zuidoost heeft ook grote aandacht van de gemeente.

In Amsterdam Zuidoost is er, vanuit de Alliantie Zuidoost, aan het eind van 2020 een masterplan opgesteld met ook als doel om langjarig met onze partners te werken aan een integrale wijkaanpak om dit gebied sterker te maken. Namens alle betrokken corporaties nemen wij plaats in de bestuurlijke stuurgroep.

Diemen

Het buurtteam werkt samen met de gemeente en onze partners aan het buurtjaarplan. In 2020 zijn nieuwe samenwerkingsafspraken gemaakt, ook op het gebied van leefbaarheid. De leefbaarheid in met name de Rode Kruislaancomplexen krijgt bijzondere aandacht. Nog steeds zijn daar veel bewoners actief in het kader van community based werken en zijn er steeds meer nieuwe en creatieve vormen van informele huurdersparticipatie ontstaan. Juist door COVID-19 heeft digitale participatie daarbij ook een enorme impuls gekregen. We stimuleren dat waar nodig en mogelijk. Ook is er een buurtkamer geopend waarin de bewoners zelf allerhande activiteiten ontplooiën. Tevens zijn er een aantal potentiële nieuwbouwlocaties, waarbij actieve participatie met bewoners in volle gang is en op creatieve nieuwe manieren verloopt.

Purmerend

Door het gaan werken in een buurtteam zijn we hier ook meer actief en zichtbaar aan het werk aan de leefbaarheid. Speciale aandacht is uitgegaan naar de vorming van een zorgnetwerk samen met Clup Welzijn, de gemeente, Intermaris en de Wooncompagnie. Er is intensieve aandacht besteed aan de communicatie met onze bewonerscommissies. Samen met de bewoners zijn het beheer en onderhoud van tuinen en achterpaden opgepakt, zodat ze weer schoon, heel en veilig zijn. Ook is in 2020 in Purmerend een buurtpunt van Rochdale geopend, waar wij samen elke dag fysiek in Purmerend aanwezig zijn met onze collega's van Intermaris, Wooncompagnie en Clup Welzijn.

4.5 Blik vooruit

Onze manier van werken ontwikkelen we komend jaar verder door; intern en extern beter samenwerken met nog meer resultaat voor de buurten en de bewoners. Onze bijdrage aan het voorkómen of verminderen van criminele ondermijning is voor komend jaar een belangrijk accent. Net zoals het goed huisvesten van kwetsbare groepen en samenwerking met partners rondom begeleiding van, en zorg voor, deze bewoners. Zodat uiteindelijk de bewoners en de buurt er beter van worden. In 2021 willen we daarnaast maximaal werken aan de professionalisering en doorontwikkeling van vernieuwende vormen van huurdersparticipatie: zowel formeel (met onze bewonerscommissies), maar zeker ook informeel (vernieuwende manieren, community based werken, bottom-upinitiatieven van bewoners faciliteren), alsook bij renovatieprojecten. Diversiteit in de buurten en in onze eigen organisatie en binnen onze teams is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

5. Dienstverlening aan onze huurders

5.1 Ambitie

Rochdale geeft thuis. Dat begint met een kwalitatief goede woning in een leefbare buurt. Maar thuisgeven betekent ook goede dienstverlening bieden. En dat is meer dan alleen huurders vriendelijk te woord staan. Goede dienstverlening betekent dat huurders op ons kunnen rekenen, dat we onze processen effectief en klantvriendelijk hebben georganiseerd. Zodat we gewoon regelen wat we moeten regelen zonder dat huurders daarvoor onnodige moeite hoeven te doen. Relevante informatie is beschikbaar en we reageren adequaat op vragen, verzoeken of klachten. Door efficiënte digitale dienstverlening blijft er ruimte over om persoonlijk bij te sturen en maatwerk te bieden op momenten dat het nodig is. Ook zijn we steeds zichtbaarder in onze buurten en zoeken we daar actief de samenwerking op. Door beter te luisteren naar onze (potentiële) huurders, verwachtingen meer te managen, proactief te handelen en te doen wat we zeggen, werken we aan vertrouwen en onze betrouwbaarheid.

5.2 Dienstverlening tijdens COVID-19

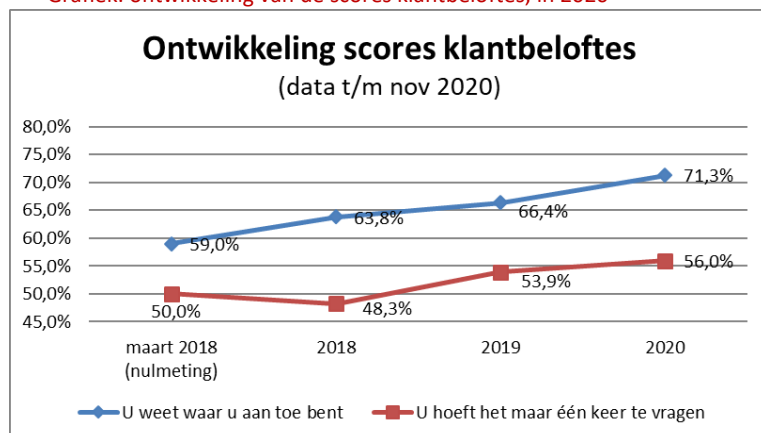
Rochdale nam in 2020 haar verantwoordelijkheid om de verspreiding van het COVID-19-virus zoveel mogelijk te voorkomen. We volgen daarin de richtlijnen van het RIVM. Dit had ook consequenties voor onze dienstverlening aan onze huurders. Zo vroegen we onze huurders en relaties om zoveel mogelijk zaken per e-mail of telefoon te regelen. Onze balies waren gesloten, langskomen kon uitsluitend op afspraak. Het verhuurproces (o.a. sleuteloverdracht, tekenmoment en oplevering) lieten we zo goed mogelijk doorgaan. Daar waar mogelijk deden we dat digitaal of telefonisch. Groepsbezoeken gingen niet door, in plaats daarvan vonden er een-op-een bezoeken plaats. Verder deden we tijdens de twee lockdown periodes alleen nog spoed- en noodzakelijke reparaties. Met nieuwe initiatieven probeerden we onze huurders tijdens de lockdownperiodes goed te helpen, bijvoorbeeld door:

- *Klustips via beeldbellen*
Sinds april gaven we onze huurders telefonisch of via beeldbellen op afstand klusadvies of -tips. In de maanden april en mei maakten 106 huurders hiervan gebruik. Tijdens de tweede lockdown in december, boden we deze extra dienst opnieuw aan. Binnen één week maakten al veertig huurders hiervan gebruik van.
- *Initiatief nemen in contact*
Tijdens de eerste lockdown was er minder inkomend klantcontact. Daarom namen onze collega's van Klantdienstverlening en Gebiedsbeheer in april en mei zelf contact op met ruim 900 huurders van 65 jaar of ouder. Doel: initiatief houden in het contact en horen of onze huurders zich redden of misschien wat hulp konden gebruiken. Het is gelukt om 740 huurders ook daadwerkelijk te spreken. In totaal hebben we 73 huurders in contact gebracht met hulporganisaties.
- *Bereikbaarheid weer op orde*
Tijdens de eerste lockdown was het inkomende klantcontact aan de telefoon laag. Na de lockdown merkten we eind tweede kwartaal een flinke piek in het belvolume. We konden dit onvoldoende beantwoorden, mede door onderbezetting. De langere wachttijden zorgden ervoor dat veel bellers naast het telefonische kanaal ook via andere kanalen, zoals chat, contact probeerden op te nemen

met Rochdale. Onze bereikbaarheid kwam onder druk te staan. In de zomer namen we daarom verschillende maatregelen, waardoor de bereikbaarheid sinds oktober is verbeterd.

5.3 Klantbeloften

Grafiek: ontwikkeling van de scores klantbeloftes, in 2020



Sinds 2018 werkt Rochdale met drie klantbeloftes:

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

Maandelijks hebben we gemeten hoeveel procent van onze bewoners vindt dat wij onze beloften nakomen. We zien dat de positieve groei vanaf 2018 ook in 2020 doorzet.

De klantbeloften blijven we binnen de organisatie aandacht geven, door ons per afdeling jaarlijks langs dezelfde meetlat te meten. Aandachtspunten worden besproken en doorvertaald in acties en ook via 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. Hoewel we blij zijn met de stijgende trend in de scores, zijn we ons ook bewust dat de score nog laag uitvalt. Dit blijft daarom een belangrijk aandachtspunt als graadmeter voor onze dienstverlening.

5.4 Verbeteren huurdersbeleving

Klantreis reparaties

Via een luisterpanel gingen we in gesprek met 10 huurders over onze dienstverlening rond een reparatie. Dit bracht veel inzichten over de klantreis bij dit proces en leidde tot concrete verbeterpunten. Sinds november sturen we bijvoorbeeld een sms naar onze huurder als onze vakman onderweg is. Huurders kunnen nu eenvoudig online en telefonisch een onderhoudsabonnement afsluiten én direct ook een reparatieafpraak indienen, wat voorheen niet kon.

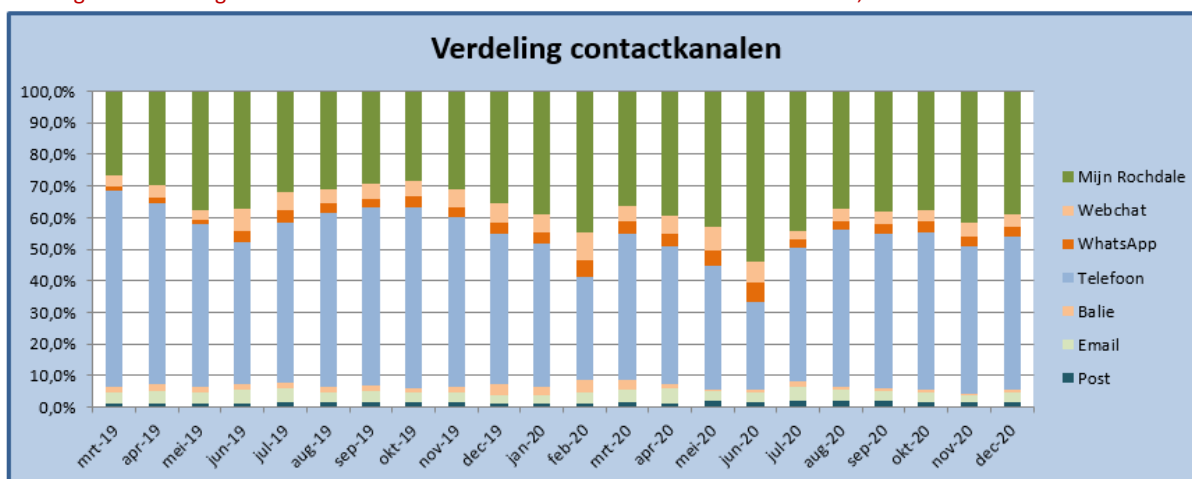
Eind 2020 ligt de focus op het verbeteren van de 'first time fix': als de vakman bij de huurder is, is het doel zoveel mogelijk direct de reparatie te kunnen oplossen. Dit doen we via een betere planning en efficiënt ingerichte busvoorraad. In 2021 verwachten we hier de vruchten van te plukken.

Klantkanalen

Bewoners kunnen Rochdale via vele kanalen bereiken. Conform onze kanaalstrategie hebben huurders hierin keuzevrijheid en stimuleren wij huurders gebruik te maken van onze digitale selfservice. Net als voorgaand jaar zien we een afname van de telefoongespreken en een toename van de online contacten via webchat, WhatsApp en Mijn Rochdale. Vorig jaar vond 40% van onze klantcontacten online plaats, dit jaar is dat gestegen naar 50%. Het percentage digitale selfservice via Mijn Rochdale is 41%.

Dit komt onder meer door een verbetering van ons telefonische keuzemenu waarbinnen huurders kunnen kiezen een sms te ontvangen met een link naar de Rochdale webpagina die ze nodig hebben.

Diagram: verdeling van de huurderscontacten over de verschillende contactkanalen, in 2020



Digitale selfservice

Het aandeel huishoudens met een account voor Mijn Rochdale, ons huurdersportaal, is dit jaar gestegen van 39% naar 45,5%. Dit is bovengemiddeld voor een grootstedelijke corporatie. Ook de mate van gebruik van ons huurdersportaal neemt toe. Naast bestaande functionaliteiten is het vanaf 2020 mogelijk om burenoverlast te melden. Ook kan de huurovereenkomst digitaal worden ondertekend. Dat is nu alleen nog voor parkeergelegenheden, maar zal ook voor de woonruimte mogelijk worden.

Informatievoorziening

De content op onze website is verder geoptimaliseerd om deze duidelijker, overzichtelijker en begrijpelijker te maken voor onze bewoners. Daarbij is veel aandacht besteed aan goede aansluiting bij wat bezoekers verwachten of nodig hebben en ze eenvoudiger naar de juiste acties/informatie te begeleiden. Als vervolgstap wordt de zoekmachine binnen onze website verbeterd, wat begin 2021 tot betere zoekresultaten voor onze bewoners gaat leiden.

Bewoners kunnen sinds dit jaar hun postcode en huisnummer invoeren en zien of er in de komende 5 jaar onderhoud gepland staat voor de woning. Deze tool werd in 2020 gemiddeld 90 keer per maand geraadpleegd.

5.5 Huurderstevredenheidscijfers

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) meet voor ons de huurderstevredenheid. Hieruit blijkt dat:

- onze nieuwe en vertrekkende huurders nog steeds heel tevreden zijn over onze dienstverlening. De stijging die we in 2019 hebben gerealiseerd, weten we vast te houden;
- huurders onze algemene dienstverlening en dienstverlening rond een reparatie iets lager beoordelen. Een gedeeltelijke verklaring hiervoor zijn onze bereikbaarheidsproblemen die we dit jaar hebben gehad en verminderde dienstverlening in verband met COVID-19-maatregelen;
- het cijfer dat we voor onderhoud ontvangen hebben, lager is dan voorgaande jaren. Door een veranderde vragenlijst is het cijfer niet een-op-een vergelijkbaar met voorgaande jaren. Dit verklaart echter niet het gehele verschil. Een ander effect is dat een van de nieuwe onderhoudspartners beduidend slechter scoorde, wat in combinatie met een relatief hoge uitvraag een duidelijk effect heeft.

Tabel: KWH-scores per onderdeel in 2017-2020

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

Bron: KWH, d.d. 8 februari 2021

Er zijn dit jaar meer klachten binnengekomen dan in het voorgaande jaar. Dit heeft met name te maken 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. Deze trend is ook zichtbaar in het aantal meldingen bij de Geschillenadviescommissie, waar in 2020 in totaal 21 geschillen zijn aangemeld (in 2019 waren dit er 14).

5.6 Blik vooruit

In 2021 gaan we in gesprek met onze huurders over onze koers op het gebied van dienstverlening. Met behulp van die input willen we onze ambitie op het gebied van dienstverlening nog scherper neerzetten. Huurdersbetrokkenheid is over de hele linie een belangrijk punt van aandacht. Ook goede bereikbaarheid blijft de aandacht krijgen en we blijven in 2021 focussen op het verbeteren van de klantbeleving rond een reparatieverzoek en pakken ook andere kleinere klantreizen op. Verrijking van klantdata, evenals het combineren van klant- en woningdata voor een succesvolle buurtgerichte aanpak, staan aanvullend hoog op de agenda. Bovendien continueren we wat we in 2020 in gang hebben gezet. Zo breiden we digitale post en Mijn Rochdale uit en verbeteren we onze website en communicatiemiddelen.

6. Organisatie en medewerkers in beweging

6.1 Ambitie

We werken aan sterke buurten in de regio en stad Amsterdam. We werken intensief samen met heel veel andere partijen en met onze huurders. De ontwikkelingen in de maatschappij gaan snel; of het nu gaat om regelgeving vanuit de overheid of hoe de veiligheid in een buurt zich ontwikkelt. Het maakt dat we wendbaar willen zijn en snel willen kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen. We organiseren ons daarom zo plat mogelijk met zo min mogelijk hiërarchie en geven veel regelruimte aan de medewerkers, zodat snel gehandeld kan worden.

Om continu te kunnen reageren op onze omgeving hebben we gezonde, professionele en gemotiveerde medewerkers en leidinggevenden nodig. De omgeving waarin we werken vraagt steeds nieuwe kennis en vaardigheden. Daarom verwachten we dat medewerkers actief aan hun ontwikkeling werken en persoonlijk leiderschap tonen en nemen. Instroom en doorontwikkeling van medewerkers zijn van groot belang om ervoor te zorgen dat de organisatie in ontwikkeling blijft en goed blijft presteren. Maar ook dat medewerkers zich vitaal voelen en de mogelijkheden krijgen om zich te ontwikkelen. Leidinggevenden geven daarbij het goede voorbeeld, maar geven ook de ruimte om persoonlijke ontwikkeling en verdere samenwerking met anderen mogelijk te maken.

6.2 Organisatie in ontwikkeling

Om de organisatie slagvaardig te maken, willen we dat afdelingen integraal en opgabegericht werken. In 2020 is de afdeling Dagelijks Onderhoud anders ingericht, de medewerkers zijn meer ingedeeld naar een buurt en functies zijn meer integraal met elkaar verbonden. We hebben voor alle afdelingen nog meer de focus gelegd op buurtgericht werken, waarbij verschillende disciplines samenwerken in een buurt. In de uitvoering, dicht bij de huurder, kunnen onze professionals elkaar zo beter vinden. We kunnen hierdoor het werk beter op elkaar afstemmen en beter signaleren en inspelen op wat er buiten gebeurt. Medewerkers zoeken elkaar op om werkzaamheden zo goed mogelijk op te pakken en processen te stroomlijnen.

Om medewerkers continu te blijven ontwikkelen is in 2019 een eigen Rochdaletraining persoonlijke en teameffectiviteit ontwikkeld. Een deel van de medewerkers heeft deze training ook in de eerste maanden van 2020 gevolgd. Daarnaast zijn de modules scrum en lean ontwikkeld om ook de efficiency van de werkzaamheden onder de aandacht te hebben.

COVID-19 heeft op de medewerkers afgelopen jaar veel impact gehad. Vanaf 16 maart moesten de medewerkers die dat in hun functie konden, thuis werken. Met grote snelheid is Office 365 uitgerold en hebben medewerkers meer digitaal leren werken via Microsoft Teams. De medewerkers bleken wendbaar en hebben zich het thuis-, digitaal en op afstand werken snel eigen gemaakt. De werkzaamheden zijn op deze manier goed blijven doorlopen.

Ook voor de medewerkers die werkzaam zijn in de buurt heeft dit het afgelopen jaar aanpassingen gevraagd; meer digitaliseren en alles op gepaste afstand doen. Medewerkers zijn hier goed mee omgegaan en hebben laten zien, zich te kunnen aanpassen aan de organisatie. Er was in enige mate een toename in agressie of irritatie bij huurders. Medewerkers hebben hier goed op gereageerd. In sessies met medewerkers is er aandacht geweest voor veiligheid en is er verdere training en instructie geweest over hoe hiermee om te gaan.

De huidige situatie leidt er ook toe dat Rochdale vooruit kijkt naar de toekomst en het 'nieuwe werken' vindt passen bij het buurtgericht en opgavegericht werken. In 2020 is er een start gemaakt met een projectgroep om verder te kijken naar hoe we gaan werken binnen Rochdale. De projectgroep heeft als focus hoe medewerkers optimaal hun werk kunnen doen, waarbij de activiteit bepaalt waar je werkt. Dit kan thuis zijn, in de buurt of op ons kantoor aan het Bos en Lommerplein, om zo nog beter integraal en opgavegericht te werken.

Aantal medewerkers

Het aantal medewerkers dat in 2020 voor Rochdale werkte, bedroeg 494,57 fte. Hiervan is ruim 366 fte in vaste dienst. Het aantal medewerkers dat we op tijdelijke basis inhuren omvat 77,83 fte. De organisatie is dit jaar met 7 fte gegroeid (bepaalde en onbepaalde contracten) ten opzichte van 2019. Deze groei wordt verklaard door de extra inzet op o.a. digitalisering en klantdienstverlening.

Tabel: aantal fte in 2020

	Aantal fte
Voor onbepaalde tijd in dienst	366,35
Voor bepaalde tijd in dienst	50,39
Tijdelijke medewerkers ¹	77,83
Totaal	494,57

¹ Deze tijdelijke medewerkers zijn niet in dienst bij Rochdale. Het betreft hier uitzendkrachten, zzp'ers, stagiairs, werkervaringsplaatsen en projectmedewerkers.

6.3 Investeren in onze mensen

We investeren actief in de persoonlijke en inhoudelijke ontwikkeling en in de vitaliteit van onze medewerkers.

Er is een uitgebreid opleidingsprogramma beschikbaar via de Rochdale Academie. Vanaf de eerste lockdown zijn er diverse digitale seminars en webinars georganiseerd voor de medewerkers. Ook hebben we duurzame ontwikkeling begin maart 2020 onder de aandacht gebracht via een Blijf B(!)ij markt. Medewerkers worden daar geattendeerd op de verschillende mogelijkheden van opleidingen, assessments, flexpensioen, loopbaanoriëntatie, etc.

Ook in 2020 was er een vitaliteitsprogramma: Vitaal Centraal. Medewerkers kunnen gebruikmaken van een-op-eencoaching. Ook konden medewerkers kiezen uit verschillende workshops, webinars of artikelen lezen over het mentale en fysieke welzijn. Zeker het afgelopen jaar was het, onder invloed van COVID-19, erg belangrijk om ook goed stil te staan bij de werkplek thuis. Hiervoor zijn middelen ter beschikking gesteld.

Het ziekteverzuim is niet gedaald dit jaar. Het verzuim is 6,34% (6,02% in 2019). Het langdurig verzuim is relatief hoog. Dit betreft helaas vaak ook medewerkers die na 2 jaar ziek zijn uit dienst gaan en de organisatie verlaten. Ook zijn er medewerkers getroffen door COVID-19. Gelukkig zijn de meesten daar ook weer goed van hersteld.

In 2020 heeft er 2 keer een kort onderzoek plaatsgevonden onder medewerkers over hoe zij de situatie met COVID-19 ervaren en hoe zij vinden dat de organisatie hiermee om is gegaan. De

resultaten zijn goed. De organisatie is duidelijk in haar beleid rondom COVID-19 en er is voldoende aandacht van leidinggevenden en de organisatie voor het welzijn van de medewerkers.

De sfeer tussen de collega's is goed, collega's kijken goed naar elkaar om en er is aandacht voor elkaar. Er is sprake van een goede balans tussen werk en privé. Het thuiswerken was soms lastig, maar gaf ook weer mogelijkheden om zaken en werktijden makkelijker te combineren. De medewerkers voelen zich goed betrokken bij de organisatie. De betrokkenheid is ook gerealiseerd door diverse organisatiethema's via webinars met medewerkers te delen.

In 2020 waren er ongeveer 60 vacatures voor vaste functies. We hebben aandacht besteed aan ons werkgeversimago. De campagne 'Werk samen voor de straat' werpt nog steeds zijn vruchten af en in het najaar is er een nieuwe campagne gemaakt voor vakmannen. Ruim 90% van de vacatures weten we in te vullen door eigen werving. Maar ook worden vacatures ingevuld door medewerkers die doorstromen in de organisatie. De kwaliteit van de medewerkers die we aannemen neemt toe en door middel van assessments en screening zorgen we dat we de juiste medewerkers aannemen. 'Werk samen voor de straat' staat voor persoonlijke ontwikkeling in een maatschappelijke context: de buurten waar we voor werken.

Tabel: mobiliteit: in- en uitstroom medewerkers (in fte) in 2020

	Aantal fte
Instroom	54,58
Doorstroom	37,58
Uitstroom	46,31

We vinden het van belang dat ons medewerkersbestand een afspiegeling vormt van de samenleving. We kijken daarbij naar leeftijd, geslacht en culturele achtergrond. We gaan voor diversiteit en inclusiviteit. In onze arbeidsmarktcommunicatie wordt hier heel bewust op gelet en aandacht aan besteed. Er is een sessie geweest met leidinggevenden, waarbij het thema diversiteit en inclusiviteit centraal stond. Ook bij de selectie wordt hier rekening mee gehouden. De huidige man-vrouwverhouding in de organisatie is 55-45. Al met al een mooie verhouding en hier zullen we blijvend aandacht aan besteden. Op managementniveau is de verhouding 60-40. Ook hier zullen we komend jaar de balans goed in het oog houden.

Tabel: man-vrouwverdeling personeel, in 2020

	Man	Vrouw
Medewerkers	283	225
Leidinggevenden	24	16
Raad van bestuur	1	2
Raad van commissarissen	4	2
Totaal	312	245

6.4 Digitalisering en informatievoorziening

De ambitie om verder te digitaliseren is voor Rochdale vergroot door de uitbraak van het COVID-virus. Omdat de facilitering van het thuiswerken prioriteit kreeg, betekende dit voor de afdeling Digitalisering en Informatievoorziening (D&I) ook een verandering van de dienstverlening. De versnelde uitrol van de nieuwe werkplek, Microsoft Teams en het voorzien in thuiswerkplekken heeft sterk bijgedragen aan

de grote stap die is gemaakt in flexibiliteit van de interne organisatie. Dit had een gunstig effect op de continuïteit van de bedrijfsvoering. Een analyse met daarbij de roadmaps, vanuit bedrijfsvoeringsperspectief, heeft geleid tot meer inzicht en meer samenwerking tussen de diverse afdelingen en D&I met een gunstig effect op de efficiency van de organisatie. Door deze samenwerking heeft het voorstel voor de agenda voor 2021 een breed draagvlak.

Er zijn in 2020 een aantal mooie resultaten gerealiseerd op het gebied van digitalisering en innovatie. Er is gewerkt aan een woonfraude-algoritme op basis van bestaande data met veelbelovende eerste resultaten. De implementatie van twee robots, op basis van procesautomatisering, is geslaagd. Hierdoor is een groot deel van het handmatige werk geëlimineerd. De HR-applicatie Visma is verplaatst naar een nieuwe (cloud)omgeving. Er is goede voortgang geboekt met het project verbetering datakwaliteit. Ook is meer regie tot stand gebracht op leveranciers en dienstverlening. Er is aandacht voor de prestaties van ICT-leveranciers, als het gaat om de omvang, de kwaliteit en de samenhang van de geleverde diensten.

Om risico's te verminderen is een grote stap gemaakt op het gebied van informatiebeveiliging. Er is een dashboard gerealiseerd op basis waarvan de actuele status van de informatiebeveiliging op ieder moment beschikbaar is in relatie tot de baseline informatiebeveiliging corporaties (BIC).

Overlegvormen

De regiegroep D&I bestaande uit de portefeuillehouder en een aantal managers komt periodiek bijeen om ontwikkelingen rondom digitalisering te bespreken, adviezen aan het bestuur voor te bereiden en/of te besluiten over interne digitaliseringsprojecten.

In de bestuurscommissie D&I zijn actuele ontwikkelingen met de commissaris met het profiel digitalisering en transformatie gedeeld en is gesproken over toekomstige ontwikkelingen en toepassingen. Ook de wisseling van het management van de afdeling is aan de orde gekomen.

In het kader van samenwerking is in 2020 verder gegaan met de strategische overleggen in HYRAS-verband (HaagWonen, Ymere, Rochdale, de Alliantie en Stadgenoot). Bindende factor voor deze samenwerking is het gebruik van het ERP-systeem van Tobias. De samenwerking richt zich ook op meer algemene ontwikkelingen rondom digitalisering in de samenleving en de sector.

6.5 Blik vooruit

In 2021 wordt het in 2020 gestarte programma ECM (Enterprise Content Management) voortgezet om integrale samenwerking op het gebied van documenten te realiseren. Op basis van het wettelijke archiefbeleid worden het archiefsysteem vervangen, netwerkschijven verwijderd en Microsoft Teams verder geïmplementeerd.

In het kader van vernieuwing van IT zijn in 2021 strategische keuzen aan de orde. Gelet op het belang hiervan voor de toekomst en het borgen van samenhang en consistentie van de IT-architectuur zal een externe partij worden ingeschakeld om de organisatie hierbij te ondersteunen.

Het project verbetering datakwaliteit biedt mede de basis voor verdere ontwikkeling op het gebied van datagebruik. Hiertoe worden diverse innovaties op haalbaarheid en toegevoegde waarde onderzocht, zoals datalakes (een vorm van big-data opslag), voorspelling op basis van data en process mining.

Daarnaast wordt intensief doorgewerkt aan de verdere stappen die nu gezet kunnen worden in het kader van de ambities op basis van het data maturity model.

In 2021 zal het contract met de outsourcing leverancier worden geanalyseerd. Daarnaast wordt er ook meer focus gelegd op analyse van het leverancierslandschap en de aansturing hiervan, zodat op alle niveaus de juiste afstemming plaatsvindt.

Wat informatiebeveiliging betreft, is het doel om einde van 2021 compliant te zijn aan de BIC. We richten ons op het vergroten van het bewustzijn van medewerkers op het gebied van privacy en informatiebeveiliging. De privacy officer en de information security service informeren werknemers middels thematische campagnes. De actuele risico's van hacking worden door de Commissie Informatiebeveiliging besproken.

7. Goed bestuur

7.1 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. De Governancecode 2020 is uitgewerkt in vijf principes over een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor dialoog, bewustzijn en beheersing van risico's.

In deze code zijn ook de waarden en normen vastgelegd waaraan medewerkers van woningcorporaties zich houden in hun belangrijke maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen, voor zowel huidige als toekomstige bewoners. Bestuur en raad hebben de nieuwe code in een vergadering van de raad samen zorgvuldig doorgenomen.

7.2 Governance

Raad van bestuur

Rochdale wordt bestuurd door een collegiale raad van bestuur. De raad van bestuur bestaat uit drie personen. Hester van Buren vervult de rol van voorzitter. Nico Overdevest en Birgitte de Maar zijn de andere leden van het bestuur. 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 2020 opgenomen.

Statuten en reglementen

In 2020 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 integriteitskwesties, 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 2020 zijn geen meldingen aan de commissie voorgelegd.

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. De medewerkers weten de weg naar de vertrouwenspersonen goed te vinden.

Rochdale kent een integriteitscommissie. Deze commissie staat onder voorzitterschap van bestuurder Birgitte de Maar. Deze 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. In 2020 hebben door de COVID-19-crisis maar een beperkt aantal medewerkers het spel kunnen spelen. Er is een digitale versie van het spel in ontwikkeling. Mochten samenkomsten van 30 personen in de komende tijd niet mogelijk zijn, dan wordt inzet van de digitale versie overwogen.

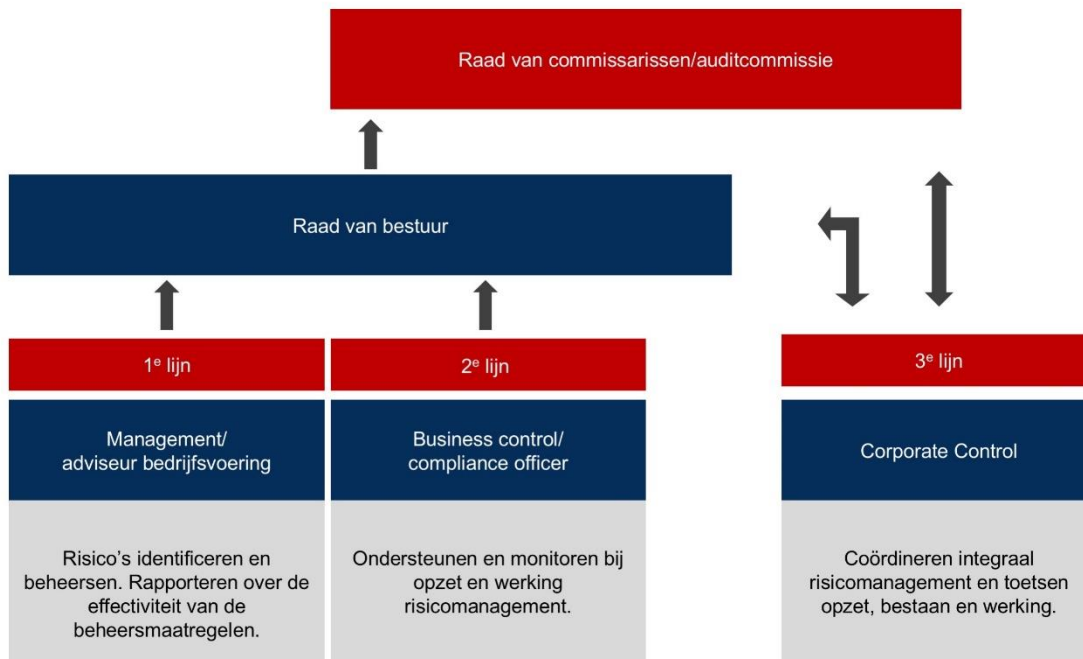
7.3 Risicocultuur en organisatie

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:

- (voorbeeld)gedrag
- transparantie
- aanspreekbaarheid.

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.



7.4 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, inclusief een indicatie van de trend in de beweging van het risico.

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 ICT-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 economie gaat periodiek in lockdown, rijksoverheid komt huurders tegemoet door wettelijke huurbevriezing of verlaging.	<ul style="list-style-type: none"> - Maatwerk voor betalingsproblemen - Temporiseren onderhoud en investeringen

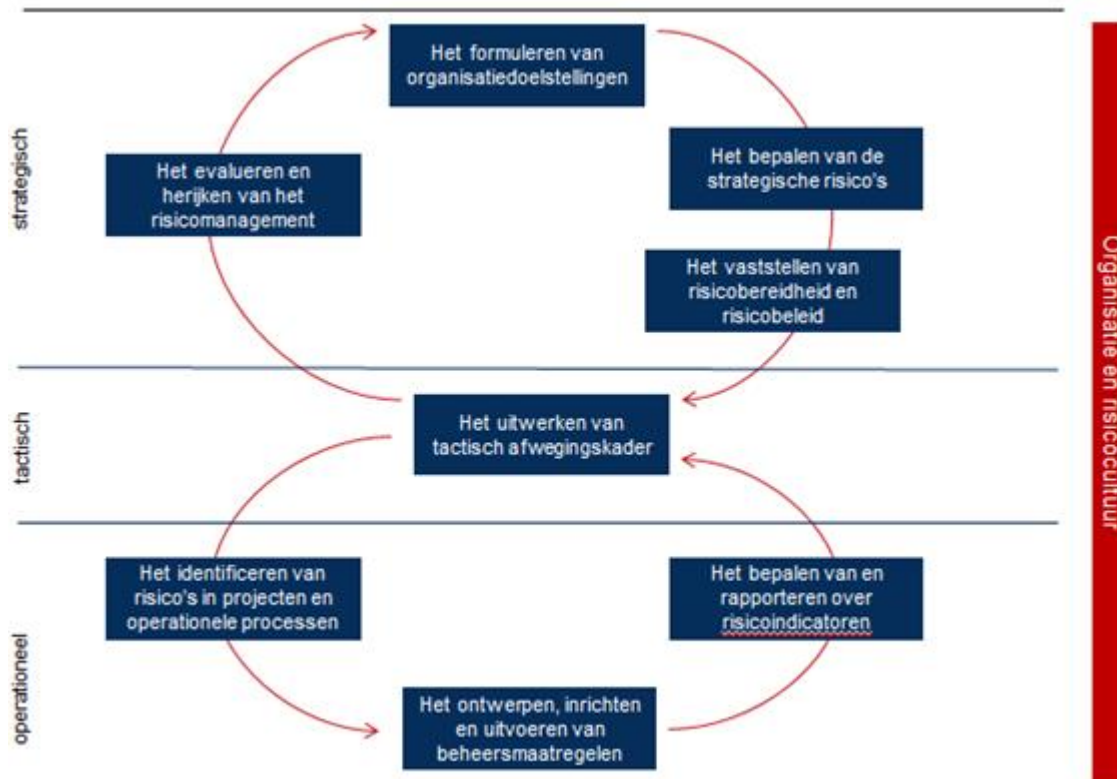
7.5 Beheersing van risico's

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

Risicomanagement

Integraal risicomanagement 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 risicomanagementproces dat nauw aansluit bij onze beleidscyclus.

Figuur: werking van het risicomanagementproces



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 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) met ingang van 2020 is daar 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 datgene wat de maatschappij van Rochdale verwacht waar te maken. 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 risicomanagementstrategie opnieuw vast. De input voor aanpassing komt uit de bevindingen van eigen controles (1^e lijn controles, 2^e lijn bevindingen, 3^e lijn audits), maar ook uit de managementletter van de externe accountant en de oordeelsbrieven van de externe toezichthouders.

7.6 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. Elk jaar stelt de compliance officer een jaarplan op. Hierin zijn de in dat jaar uit te voeren activiteiten 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.

7.7 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. De privacy officer ondersteunt en adviseert de organisatie bij de toepassing van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), inclusief afgeleide processen en procedures. De intern ingestelde privacy commissie heeft een belangrijke rol in het stimuleren van en het bijdragen aan uniforme implementatie van de AVG binnen een privacybewuste organisatie.

Vooruitblik 2021

Nu de opzet van compliance en risicobeheersing verder uitgewerkt is, zullen we ons in 2021 vooral gaan richten op aantoonbare werking in de praktijk. Daarmee worden compliance en risicobeheersing steeds meer geïntegreerd in de managementcyclus en onderdeel van de bedrijfsvoering. Een onzekere factor daarbij is de ontwikkeling van de COVID-19 crisis, maar vooralsnog zijn de risico's daarvan onderkend en is de impact op de bedrijfsvoering van Rochdale beperkt. De beheersing van privacyrisico's blijft hoog op de agenda en wordt verder aangescherpt door verbetering van processen en veel aandacht voor bewustwording van medewerkers.

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

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

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

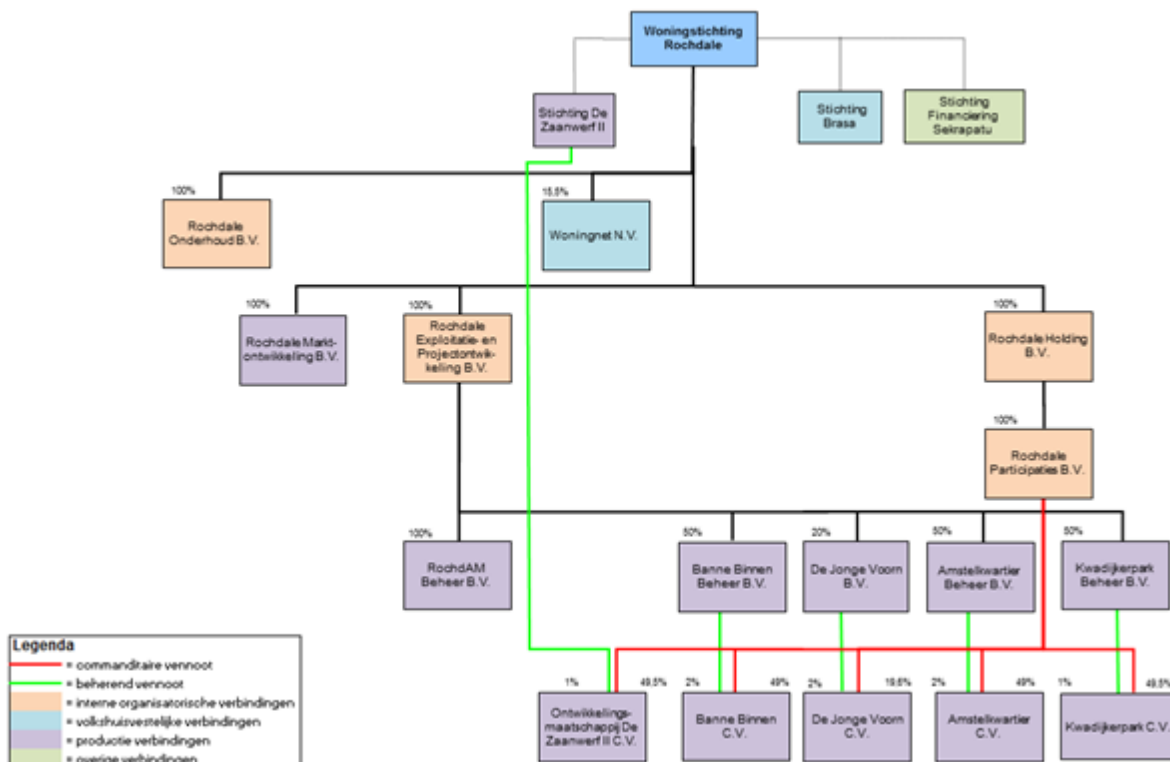
In de positionering van verbanden in de juridische structuur maken we een onderscheid tussen verbanden voor (vastgoed)projecten en overige verbanden, die vaak een volkshuisvestelijk karakter hebben.

De Aw heeft in 2020 thematisch onderzoek gedaan naar verbanden. Voor dit onderzoek zijn 40 corporaties geselecteerd, waaronder Rochdale. Als resultaat van dit onderzoek heeft de Aw opmerkingen gemaakt over het nalaten van het vragen van goedkeuring op het verlengen van de verstrekte kasgeldleningen aan Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V., Rochdale Holding B.V. en Rochdale Marktontwikkeling B.V.. Wij zijn van mening dat wij tot de verlenging van een eerder toegestane lening mochten overgaan en hebben dit standpunt aan de Aw toegelicht, waarbij wij ook om ontheffing van het verbod op vermogensverschaffing hebben gevraagd. Begin 2021 heeft de Aw besloten ontheffing te verlenen voor het verstrekken van leningen aan bedoelde deelnemingen tot ultimo 2023.

Structuur

Per 31 december 2020 heeft Rochdale een belang in 19 verbindingen.

Figuur: het belang van Rochdale in verbindingen, 31 december 2020



Tabel: verloopoverzicht verbindingen in 2020

	31-12-2019	Verkoop	Opgeheven	31-12-2020
Interne organisatorische verbindingen	4	-	-	4
Volkshuisvestelijke verbindingen	2	-	-	2
Productieverbindingen	12	-	-	12
Overige verbindingen	1	-	-	1
Totaal	19	-	-	19

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. In het verleden werd een 403-verklaring voor Rochdale Onderhoud B.V. afgegeven. Nu dit niet meer is toegestaan, hebben wij de verklaring ingetrokken.

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 twee verbindingen:

- Rochdale Marktontwikkeling B.V.
- RochdAM Beheer B.V.

In beide verbindingen hebben in 2020 geen activiteiten plaatsgevonden.

Verbindingen waarin Rochdale minder dan 100% van het stemrecht en/of 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. en Amstelkwartier C.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. Het samenwerkingsverband zal na financiële afronding worden 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 Prinsenstichting in Purmerend te herontwikkelen.
In 2020 is het programma van eisen voor de ontwikkeling van 340 woningen, waarvan 100 voor exploitatie in de sociale huur, goedgekeurd.

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. Brasa is het toezichthoudend orgaan van Sekrepatu. Het doel van de beide stichtingen is om een bijdrage te leveren aan de (volks)huisvesting in Suriname.

Met de herstructurering van haar leningenportefeuille en de herfinanciering via Stichting Financiering Sekrepatu (SFS) kon Sekrepatu vanaf 2016 zelfstandig verder en is de relatie met Sekrepatu vanuit Nederland beperkt tot de rol van toezichthouder (Brasa) en geldgever (SFS). Van beide stichtingen zijn de drie corporaties Rochdale, Stadgenoot en Lieven de Key bestuurder.

De vier gerealiseerde complexen van Sekrepatu dienen als hypothecaire zekerheid voor de SFS-lening van € 11 miljoen euro.

Sekrepatu heeft in 2020 slechts gedeeltelijk aan haar rente- en aflossingsverplichtingen, inclusief handlingfee jegens SFS kunnen voldoen. Het uitstaand schuldbedrag per houdstermaatschappij bedraagt ultimo 2020
€ 3.450.000,-.

De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief en deze situatie is door de COVID-19 epidemie verder verslechterd. Het aantreden van de nieuwe regering medio 2020 heeft nog niet kunnen bijdragen aan een verbetering van de economische situatie.

De nettohuuropbrengsten ontwikkelen zich negatief ten gevolge van structurele leegstand die iets is teruggedrongen ten opzichte van 2019. Voorts is er sprake van grotere betalingsachterstanden ten gevolge van koersdaling van de SRD. In 2020 is de nieuwe Huurwet in Suriname ingevoerd, waarin het huurders die hun inkomen in SRD genieten wordt toegestaan om de huur in de lokale valuta te betalen. Het valutarisico is hiermee verlegd naar Sekrepatu en heeft gevolgen voor de aflossingscapaciteit van Sekrepatu.

De geplande aflossingen volgens de tussen SFS en Sekrepatu afgesloten leningsovereenkomst zullen deels moeten worden uitgesteld. Mede om deze reden heeft Rochdale een voorziening getroffen. Mede door de eerder genoemde ontwikkelingen is deze voorziening in 2020 met € 1.000.000 verhoogd tot € 3.000.000. Over de samenwerking tussen Sekrepatu, Brasa en SFS op langere termijn wordt in 2021 het gesprek gestart tussen partijen.

7.9 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 de loop van de zittings-termijn hebben twee leden van de ondernemingsraad de organisatie verlaten. Een van de open gevallen plaatsen is opnieuw ingevuld. De resterende vacature is niet ingevuld. In 2021 vindt de verkiezing van de OR plaats.

De OR overlegde in 2020 zes keer met het bestuur, waarvan een keer informeel.

De OR heeft in 2020 positief geadviseerd op de aanpassing van de structuur van afdeling Dagelijks onderhoud. De OR stemde in met het werving- en selectiebeleid en met de fietsregeling.

Tabel: samenstelling ondernemingsraad per 31 december 2020

Vinzent Nieuwenhuizen (vz.)	Liesbeth Hendriksen	Janneke van der Most
Claudia Knabe	Ron Bloebaum	Piet van Heeringen
Stefan Post	Ramon Stoekenbroek	
Hans Weenink	Sandra Bouw	

8. Gezonde financiën

8.1 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. Alle woningcorporaties staan onder financieel toezicht van de Aw. Het WSW staat borg voor de leningen van Rochdale. Bestuur en management hebben periodiek overleg met het WSW en de Aw over het presteren van de organisatie en het oordeel van de instanties hierover.

Het WSW geeft jaarlijks een oordeel over de kredietwaardigheid van woningcorporaties. Op basis van de Prospectieve informatie 2020-2024 heeft het WSW in 2020 vastgesteld dat Rochdale onveranderd kredietwaardig is. Het fonds heeft ook het borgingsplafond vastgesteld voor de jaren 2020-2022. Dit is het bedrag waarvoor een corporatie maximaal leningen mag aangaan met een WSW-borging.

In 2018 hebben Aw en WSW het beoordelingskader herzien¹. Hieronder vatten we de hoofdzaken samen die betrekking hebben op de financiële continuïteit.

De beoordeling van financiële continuïteit 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 en de daarbij behorende Aw- en WSW-normen:

¹ Bron: Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. www.ilent.nl/documenten/publicaties/2019/01/31/gezamenlijk-beoordelingskader-aw-wsw

Tabel: Aw-/WSW-normen 2020 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%

N.B. Ten opzichte van vorig jaar is de maximum norm voor de LTV in de DAEB-tak (en totaal) verhoogd van 75% naar 85% en de norm voor de minimale solvabiliteit verlaagd van 20% naar 15%.

De belangrijkste resultaten die wijzen op een gezonde financiële positie voor 2020 zijn dat we voldoen aan de volgende vier resultaatsdoelstellingen:

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

8.2 Jaarresultaat 2020

In de jaarcijfers (x € miljoen) over 2020 vertalen de ontwikkelingen zich als volgt:

Tabel: jaarcijfers 2020 (x € miljoen)

	2020	2019	Vershil
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	98	102	-4
Leefbaarheid	-4	-4	0
Financiële baten en lasten	-42	-42	0
Overige organisatiekosten	-7	-10	3
Exploitatieresultaat	45	46	-1
Resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9	10	-1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	466	542	-76
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35	-89	54
Resultaat voor belasting en deelnemingen	485	509	-24
Belasting	-8	9	-44
Aandeel deelnemingen	1	2	-1
Jaarresultaat	478	520	69

Het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is met € 4 miljoen afgenomen. Dit wordt vooral veroorzaakt door de hogere aangifte verhuurderheffing (+ € 11 miljoen t.o.v. 2019). De verhuurderheffing is als gevolg van de stijging van het tarief en de hogere WOZ-waarde (+ 15%) weer toegenomen ten opzichte van 2019. De opbrengsten zijn gestegen met € 10 miljoen ten opzichte van 2019 (3,8%).

Door de nieuwe definities zoals bepaald door SBR-wonen inzake onderhoud versus verbetering, moeten uitgaven aan vastgoed meer dan voorheen als onderhoudslast en niet als investering worden verantwoord. Dit leidt € 5 miljoen meer uitgaven voor planmatig onderhoud dan in 2019.

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedroeg in 2020 € 466 miljoen. Dat is bijna € 76 miljoen minder dan in 2019. De ontwikkeling van de marktwaarde wordt in de volgende paragraaf toegelicht. Daarnaast is in 2020 € 35 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 mutatie in de latentie ten opzichte van voorgaand jaar wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de lagere waardering van de compensabele verliezen. Die lagere waardering is het 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 € 0,5 miljoen – worden verrekend, maar zullen onbeperkt voorwaarts verrekenbaar zijn.

De huurderving van woningen laat ten opzichte van 2019 een daling zien. De grootste oorzaak hiervoor is dat we gekozen hebben voor een procesverandering. Halverwege 2019 zijn we begonnen met de inzet van coördinatoren op de 'grotere' mutatie-opdrachten. Zij houden strakker toezicht, hebben kortere lijnen met de externe aannemers en zien toe op de gewenste kwaliteit. Dit resulteert in kortere doorlooptijden en lagere mutatiekosten. Daarnaast is geïnvesteerd in verbetering van woningadvertenties. Dit heeft geleid tot realistischere verwachtingen bij de toekomstige huurders, wat het verhuurproces ten goede komt.

Het huurachterstandspercentage is in 2020 met 0,8% gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. De huurderving is met circa € 300.000 afgenomen. De daling van huurderving van woningen komt door een iets grotere doorbelasting naar projecten en door een betere sturing op het mutatieproces. Huurderving van bedrijfsruimten is met circa € 60.000 toegenomen. Dit heeft gedeeltelijk te maken met het gegeven dat sommige bedrijfsmatige huurders door de COVID-19-maatregelen minder inkomsten hadden.

Tabel: huurachterstand en huurderving in 2018-2020

Resultaatdoelstelling	Doelstelling 2020	Realisatie 2020	Realisatie 2019	Realisatie 2018
Huurachterstand				
Huurachterstand zittende huurders (%)	0,95	0,8	0,8	0,9
Huurderving				
Huurderving totaal (x € 1.000)	3.934	2.355	2.672	3.840
Huurderving woningen (x € 1.000)	3.283	1.946	2.325	3.252
Huurderving bedrijfsruimten, parkeren, overig (x € 1.000)	651	409	347	588

8.3 Financiering en rentelasten

Rochdale had aan het einde van 2020 een leningenportefeuille van € 1.267 miljoen (ultimo 2019: € 1.302 miljoen waarvan € 20 miljoen was teruggestort op een variabele hoofdsomlening). In 2020

hebben we voor € 130 miljoen nieuwe geborgde leningen aangetrokken. Daar staan reguliere- en eindaflossingen tegenover van € 164 miljoen. De reële waarde of marktwaarde van de leningen bedraagt € 1.891 miljoen. Waardering tegen de actuele waarde van de schulden zou derhalve resulteren in een verlaging van het eigen vermogen met € 624 miljoen.

Per saldo is onze liquiditeitspositie in 2020 afgenomen. De liquiditeitspositie bedroeg eind 2020 € 39 miljoen. Daarnaast beschikten we nog over een rekening-courant faciliteit bij huisbankier ING Bank van € 25 miljoen.

De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille in 2020 bedroeg 3,01% (2019: 3,41%). 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.

8.4 Marktwaardeontwikkeling 2020

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 2020 (x € miljoen)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beginstand	5.821	938	6.759
<i>Voorraadmutaties:</i>			
Opleveringen e.a.	21	0	21
Verkopen	-14	-12	-26
<i>Overige mutaties:</i>			
Investeringen	45	1	46
Overige	3	-1	2
Reële waardeverandering	396	29	425
Eindstand	6.272	955	7.227

Voorraadmutaties

In 2020 zijn de projecten Oldskool en de Schaker opgeleverd.

Investerings

Er is in 2020 € 45 miljoen geïnvesteerd in het DAEB-vastgoed en € 1 miljoen in het niet-DAEB-vastgoed. Dit betreft onder andere de projecten Dobbebuurt, Vogelbuurt, en Beter label. Er zijn veel projecten in de aanloopfase waarbij per project nog beperkt geld is uitgegeven.

Overige mutaties

Dit betreft enerzijds voor € 1,5 miljoen verkopen van DAEB naar niet-DAEB en anderzijds diverse mutaties van geringe omvang, zoals zonnepanelen en aardgasvrij maken.

Autonome marktontwikkeling

De reële waardemutatie is in 2020 uitgekomen op een stijging van € 425 miljoen. Dit is het saldo van € 466 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen enerzijds en € 41 miljoen 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. De factoren die de waardemutatie beïnvloed hebben, zijn:

- de leegwaardestijging en de daaraan gekoppelde markthuur;
- daling van de disconteringsvoet;
- effect van de stijging van de overdrachtsbelasting op de eindwaarde;
- de effecten van de macro-economische parameters op de opbrengsten en kosten;
- stijging van de lasten die aan de WOZ-waarde gekoppeld zijn;
- daling van de mutatie- en verkoopkans.

De autonome waardeverandering is grotendeels toe te wijzen aan de leegwaardestijging (+ circa € 440 miljoen), de verlaging van de disconteringsvoet (+ circa € 280 miljoen), het effect van de gewijzigde overdrachtsbelasting (- circa € 190 miljoen) en de daling van de mutatiekans (- circa € 130 miljoen).

Tabel: verloop marktwaarde naar beleidswaarde (x € miljoen)

	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaarde per 31-12-2020	6.272	955
Aanpassen naar doorexpluiten	194	6
Markthuur naar streefhuur	-2.999	-157
Onderhoudsbeleid Rochdale	-324	-16
Beheer	-826	-65
Beleidswaarde per 31-12-2020	2.317	723

Analyse marktwaarde versus beleidswaarde

Per 31 december 2020 is in totaal € 5.259 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen. Dit bedrag is gebaseerd op de waardering van het vastgoed in exploitatie, tegen marktwaarde. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is afhankelijk van het beleid van de corporatie en publiekrechtelijke beperkingen. 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 uitpenden, 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 op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Tabel: marktwaarde en beleidswaarde (x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde	6.272	955	7.227
Beleidswaarde	2.317	723	3.040
Delta	3.955	232	4.187

Terugblik op onze resultaten over 2020

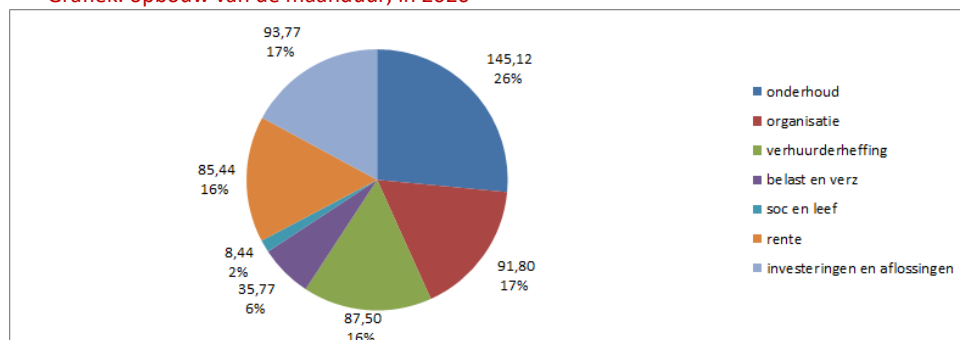
Het positieve jaarresultaat over 2020 leidt tot een verbetering van onze financiële positie eind 2020. Zowel op totaalniveau als voor de afzonderlijke (administratieve) takken voldoen we aan de criteria van de Aw en het WSW.

8.5 Besteding huurinkomsten

De gemiddelde maandhuur bij Rochdale bedroeg in 2020 € 547,80. Hiervan wordt het grootste gedeelte besteed aan onderhoud. Dit was ook in 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 uitgavenposten zal zijn in de komende jaren.

Het jaar 2020 vertaald naar de maandhuur (€ 547,80) ziet er als volgt uit:

Grafiek: opbouw van de maanduur, in 2020



8.6 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 eerder genoemde 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.

8.7 Blik vooruit

Onze financiële positie is toereikend om onze ambities, zoals verwoord in onze koers en ons meerjarenplan 2021-2025, mogelijk te maken. Op basis van onze huidige financiële situatie en de prognose voor de komende vijf jaar voorzien wij geen complicaties in de financiering van onze voorgenomen activiteiten.

Naast het verhuren van woningen bestaat onze inkomstenbron ook uit de verkoop van vastgoed en projecten. Gezien de huidige marktontwikkelingen binnen de regio's waar wij voornamelijk actief zijn, zullen verkoopopbrengsten niet snel onder druk komen te staan. Het merendeel van onze vastgoedportefeuille is gevestigd in de regio Amsterdam. De marktwaarde van woningen in Amsterdam is de afgelopen twee jaar gestegen. Er zijn geen signalen dat de markt onder druk komt te staan.

We hebben afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de organisatie. Daardoor is het aantal medewerkers de afgelopen jaren toegenomen. We streven ernaar het aantal fte niet verder te laten toenemen en verwachten daarom een gelijkblijvend fte-bestand. Mede om kosten te drukken hebben we op een aantal plekken inhuur vervangen door vaste krachten.

In elk jaar van de begrotingshorizon voldoen de KPI's van de DAEB-tak aan de normen van Aw en WSW, al vallen in de prognose twee zaken op:

- *De oplopende waarden voor de ICR*

We zien een gestage verbetering van de ICR in de komende vijf jaar. De oorzaak hiervan is de verwachte lage kapitaalrente. Zie ook de toelichting op de LTV hieronder. Daarnaast zien we in 2020 – en in mindere mate ook nog in 2021 – een boekhoudkundig effect van het vorig jaar geïntroduceerde nieuwe voorschrift voor het onderscheid tussen onderhoud (uitgaven als kosten) en verbetering/investering (activering van uitgaven) met betrekking tot het vastgoed in exploitatie.

- *Een toename van de LTV in combinatie met een toename van de ICR*

Een toename van de LTV betekent dat de schuldenlast in de begrotingsperiode toeneemt in relatie tot de beleidswaarde van het vastgoed, maar ook in absolute zin (van € 1,3 miljard ultimo 2019 naar € 1,7 miljard in 2025). Normaal zou je dan ook een toename van de rentelasten verwachten, waardoor de ICR niet hoger wordt, maar juist lager. Dat dit effect niet optreedt, komt doordat de actuele en ook de verwachte rentetarieven voor de komende 5 jaar dermate laag zijn, dat nieuwe en herfinancieringen leiden tot een gemiddeld lagere rentekostenvoet van de hele leningenportefeuille. Volgens de prognose daalt de gewogen gemiddelde rentelast van de geborgde schulden van 3,3% in 2019 naar 2,0% in 2025.

Tabel: financiële kengetallen DAEB en niet-DAEB, gesaldeerd in 2021-2025

Financiële KPI's (totaal)	Norm Aw	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	> 1,40	1,90	2,03	2,30	2,58	2,82	2,93
LTV beleidswaarde (in %)	< 85,0	50,2	51,6	55,3	61,3	64,2	65,7
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	> 15,0	48,3	48,6	45,1	41,6	38,3	33,9
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen (in %)	< 70,0	25,5	25,6	26,3	26,6	26,0	24,7

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

Tabel: financiële kengetallen DAEB-tak, in 2021-2025

Financiële KPI's (DAEB)	Norm Aw	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	> 1,40	1,73	1,83	2,13	2,45	2,76	2,99
LTV beleidswaarde (in %)	< 85,0	52,7	55,5	60,0	66,9	66,9	70,3
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	> 15,0	48,4	48,6	45,6	42,8	39,8	36,1

Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen (in	< 70,0	25,5	25,9	27,0	27,6	27,1	28,8
---	--------	------	------	------	------	------	------

Tabel: financiële kengetallen niet-DAEB-tak, in 2021-2025

Financiële KPI's (niet-DAEB)	Norm Aw	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	> 1,80	2,36	2,63	2,82	2,95	2,97	2,77
LTV beleidswaarde (in %)	< 75,0	43,3	40,6	42,1	45,8	48,6	53,6
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	> 40,0	58,6	61,2	59,5	56,3	54,1	46,4
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen (in	< 70,0	30,1	28,1	29,3	32,1	34,0	38,0

8.8 Risico's en beheersmaatregelen

De belangrijkste financiële risico's met betrekking tot de meerjarenbegroting 2021-2025 zijn:

- lastenverzwaring als gevolg van niet-voorzienbare wijzigingen in wet- en regelgeving door landelijke politieke verschuivingen en het hierdoor niet kunnen realiseren van onze doelen;
- lagere inflatie met tegenvallende exploitatieopbrengsten als gevolg;
- stijging van de rente met hogere (her)financieringskosten dan voorzien;
- lokale politieke wensen gericht op hogere investeringen, bijvoorbeeld in (onrendabele) duurzaamheidsmaatregelen;
- 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.

Tegenvallende exploitatieopbrengsten

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

Het effect hiervan kan heel groot zijn, denk aan de invoering van de verhuurderheffing (VHH), of in mindere mate de renteaftrekbeperking (ATAD) voor de vennootschapsbelasting (Vpb). De verwachting is dat de heffingen en belastingen zullen oplopen van 2 maanden huur tot 3 à 4 maanden huur. Overigens doet zich hier ook een kans voor. De VHH- en Vpb-lasten voor sociale verhuurders zijn dermate en disproportioneel hoog dat het denkbaar is dat een andere politieke wind voor lastenverlaging zou kunnen zorgen, waardoor de middelen voor woningcorporaties in het algemeen verruimd kunnen worden om zo de maatschappelijke opgaven (nieuwbouw en verduurzaming) beter aan te kunnen.

- Lagere inflatie
Effect: negatief op de netto-exploitatiekasstroom. De ingerekende verwachte inflatie is voor de prognoseperiode van 5 jaar weliswaar lager dan in de vorige meerjarenbegroting, maar gaat toch nog uit van een inflatie van 2% vanaf het 5^e begrotingsjaar (vergelijk vorige MJB: al vanaf het 3^e begrotingsjaar). Bij een lagere dan begrote inflatie stijgen de nettoexploitatieopbrengsten minder dan begroot. Het positieve effect van lagere kosten is namelijk veel minder groot dan het negatieve effect van de lagere huuropbrengsten.

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 leningportefeuille 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 50%. Echter, door de huidige extreem lage rente, gekoppeld aan de verwachte lagere rente ook op langere termijn, dalen de rentelasten naar verwachting tot en met 2023. Zelfs in 2025 verwachten we, ondanks de hogere schuldenlast, toch nog € 3,5 miljoen minder rente-uitgaven dan in 2020.

Voor de huidige begrotingsperiode verwachten we ook niet door het WSW geborgde financiering aan te trekken in de niet-DAEB-tak voor de uitbreiding van de voorraad vrije sectorwoningen 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.

Indien de rente in de komende jaren toch sterker zou stijgen dan voorzien, heeft dat een geleidelijk effect, omdat het alleen nieuwe leningen regardeert. Een rentestijging zal naar verwachting tevens 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 is het verkoopbeleid vrijwel ongewijzigd ten opzichte van de voorgaande meerjarenbegroting, waardoor het risico op tegenvallende verkopen lager is dan in de vorige begrotingsperiode, vooral voor wat betreft de hoeveelheid. Er bestaat wel een prijsrisico, waardoor de omzet mogelijk niet wordt gehaald. Echter, in de afgelopen jaren is de gemiddelde opbrengst per verkochte woning boven verwachting (begroting) geweest en in de huidige begroting wordt niet gerekend met hoge prijsstijgingen: slechts 2% per jaar. De COVID-19-crisis levert wel de nodige onzekerheid op en uiteraard kunnen de huizenprijzen ook weer gaan dalen. Om de omzet alsnog te halen kunnen we eventueel meer woningen verkopen (afhankelijk van de aantallen moeten daarvoor dan wellicht prestatieafspraken worden aangepast).

Tegenvallende kosten van investeringen

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren enorm gestegen en in de komende jaren verwachten we een stijging die meer in de pas loopt met de gewone prijsinflatie; de komende 5 jaar gemiddeld 0,4% boven de inflatie per jaar. Het effect van de COVID-19-crisis op de bouw is moeilijk te voorspellen, maar als de economische activiteit over het geheel afneemt, en daar lijkt het wel op, is de kans op een lagere bouwproductie en prijsdalingen groter dan op stijgingen. En prijsdalingen zijn uiteraard gunstig voor onze investeringsbegroting. Bovendien zijn er de nieuwe technische toepassingen in het kader van duurzaamheidsmaatregelen, met veelal nog onbekende kosten van aanschaf en onderhoud.

Beheermaatregelen

Bedrijfseconomische tegenvallers gaan ten koste van het budget voor de maatschappelijke bijdragen. De maatschappelijke bijdrage aan de betaalbaarheid ligt grotendeels contractueel vast in de lopende huurovereenkomsten. Daarom zal het meest directe gevolg van een lager maatschappelijk budget tot uitdrukking komen in een verlaging van de ambitie in de beschikbaarheid; minder extra aanbod van

sociale huurwoningen, en/of bijstelling van de ambities voor de verbetering en duurzaamheidsprestaties van de bestaande woningvoorraad.

9. Verslag van de raad van commissarissen

Het jaar 2020 werd gedomineerd door de COVID-19-crisis. Een crisis van een ongekeende schaal. Om de crisis te bestrijden greep de overheid in met geleidelijk aan steeds stevigere maatregelen en onder meer een landelijke lockdown. Hierbij werd een groot beroep gedaan op de verantwoordelijkheid van burgers en ondernemingen, maar ook omvangrijke financiële steun geboden. Aan het eind van het jaar was door een opleving van het virus opnieuw een lockdown nodig. De corporatiesector is niet extreem hard door de crisis geraakt in termen van grote verstoringen van de bedrijfsvoering, afnemende opbrengsten of vertraging van vastgoedprojecten. Ook voor Rochdale blijken de risico's en effecten van de crisis op korte termijn relatief beperkt. Dit neemt niet weg dat de veranderingen die door de COVID-19-maatregelen in het werk nodig waren veel van de veerkracht en het aanpassingsvermogen van de medewerkers hebben gevraagd. De raad heeft respect voor de voortvarende en effectieve wijze waarop bestuur en medewerkers de bedrijfsvoering aangepast hebben voortgezet. De organisatie blijkt flexibel en wendbaar. Dat biedt vertrouwen voor de toekomst, die onzekerheden met zich brengt, omdat de crisis voortduurt. Ook veel huurders hebben het niet makkelijk gehad. Het belang van een goede woning en de waarde van een thuis is door de lockdown extra duidelijk geworden. Waar mogelijk heeft Rochdale hen extra aandacht gegeven.

Door de visitatie had 2020 voor Rochdale ook een beschouwend karakter. De raad is ingenomen met de uitkomsten van deze terugblik. Vooral omdat hieruit blijkt dat de stakeholders de inzet van Rochdale op integraal en buurtgericht werken aan de lokale opgaven zien en waarderen. Dit in combinatie met de ontwikkeling in de focus van Rochdale van (noodgedwongen) meer financieel gedreven naar een sociale corporatie met aandacht voor de integrale problematiek in wijken en buurten én oog voor problemen van individuele huurders.

Met de uitvoering van de renovatie in de Dobbebuurt en de goedkeuring van het vernieuwingsplan voor de Van Deysselbuurt zijn in 2020 enorme investeringen gedaan en voorgenomen voor de verbetering van deze buurten, waarbij de komende jaren meer dan 2.000 woningen betrokken zijn. Daarnaast hechtte de raad in 2020 zijn goedkeuring aan zes projecten voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen waarmee de gewenste uitbreiding van de voorraad invulling krijgt.

De raad is blij dat de Bewonersraad Rochdale er in 2020 in is geslaagd de interne bestuurlijke perikelen achter zich te laten door het aantreden van een nieuw bestuur. De raad is benieuwd naar de uitkomsten van de modernisering van de bewonersparticipatie waaraan het nieuwe bestuur samen met het bestuur van Rochdale vorm gaat geven.

In de opzet van dit verslag volgen na de kaders waarbinnen de raad zijn toezicht uitoefent een toelichting op de drie rollen van de raad en een overzicht van de samenstelling en activiteiten van de (leden van de) raad.

9.1 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.

Het handelen van de raad van commissarissen is gebaseerd op de taken en bevoegdheden zoals deze in de wet en de statuten zijn vastgelegd. De werkwijze van de raad is uitgewerkt in het 'Reglement Raad van Commissarissen Woningstichting Rochdale'. Aedes en Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hebben de Governancecode woningcorporaties 2020 vastgesteld. Deze code is uitgewerkt in vijf principes over een opener cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor dialoog met belanghebbenden en goed risicomangement. Raad en bestuur van Rochdale onderschrijven de governancecode.

De raad heeft in 2019 in samenspraak met het bestuur een nieuwe toezichtsvisie opgesteld. De raad omarmt het concept van situationeel toezicht. Dit betekent dat zijn toegevoegde waarde verschillend van aard is, gegeven de context of gegeven de aard van een voorliggend dossier. De raad vindt zich primair verantwoordelijk voor het bewaken van de wijze waarop Rochdale vanuit haar doelstelling waarde toevoegt aan de maatschappelijke opgave en van de continuïteit van dienstverlening. Het bewaken van de continuïteit van de organisatie is geen doel op zich, maar wel een belangrijke voorwaarde om de maatschappelijke betekenis en rol te kunnen realiseren. De maatschappelijke opgave staat centraal bij de te maken afwegingen: de raad bewaakt dat alle belangen worden meegewogen en transparant worden verantwoord bij het nemen van besluiten door het bestuur. De raad ziet daarnaast toe op het stakeholdersmanagement van het bestuur. De raad doet dit door:

- een open en transparante dialoog met het bestuur aan te gaan;
- in dialoog met de externe omgeving de geluiden van de samenleving binnen te brengen;
- verantwoording af te leggen aan stakeholders.

Kaders

De toezichtsvisie is kaderstellend in de 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

De toezichtsvisie is kaderstellend in de inrichting van het toezicht. Als toetsingskader gebruikt de raad:

Besturing	Beheersing
het strategiedocument (koersdocument)	de financiële kaders
de portefeuillestrategie	het jaarplan en de meerjarenbegroting
het jaarplan en de meerjarenbegroting	het treasuryjaarplan
de prestatieafspraken met de gemeenten	het risicobeheersingssysteem
	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 minister voor Wonen en Rijksdienst
	de beoordeling van het risicoprofiel door het WSW

In het toezicht- en toetsingskader zijn in 2020 geen wijzigingen opgetreden.

9.2 Toezichthoudende rol

Strategie

De raad toetst de ter goedkeuring voorgelegde bestuursbesluiten aan de doelstellingen en het koersdocument. De raad stelt vast dat het bestuur consistent uitvoering geeft aan het koersdocument. In 2020 is deze vaststelling ook bevestigd door de uitkomsten van de visitatie over de afgelopen vier jaar. De uitkomsten laten zien dat de inzet op integraal en buurtgericht werken aan lokale opgaven vruchten afwerpt en wordt door de visitatiecommissie zelfs als voorbeeld gesteld.

Het was de bedoeling het koersdocument in 2020 te actualiseren. De voor dit doel geplande sessies konden door de maatregelen in verband met de COVID-19-crisis niet op de gewenste manier worden ingevuld, waarna is besloten de opzet van de actualisering aan te passen en deze in de eerste maanden van 2021 af te ronden. Voordeel is dat de uitkomsten van de visitatie die in oktober beschikbaar kwamen bij de actualisering kunnen worden betrokken.

Bij de bespreking van de kaderbrief, die jaarlijks voorafgaand aan de opstelling van de meerjarenbegroting wordt gemaakt om binnen de koers accenten aan te brengen en zo in te spelen op de omstandigheden, is afgesproken dat de thema's uitbreiding werkgebied en intensivering van investeringen in middeldure huurwoningen bij de actualisering van het koersdocument zullen worden besproken.

De raad ziet dat de acquisitie-inspanningen vruchten afwerpen, waardoor invulling wordt gegeven aan de wens de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden.

Bij de verduurzaming van de vastgoedportefeuille is de focus van het bestuur, mede uit oogpunt van capaciteit, gericht op mitigatie (reductie van het energieverbruik), zonder hierbij relevante mogelijkheden voor adaptatie en circulariteit uit het oog te verliezen. De raad vindt de keuze van het bestuur goed.

Financiële en operationele prestaties

In de vergadering van april besprak de raad de jaarstukken 2019 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 2021 en de meerjarenbegroting 2021-2025 zijn door de raad goedgekeurd in de vergadering van 3 december 2020. De financiële kengetallen voldoen aan de normen van Aw en WSW. Plan en begroting vormen de concrete vertaling van de strategie. De jaarplannen volgen de structuur van de belangrijkste opgaven uit het koersdocument. Uit de begroting spreekt een enorme ambitie, mede mogelijk door de gunstige omstandigheden in relatie tot financiering.

De raad heeft kennis genomen van het herijkte financiële beleid.

In 2020 nam de raad de volgende besluiten respectievelijk keurde de raad de volgende besluiten van het bestuur goed:

- vernieuwingsplan Van Deyselbuurt
- investeringen in 6 projecten met nieuwbouw van sociale huurwoningen (in totaal 713 woningen)
- jaarplan integriteit
- biedingen aan gemeenten als basis voor prestatieafspraken
- herbenoeming van mevrouw Nordmann en de heer Zonneveld
- risicomanagementbeleid
- jaarplan 2021 treasury
- auditplan 2021.

Risicomanagement

Het risicomanagementbeleid van het bestuur is in 2020 goedgekeurd. Het risicomanagement is integraal onderdeel van de bedrijfsvoering. Dit betekent dat de risico's vanuit het strategisch koersdocument en de jaarplannen worden geïdentificeerd. Dit gebeurt op drie niveaus: strategisch, tactisch en operationeel. Bij de vaststelling van het beleid heeft de raad vastgesteld dat het modelmatig van aard is. Dit is goed in termen van stabiliteit en robuustheid, maar het is wenselijk dat er ook ruimte blijft voor het geven van energie om doelstellingen te realiseren en kansen waar te nemen.

In de rapportages 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. Men vindt Rochdale een financieel solide corporatie met voldoende kwaliteit op belangrijke gebieden als portefeuillestrategie, onderhoud, sturing en beheersing.

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.

De raad heeft in januari een werkbezoek gebracht aan Spark Village, een project van 240 tijdelijke eenheden waar een mix van statushouders, jongeren en studenten wonen en community builders worden ingezet om prettig samenleven te bevorderen.

Verbindingen

Sommige activiteiten van Rochdale zijn in verbindingen ondergebracht. Dit betreft naast verbindingen met een intern organisatorisch (4) of volkshuisvestelijk doel (2) en vooral productieverbindingen (14). Over de verbindingen wordt via een afzonderlijke rapportage aan de raad gerapporteerd.

Cultuur en integriteit

Het bestuur streeft naar een organisatie met een open cultuur, waarin medewerkers zich vrij voelen en worden gestimuleerd om de verantwoordelijkheden te nemen die bij hun functie passen. Dit is een belangrijk uitgangspunt om invulling te kunnen geven aan het integraal en buurtgericht werken. Uit het visitatierapport blijkt dat dit in toenemende mate lukt. Door de medewerkers op verschillende manieren ruim en regelmatig te informeren over de resultaten en inzet van bestuur en organisatie neemt de betrokkenheid toe. Door de platte structuur van de organisatie is de hiërarchie beperkt en zijn de lijnen kort.

De organisatie kent 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 ook geïnformeerd over zaken in relatie tot het thema integriteit. Voor zaken rondom integriteit kunnen de medewerkers ook terecht bij vertrouwenspersonen. Binnen Rochdale zijn een interne en een externe vertrouwenspersoon actief.

9.3 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 neemt actief deel aan de strategische discussies, mede vanuit de gedachte dat de raad de koers van de organisatie alleen dan goed kan bewaken als hij bij de ontwikkeling van de koers betrokken is. De raad informeert zich over de verwachtingen van de maatschappelijke omgeving van de corporatie. De raad bewaakt dat het bestuur het gesprek met de belanghouders aangaat en hun visie verwerkt in het beleid.

Ook de kerncommissies vervullen een advies- en klankbordrol.

De invulling van de advies- en klankbordrol beperkt zich niet tot de vergaderingen van de raad. Ook bij gelegenheden waarbij medewerkers uit de organisatie aanwezig zijn en bij gezamenlijke werkbezoeken, excursies en dergelijke vinden discussies over strategische aspecten plaats, waarbij de leden van de raad vanuit hun expertise als adviseur en klankbord optreden.

Bij het opstellen van de toezichtvisie is onder andere ook opgekomen dat het handig is de klankbordfunctie van de raad ten dele te formaliseren via de instelling van twee bestuurscommissies: organisatieontwikkeling en digitalisering. In deze commissies nemen de vakcommissarissen en vakmanagers deel. De commissies worden voorgezeten door de portefeuillehouders uit het bestuur.

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.

9.4 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 2020 niet gewijzigd. Ook in de portefeuillevverdeling tussen de bestuurders heeft zich in 2020 geen wijziging voorgedaan.

Beloningskader en nevenfuncties

De raad van commissarissen 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. De door de raad voor de bestuurders vastgestelde beloning kent geen variabele bestanddelen. Naast het vaste salaris voorziet de bezoldiging van de bestuurders in de pensioenlasten, een bedrijfsauto en een onkostenvergoeding. Een specificatie van de beloning van de leden van het bestuur is opgenomen onder de paragraaf Rapportage Wet normering topinkomens 2020, als onderdeel van de jaarrekening.

Ook in zijn functie als werkgever van het bestuur staat de raad als adviseur of klankbord open en is ontvankelijk voor gesprekken met de bestuurders over eventuele dilemma's of twijfels bij het functioneren.

Tabel: nevenfuncties per bestuurder

Hester van Buren	Nico Overdevest	Birgitte de Maar
<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurslid Aedes • Bestuurslid Social finance • Voorzitter raad van toezicht Stichting Progresso • Lid Algemeen Bestuur Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties • Lid Strategische Adviesraad TNO 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurslid NVBW • Lid Raad van Toezicht Stichting Spinoza Lyceum • Lid Verantwoordingsorgaan Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter adviescommissie Academie van Bouwkunst (Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten) • Bestuurslid NRP platform voor transformatie en renovatie • Bestuurslid Van Eesterenmuseum

Tabel: PE-punten per bestuurder in 2018-2020

Jaar	Hester van Buren	Nico Overdevest	Birgitte de Maar
2018	12	68	36
2019	76	57	48
2020	59	46	38
Totaal	147	171	122

9.5 Samenstelling en functioneren

De selectie van de leden van de raad heeft plaatsgevonden 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 2020, het rooster van aftreden, de functies en nevenactiviteiten en overige gegevens zijn in het navolgend overzicht weergegeven. De samenstelling van de raad is in 2020 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 2021*)
Herbenoembaar	ja
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	2020: 10, 2019: 16

*) mevrouw Nordmann is per 1 februari 2021 herbenoemd voor een tweede en laatste zittingstermijn.

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 2021*)
Herbenoembaar	ja
Hoofdfunctie	directeur financiën Stichting ROC van Amsterdam-Flevoland
Nevenfunctie(s)	voorzitter raad van commissarissen Velison Wonen
PE-punten	2020: 54, 2019: 9

*) de heer Zonneveld is per 1 februari 2021 herbenoemd voor een tweede en laatste zittingstermijn.

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) Lid Visitatieraad Sociale Huisvestingsmaatschappijen Vlaanderen, 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 2020: 7, 2019: 41

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 2020: 6, 2019: 7

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 Vice President & Chief Commercial Officer Royal Schiphol Group^{*)},
Zelfstandig adviseur vastgoed

Nevenfunctie(s) lid RvC Cargonaut Holding B.V. ^{*)}, Chairman Supervisory Board CBRE Dutch
Retail

Fund, Chairman Advisory Boards CBRE Dutch Residential Fund/Dutch Office

Fund

PE-punten 2020: 5, 2019: 3

^{*)} tot 1 september 2020

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 vastgoed, directeur ROM-D

Nevenfunctie(s) PE-punten voorzitter RvC Aafje, lid RvC Ode Energie, lid RvC VB GroepEnergie
2020: 10, 2019: 5

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 overlappings 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.

Met het oog op het vermijden van de schijn van belangenverstremming heeft de voorzitter van de raad zijn collega's geïnformeerd over zijn minderheidsdeelname in twee vastgoedgerelateerde ondernemingen, waarbij is vastgesteld er dat geen sprake is van concurrentie met de activiteiten van Rochdale.

Zelfevaluatie en educatie

De raad heeft in drie afzonderlijke bijeenkomsten gesproken over (een gedeelde visie op) zijn rol, drive, (individueel) functioneren en versterking van het teamverband. Eén van de bijeenkomsten stond onder leiding van een externe deskundige.

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 bezoldiging Topinkomens 2020 als onderdeel van de jaarrekening.

Stakeholders

In het programma dat jaarlijks in samenspraak met de raad wordt opgesteld wordt plaats ingeruimd voor besprekingen met bestuurders van de bewonersraad, gemeenten of stadsdelen en andere stakeholders, bijvoorbeeld bij werkbezoeken.

Het contact van de organisatie met een scala van belanghebbenden is verankerd in de organisatie als een van de voorwaarden voor succesvol integraal en buurtgericht werken en vindt continu plaats op wijk- en buurtniveau. De aanwezigheid in lokale, regionale en landelijke netwerken is een essentieel onderdeel van de visie van het bestuur. De raad onderschrijft deze zienswijze van harte.

De raad vergaderde in 2020 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 wordt 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 2020 heeft de manager Klantdienstverlening een presentatie gehouden over organisatie en doelen van de dienstverlening en de resultaten hiervan en de ontwikkeling van de digitale dienstverlening. In de vergadering van juni heeft manager Strategie de bouwstenen voor de kaderbrief in het licht van de huidige opgave en omstandigheden aan de raad toegelicht.

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.

Raad en bestuur verlenen medewerking aan publicaties voor de informatievoorziening van de sector. Als voorbeeld gelden bijdragen van de heren Van Bortel en Overdevest aan de handreiking toezicht op energietransitie respectievelijk handreiking financieel toezicht, publicaties van VTW.

Lidmaatschappen

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

Activiteiten

De raad van commissarissen is in 2020 veertien keer bijeengekomen, waarvan vijf keer in een reguliere vergadering. Alle vergadering 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 2020 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. Het overleg met het nieuwe bestuur van de bewonersraad stond in het teken van de wederzijdse kennismaking.

De raad heeft in afzonderlijke bijeenkomsten kennis genomen van het herijkte financiële beleid en van

de resultaten van het onderzoek naar opgave en middelen. Eveneens in afzonderlijke bijeenkomsten heeft de raad twee keer gesproken met de visitatiecommissie.

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 en het overleg met de ondernemingsraad en de bewonersraad.

Naast de zaken waarover de raad heeft besloten, zijn in 2020 onder andere de volgende onderwerpen in de vergaderingen van de raad besproken, respectievelijk is de raad onder andere over de volgende zaken geïnformeerd:

- managementinformatie
- actuele strategische ontwikkelingen
- interne beheersing
- impact van de COVID-19-crisis op de organisatie
- bewonersparticipatie
- risicomanagement
- de ontwikkeling van de organisatie
- de samenwerking met de bewonersraad en bewonersparticipatie
- het controleplan van de accountant
- de managementletter van de accountant
- verduurzaming van de vastgoedportefeuille
- technische innovatie en digitalisering
- voornemens van de aanpak van de GH-buurt in Zuidoost
- Pact Poelenburg/Peldersveld en Alliantie Zuidoost
- data-ethiek
- governancecode.

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 bijeen geweest 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. De commissie heeft zich in de beoordelingsgesprekken met de bestuurders lovend over hun functioneren uitgesproken, zowel over het afzonderlijk functioneren als in teamverband.

Omdat mevrouw Nordmann voor herbenoeming is voorgedragen heeft de heer Vismans als lid van de commissie leiding gegeven aan de procedure tot herbenoeming van mevrouw Nordmann en de heer

Zonneveld. De raad nam herbenoeming van beide commissarissen in september met enthousiasme voor. Na ontvangst van de zienswijze van de minister zijn beiden per 1 februari 2021 herbenoemd voor een tweede en laatste zittingsperiode van vier 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.

De auditcommissie heeft in 2020 zes 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. In de vergaderingen waarin het controleplan, de jaarrekening, het accountantsverslag en de managementletter werden besproken was de accountant aanwezig. De auditcommissie heeft overeenkomstig de bepalingen van het reglement van de commissie besloten overleg gehad met de accountant afzonderlijk en met de medewerkers die in het bijzonder belast zijn met de beheersing van de financiële risico's i.c. de manager Financiën en het hoofd Corporate Control. Uit dit besloten overleg blijkt dat op alle niveaus in de organisatie sprake is van transparant handelen en dat sprake is van een goede ontwikkeling van het managen van risico's.

De commissie heeft uitgebreid gesproken over de discussie over systemen voor interne beheersing. De commissie heeft geconcludeerd dat het doelstellingen en risicoregister afgedekt door het model 3-lines-of-defence gangbaar is binnen de sector. De raad deelt deze conclusie.

De belangrijkste onderwerpen van bespreking in 2020 waren:

- assurance en interne beheersing
- de jaarstukken 2019 en het accountantsverslag 2019
- impactanalyse van de COVID-19-crisis
- herijking van het financieel beleid
- beoordeling van de accountant
- managementinformatie (tertiaal-, verbindingen- en corporate-controlrapportages)
- de managementletter
- het controleplan van de accountant
- risicomanagement
- de begroting 2021/ meerjarenbegroting 2021-2025
- het treasuryjaarplan
- het auditplan.

Vastgoedcommissie

De commissie richt zich vooral op strategische en beleidsmatige aspecten in relatie tot vastgoed en aanverwante thema's in brede zin. Voornamelijk 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. De commissie is in 2020 vier keer in vergadering bijeen geweest. Het lid van het bestuur met de vastgoedportefeuille en de manager Vastgoed zijn standaard bij de bijeenkomsten aanwezig.

De belangrijkste onderwerpen van bespreking in 2020 waren:

- procurement op vastgoedgebied
- investeringsnotities
- verduurzaming van de vastgoedportefeuille
- technische innovatie en digitalisering
- de investeringsbegroting 2021-2025.

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

Bestuurscommissies

De bestuurscommissie digitalisering is twee keer bijeen gekomen. In de bijeenkomsten zijn actuele ontwikkelingen gedeeld en is gesproken over toekomstige ontwikkelingen en toepassingen. Ook de invulling van de vacature van de manager van de afdeling D&I is aan de orde gekomen.

Ook de bestuurscommissie organisatieontwikkeling is in 2020 twee keer bijeen geweest. Gesproken is over het besturingsmodel en de vraagstukken die zich bij de voortgang van de ontwikkeling van de organisatie voordoen. Afgesproken is in een komende 24-uursessie met de raad het besturingsmodel in combinatie met de rollen van RvC en RvB nader te bespreken.

Tabel: samenstelling commissies per 31 december 2020

Auditcommissie	dhr. A. van den Berg dhr. M.A. Zonneveld	voorzitter
Selectie- en remuneratiecommissie	dhr. P.A.R.J. Vismans mw. E.N. Nordmann	voorzitter
Vastgoedcommissie	dhr. G.A. van Bortel dhr. A. van den Berg	voorzitter
Bestuurscommissie organisatieontwikkeling	mw. M.H.W. van Buren mw. R. Laline mw. E.N. Nordmann mw. J. Kragtwijk	voorzitter manager HR
Bestuurscommissie digitalisering	dhr. N.T.J. Overdeest mw. R. Laline dhr. C. Horst	voorzitter manager D&I (m.i.v. 1/1/'21)

9.6 Tot slot

De raad stelt vast dat bestuur en medewerkers onder de bijzondere omstandigheden van de COVID-19-crisis met veel inzet goede resultaten hebben geboekt en spreekt hiervoor graag zijn complimenten uit.

9.7 Verklaring

De raad heeft kennisgenomen van het door het bestuur opgestelde jaarverslag 2020 met de daarin opgenomen jaarrekening. PwC heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De raad heeft de jaarrekening 2020 vastgesteld en goedgekeurd.

Amsterdam, 21 april 2021

10. Kerncijfers Rochdale

Tabel: voorraad en verhuur in 2018-2020

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

¹ Inclusief het bezit dat DUWO studentenhuysvesting voor ons beheert.

² Veruit de belangrijkste reden van huisuitzettingen is huurachterstand.

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

Tabel: kwaliteit van onze woningen in 2018-2020

	2020	2019	2018
Opgeleverde gerenoveerde woningen ¹	687	663	920
Opgeleverde nieuwbouwwoningen	129	162	303
Planmatig onderhouden woningen	18.855	15.037	14.494
Woningen met minimaal energielabel B	55%	51%	47%
Oordeel huurder over kwaliteit van de woning (score)	6,6	6,5	6,5
Oordeel huurder over het resultaat van het onderhoud	7,2	7,6	7,7
Oordeel huurder over het resultaat van een reparatie	7,8	7,9	7,4

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

Tabel: goede dienstverlening in 2018-2020

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

Tabel: professionele en gemotiveerde medewerkers in 2018-2020

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

Tabel: gezonde financiën in 2018-2020

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

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

Jaarrekening 2020

Woningstichting Rochdale



Inhoudsopgave

1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2020	70
2.	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020	72
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020	73
4.	Algemene toelichting	75
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	75
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	81
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	101
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	104
9.	Toelichting op de geconsolideerde balans	106
10.	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	121
11.	Enkelvoudige balans per 31 december 2020	128
12.	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020	130
13.	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2020 en winst-en-verliesrekening over 2020	131
14.	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	136
15.	Rapportage Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2020	146
16.	Overige gegevens	149
17.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	150

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa

(x € 1.000)		31 december 2020		31 december 2019	
Vaste activa					
9.1	<i>Materiële vaste activa</i>				
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	30.642	30.642	30.474	30.474
9.2	<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
	DAEB-vastgoed in exploitatie	6.272.066		5.820.956	
	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	955.094		937.932	
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.258	7.235.418	26.454	6.785.342
9.3	<i>Financiële vaste activa</i>				
	Deelnemingen	5.724		4.512	
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	450		1.500	
	Latente belastingvordering(en)	56.497		64.400	
	Leningen u/g	1.985		2.255	
			64.656		72.667
	Som der vaste activa		7.330.716		6.888.483
Vlottende activa					
9.4	<i>Vorraden</i>				
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.611	5.611	5.671	5.671
9.5	<i>Vorderingen</i>				
	Huurdebiteuren	2.083		1.928	
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	7.547		7.436	
	Overige vorderingen	246		906	
	Overlopende activa	2.735	12.611	1.254	11.524
9.6	<i>Liquide middelen</i>		38.821		55.671
	Som der vlottende activa		57.043		72.866
TOTAAL ACTIVA			7.387.759		6.961.349

Passiva

(x € 1.000)	31 december 2020	31 december 2019
9.7 <i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	5.258.746	4.835.833
Overige reserves	737.211	681.992
	5.995.957	5.517.825
9.8 <i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	58.564	80.376
Voorziening deelnemingen	-	-
Overige voorzieningen	3.690	2.885
	62.254	83.261
9.9 <i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.267.224	1.301.673
Overige schulden	9.245	9.421
	1.276.469	1.311.094
9.10 <i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	15.338	9.139
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.799	4.732
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.032	2.381
Overige schulden	1.708	3.356
Overlopende passiva	28.201	29.561
	53.078	49.169
TOTAAL PASSIVA	7.387.759	6.961.349

2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020

(x € 1.000)		2020	2019
10.1	Huuropbrengsten	268.038	257.853
10.2	Opbrengsten servicecontracten	17.820	17.546
10.3	Lasten servicecontracten	-19.646	-19.963
10.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-21.405	-23.836
10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-89.751	-83.820
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-57.390	-45.793
	<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	97.665	101.987
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Toegerekende organisatiekosten	-50	-
	<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-50	-
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	35.450	39.277
	Toegerekende organisatiekosten	-712	-473
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-25.956	-28.719
10.7	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	8.782	10.085
10.8	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.900	-88.621
10.9	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	465.948	542.098
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	431.048	453.477
	Opbrengsten overige activiteiten	291	45
	Kosten overige activiteiten	-18	-159
	<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	273	-114
10.10	<i>Overige organisatiekosten</i>	-6.931	-10.048
10.11	<i>Leefbaarheid</i>	-4.161	-4.072
	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-1.009	340
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	309	322
10.12	Rentelasten en soortgelijke kosten	-41.103	-42.565
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-41.803	-41.903
	Resultaat voor belastingen	484.823	509.412
10.13	Belastingen	-7.903	8.811
10.14	Resultaat deelnemingen	1.212	2.224
	Resultaat na belastingen	478.132	520.447

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020

(Directe methode)

(x € 1.000)	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	264.952	256.806
Vergoedingen	15.998	17.193
Overheidsontvangsten	-	192
Overige bedrijfsontvangsten	2.714	2.260
Renteontvangsten	163	129
Saldo ingaande kasstromen	283.827	276.580
Uitgaven		
Erfpacht	-1.274	-1.578
Personeelsuitgaven	-31.393	-27.826
Onderhoudsuitgaven	-68.729	-63.492
Overige bedrijfsuitgaven	-60.003	-61.513
Rentebetalingen	-41.576	-43.120
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-254	-255
Verhuurderheffing	-42.032	-32.720
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	-2.757	-2.238
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	-248.018	-232.742
Kasstroom uit operationele activiteiten	35.809	43.838
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	39.104	44.449
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	62	-1
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom	39.166	44.448
Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-14.633	-26.342
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-36.376	-37.352
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-3.308	-4.524
Investerings overig	-	-
Externe kosten bij verkoop	-3.234	-3.694
Tussentelling uitgaande kasstroom	-57.551	-71.912
Saldo in- en uitgaande kasstroom	-18.385	-27.464

(x € 1.000)	2020	2019
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Ontvangsten verbindingen	390	364
Ontvangsten overig	316	359
Uitgaven verbindingen	-306	-219
Uitgaven overig	-225	-200
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	175	304
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.210	-27.160
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
9.9.1 Nieuwe te borgen leningen	130.000	140.000
9.9.1 Aflossing geborgde leningen	-164.449	-118.362
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-34.449	21.638
Mutatie liquide middelen	-16.850	38.316
Opname met terugstortfaciliteit	-	-
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Mutatie geldmiddelen in boekjaar	-16.850	38.316
Liquide middelen per 1 januari	55.671	17.355
Liquide middelen per 31 december	38.821	55.671

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 COVID-19

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19-virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Een groot deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen omvangrijke nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen, mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om indien nodig onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruikmaken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben, is een mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren.

De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden rondom de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende, zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van Rochdale en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

4.2 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.

4.3 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.;
- Amstelkwartier C.V., gevestigd te Amsterdam, 50% (49% via Rochdale Participaties B.V. en 1% via Amstelkwartier Beheer 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).

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.

4.4 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.

4.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2020 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Functionele indeling winst-en-verliesrekening

In 2020 zijn ten opzichte van 2019 de schattingen die ten grondslag liggen aan het doorbelasten van de organisatiekosten aangepast. De reden voor de aanpassing van de schattingen ligt enerzijds in wijzigingen in de structuur van enkele afdelingen, waardoor de verdeelsleutels herzien moesten worden. Daarnaast hebben we op basis van afstemming met collega-corporaties en SBR-wonen enkele aanpassingen gemaakt in de methodiek en grondslagen voor de doorbelasting van organisatiekosten naar functionele activiteiten.

In de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020' publicatie 12-11-2020, die door de Aw is uitgebracht en die is opgenomen in bijlage 3 van de RJ645, zijn een aantal standpunten explicieter uitgelegd ten opzichte van 2019. Dit heeft impact op de presentatie van een aantal activiteiten.

In onderstaande tabel is de impact van de bovengenoemde wijzigingen zichtbaar gemaakt.

Categorie	Impact 2020
Lasten servicecontracten	3
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.976
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.556
Activa in ontwikkeling voor verhuur	-456
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	50
Verkoop vastgoedportefeuille	401
Waardeveranderingen (activa i.o. voor verhuur)	2.406
Leefbaarheid	32
Kosten overige activiteiten	-104
Overige organisatiekosten	-1.912
Totaal effect	-

4.6 Stelselwijziging

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd: verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting.

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Rochdale in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie.

Rochdale verwerkte deze kosten tot vorig jaar nog als investeringen in ons vastgoed. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

Het resultaat over 2020 bedraagt op basis van de nieuwe grondslag € 478.132. Indien op de oude grondslag zou zijn verwerkt, zou het resultaat € 484.306 hebben bedragen.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt, wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

4.7 Presentatiewijziging

In de jaarrekening 2020 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

4.8 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.

4.9 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.

4.10 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.

4.11 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 onderstaand nader uiteengezet:

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 • 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 geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorziening onrendabele investeringen • Waarborgsommen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huuropbrengsten • Onderhoudslasten • Lasten servicecontracten • Opbrengsten servicecontracten • Verkoopopbrengsten en -lasten • Leefbaarheid

	<ul style="list-style-type: none"> • 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.</p> <p>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 waarderingsgrondslag 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, met uitzondering van de toegepaste stelsel- en schattingswijziging zoals opgenomen in paragraaf 4.5 en 4.6.

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 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, 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 zogenaamde 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 waarderen marktwaarde 2020', met inachtname 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 waarderen 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 2020').

Marktwaarde 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 waarden marktwaarde' toe.

De berekening van de marktwaarde 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 waarden marktwaarde 2020' vindt waardering op waarderingcomplexniveau plaats. Elk waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingcomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Rochdale maken deel uit van een waarderingcomplex of vormen een afzonderlijk waarderingcomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken 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 markthuurgeschiedt 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 'marktwaarde', 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 waarden, 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 marktwaarde, 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 2020' 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 2020' staan in de volgende tabel.

Tabel: macro-economische paramaters 2020-2024 e.v.

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40% (1,30%*)	1,40% (1,50%)	1,60% (1,80%)	1,80% (2,00%)	2,00% (2,00%)
Looninflatie	2,50% (2,50%)	1,40% (2,50%)	1,95% (2,50%)	2,50% (2,50%)	2,50% (2,50%)
Bouwkostenstijging	3,50% (3,50%)	3,00% (2,50%)	2,50% (2,50%)	2,50% (2,50%)	2,50% (2,50%)
Leegwaardestijging	5,30-6,30% (4,50-5,00%)	3,70-4,20% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)

*De parameters tussen haakjes betreffen de parameters zoals die ultimo 2019 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 2020'). 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)

	2020		2019	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per vhe*				
EGW	€ 239 - € 3.185 (€ 519 - € 1.854)	€ 1.109 (€ 1.030)	€ 255 - € 3.085 (€ 472 - € 1.758)	€ 1.095 (€ 1.040)
MGW	€ 227 - € 5.006 (€ 434 - € 1.761)	€ 1.379 (€ 977)	€ 221 - € 3.968 (€ 370 - € 1.641)	€ 1.218 (€ 899)
Studenteneenheid	€ 240 - € 2.251 (€ 353 - € 1.469)	€ 697 (€ 868)	€ 234 - € 2.750 (€ 339 - € 1.185)	€ 671 (€ 547)
Zorgenheid (extramuraal)	-	-	-	-

Beheerkosten per vhe				
EGW		€ 458		€ 447
MGW		€ 450		€ 439
Studenteneenheid		€ 423		€ 413
Zorgeenheid (extramuraal)		€ 415		€ 405
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		Tarief per gemeente		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,08%		0,09%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,526%		0,562%
Huurderving (% van de huursom)		1,0%		
Mutatiekans bij doorexploiteren	4,0 - 20,0%	4,94%	4,0 - 20,0%	5,99%
Mutatiekans bij uitponden	2,8 - 22,0%	4,40%	2,8 - 22,0%	5,49%
Mutatieleegstand DAEB		0 maanden		
Mutatieleegstand niet-DAEB		3 maanden		
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)		1,3%		1,4%
Disconteringsvoet*	4,25 - 6,61% (5,27 - 6,85%)	5,43% (5,98%)	4,5 - 7,5% (5,09 - 6,84%)	5,51% (5,78%)

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

Tabel: huurprijsstijging boven inflatie 2021-2024 e.v.

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,20% (1,20%)	1,20% (1,30%)	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 € 544 (2019: € 531) per te splitsen eenheid.

Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen wijzigt per 1 januari 2021 naar 8%. Op de peildatum 31 december 2020 geldt een tarief overdrachtsbelasting van 2%. Dit betekent dat:

- voor het bepalen van de marktwaarde k.k. het tarief van 2% overdrachtsbelasting moet worden toegepast op de berekende marktwaarde vrij op naam;
- voor het bepalen van de eindwaarde k.k. het tarief van 8% (indicatief) voor de overdrachtsbelasting moet worden toegepast op de berekende eindwaarde vrij op naam.

De overdrachtskosten (bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten) bedragen respectievelijk 3% en 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)

	2020		2019	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per vhe				
Parkeerplaats		€ 54		€ 51 (€ 52)
Garagebox		€ 179		€ 173 (€ 173)
Beheerkosten per vhe:				
Parkeerplaats		€ 28,00		€ 27,00
Garagebox		€ 39,00		€ 38,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)			0,24%	
Huurderving (% van de huursom)			1,0%	
Mutatiekans	4,0 - 20,0%	9,11%	4,9 - 20,0%	11,37%
Mutatieleegstand			6 maanden	
Verkoopkosten bij uitponden		€ 544		€ 518
Disconteringsvoet*	6,00 - 8,50% (6,58 - 6,67%)	7,11% (6,61%)	3,50 - 10,01% (6,28 - 6,37%)	7,12% (6,32%)

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

De huurstijging boven prijsinflatie was in 2020 en 2019 nihil.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 (2019: € 531) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% 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)

	2020		2019	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo		€ 5,91 (€ 5,80)		€ 5,29 (€ 5,60)
Mutatieonderhoud per m ² bvo		€ 9,70		€ 9,40
Beheerkosten (% van de markthuur – BOG)	3%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%			
Disconteringsvoet*	4,75 - 8,75% (8,65 - 9,49%)	7,71% (8,82%)	6,00 - 8,32% (8,07 - 8,90%)	7,23% (8,36%)

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

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

	2020		2019	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo*		€ 7,00		€ 6,80
Mutatieonderhoud per m ² bvo		€ 11,80		€ 11,40
Beheerkosten (% van de markthuur – MOG)	2%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%			
Disconteringsvoet*	6,75 - 7,75% (8,73 - 8,97%)	7,31% (8,96%)	6,00 - 8,32% (8,07 - 8,90%)	7,23% (8,36%)

* 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	2020		2019	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo*		€ 9,30		€ 9,00
Mutatieonderhoud per m ² bvo		€ 11,80		€ 11,40
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36%			
Disconteringsvoet*	5,00 - 10,16% (8,65 - 9,49%)	6,76% (8,88%)	5,82 - 8,57% (8,07 - 8,90%)	6,83% (8,53%)

* Bij deze parameter is de vrijheidsgraad toegepast.

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

	Toelichting	Parameter	
		2020	2019
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie.		
Markthuur	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties, aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur.		
Markthuurstijging	De markthuurstijging is opgenomen conform de basisversie.		
Exit yield	De exit yield is ingeschat door taxateur op basis van referenties.	<u>BOG/MOG:</u> Gemiddeld: 7,21% 3,93 - 23,70%	<u>BOG/MOG:</u> Gemiddeld: 7,55% 5,93 - 24,36%
		<u>Intramuraal vastgoed:</u> Gemiddeld 7,08% 5,58 - 11,70%	<u>Intramuraal vastgoed:</u> Gemiddeld 7,57% 5,90 - 9,00%
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.		
Mutatie- en verkoopkans	Niet van toepassing.		
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie.		
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.		
Erfpacht	Het getaxeerde is in een groot aantal gevallen gelegen op erfpachtgrond, met maatwerk is de erfpacht ingerekend. Deze vrijheidsgraad is indien van toepassing toegepast.		

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

Gehanteerde werkwijze taxaties

De taxaties zijn intern opgesteld en vervolgens door twee deskundige externe taxateurs gevalideerd. Voor de validatie hebben de taxateurs tezamen een derde deel van de woon- en parkeerportefeuille getaxeerd door middel van gevel-/zichttaxatie en voor de overige objecten heeft de externe taxateur een markttechnische update uitgevoerd. De onderdelen die getaxeerd zijn, zijn getoetst op basis van referentietransacties. De bedrijfsnonroerendgoed- en zorgportefeuille zijn in 2020 gevalideerd door middel van gevel-/zichttaxatie en een toets 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 het waardebegrip, de beleidswaarde geïntroduceerd. Corporaties vermelden in het jaarverslag de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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 waarderingscenario. 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 2020'. 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 belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Het door Rochdale gehanteerde beleid resulteert in een gemiddelde streefhuur van 80% (2019: 82%) van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig ons (onderhouds)beleid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: de kosten voor instandhoudingsonderhoud zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting en bedragen € 1.886 (2019: € 1.753) per zelfstandige wooneenheid; in de marktwaardering is hiervoor gemiddeld € 1.601 (2019: € 1.462) per verhuureenheid ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. 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 0,08% (2019: 0,09%) van de WOZ-waarde voor het overige deel van deze post. Dit resulteert in een gemiddelde last per verhuureenheid van € 332 (2019: € 320). In de beleidswaarde berekening is dit vervangen door de begrote lasten van € 336 (2019: € 370) per zelfstandige wooneenheid.
 - Overige beheerkosten zijn € 1.069 (2019: € 1.245) per wooneenheid, terwijl bij de marktwaardering rekening is gehouden met een gemiddelde van € 450 (2019: € 440) per verhuureenheid. Door de gewijzigde verdeling van de organisatiekosten en het, conform de definitie uit het handboek, niet meenemen van de kosten voor leefbaarheid, die in 2019 abusievelijk wel onder de beheernorm zijn opgenomen, zijn de beheerlasten ten opzichte van 2019 gedaald. In de meerjarenbegroting zit vaak wat reserve ingecalculeerd waardoor de realisatie lager uitvalt. Om een beter beeld te geven van de beheerlasten is besloten om deze te baseren op de werkelijke lasten uit de jaarrekening.

De norm voor onderhoud en beheer zijn 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:

	2020	2019
Een gemiddelde streefhuur in een percentage van de maximaal redelijke huur	80%	82%
Onderhoudsnorm per eenheid	€ 1.886	€ 1.753
Beheernorm per eenheid	€ 1.405	€ 1.615

Gemiddelde disconteringsvoet in de marktwaarde	5.28%	5,51%
--	-------	-------

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 waarin 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.

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

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

5.15 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 de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

- 5,1% (inflatie 2019 + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 43.574 (inkomensjaar 2018);
- 6,6% (inflatie 2019 + 4%) voor inkomens boven € 43.574 (inkomensjaar 2018).

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 blijvende 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 brengt de gemeente Amsterdam 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 openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

6.10 Indirecte kosten

6.10.1 Afschrijvingen materiële vaste activa

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

6.10.2 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

6.10.3 Pensioenlasten

Rochdale heeft voor zijn werknemers de pensioenregeling ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), met uitzondering van circa 50 werknemers die vallen onder Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid (BpfBOUW). Hierbij is een pensioen toegezegd aan het personeel op pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Rochdale heeft in het geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De pensioenregelingen zijn overeenkomstig RJ 271 verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling.

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

De door SPW gepubliceerde dekkingsgraad per 31 december 2020 bedraagt 109,3% (2019: 113,2%). De door BpfBOUW gepubliceerde dekkingsgraad per 31 december 2020 bedraagt 111,1% (2018: 114,1%). 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 2020 bedraagt € 5.004. Hiervoor is een voorziening getroffen ad € 2.921 en er wordt ingezet op optimalisering van de huurincasso-activiteiten om het risico te verkleinen.

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

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat de groep over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat we aan onze verplichtingen kunnen voldoen, zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 25.000. Voor 2020 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 3,01% (2019: 3,44%). De daling in de gewogen gemiddelde rentevoet is ontstaan door het aantrekken van 3 langlopende leningen met een lage rentevoet voor 50 jaar.

(x € 1.000)	31-12-2020 Renteklasse						Totaal
	Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	
1-5 jaar	138.173	29.181	8.525	960	-	-	176.839
> 5 jaar	480.952	75.342	534.091	-	-	-	1.090.385
	619.125	104.523	542.616	960	-	-	1.267.224

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:

(x € 1.000)	Beginstand	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Eindstand
2021	1.267.224	-5.873	-86.484	1.174.868
2022	1.174.868	-5.329	-28.891	1.140.648
2023	1.140.648	-5.161	-40.338	1.095.149
2024	1.095.149	-5.319	-10.000	1.079.830
2025	1.079.830	-2.912	-2.572	1.074.346

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 15,6 jaar (2019: 13,3 jaar). In de vervalkalender is geen rekening gehouden met nieuw aan te trekken leningen.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort 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 2020 voor € 60.000 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Het gemiddelde rentepercentage van deze leningen bedroeg 4,04%.
- Rochdale heeft per ultimo 2020 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 3 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:

(x € 1.000)	Reële waarde		Boekwaarde	
	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
In de balans opgenomen:				
Schulden aan kredietinstellingen	1.891.737	1.811.747	1.267.224	1.301.673
Niet in de balans opgenomen:				
Renteswaps	6.349	8.485	-	-

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 21 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 exclusief opgelopen rente. De 1-jaars marktrente exclusief opslag bedraagt ultimo 2020 -0,529%.

Indien de marktwaarde van de leningen berekend zou worden inclusief kredietopslag dan bedraagt deze € 1.901.082.

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 waarderen marktwaarde 2020' de volgende tarieven, waarmee in de berekening van de marktwaarde rekening is gehouden:

	2021	2022	2023	2024	2025 t/m 2036	2037 e.v.
Tarief WOZ	0.526%	0.527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,501%

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 heeft in 2020 gebruikgemaakt van deze toegestane ruimte en is voornemens dat ook in de komende jaren te doen.

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

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 2020 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%.

Eenmalige huurverlaging

Huurders die een te hoge huur betalen voor hun inkomen krijgen in 2021 mogelijk een eenmalige huurverlaging. De eenmalige huurverlaging geldt niet voor beleggers en heeft op de peildatum, 31 december 2020, dan ook geen effect op de marktwaarde. Ter compensatie van de huurverlaging is het tarief van de verhuurderheffing met

0,36% verlaagd. Deze verlaging van de verhuurderheffing is wel verwerkt in het handboek in 2020 en is dan ook meegenomen in de waardering per 31-12-2020.

Per saldo genereert de Wet eenmalige huurverlaging door de verlaging van de verhuurderheffing een kleine stijging van de marktwaarde en een stijging van de beleidswaarde. Bij de waardering over 2021 wordt wel met de eenmalige huurverlaging gerekend, dan is dat de contractuur geworden. Uitgaande van compensatie van de eenmalige huurverlaging, door de verlaging van de verhuurderheffing, zal in 2021 de kleine stijging van de marktwaarde teniet gedaan worden en de positieve trendbreuk hersteld zijn.

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

8.2 Verwerking fiscaliteit

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

- de waardebeoordeling van de ontwikkelrechten;
- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van ontwikkelrechten.

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:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2020	2019
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	44.622	43.296
Afschrijvingen	-14.148	-12.335
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde	30.474	30.961
Mutaties		
Investerings	2.092	1.326
Afschrijvingen	-1.924	-1.813
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-
Terugneming van waardeverminderingen	-	-
Totaal mutaties	168	-487
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	46.714	44.622
Afschrijvingen	-16.072	-14.148
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde	30.642	30.474

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 € 24.944 en is gelijk aan de vervaardigingsprijs minus lineaire afschrijvingen.

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

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

9.2 Vastgoedbeleggingen

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Boekwaarden per 1 januari	5.820.956	5.333.668	937.932	870.135	26.454	23.815
Investeringen	45.297	41.028	1.446	3.221	13.356	30.226
Opleveringen	20.652	27.062	-	-	-20.652	-27.062
Desinvesteringen	-14.166	-17.764	-12.223	-11.089	-	-
Aanpassing reële waarde	437.123	468.906	28.861	73.192	-	-
Overige mutaties	2.902	-2.569	-655	3.288	-	-
Waardeverminderingen	-40.690	-29.375	-267	-815	-10.900	-525
Totaal mutaties	451.110	487.288	17.162	67.797	-18.196	2.639
Boekwaarden per 31 december	6.272.066	5.820.956	955.094	937.932	8.258	26.454

Opleveringen

In 2020 zijn de projecten Breehorn fase 2 (De Schaker) en Admiraal de Ruijterweg (Oldskool) opgeleverd. Beide in Amsterdam.

Investeringen

Er is in 2020 € 45.297 geïnvesteerd in het DAEB-vastgoed en € 1.446 in het niet-DAEB-vastgoed. Dit betreft o.a. het project Dobbebuurt, Vogelbuurt, en Beter label. Er zijn veel projecten in de aanloopfase waarbij nog beperkt geld is uitgegeven.

Overige mutaties

Dit betreft enerzijds voor € 1.534 verkopen van DAEB naar niet-DAEB en anderzijds voor € 2.243 diverse mutaties van geringe omvang.

Autonome marktontwikkeling

De reële waardemutatie is in 2020 uitgekomen op een stijging van € 425.027. Dit is het saldo van € 465.984 aan ongerealiseerde waardeveranderingen enerzijds en € 40.957 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 € 34.900. Hierin is begrepen een terugname van een in 2019 gevormde voorziening voor onrendabele investeringen ad € 17.794 voor een project waarvoor is gebleken dat deze niet in de oorspronkelijke (geplande) vorm door kan gaan omdat geen goedkeuring is verkregen van de meerderheid van de bewoners.

De factoren die de waardemutatie beïnvloed 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;
- stijging van de lasten die aan de WOZ-waarde gekoppeld zijn;
- daling van de mutatie- en verkoopkans.

De autonome waardeverandering is toe te wijzen aan:

- leegwaardestijging € 440.000 (+)
- Verhoging van de disconteringsvoet € 280.000 (+)
- Wijziging overdrachtsbelasting € 190.000 (-)
- Daling van de mutatiekans € 130.000 (-)

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

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

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

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

De in Amsterdam werkzame corporaties hebben met de gemeente Amsterdam gemeenschappelijk prestatieafspraken gemaakt. Onderdeel van deze afspraken is dat tot 2020 verkoop is toegestaan, tot er bij de gezamenlijke corporaties nog minimaal 162.000 sociale huurwoningen in het bezit zijn. 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 2020 niet is toegestaan. Bij de waardering van complexen in deze locaties is hiermee rekening gehouden door in het uitpondscenario tot 2020 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:

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2020	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde	Relatief effect op marktwaarde
Mutatiegraad (door-exploiter/uitponden)	4,94% - 4,40%	Plus 1,0%	330.000	4,5%
Disconteringsvoet	4,25% - 6,61%	Plus 0,50%	-815.000	-11,2%
Leegwaarde ontwikkeling (jaar 1, daarna inflatie)	2%	Plus 1%	14.000	0,2%

Op basis van de gevoeligheidsanalyse marktwaarde vastgoed in exploitatie is zichtbaar dat de disconteringsvoet en de mutatiegraad de grootste invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde per 31 december 2020. Een aanpassing van 0,50% in de disconteringsvoet geeft een mutatie van € 815.000 en een aanpassing van de mutatiegraad met 1,0% heeft een mutatie van € 330.000 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 2020. De financiële positie is hiermee beperkt gevoelig voor schommelingen in de belangrijkste variabele en in de marktwaardeberekening.

Marktwaarde in verhuurde staat	Jaarrekening	Waarde vastgoed-portefeuille op basis van doorexpluiten	Waarde vastgoedportefeuille op basis van uitponden
Totaal	7.227.159	6.843.765	6.539.136
Woningen	6.989.549	6.611.51	6.505.464
BOG/MOG/ZOG	203.107	203.107	-
Parkeren	34.503	29.008	33.672

Van de marktwaarde betreffende de woningen zoals gewaardeerd in de jaarrekening 2020 is 40,4% gebaseerd op basis van het scenario uitponden. In totaal betreft dit 19.326 verhuureenheden. Voor het overige deel van de marktwaarde is het scenario (door)exploiteren van toepassing. Deze verdeling is conform voorgaand jaar.

Informatie beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt:

	2020	2019
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.317.225	1.789.868
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	722.478	719.869
Stand per 31 december	3.039.703	2.509.737

Rochdale heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2020	2019
Een gemiddelde streefhuur in een percentage van de maximaal redelijke huur	80%	82%
Onderhoudsnorm per eenheid	€ 1.886	€ 1.753
Beheernorm per eenheid	€ 1.405	€ 1.615
Gemiddelde disconteringsvoet in de beleidswaarde	5,28%	5,62%

De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2020 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB		Niet-DAEB	
	2020	2019	2020	2019
Marktwarde per 31 december	6.272.066	5.820.752	955.094	937.932
Aanpassing naar beleid doorexploiteren*	194.092	-34.314	5.636	7.743
Aanpassing naar huurbeleid (maximale streefhuur)	-2.999.180	-2.664.587	-156.671	-123.928
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-324.162	-270.394	-16.276	-12.813
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-825.591	-1.061.589	-65.301	-89.585
Totaal aanpassingen	-3.954.841	-4.030.884	-232.612	-218.583
Beleidswaarde per 31 december	2.317.225	1.789.868	722.478	719.349

* 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:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	Relatief effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,50% hoger	€ 314 miljoen lager	-10,3%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 207 miljoen lager	-6,8%
Lasten onderhoud	€ 100 hoger	€ 139 miljoen lager	-4,6%
Lasten beheer	€ 100 lager	€ 136 miljoen hoger	4,5%

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 2020 is in totaal € 5.258.745 aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 4.835.833), zijnde het verschil tussen de marktwarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven

waardingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De marktwaarde in verhuurde staat kan Rochdale niet realiseren. De beleidswaarde is een betere indicatie voor het bedrag dat Rochdale kan terugverdienen uit de exploitatie van het vastgoed. Het verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde bedraagt € 4.516.487 Dit bedrag is dan ook tevens het deel van het eigen vermogen dat beklemd is vanwege de maatschappelijke doelstellingen die Rochdale nastreeft. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rochdale. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB-)huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheerbeleid van de corporatie.

Verzekering en zekerheden

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

9.3 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	Latente belastingvordering(en)	Leningen u/g	Totaal
Stand per 1 januari 2020	4.512	1.500	64.400	2.255	72.667
Stortingen/opnamen	-	-	-	-	-
Resultaat deelnemingen	1.212	-	-	-	1.212
Aflossingen	-	-50	-	-270	-320
Waardevermindering	-	-1.000	-	-	-1.000
Overige mutaties	-	-	-7.903	-	-35.490
Stand per 31 december 2020	5.724	450	56.497	1.985	37.069

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Dit betreft een achtergestelde lening verstrekt aan verbinding Stichting Financiering Sekrepatu met een nominale waarde van € 4.000 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:

	Aandeel	Resultaat boekjaar ¹	Eigen vermogen per 31-12-2020	Resultaat deelneming 2020 ²
Overige deelnemingen				
Amstelkwartier Beheer B.V.	50%	1	49	-
Amstelkwartier C.V.	49%	21	1.255	10
Banne Binnen Beheer B.V.	50%	13	208	14
Banne Binnen C.V.	49%	358	8.581	1.188
De Jonge Voorn B.V.	20%	-	27	-
De Jonge Voorn C.V.	19,6%	-	525	-
Kwadijkerpark Beheer B.V.	50%	-	-6	-
Kwadijkerpark C.V.	49,5%	-3	-4.956	-
Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf II C.V.	49,5%	-	-	-
Totaal				1.212
Overige kapitaalbelangen				
WoningNet N.V.	15,5%	-	5.280	-

¹ op basis van de (concept)-jaarrekening van de deelneming over 2020

Het verschil tussen het resultaat van Banne Binnen C.V. over 2020 (EUR 358) en het verantwoorde resultaat deelneming voor Rochdale (EUR 1.188) wordt veroorzaakt omdat het resultaat deelneming voor Banne Binnen C.V. in 2020 zowel betrekking heeft op 2020 als op 2019. In 2020 is resultaat verantwoord wat betrekking had op 2019.

9.3.2 Latente belastingvordering(en)

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

	31 december 2020	31 december 2019
Compensabele verliezen	75.759	64.891
Onderhoudsvoorziening	-17.286	-
Leningen en derivaten	4.534	4.550
Afschrijvingspotentieel	2.347	1.815
Verkoopvijver	-8.751	-6.736
Voorraad vastgoed	-106	-120
	56.497	64.400

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen een disconteringsvoet van 2,29% en hebben een gemiddelde looptijd van 3 jaar. Het deel van de latente belastingvordering dat afloopt binnen één jaar bedraagt € 13.829. De nominale waarde van de latente belastingvordering van de compensabele verliezen bedraagt € 80.868.

De mutatie in de latente belastingvordering ten opzichte van voorgaand jaar wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de lagere waardering van de compensabele verliezen. Die hogere waardering is het gevolg van de wijziging in de

definitieve aangifte Vpb 2018. Deze aangifte is definitief gemaakt na de vaststelling van de jaarrekening over 2019 en door de vorming van een fiscale voorziening groot voor groot onderhoud is er meer compensabel verlies ontstaan. Zie ook de toelichting hieronder. Indien de fiscale onderhoudsvoorziening niet gehonoreerd wordt door de Belastingdienst, dan komt Rochdale vanaf 2024 in een betalende VPB positie.

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 € -2.333 (2019: € 1.876) 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 € 1.985 (2019: € 2.255). 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

	31 december 2020	31 december 2019
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.611	5.671
Totaal voorraden	5.611	5.671

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

	31 december 2020	31 december 2019
Zittende huurders	2.850	2.280
Vertrokken huurders	2.128	2.348
Overig	27	66
	5.005	4.694
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-2.922	-2.766
Totaal huurdebiteuren	2.083	1.928

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

	31 december 2020	31 december 2019
Overige debiteuren	183	785
Overige vorderingen	63	121
Totaal overige vorderingen	246	906

9.5.4 Overlopende activa

	31 december 2020	31 december 2019
Vooruitbetaalde kosten	2.735	1.254
Totaal overlopende activa	2.735	1.254

9.6 Liquide middelen

	31 december 2020	31 december 2019
Kas/bank	38.779	55.629
Deposito's	42	42
Totaal liquide middelen	38.821	55.671

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking. Inbegrepen is een saldo gelden onderweg van € 14.

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

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Stand per 01-01-2020	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31-12-2020
Voorziening onrendabele investeringen	80.376	42.877	-46.895	-17.794	58.564
Voorziening deelnemingen	-	-	-	-	-
Overige voorzieningen	2.885	1.165	-360	-	3.690
Totaal voorzieningen	83.261	44.042	-47.255	-17.794	62.254

Van de voorzieningen is een bedrag van € 30.885 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. De vrijval ad € 17.794 heeft betrekking op een project waarvoor in 2020 bleek

dat dit niet in de oorspronkelijke geplande vorm doorgang kan vinden omdat geen instemming was verkregen van de meerderheid van de bewoners. Het project zal nu worden uitgevoerd als onderhoudsproject, en voor onderhoudsuitgaven wordt geen voorziening gevormd.

9.8.2 Voorziening deelnemingen

In verband met de negatieve nettovermogenswaarde van een aantal deelnemingen is een voorziening gevormd ter grootte van de uit dien hoofde te verwachten verplichtingen. Ondanks dat Rochdale formeel niet garant staat voor de deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde, heeft zij deze negatieve waarde wel in een voorziening opgenomen, aangezien zij ingeval de betreffende deelneming niet aan haar verplichtingen kan voldoen, voornemens is deze verplichting over te nemen.

9.8.3 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

	31 december 2020	31 december 2019
Jubileumuitkeringen	631	595
Loopbaanontwikkeling	1.164	1.025
Personeel	395	665
Overige	1.500	600
Totaal overige voorzieningen	3.690	2.885

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

	Stand per 31-12-2020	Aflossings- verplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar	Waarvan looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.267.224	92.356	1.174.868	1.074.346
Overige schulden	9.245	189	9.056	8.299
Totaal langlopende schulden	1.276.469	92.545	1.183.924	1.082.645

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan 1 jaar ad € 92.545 (2019: € 99.063), waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de langlopende schulden.

De leningen die een variabele rentecomponent bevatten, bestaan voor:

- € 65.000 uit variabele leningen waarvan het renterisico voor € 60.000 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;
- € 80.000 uit leningen met een variabele rente waarin een terugstortfaciliteit aanwezig is. Dit betreft 2 maands-rollover van € 25.000 per stuk en een rollover met 3 maands Euribor van € 30.000, welke ultimo 2020 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:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	34.220	45.499	15.319	5.484
Overige schulden	189	189	189	189
	34.409	45.688	15.508	5.673

9.9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

De mutaties in 2020 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen kredietinstellingen	
	2020	2019
Stand per 1 januari	1.301.673	1.280.035
Nieuwe leningen	130.000	140.000
Aflossingen	-164.449	-118.362
Stand per 31 december	1.267.224	1.301.673

Voor de variabel rentende leningen is voor € 60.000 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 rentekasstroom 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.

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 waarderinggrondslagen 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.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaarde 31-12-2020	Marktwaarde 31-12-2019
ABN AMRO 2	-25.000	01-12-2006	01-12-2021	3,96%	EUR3M	-1.131	-2.162
BNG 2	-25.000	01-12-2006	01-12-2021	3,89%	EUR3M	-1.115	-2.129
ING	-10.000	15-07-2008	15-07-2028	4,65%	EUR3M	-4.103	-4.194
Niet in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege toepassing kostprijs-hedge-accounting)						-6.349	-8.485

De aan voren genoemde derivaten gekoppelde variabel rentende leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat
BNG	25.000	02-02-2014	01-12-2021	EUR3M	BNG 2
BNG	30.000	01-09-2014	01-12-2021	EUR3M	ABN AMRO 2
NWB	10.000	08-09-2008	15-07-2028	EUR3M	ING
Totaal	65.000				

De verplichting tot afstorting indien de marktwaarde van de ABN AMRO-swap onder een bepaald niveau daalt, rekening houdend met een drempelwaarde van € 10.000, is in 2019 komen te vervallen. ABN AMRO heeft aangegeven af te zien van dit recht.

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

	31 december 2020	31 december 2019
Waarborgsommen	3.764	3.751
Vooruitontvangen huren	5.481	5.670
Totaal overige schulden	9.245	9.421

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

De specificatie van de waarborgsommen is als volgt:

	2020	2019
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	3.656	3.459
Rente waarborgsommen	95	100
	3.751	3.559
Mutaties		
Toegevoegde rente	-	1
Toegevoegde waarborgsommen	317	437
Uitbetaalde rente	-7	-6
Uitbetaalde waarborgsommen	-297	-240
	13	192
31 december		
Ontvangen waarborgsommen	3.676	3.656
Rente waarborgsommen	88	95
	3.764	3.751

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 2020 is 0,01% (2019: 0,064%) rente toegerekend. De waarborgsom inclusief samengestelde rente wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. Sinds 2011 wordt van nieuwe huurders in de sociale sector geen waarborgsom gevraagd. De reden hiervoor is dat we de lasten van nieuwe huurders willen beperken.

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

	31 december 2020	31 december 2019
Niet vervallen rente	18.421	19.134
Vooruitontvangen huren	4.994	4.639
Servicekosten	2.122	1.742
Overige	2.664	4.046
Totaal overlopende passiva	28.201	29.561

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 2020 is 1 koopbrugwoning verkocht. Per 31 december 2020 stonden er nog 13 appartementen onder de Koopbrugregeling. In de jaarrekening is het 20%-deel tegen kostprijs onder de voorraden in de balans opgenomen voor € 205.

9.11.2 Koopgarantwoningen

In 2020 is 1 woning teruggekocht, waarna er nog 5 woningen overblijven. 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 € 1.760. Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van leases als volgt te specificeren:

Te betalen	
Binnen één jaar	543
Tussen één en vijf jaar	1.217
Meer dan vijf jaar	-

Gedurende het verslagjaar is € 976 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 € 1.250. Dit bedrag neemt af tot € 792 per jaar in 2025. De verplichting binnen 5 jaar bedraagt € 5.245.

9.11.5 Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Rochdale is ultimo 2020 € 1.225 (2019: € 3.430) aan verplichtingen voor planmatig onderhoud aangegaan. De uitvoering hiervan zal binnen 1 jaar plaatsvinden. Voor calamiteiten en veiligheid betreffende het onderhoud is Rochdale ultimo 2020 € 335 (2019: €23) 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 € 5.400. Daarnaast bedraagt de contractuele verplichting voor contracten voor servicekosten € 4.250. Voor dagelijks onderhoud zijn ultimo 2020 verplichtingen aangegaan voor € 2.750.

9.11.6 Verplichtingen inzake projecten

Rochdale heeft ultimo 2020 voor ongeveer € 41.807 aan verplichtingen inzake de ontwikkeling van projecten (sloop, nieuwbouw en/of renovatie) (2019: € 65.152).

9.11.7 WSW-obligo

Leningen van woningcorporaties die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (3,85%) over het schuldrestant van de door hen aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Rochdale een aangegane obligoverplichting van € 48.018. Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

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

	2020	2019
Woningen en woongebouwen	253.746	245.384
Onroerende zaken niet zijnde woningen	17.686	16.891
Totaal te ontvangen huurinkomsten	271.432	262.275
Huurderving wegens leegstand	-2.354	-2.672
Mutatie voorziening debiteuren	-1.040	-1.750
Totaal huuropbrengsten	268.038	257.853

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

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging per 1 juli voor een bedrag van € 3.900.;
- 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 € 100;
- verhoging van de huren wegens mutatie en woningverbetering tot een bedrag van € 500;
- effecten 2019 (bezitsmutaties, algemene huurverhoging, mutaties en woningverbetering) voor een bedrag van € 4.900.

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2020	2019
Amsterdam	203.760	195.190
Diemen	17.542	17.108
Landsmeer	2.708	2.642
Purmerend	15.255	14.915
Zaanstad	28.773	27.998
Totaal huuropbrengsten	268.038	257.853

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	18.087	17.865
Vergoedingsderving wegens leegstand	-196	-194
Mutatie voorziening debiteuren	-71	-125
Totaal opbrengsten servicecontracten	17.820	17.546

10.3 Lasten servicecontracten

	2020	2019
Stookkosten	8.500	8.790
Elektra	2.596	2.982
Schoonmaakkosten	3.048	3.272
Overig	5.499	4.919

Toegerekende organisatiekosten	3	-
Totaal lasten servicecontracten	19.646	19.963

Onder de post 'overig' worden ook niet-verrekenbare servicekosten uit voorgaande jaren verantwoord. De afname van de stookkosten ten opzichte van 2019 kan worden verklaard omdat in 2019 eenmalig hoge afrekeningen van het jaar 2018 zaten.

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	18.482	21.542
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.923	2.294
Totale lasten verhuur- en beheeractiviteiten	21.405	23.836

De daling in de toegerekende organisatiekosten is het gevolg van de schattingswijziging welke is toegelicht in paragraaf 4.5.

10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Planmatig onderhoud	34.326	29.887
Mutatieonderhoud	7.573	8.934
Reparatieonderhoud	10.802	10.901
Contractonderhoud	5.180	5.200
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	8.498	7.606
Overig	4.623	7.700
Subtotaal onderhoudslasten	71.002	70.228
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-2.528	-5.038
Toegerekende organisatiekosten	21.277	18.630
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	89.751	83.820

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Verhuurderheffing	42.812	31.940
Belastingen en verzekeringen	12.756	11.869
Erfpacht	1.369	1.612
Algemene overige bedrijfslasten	453	372
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	57.390	45.793

	2020	2019
Verhuurderheffing	43.092	37.638
Regeling vermindering verhuurderheffing (nieuwbouwinvesteringen)	-280	-5.698
Totaal lasten verhuurderheffing	42.812	31.940

De regeling vermindering verhuurderheffing betreft een korting op de te betalen verhuurderheffing in verband met opgeleverde nieuwbouwprojecten.

10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille is gedaald van € 39.000 in 2019 naar € 35.000 in 2020. Dit wordt veroorzaakt door een lager aantal verkopen ten opzichte van 2019.

10.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de vorming van de voorziening voor de onrendabele top voor projecten waarvoor investeringsbesluiten zijn genomen in 2020.

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 kostenverdeling. 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 kostenplaats-administratie. De indirecte kosten worden toegerekend op basis van een percentage die gebaseerd is op de verdeling van werkzaamheden per functiegroep.

	2020	2019
Lonen en salarissen	31.887	29.308
Inhuur personeel	9.937	10.072
Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.924	1.813
Automatiseringskosten	6.514	5.703
Huisvestingskosten	2.152	2.050
Kantoorkosten	357	325
Autokosten	1.095	1.535
Overige personeelskosten	1.417	2.149
Advieskosten	670	1.430
Overige organisatiekosten	2.179	2.724
Totaal Organiseatiekosten	58.132	57.109

Organisatiekosten toegerekend aan:

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheer	18.482	22.802
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	21.278	15.453
Toegerekende organisatiekosten verkoop	712	473
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	1.619	1.147
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-	98
Toegerekende overige organisatiekosten	6.677	9.794
Waardeveranderingen (activa i.o. voor verhuur)	8.631	6.307
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	50	-
Lasten servicecontracten	683	1.035
Totaal	58.132	57.109

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

10.11 Leefbaarheid

	2020	2019
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	700	768
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	3.429	3.304
Toegerekende organisatiekosten	32	-
Totaal leefbaarheid	4.161	4.072

10.12 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rentelast leningen kredietinstellingen	40.226	42.577
Rentelast waarborgsommen	-	1
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	877	-13
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	41.103	42.565

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

	2020	2019
Rentelast van leningen met een vaste rente	40.417	42.619
Rentelast van leningen met een variabele rente	-191	-42
Totaal rentelast leningen kredietinstellingen	40.226	42.577

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:

	2020	2019
Mutatie latente belastingen in boekjaar	-7.903	8.811
Totaal belastingen	-7.903	8.811

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2020	2019
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	486.003	511.636
Tijdelijke waarderingsverschillen:		
Hogere (lagere) waardering opbrengst verkopen	8.838	9.263
Hogere (lagere) waardering projectresultaten	-	-
Lagere waardering bedrijfslasten	-12.058	-4.292
Vershil in afschrijvingen	-3.462	-3.279
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-438.782	-453.477
Waarderingsverschil resultaat financiële vaste activa	-1.218	-3.204
Overige waarderingsverschillen	-	-
Saldo fiscale winstberekening	39.321	56.647
Overige correcties:		
Niet-afrekbare bedragen	90	85
Niet-afrekbare rente (ATAD 1)	15.949	11.869
Dotatie fiscale reserve (HIR)	-	-
Belastbare winst	55.359	68.601
Verliescompensatie	-55.359	-68.601
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

	2020	2019
Resultaat Amstelkwartier Beheer B.V.	-	9
Resultaat Amstelkwartier C.V.	10	464
Resultaat Banne Binnen Beheer B.V.	14	1
Resultaat Banne Binnen C.V.	1.188	824
Resultaat De Jonge Voorn C.V.	-	-
Resultaat Kwadijkerpark Beheer B.V.	-	1.773
Resultaat Kwadijkerpark C.V.	-	-1
Resultaat Ontwikkelingsmaatschappij de Zaanwerf II C.V.	-	-846
Totaal resultaat deelnemingen	1.212	2.224

10.15 Personeelskosten

	2020	2019
Lonen en salarissen	19.257	16.838
Inhuur personeel	9.937	10.072
Subtotaal lonen en salarissen	29.194	26.910
Sociale lasten	3.873	3.759
Pensioenlasten	3.963	3.397
Totaal personeelskosten	37.030	34.066

Het aantal fulltime equivalenten in dienst bedroeg per peildatum 31 december 2020: 416,7 (2019: 409,6). Hiervan zijn 41,57 fte (2018: 43,44) in dienst bij geconsolideerde deelnemingen, zijnde Rochdale Onderhoud B.V. Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam.

10.16 Afschrijvingen

	2020	2019
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.924	1.813
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	1.924	1.813

10.17 Accountantshonoraria

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

	2020	2019
Controle van de jaarrekening	323	301
Andere controlewerkzaamheden	40	48
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal accountantshonoraria	363	349

Het accountantshonorarium voor de controle van de jaarrekening is inclusief meer- en minderwerk van het vorige boekjaar. Andere controlewerkzaamheden bestaan uit de controle van de dVi, subsidieverklaringen en specifieke controleopdrachten.

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Rochdale zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten voor het boekjaar waarop de (controle)werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Indien een deel van de (controle)werkzaamheden wordt verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar), zal daarvoor derhalve een overlopende post worden gevormd (toerekening).

10.18 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2020 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

11. Enkelvoudige balans per 31 december 2020 (na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa

(x € 1.000)	31 december 2020		31 december 2019	
Vaste activa				
<i>Materiële vaste activa</i>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	30.642	30.642	30.474	30.474
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
DAEB-vastgoed in exploitatie	6.272.066		5.820.956	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	955.094		937.932	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.258		26.454	
		7.235.418		6.785.342
<i>Financiële vaste activa</i>				
13.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.904		1.904	
13.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.643		12.328	
13.3.3 Andere deelnemingen	669		669	
Latente belastingvordering	56.497		64.400	
Leningen u/g	1.985		2.255	
		73.698		81.556
Som der vaste activa		7.339.758		6.897.372
Vlottende activa				
<i>Vorraden</i>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	425	425	485	485
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	2.083		1.928	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.654		2.671	
Overige vorderingen	246		906	
Overlopende activa	2.735		1.254	
		7.718		6.759
<i>Liquide middelen</i>				
		36.478		53.846
Som der vlottende activa		44.621		61.090
TOTAAL ACTIVA		7.384.379		6.958.462

Passiva

(x € 1.000)	31 december 2020	31 december 2019
13.3.4 <i>Eigen vermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	5.258.746	4.835.833
Overige reserves	737.178	681.992
	5.995.924	5.517.825
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	58.564	80.376
Voorziening groepsmaatschappijen	-	-
Overige voorzieningen	3.690	2.885
	62.254	83.261
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.267.224	1.301.673
Overige schulden	9.245	9.421
	1.276.469	1.311.094
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	15.339	9.139
13.3.5 Schulden aan groepsmaatschappijen	1.586	2.040
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.900	2.235
Overige schulden	1.708	3.356
Overlopende passiva	28.199	29.512
	49.732	46.282
TOTAAL PASSIVA	7.384.379	6.958.462

12. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020

(x € 1.000)	2020	2019
Huuropbrengsten	268.038	257.853
Opbrengsten servicecontracten	16.348	17.547
Lasten servicecontracten	-18.175	-19.963
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-21.405	-23.836
Lasten onderhoudsactiviteiten	-89.751	-83.820
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-57.390	-45.793
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	97.665	101.987
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-50	-
<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-50	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	35.450	39.277
Toegerekende organisatiekosten	-712	-473
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-25.956	-28.719
<i>Nettogerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	8.782	10.086
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.900	-88.621
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	465.948	542.098
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	431.048	453.477
Opbrengsten overige activiteiten	292	45
Kosten overige activiteiten	-18	-159
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	274	-114
<i>Overige organisatiekosten</i>	-6.931	-10.049
<i>Leefbaarheid</i>	-4.161	-4.072
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-8	1.040
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	301	290
Rentelasten en soortgelijke kosten	-41.092	-42.543
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-40.799	-41.213
Resultaat voor belastingen	485.827	510.102
Belastingen	-7.903	8.811
13.4.1 Resultaat deelnemingen	176	1.534
RESULTAAT NA BELASTINGEN	478.100	520.447

13. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2020 en winst-en-verliesrekening over 2020

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 te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragraaf 4.5 en 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 2020

(x € 1.000, tenzij anders vermeld)

13.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Boekwaarde 01-01-2020	Stortingen/ uitkeringen	Resultaat deelneming	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2020
Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.	-8.732	-	-44	-	-8.776
Rochdale Holding B.V.	-1.103	-	221	-	-882
Rochdale Marktontwikkeling B.V.	-104	-	-	-	-104
Rochdale Onderhoud B.V.	1.904	-	-	-	1.904
Subtotaal	-8.035	-	177	-	-7.858
Saldering negatieve deelneming met vordering op deelneming	9.939	-	-	-177	9.762
Totaal deelnemingen	1.904	-	-	-	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

	Stand per 31-12-2020	Voorziening	Balans per 31-12-2020	Balans per 31-12-2019
Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.	9.127	-8.777	350	337
Rochdale Holding B.V.	13.172	-880	12.292	11.989
Rochdale Marktontwikkeling B.V.	105	-104	1	2
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	22.405	-9.762	12.643	12.328

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 op 31 december 2019 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. De kasgeldleningen eindigen op 31 december 2021. Wij zijn voornemens deze leningsovereenkomsten, net als in voorgaande jaren, te verlengen met 2 jaar en wel tot 31 december 2023. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

13.3.3 Andere deelnemingen

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31-12-2020
Andere deelnemingen			
Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf II C.V.	49,50%	-	-556
Overige kapitaalbelangen			
Woningnet N.V.	15,50%	-	5.280

* Geen cijfers over 2020 beschikbaar. Het eigen vermogen is conform de meest recent beschikbare cijfers weergegeven.

13.3.4 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	4.835.833	4.318.389
Realisatie verkoop	-18.349	-20.844
Realisatie door sloop	-449	-
Mutatie door herwaardering	441.711	538.288
Stand per 31 december	5.258.746	4.835.833

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	681.992	678.987
Mutatie door herwaardering	-422.913	-517.442
Uit resultaat bestemming	478.099	520.447
Stand per 31 december	737.178	681.992

Verschil eigen vermogen

Door een correctie in het resultaat in de cijfers van de deelneming in Rochdale Participaties over 2019 is een verschil ontstaan tussen het geconsolideerde eigen vermogen versus het enkelvoudige eigen vermogen van € 33. Het resultaat deelneming wat 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. Hierdoor is een verschil ontstaan tussen het geconsolideerde resultaat en het enkelvoudige resultaat van Woningstichting Rochdale.

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

	31-12-2020	31-12-2019
Rochdale Onderhoud B.V.	1.586	2.040
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	1.586	2.040

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 blijkende rechten en verplichtingen

In aanvulling op de onder paragraaf 9.11 genoemde geconsolideerde niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen gelden voor de enkelvoudige balans tevens de onderstaande verplichtingen.

403-verklaring

Met ingang van 2020 draagt Rochdale geen hoofdelijke aansprakelijkheid meer voor de uit aangegeve rechtshandelingen van Rochdale Onderhoud B.V. voortvloeiende schulden in de zin van artikel 2:403 lid1, sub f BW. De 403-verklaring is ingetrokken en vanaf heden zal Rochdale Onderhoud B.V. weer zelfstandig cijfers deponeren.

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 2020

(x € 1.000, tenzij anders vermeld)

13.4.1 Resultaat deelnemingen

	2020	2019
Resultaat Marktontwikkeling B.V.	-1	-1
Resultaat Rochdale Exploitatie en Projectontwikkeling B.V.	-44	1.703
Resultaat Rochdale Holding B.V.	221	-168
Resultaat Rochdale Onderhoud B.V.	-	-
Totaal resultaat deelnemingen	176	1.534

13.4.2 Personeelskosten

	2020	2019
Lonen en salarissen	21.624	19.617
Inhuur personeel	9.937	10.072
Subtotaal lonen en salarissen	31.561	29.689
Doorbelaste personeelskosten Onderhoud B.V.	3.209	3.298
Sociale lasten	3.457	3.310
Pensioenlasten	3.617	3.075
Totaal personeelskosten	41.844	39.372

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 2020: 375,17 (2019: 366,1). 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 31-12-2020 Enkelvoudig	DAEB 31-12-2019 Enkelvoudig
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	30.642	30.474
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	6.272.066	5.820.956
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.258	26.454
	6.280.324	5.847.410
<i>Financiële vaste activa</i>		
Nettovermogenswaarde niet-DAEB	693.153	652.577
Latente belastingvordering(en)	56.497	64.400
	749.650	716.977
Som der vaste activa	7.060.616	6.594.861
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.083	1.928
Overige vorderingen	246	906
Overlopende activa	2.736	1.254
	5.065	4.088
<i>Liquide middelen</i>		
	24.276	31.797
Som der vlottende activa	29.341	35.885
TOTAAL ACTIVA	7.089.957	6.630.746

14.1.2 Passiva DAEB

(x € 1.000)	DAEB	DAEB
	31-12-2020	31-12-2019
	Enkelvoudig	Enkelvoudig
<i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	5.258.745	4.835.833
Overige reserves	737.179	681.992
	5.995.924	5.517.825
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	55.942	78.386
Overige voorzieningen	3.690	2.885
	59.632	81.271
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.267.224	1.301.673
Overige schulden	5.616	5.786
Interne lening	-286.585	-320.050
	986.255	987.409
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	15.339	9.139
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.900	2.235
Overige schulden	1.708	3.357
Overlopende passiva	28.198	29.511
	48.146	44.242
TOTAAL PASSIVA	7.089.957	6.630.746

14.1.3 Winst-en-verliesrekening DAEB

(x € 1.000)	2020	2019
Huuropbrengsten	225.145	215.945
Opbrengsten servicecontracten	15.406	16.413
Lasten servicecontracten	-16.771	-18.439
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-18.821	-20.783
Lasten onderhoudsactiviteiten	-79.520	-75.873
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-54.103	-42.694
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	71.336	74.569
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	21.393	28.070
Toegerekende organisatiekosten	-634	-418
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.717	-17.580
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	7.042	10.072
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-33.610	-86.552
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	440.449	465.586
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	406.839	379.034
Opbrengsten overige activiteiten	-	14
Kosten overige activiteiten	-17	-143
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-17	-129
<i>Overige organisatiekosten</i>	-6.217	-9.300
<i>Leefbaarheid</i>	-3.874	-3.731
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.347	11.495
Rentelasten en soortgelijke kosten	-41.030	-42.543
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-29.683	-31.048
Resultaat voor belastingen	445.426	419.466
Belastingen	-7.903	8.811
RESULTAAT NA BELASTINGEN	437.523	428.278

14.1.4 Kasstroomoverzicht DAEB

(x € 1.000)	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	222.011	214.509
Vergoedingen	15.076	16.082
Overheidsontvangsten	-	192
Overige bedrijfsontvangsten	2.603	2.141
Renteontvangsten	11.348	11.509
Saldo ingaande kasstromen	251.038	244.433
Uitgaven		
Erfpacht	-1.034	-1.329
Personeelsuitgaven	-26.971	-23.759
Onderhoudsuitgaven	-61.715	-57.807
Overige bedrijfsuitgaven	-53.376	-54.747
Rentebetalingen	-41.501	-43.097
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-230	-232
Verhuurderheffing	-40.674	-31.457
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.568	-2.052
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	-228.071	-214.478
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	22.967	29.955
Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	23.537	29.964
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	62	-
Tussentelling ingaande kasstroom	23.599	29.964
Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-14.615	-26.338
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-35.674	-34.750
Nieuwbouw verkoop woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven woon – en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-3.308	-4.524
Investerings overig	-	-
Externe kosten bij verkoop	-2.168	-2.806
Tussentelling uitgaande kasstroom	-55.765	-68.418
Saldo in- en uitgaande kasstroom	-32.166	-38.454
Ontvangsten overig	33.465	5.109
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	33.465	5.109
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	1.299	-33.345

(x € 1.000)	2020	2019
Financiële vaste activa		
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	1.299	-32.345
Nieuwe te borgen leningen	130.000	140.000
Aflossing geborgde leningen	-164.449	-118.362
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-34.449	21.638
Mutatie liquide middelen	-10.182	18.248
Opname met terugstortfaciliteit	-	-
Mutaties r/c	2.662	663
Wijziging kortgeldmutaties	2.662	663
MUTATIE GELDMIDDELEN IN BOEKJAAR	-7.521	18.911
Liquide middelen per 1 januari	31.797	12.886
Liquide middelen per 31 december	24.276	31.797

14.1.5 Activa niet-DAEB

(x € 1.000)	Niet-DAEB 31-12-2020 Enkelvoudig	Niet-DAEB 31-12-2019 Enkelvoudig
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	955.094	937.932
	955.094	937.932
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.904	1.904
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.643	12.328
Andere deelnemingen	669	668
Leningen u/g	1.985	2.255
	17.200	17.155
Som der vaste activa	972.294	955.087
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	425	485
	425	485
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.654	2.670
	2.654	2.670
<i>Liquide middelen</i>		
	12.202	22.050
Som der vlottende activa	15.282	25.205
TOTAAL ACTIVA	987.575	980.292

14.1.6 Passiva niet-DAEB

(x € 1.000)	Niet-DAEB 31-12-2020 Enkelvoudig	Niet-DAEB 31-12-2019 Enkelvoudig
<i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve		-
Overige reserves	693.153	652.577
	693.153	652.577
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	2.623	1.990
	2.623	1.990
<i>Langlopende schulden</i>		
Overige schulden	3.628	3.635
Interne lening	286.585	320.050
	290.213	323.685
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.586	2.040
	1.586	2.040
TOTAAL PASSIVA	987.575	980.292

14.1.7 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB

(x € 1.000)	2020	2019
Huuropbrengsten	42.892	41.908
Opbrengsten servicecontracten	942	1.134
Lasten servicecontracten	-1.403	-1.524
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.584	-3.053
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.231	-7.947
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.288	-3.099
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	26.328	27.418
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-50	-
<i>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-50	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.057	11.207
Toegerekende organisatiekosten	-78	-55
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.239	-11.138
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	1.740	14
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.290	-2.069
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.499	76.512
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	24.209	74.443
Opbrengsten overige activiteiten	291	31
Kosten overige activiteiten	-	-16
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	291	15
<i>Overige organisatiekosten</i>	-714	-749
<i>Leefbaarheid</i>	-286	-341
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-8	1.040
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	156	176
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.265	-11.381
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-11.117	-10.165
Resultaat voor belastingen	40.401	90.635
Belastingen		-
Resultaat deelnemingen	176	1.534
RESULTAAT NA BELASTINGEN	40.577	92.169

14.1.8 Kasstroomoverzicht niet-DAEB

(x € 1.000)	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	42.941	42.297
Vergoedingen	922	1.111
Overige bedrijfsontvangsten	111	119
Renteontvangsten	17	
Saldo ingaande kasstromen	43.991	43.527
Uitgaven		
Erfpacht	-239	-249
Personeelsuitgaven	-3.333	-2.937
Onderhoudsuitgaven	-8.014	-5.685
Overige bedrijfsuitgaven	-6.697	-6.766
Betaalde interest	-11.266	-11.381
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-24	-23
Verhuurderheffing	-1.358	-1.263
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-189	-187
Saldo uitgaande kasstromen	-31.020	-17.111
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	12.971	15.036
Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	15.567	14.485
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-1
Tussentelling ingaande kasstroom	15.567	14.484
Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-18	-4
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-702	-2.602
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-	-
Externe kosten bij verkoop	-1.066	-888
Tussentelling uitgaande kasstroom	-1.786	-3.494
Saldo in- en uitgaande kasstroom	13.781	10.990
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	27	2.788
Ontvangsten overig	316	359
Uitgaven verbindingen	-591	-1.151
Uitgaven overig	-225	-200
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-473	1.796
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	13.308	12.786
Nieuwe ongeborgde leningen		
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-33.465	-5.109
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEIT	-33.465	-5.109

Mutatie liquide middelen	-7.187	22.713
Opname met terugstortfaciliteit	-	-
Mutatie r/c	-2.662	-663
Wijziging kortgeldmutaties	-2.662	-663
MUTATIE GELDMIDDELEN IN BOEKJAAR	-9.848	22.050

(x € 1.000)	2020	2019
Operationele activiteiten		
Liquide middelen per 1 januari	22.050	-
Liquide middelen per 31 december	12.202	22.050

15. Rapportage Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2020

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 2020 geldt het maximum volgens WNT2 ad € 201.000 (2019: € 194.000).

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 € 602.925 (2019: € 588.169) en is naar de individuele bestuurders als volgt gespecificeerd:

	M.H.W. van Buren (1)		N.T.J. Overdevest (2)		B. de Maar (3)		Totaal	
	2020 €	2019 €	2020 €	2019 €	2020 €	2019 €	2020 €	2019 €
Datum in dienst								
Datum toetreding tot bestuur								
Fte								
Gewezen topfunctionaris								
Echte dienstbetrekking								
Beloning:								
Beloningen (brutosalarissen)	159.822	156.816	157.524	156.816	164.780	161.304	482.126	474.936
Bijtelling / vergoeding auto	7.093	7.093	10.065	10.065	-	-	17.158	17.158
Beloning betaalbaar op termijn:								
Pensioenlasten	34.068	31.736	33.386	31.736	36.187	32.603	103.641	96.075
-/- Onverschuldigd betaald								
Totaal	200.983	195.645	200.975	198.617	200.967	193.907	602.925	588.169
Bezoldigingsmaximum	201.000	194.000	201.000	194.000	201.000	194.000		
Motivatie indien overschrijding	Zie toelichting		Zie toelichting		n.v.t.	n.v.t.		

Toelichting op de bezoldiging van bestuurders:

- In 2019 lag de beloning boven de WNT-norm van € 194.000. Omdat 2 bestuurders bij de invoering van de WNT1 al in de functie van bestuurder in dienst waren, was de overgangsregeling van toepassing, waarbij de voor de invoering van de WNT gemaakte afspraken tijdelijk werden gerespecteerd. Bij indiensttreding van deze bestuurders is de beloning vastgesteld op basis van de destijds geldende marktconforme beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties. Vanaf 2020 hoeft het overgangsrecht niet meer te worden toegepast en vallen de beloningen binnen de van toepassing zijnde WNT-norm.

- De beloning van de per 1 juli 2015 benoemde bestuurder (3) is vastgesteld op basis van WNT2.
- 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 € 110.111. 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 2020 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 € 115.300 (2019: € 109.661) en is naar de individuele commissarissen als volgt gespecificeerd:

Naam	Functie	WNT-bezoldigingsmaximum 2020*	Bezoldiging 2020 €	Bezoldiging 2019 €	Datum 1 ^e benoeming
Mevrouw mr. E.N. Nordmann	Lid	20.100	17.750	17.100	01-02-2017
De heer drs. M.A. Zonneveld RA	Lid	20.100	17.750	17.100	01-02-2017
De heer dr. ing. G. van Bortel	Lid	20.100	17.750	17.100	07-02-2018
Mevrouw dr. R.J. Laline	Lid	20.100	17.750	17.100	02-03-2018
De heer A. van den Berg	Lid	20.100	17.750	16.728	09-01-2019
De heer P.A.R.J. Vismans	Voorzitter	30.150	26.550	24.533	14-01-2019
Totaal			115.300	109.661	

* Op basis van aantal gewerkte dagen in 2020

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum voorzitter RvC in 2020: € 30.150 (2019: € 29.100).

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum overige leden RvC in 2020: € 20.100 (2019: € 19.400).

Amsterdam, 21 april 2021

Woningstichting Rochdale

De raad van bestuur,

Mevrouw M.H.W. van Buren

Mevrouw B. de Maar

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
E-mail info@rochdale.nl
rochdale.nl



april 2021



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2020

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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020 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 2020;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020; en
- de toelichting met 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.

4XKQ2FDQ746S-1909548117-88

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

Samenvatting en context

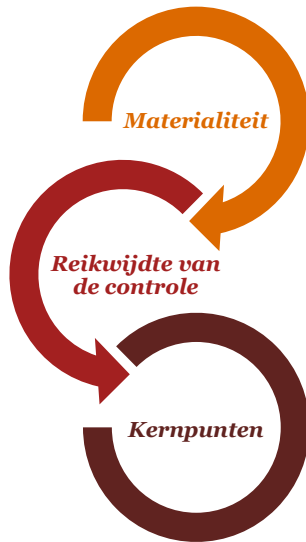
Woningstichting Rochdale is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio's Amsterdam, Zaanstad, Purmerend, Diemen en Landsmeer. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de raad van bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In hoofdstuk 8 van de jaarrekening heeft Woningstichting Rochdale de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De meest belangrijke posten in de jaarrekening die door schattingen van de raad van bestuur worden beïnvloed zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat en de in de toelichting opgenomen 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, aannames bij de latente belastingverplichting als gevolg van de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening 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 experts en specialisten op onder meer het gebied van belastingen, IT, vastgoedwaardering en derivaten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €73,5 miljoen.
- Specifieke materialiteit: €3,2 miljoen.

Reikwijdte van de controle

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

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de 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	€73,5 miljoen
Specifieke materialiteit	€3,2 miljoen
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Woningstichting Rochdale. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2020.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruikten 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.

Materialiteit voor groepsonderdelen

Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle op basis van de groeps materialiteit.

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 €3,5 miljoen aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €160.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze groepscontrole

Woningstichting Rochdale is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Woningstichting Rochdale. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen in paragraaf 4.3 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%

Door bovengenoemde werkzaamheden 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.

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

Woningstichting Rochdale maakt gebruik van serviceproviders

Woningstichting Rochdale maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde gebruik van rekensoftware. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze rekensoftware en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de rekensoftware met het Handboek modelmatig waarden 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 Standaard 3000D-assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de rekentool de op basis van de aangeleverde dataset verwachte uitkomst geeft.

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 genoemde serviceprovider.

Onze focus op het risico op fraude

Onze doelstellingen

De doelstellingen van onze controle met betrekking tot fraude zijn:

- het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie over de ingeschatte risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude door middel van het opzetten en implementeren van geschikte manieren om op die risico's in te spelen; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle is geïdentificeerd.

De primaire verantwoordelijkheid voor de preventie en detectie van fraude ligt bij de raad van bestuur onder het toezicht van de raad van commissarissen. Wij verwijzen naar hoofdstuk 7 van het jaarverslag, waarin de raad van bestuur zijn uitgangspunten en risicobereidheid ten aanzien van het integriteit en het frauderisico heeft opgenomen.

Onze risicoanalyse

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, hebben wij de belangrijkste frauderisicofactoren geëvalueerd met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, het risico van omkoping en corruptie bij aanbesteding/aan- en verkopen van vastgoed niet zijnde woningen en verhuur aan niet-natuurlijke personen.

Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Bij al onze controles besteden wij aandacht aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door de raad van bestuur waaronder het evalueren van risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de raad van bestuur.

Onze controlewerkzaamheden op de geïdentificeerde risico's

De volgende controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's:

- Wij hebben de opzet, de implementatie en, indien van toepassing, de effectieve werking van de interne beheersingsmaatregelen die het frauderisico mitigeren getest.
- Wij hebben data-analyse uitgevoerd op hoger-risicojournaalboekingen en hebben de belangrijkste oordeelsvormingen en veronderstellingen geëvalueerd voor een mogelijke tendentie door Woningstichting Rochdale, inclusief retrospectieve beoordelingen met betrekking tot significante schattingen van vorig boekjaar. Waar wij onverwachte journaalboekingen of overige risico's hebben geïdentificeerd, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om ieder risico te adresseren. Deze werkzaamheden omvatten ook het testen van transacties door middel van bronbescheiden.
- Wij hebben aangelegenheden geëvalueerd die zijn gerapporteerd door middel van de klokkenluiders- en klachtenprocedure, inclusief de manier waarop de raad van bestuur heeft ingespeeld op zulke aangelegenheden.
- Wij hebben middels een deelwaarneming op nieuwe afgesloten contracten gecontroleerd dat de keuze is gemaakt op basis van vooraf vastgestelde objectieve criteria.
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controlewerkzaamheden.
- Wij hebben de uitkomsten van overige controlewerkzaamheden overwogen en geëvalueerd of geconstateerde afwijkingen een aanwijzing vormen voor fraude. Indien een dergelijke aanwijzing bestond, hebben wij de frauderisicoanalyse opnieuw geëvalueerd en de impact bepaald op onze geplande controlewerkzaamheden.

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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten of over specifieke elementen van de jaarrekening.

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. Voor deze waardering past Woningstichting Rochdale de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de raad van bestuur.

De raad van bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de raad van bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties 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.

Het belang van deze schattingen en de significantie van deze post voor de jaarrekening is de reden dat wij dit als kernpunt van onze controle hebben geïdentificeerd.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de raad van bestuur betrokken.

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

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

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 outputanalyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Woningstichting Rochdale met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door de raad van bestuur ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Kernpunten

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen 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.

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.

In paragraaf 9.2 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. Deze wordt gebruikt om de ratio's loan to value en solvabiliteit te bepalen. 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.

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.

Wij hebben kennisgenomen van de ratio's loan to value en solvabiliteit bij Woningstichting Rochdale en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2020 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.

Voorts hebben wij, in het kader van de risicoanalyse, 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 beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645.

In verband met de schattingonzekerheid 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.

Kernpunten

Wij classificeren de bepaling van de beleidswaarde als kernpunt van de controle vanwege de schattingen en inherente schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten. Deze schattingen zijn verankerd in de begroting van Woningstichting Rochdale die is vertaald naar een in de beleidswaarde ingerekende onderhouds- en beheernorm. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en de jaarrekening (voor de beheernorm). Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting 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 en jaarrekening (beheernorm) 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 2020 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

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het jaarverslag bestaande uit de hoofdstukken:
 1. Voorwoord
 2. Betaalbaar huisvesten
 3. Ons vastgoed
 4. Onze buurten
 5. Dienstverlening aan onze huurders
 6. Organisatie en medewerkers in beweging
 7. Goed bestuur
 8. Gezonde financiën
 9. Verslag van de raad van commissarissen
 10. Kerncijfers Rochdale
- de Overige gegevens.

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.

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 accountants-protocol 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 jaarverslag 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 daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van zes 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 2020 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2020.

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, 22 april 2021
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. H.C. Wüst RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2020 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.