

# Jaarverslag 2019



## Inhoudsopgave

	Verklaring	4
1.	Voorwoord	5
2.	Betaalbaar huisvesten	10
3.	Ons vastgoed	16
4.	Onze buurten	20
5.	Dienstverlening aan onze huurders	23
6.	Organisatie en medewerkers in beweging	27
7.	Goed bestuur	32
8.	Gezonde financiën	45
9.	Verlag van de raad van commissarissen	56
10.	Kerncijfers Rochdale	71

### Jaarrekening

1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2019	75
2.	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019	77
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019	78
4.	Algemene toelichting	80
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	86
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	102
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	106
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	109
9.	Toelichting op de geconsolideerde balans	111
10.	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	126
11.	Enkelvoudige balans per 31 december 2019	132
12.	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019	134
13.	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2019 en winst-en-verliesrekening over 2019	135
14.	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	139
15.	Rapportage Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2019	149
16.	Overige gegevens	153
17.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	154

## Verklaring

De raad van bestuur verklaart dat Woningstichting Rochdale haar middelen in 2019 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

De raad van bestuur heeft bezwaar gemaakt tegen de verhuurderheffing, omdat Rochdale van mening is dat de verhuurderheffing strijdig is met artikel 19 van de woningwet, waarin is bepaald dat corporaties alle financiële middelen moeten inzetten voor de volkshuisvesting.

# 1. Voorwoord

*“Doorlopen,’ sist de wijkbeheerder, “hij is gevaarlijk.” Ik wil nog een grapje maken, maar zie aan zijn blik dat hij serieus is. Ik loop door en zie hoe m’n collega rustig het gesprek aangaat met de briesende, tegen de deur schoppende man. Pas later realiseer ik me hoe heftig het werk van onze wijkbeheerders soms is. Mannen en vrouwen die voor onze organisatie aanwezig zijn in de buurten, als vraagbaak en aanspreekpunt voor onze huurders. Wij zijn een woningcorporatie met woningen in buurten waar vaak een hoop aan de hand is. Onze taak is: verhuren, beheren en bouwen van woningen. Maar als je verhuurder bent van de 400 appartementen in een grote flat in de Bijlmer, of van 90 procent van de woningen in een buurt in Zaandam, ben je dan alleen van de stenen?*

*(Bron: gastcolumn Hester van Buren in Nederlands Dagblad, november 2019)*

Met vijfhonderd man sterk hebben wij in 2019 onze schouders gezet onder de uitdaging die wij hebben: het huisvesten van een kleine 40.000 huishoudens. In een fatsoenlijke woning, betaalbaar, in een leefbare buurt. We werken vanuit de opgave in de buurt en zien voor onszelf een belangrijke rol in het verbinden van partijen rond de opgave in de buurt. Wij geloven in een integrale aanpak, in de samenwerking van veel verschillende disciplines en dus partijen. Met die gedachte, werken aan sterke buurten, zijn we in 2018 begonnen. Dat hebben we in 2019 volop doorgepakt, onder andere door het opzetten van buurtteams waarin sociaal en fysiek beheer samenkomen. We hebben veel geïnvesteerd in de kwaliteit van onze woningen en duurzaamheid en zetten vol in op méér sociale huurwoningen.

Woningen bouwen, beheren en verhuren is werk van de lange adem. Het heeft jaren gekost om onze projectenportefeuille weer op te bouwen, maar de pijn is inmiddels goed gevuld en daar gaan we komende jaren de vruchten van plukken.

## Volkshuisvestelijke ambities

De druk op de woningmarkt in ons werkgebied neemt nog steeds toe. Dat is terug te zien in stijgende prijzen van koopwoningen en oplopende wachtlijsten voor huurwoningen. In alle segmenten is een grote behoefte aan meer woningen. Dat er een wooncrisis is, is inmiddels ook doorgedrongen tot de politiek. Woningcorporaties zijn in onze ogen een belangrijk deel van de oplossing voor die crisis. Met het organiseren van actie #ikwileenhuis hebben we dit ook aan het publiek en de politiek laten weten. Daarnaast zijn we met deze actie achter al die woningzoekenden gaan staan. Dit heeft veel steun opgeleverd voor ons werk.

Gezien de grote vraag naar woningen willen we zoveel mogelijk bijbouwen. Afgelopen jaar hebben we twee nieuwbouwprojecten opgeleverd en één transformatieproject. In De Banne in Amsterdam Noord is een woontoren gebouwd met 76 appartementen. In Amsterdam Oost zijn in de buurt Jeruzalem 86 woningen neergezet. Liever hadden we meer woningen gebouwd en veel meer mensen onderdak geboden, maar het aantal bouwlocaties is beperkt en voorbereidingen nemen veel tijd.

Al deze nieuwe woningen hebben we verhuurd in de sociale sector, want betaalbaarheid vinden we belangrijk. Afgelopen jaar ging meer dan driekwart van alle opnieuw verhuurde woningen naar huishoudens met de laagste inkomens. En bij de jaarlijkse huurverhoging zijn huishoudens met een relatief hoge huur ontzien en hebben huishoudens met een lage huur wat meer verhoging gekregen.

Hiermee houden we oog voor betaalbaarheid, maar zorgen we ook voor de noodzakelijke inkomsten om onze maatschappelijke ambities te realiseren.

De kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen verbeteren we in hoog tempo. Afgelopen jaar is daarin weer veel geïnvesteerd: € 37 miljoen in verbetering en renovatie en een kleine € 84 miljoen in het onderhoud van onze woningen. Verbeteringen gaan vrijwel altijd gepaard met het duurzamer maken van de woningen: we nemen onze verantwoordelijkheid met betrekking tot het klimaatvraagstuk en verduurzaming. Onze 450 woningen in Dobbebuurt gaan van het gas af. Ons complex aan de Rode Kruislaan in Diemen is voorzien van bijna 600 zonnepanelen. De opgewekte energie wordt gebruikt voor centrale ruimtes en installaties in het gebouw. De lagere gebouwen in dit complex hebben een groen dak gekregen, zo werken we ook aan het klimaatadaptief maken van onze buurten. Daarnaast zetten we volop in op isolatie. Onze inzet leidt er mede toe dat we goed op weg zijn om in 2021 op gemiddeld label B uit te komen, zoals afgesproken in het energieakkoord in 2013.

Met onze inzet werken we niet alleen aan betere en duurzamere woningen, maar we nemen in onze (vastgoed)keuzes ook het belang van de wijk mee. We willen sterke buurten maken. Buurten waarop onze bewoners en wijzelf trots kunnen zijn. Plekken waar mensen naar elkaar omzien en die een goede basis zijn om iets te maken van je leven. We werken daar op steeds meer manieren aan. Zo is afgelopen jaar gestart met het werken in 12 buurtteams. Daarin werken sociale en technische uitvoeringsprofessionals samen aan het verbeteren van de leefbaarheid van onze buurten. Ze zijn ook onze ogen en oren in de wijk en nemen die informatie mee naar kantoor om te zorgen dat we op tactisch en strategisch niveau betere keuzes maken. Ze kennen de buurt en zijn voor bewoners herkenbaar aanwezig. Het werken in buurtteams maakt het ook makkelijker om samenwerking te zoeken met gemeente, politie en andere partijen. Het resultaat daarvan is bijvoorbeeld dat we in verschillende buurten huisbezoeken hebben gedaan met professionals van verschillende organisaties. Dit is een goede manier om elkaar als partners te versterken en meer te bereiken voor bewoners.

Een ander voorbeeld van opgavegericht in de buurt aan de slag gaan, zijn de woonchallenges. Voor bepaalde typen vastgoed dagen we partijen uit om ideeën te bedenken voor de invulling van vastgoed die zowel goed zijn voor bewoners als de buurt. Op de challenge Casa Hofgeest kwamen 10 ideeën voor de invulling van 8 onzelfstandige woningen. Een samenwerking van verschillende partijen (zorg, welzijn, community) heeft de challenge gewonnen. Hun idee is een woonconcept voor de huisvesting van jongeren met lichtverstandelijke beperkingen die met het zelf invullen van de gemeenschappelijke ruimte zorgen voor een ontmoetings- en verbindingsplek voor de buurt. Het positieve effect van deze challenges is breder dan alleen het effect voor de buurt. We zien dat het stimuleert tot samenwerken, nieuwe inspiratie oplevert en ook echt heel nieuwe woonconcepten. Dat is precies hoe wij onze rol ook zien: door een relatief kleine, maar gerichte inspanning ontstaat een keten van energie en goede dingen waar buurt en bewoners van profiteren.

We hebben afgelopen jaar hard gewerkt aan het verbeteren van onze dienstverlening. Zo zijn onze informatievoorziening, onze standaardbrieven wat betreft toon en taal, en het proces van zoeken en betrekken van onze woningen verbeterd. De tevredenheid van onze huurders over de dienstverlening is door deze inzet flink vooruit gegaan.

## Financiële positie

We hebben grote ambities als het gaat om ons werk in de buurt, de betaalbaarheid, het uitbreiden van de voorraad en het verbeteren en verduurzamen van onze woningen. Het is steeds puzzelen hoe we daar vanuit financieel oogpunt de beste keuzes in kunnen maken. De kosten voor renovatie en nieuwbouw zijn hoog, mede ook door de eisen voor duurzaamheid. De toenemende belastingdruk (verhuurderheffing en op termijn VPB) maakt dat onze investeringsmogelijkheden onder druk staan. We bouwen hierdoor minder woningen dan we zouden willen terwijl de maatschappelijk behoefte groot is. Onze financiële situatie is nog dusdanig goed dat meer lenen mogelijk is. Daarbij kijken we uiteraard steeds naar hoe we verstandig balanceren tussen ambitie en draagkracht, ook op de lange termijn. In de periode 2020 -2024 is de resterende operationele kasstroom bij Rochdale, na aftrek van de woningverbeteringen onvoldoende om de investeringen in de nieuwbouw te financieren. Op de lange termijn is dit geen duurzaam houdbaar businessmodel.

## Acteren in de maatschappelijke omgeving

We zien dat de vraagstukken waar we mee te maken hebben een integrale benadering vragen. Daarom zoeken we steeds meer en beter de samenwerking op met onze partners. Praktisch betekent dit dat we op alle niveaus werken aan goede relaties, maar dat we ook werken aan een betere zichtbaarheid in het publieke domein. We nemen actief deel aan debatten, uiten onze visie in verschillende media en zijn actief op sociale media. Het effect hiervan is positief: we hebben meer contact met politici en beleidsmakers. Hierdoor gaat beleidsbeïnvloeding beter en kunnen we beter opkomen voor de belangen van onze huurders en woningzoekenden.

Elke gemeente waar we actief zijn, wil dat we groeien in aantal sociale huurwoningen, dat we meer doen voor de middengroepen en veel investeren in duurzaamheid. Dat gaan we ook doen. Samen met huurders en de gemeenten is dit afgesproken in prestatieafspraken. In Amsterdam zal het aantal sociale huurwoningen van corporaties na een lange periode van krimp weer toenemen. Ook in de andere gemeenten gaan we weer groeien.

We hechten veel belang aan het betrekken van huurders bij ons werk en onze keuzes. Afgelopen jaren hebben we huurders op diverse wijzen om feedback gevraagd, bijvoorbeeld door een aantal huurders te vragen om feedback te geven op onze website. Daarnaast werken we nauw samen met onze formele bewonersvertegenwoordiging; de Bewonersraad Rochdale (BWR). We hechten aan een BWR die ons scherp houdt en meedenkt op strategische dossiers. Afgelopen jaar is op veel onderwerpen met elkaar van gedachten gewisseld. Daarnaast zijn we ook samen op excursie geweest naar onder andere Spark Village en de Van Deyssebuurt, zodat de BWR ook een beter beeld krijgt van de afwegingen die we in concrete situaties moeten maken. Afgelopen jaar hebben we helaas gezien dat bij de BWR veel tijd en energie verloren gaat aan moeizame interne verhoudingen. Daarnaast zien we ze er onvoldoende in slagen om hun achterban te vertegenwoordigen. We hebben met elkaar veel inzet gepleegd dit te verbeteren, maar dat is helaas niet gelukt. In maart 2020 hebben we de samenwerking beëindigd. We voldoen hiermee niet meer aan de overlegwet. We doen er alles aan om op korte termijn weer te voldoen aan de overlegwet.

## Organisatie

We hebben goede stappen gezet in de ontwikkeling van onze organisatie, vooral door te investeren in de kwaliteit van onze medewerkers. Eén van de mooiste aspecten van afgelopen jaar was dat we zelf een aantal opleidingen hebben ontwikkeld en dat deze ook gegeven worden door eigen medewerkers. Dit geeft vertrouwen, biedt perspectief, en zorgt voor verbinding tussen medewerkers van verschillende afdelingen. Als resultaat zien we de energie en het enthousiasme toenemen bij medewerkers. Een prima uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. De medewerkers zijn zelf ook goed te spreken over hun werk en hoe het gaat met Rochdale, blijkt onder andere uit het medewerkersonderzoek.

In 2019 is assetmanagement geïncorporeerd in onze bedrijfsvoering. Er is een team met 6 assetmanagers van start gegaan. Dit team zit nu nog in de opstartfase maar zal snel gaan zorgen voor een optimalisatie van onze exploitatie. Financieel en maatschappelijk zullen we daar de vruchten van gaan plukken. We hebben ook flink geïnvesteerd in de ontwikkeling van onze kennis en kunde op het vlak van digitalisering en informatievoorziening. Onze digitaliseringsambitie en spitst zich toe op: Efficiënte processen, datagedreven werkwijze, slimme buurten (d.m.v. technologie de leefbaarheid verbeteren) en wendbare organisatie (informatie en technologie moet bijdragen aan flexibiliteit). Door de meer gestructureerde aanpak en inzet met van meer mensen plukken we daar nu al de vruchten van en daar gaan we de komende jaren zeker nog meer profijt van hebben.

## Impact Covid-19 virus

In maart 2020 is de impact van het Covid-19 virus op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Niet langer is er vooral sprake van gezondheidsrisico's, inmiddels is de samenleving tijdelijk ontwricht en lijkt een economische recessie onafwendbaar. Met name de ontwrichting van de samenleving is zorgwekkend voor de samenleving als geheel, onze huurders en onze organisatie.

De impact van het Covid-19 virus betekent dat wij onze bedrijfsprocessen hebben aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De grootste risico's van het Covid-19 virus voor ons lijken op dit moment waardedaling van activa, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien op dit moment nog geen materiële impact op de inning van huren.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en wij zijn voor onze kasstromen slechts in beperkte mate afhankelijk van verkopen.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Rochdale.

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarend van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te flexibele of variabele kosten te verlagen. Daar waar noodzakelijk en mogelijk zullen wij ook gebruik maken van de maatregelen die de overheid heeft afgekondigd om de economische gevolgen te beperken.

Op dit moment hebben wij vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Vooralsnog verwachten wij niet dat dit invloed heeft op de financiële continuïteit van Rochdale.

In het jaarverslag is per paragraaf een blik vooruit beschreven op basis van de verwachtingen voor 2020, zoals die waren voordat het Covid-19 virus in Nederland uitbrak.

### Blik vooruit

We sluiten 2019 met een goed gevoel af. We hebben een positieve ontwikkeling doorgemaakt en hebben aansprekende resultaten geboekt voor onze huurders en buurten. Maar we willen meer, want er is nog veel te doen voor al die mensen die nu geen thuis hebben, die niet goed wonen, of in een buurt waar de leefbaarheid te wensen over laat. De beschikbaarheid van woningen, de betaalbaarheid van het wonen, het bijdragen aan een duurzamere wereld en het mede zorgen voor sterke buurten brengen grote vraagstukken met zich mee. Ons denken hierover en hoe we hieraan werken is bij ons de afgelopen jaren enorm in beweging. Met de actualisering van ons koersdocument komend jaar willen we dat denken bestendigen.

## 2. Betaalbaar huisvesten

### 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.

### Nieuwe verhuringen

In 2019 woonden een kleine 36.000 huishoudens in onze sociale huurwoningen. Iets meer dan 3.000 woningen en wooneenheden zijn opnieuw verhuurd aan huishoudens met een laag inkomen. Onze ambitie van 2.800 verhuringen is daarmee ruimschoots behaald. De verhuringen aan studenten niet meegerekend zijn het ruim 1.800 nieuwe verhuringen. Gemiddeld verwisselde 8,6% van onze sociale huurwoningen van huurder (mutatiegraad). In Amsterdam is de mutatiegraad met 9,6% het hoogst in ons werkgebied. Dat komt omdat we daar samen met DUWO studentenwoningen verhuren; studenten vertrekken sneller dan huurders van reguliere woningen.

Tabel: verhuringen in 2019, per gemeente

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Verhuringen sociale verhuur (incl. studenten)	3.058	2.674	70	6	125	183
Mutatiegraad (aandeel sociale verhuringen t.o.v. totaal)	8,6%	9,6%	3,2%	2,0%	7,0%	5,1%
Verhuringen sociale huur (excl. studenten)	1.802	1.418	70	6	125	183
Verhuringen vrije sector	152	96	14	3	14	25
Mutatiegraad vrije sector	7,3%	6,5%	15,6%	7,5%	5,8%	10,7%

Een deel van onze woningen verhuren we met een geliberaliseerd contract (vrije sector huur) aan huishoudens met een midden- of hoger inkomen. In 2019 waren dat er 152. Dat waren er ongeveer evenveel als in 2018. Door woningen in de vrije sector te verhuren, zorgen we ook voor meer gemengde buurten en bieden we ook middeninkomens een plek.



# Betaalbaar wonen 2019



Sociaal



Vrije sector

**Totaal**  
3.610 sociaal  
233 vrije sector

Opnieuw verhuurd

**Zaanstad**

**Purmerend**

**Totaal**  
1.783 sociaal  
233 vrije sector

Opnieuw verhuurd



Sociaal



Vrije sector

**Landsmeer**

**Totaal**  
307 sociaal  
40 vrije sector

Opnieuw verhuurd



Sociaal



Vrije sector

**Diemen**

**Totaal**  
2.199 sociaal  
95 vrije sector

Opnieuw verhuurd



Sociaal



Vrije sector

**Amsterdam**

**Totaal**  
27.873 sociaal  
1.474 vrije sector

Opnieuw verhuurd



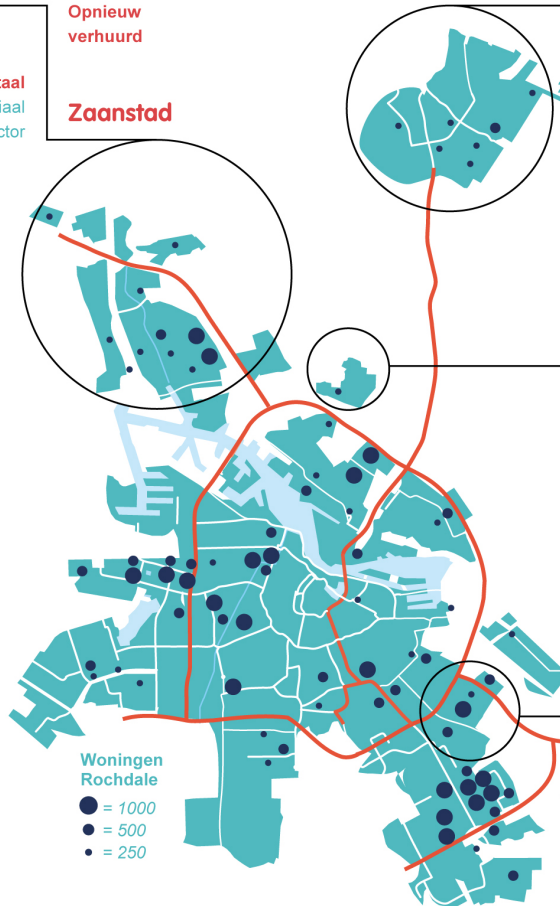
Sociaal



Student



Vrije sector



**Rochdale totaal**

**Totaal 37.847**  
35.772 sociaal  
2.075 vrije sector

**Opnieuw verhuurd**  
1.802 sociaal  
152 vrije sector  
1.265 student



- Sociaal: % huur voor laagste inkomens (huurtoeslag gerechtigd)
- Vrije sector: % huur voor midden inkomens (tot € 1.009)

## Nieuwe huurders

Meer dan twee derde (68%) van de 1.802 nieuwe sociale verhuringen (exclusief studenten) is in 2019 naar 'reguliere' huishoudens met een beperkt inkomen gegaan. Iets minder dan een kwart (23%) van de verhuringen is ingezet voor het huisvesten van kwetsbare groepen: mensen met zorg en statushouders. Net als in 2018 liep het aantal te huisvesten statushouders wat terug: van 220 in 2018 naar 175 in 2019.

Tabel: verhuringen naar doelgroep in 2019, per gemeente

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Regulier	68,3%	67,7%	59,5%	88,9%	58,3%	81,7%
Mensen met zorg <sup>1</sup>	13,1%	13,7%	17,9%	11,1%	12,2%	7,7%
Statushouders	9,7%	10,7%	14,3%	0,0%	6,5%	3,4%
Stadvernieuwingsurgenten	2,7%	3,3%	1,2%	0,0%	0,0%	0,5%
Jongeren (tijdelijk contract)	6,2%	4,6%	7,1%	0,0%	23,0%	6,7%
Stadvernieuwingsurgenten	2,7%	3,3%	1,2%	0,0%	0,0%	0,5%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Percentage op basis van alle sociale verhuringen, excl. studenten (1.802).

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

## 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 (mutatiegraad) 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 gebruik maken 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 nu ook door een bewonersbegeleider uitgevoerd. In 2019 hebben 63 huishoudens een andere woning gevonden via deze regelingen, 13 meer dan in het jaar daarvoor. Woningruil stimuleren we ook. In totaal verhuisden 84 van onze huurders in 2019 via woningruil.

Daarnaast hebben we met koopvoorrang 10 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 2019 157 woningen opnieuw vrij voor verhuur. Dat is conform onze ambitie van 150.

Tabel: aantal vrijgekomen woningen als gevolg van doorstroommaatregelen in 2019, per gemeente

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Vrijgekomen woningen door tegengaan woonfraude	157	134	9	0	6	8
Gebruik doorstroomregelingen	63	53	1	2	5	2
Woningruil	66	45	3	0	8	10
Tijdelijke contracten (jongeren)	121	69	6	0	32	14

In 2019 hebben we in totaal 121 woningen met tijdelijke contracten verhuurd. Tijdelijke contracten zijn overwegend voor jongeren met een jongerencontract (5 jaar) maar ook tijdelijke woningen tellen mee. Opvallend genoeg sloten we in Purmerend naar verhouding de meeste tijdelijke contracten af, namelijk 25%. Ook in Diemen (8%) en Zaanstad (8%) werden naar verhouding meer jongerencontracten afgesloten dan in Amsterdam (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 €651 euro is. Wettelijk moet dit voor minstens 95% van deze huishoudens lukken, bij ons was dit afgelopen jaar 98,9% en daarmee hebben we dit ruimschoots gehaald.

Daarnaast gebruiken we onze woningen zoveel mogelijk om onze doelgroep, de lage inkomens, te huisvesten. In 2019 hebben we daarom 80% van onze sociale huurwoningen met een prijs onder de aftoppingsgrenzen verhuurd. Voor bewoners met een laag inkomen met recht op huurtoeslag blijft de huur hierdoor betaalbaar. In Zaanstad zijn met 89% relatief veel woningen aangeboden met een huurprijs die recht geeft op huurtoeslag. We hebben daar relatief veel woningen aangeboden in de categorie € 607 - € 651. 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 € 38.035. Met 96,4% 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. In 2018 kwamen hier bijna 1.000 huishoudens voor in aanmerking. Tot en met 2018 betaalde de gemeente deze compensatie, daarna de corporaties zelf. We hebben in 2019 de huur van 770 huishoudens verlaagd in het kader van deze afspraak.

### *Middenhuur*

In Amsterdam hebben we in de prestatieafspraken opgenomen we ten minste 65% van de vrije sectorwoningen verhuren voor een prijs tussen de € 720,42 en € 1.009 (prijspeil 2019) aan middeninkomens met een bruto inkomen van maximaal €57.000. We deden dat in 2019 in 71% van de verhuringen en voldeden dus aan deze afspraak.

Tabel: verhuringen naar streefhuur en wet- en regelgeving in 2019, per gemeente

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
<b>Nieuwe verhuringen (excl. studenten)</b>						
Tot lage aftopgrens ( $\leq$ €607,46) (60%)	63,7%	64,2%	67,2%	50,0%	69,6%	55,2%
Tot hoge aftopgrens (€607,47 - €651,03) (20%)	16,4%	14,6%	15,7%	0,0%	12,8%	33,9%
Tot liberalisatiegrens (€651,04 - €720,42) (20%)	19,9%	21,2%	17,1%	50,0%	17,6%	10,9%
<b>Nieuwe verhuringen Europeanorm</b>						
Inkomens $\leq$ € 38.035 (> 80%)	96,4%	96,2%	94,2%	83,3%	97,6%	98,9%
Inkomens € 38.036 - € 42.436 (< 10%)	2,5%	2,7%	2,9%	16,7%	0,8%	0,0%
Inkomens > € 42.436 (< 10%)	1,1%	1,1%	2,9%	0,0%	1,6%	1,1%
<b>Vrije sector</b>						
Middensegment (t/m €1.009)	71%	66%	50%	100%	93%	88%

### *Betalingsproblemen*

We proberen huren betaalbaar te houden en daarmee betalingsproblemen te voorkomen. Huurders kunnen ook in de betalingsproblemen komen vanwege een inkomensterugval. Voor deze huishoudens leveren we maatwerk. In de meeste gevallen betekent dit een (tijdelijke) korting op de huur.

Een deel van de huurders komt hun betalingsverplichting niet na. Het aandeel huurders met een huurachterstand is in 2019 gedaald van 6,8% naar 6,2%. In 2017 was deze nog 7,7%. Onze inzet om huurachterstand te voorkomen, onder andere door deze vroegtijdig te signaleren en met huurders maatwerkoplossingen te maken om de achterstand in te lopen, werpen hun vruchten af. De totale huurachterstand is 0,8%, in 2018 was deze nog 0,9%.

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. Het afgelopen jaar is het aantal huisuitzettingen op basis van een huurachterstand opnieuw flink gedaald van 39 naar 23. Het betreft: 21 uitzettingen in Amsterdam, 1 in Zaanstad en 1 in Purmerend.

### *Gratis budget- en energieadviesgesprek*

In Amsterdam Noord zijn we samen met stichting Doras en de gemeente Amsterdam een pilot gestart: nieuwe huurders krijgen een gratis budget- en energieadviesgesprek aangeboden. Daarbij wordt gekeken naar het kostenplaatje van de nieuwe woning en op welke manier in de nieuwe woning energiebesparing mogelijk is. Maar ook wordt gekeken of er toeslagen en voorzieningen zijn waarop men recht heeft.

### *Jaarlijkse huuraanpassing*

Elk jaar mogen we per 1 juli de huur van onze sociale huurwoningen aanpassen. De wettelijke kaders zijn dat de gemiddelde huurstijging niet meer mag zijn dan 1% plus inflatie. Voor 2019 is de inflatie vastgesteld op 1,6%. Om de betaalbaarheid te waarborgen hebben we bij het verhogen van de huur als uitgangspunt gehanteerd: hoe hoger de huur nu al is, hoe lager de verhoging:

- Huurders met een passend inkomen en al een hoge huur hebben we geen verhoging gegeven.

- Huurders die een lage huur hadden, kregen een huurverhoging van maximaal 4,1%.
- Huurders met een relatief hoog inkomen (boven € 42.436) kregen een huurverhoging van minimaal 4,2% en maximaal 5,6% (grote huishouden en AOW'ers uitgezonderd)

Van 79 huishoudens met een laag inkomen hebben we de huur verlaagd omdat deze te hoog was voor hun inkomen.

### Blik vooruit

Komend jaar blijven we onze doorstroommaatregelen actief inzetten en uitbreiden, zodat we zoveel mogelijk huishoudens kunnen huisvesten. Daarnaast zoeken we naar nieuwe manieren om de doorstroming op peil te houden. Door het voorrang geven aan sociale huurders bij vrije sector- en koopwoningen verwachten we meer doorstroming . Ook blijven we inzetten op het aanbieden van zoveel mogelijk woningen met een betaalbare huurprijs. Het aantal ontruiming vanwege huurachterstand proberen we nog verder omlaag te brengen. 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 huurbevrozing of huurverlaging krijgen.

## 3. Ons vastgoed

### 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.

### 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 2019 hebben we 162 nieuwe woningen gebouwd. In De Banne in Amsterdam Noord hebben we een woontoren met 76 woningen gerealiseerd. In Amsterdam Oost hebben we in de wijk Jeruzalem 86 woningen in Blok N opgeleverd.

### Het aantal woningen

In 2019 hebben we 162 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Een project van 250 tijdelijke woningen in Zuidoost is helaas niet doorgegaan. De eigenaar van de grond zag uiteindelijk te veel bezwaren en mede daardoor heeft de gemeente de locatie teruggetrokken. Daardoor hebben we onze doelstelling om in 2019 300 nieuwe woningen te bouwen niet gehaald. We verkochten afgelopen jaar 165 woningen en 40 woningen zijn gesloopt. Het saldo eind 2019 is 37.847 woningen wooneenheden, waarvan 35.772 in de sociale sector, 26 meer dan een jaar eerder. Het aantal vrije sector huurwoningen is licht gedaald. Onze groeiambitie van gemiddeld zo'n 100 woningen per jaar hebben we daarmee niet gehaald.

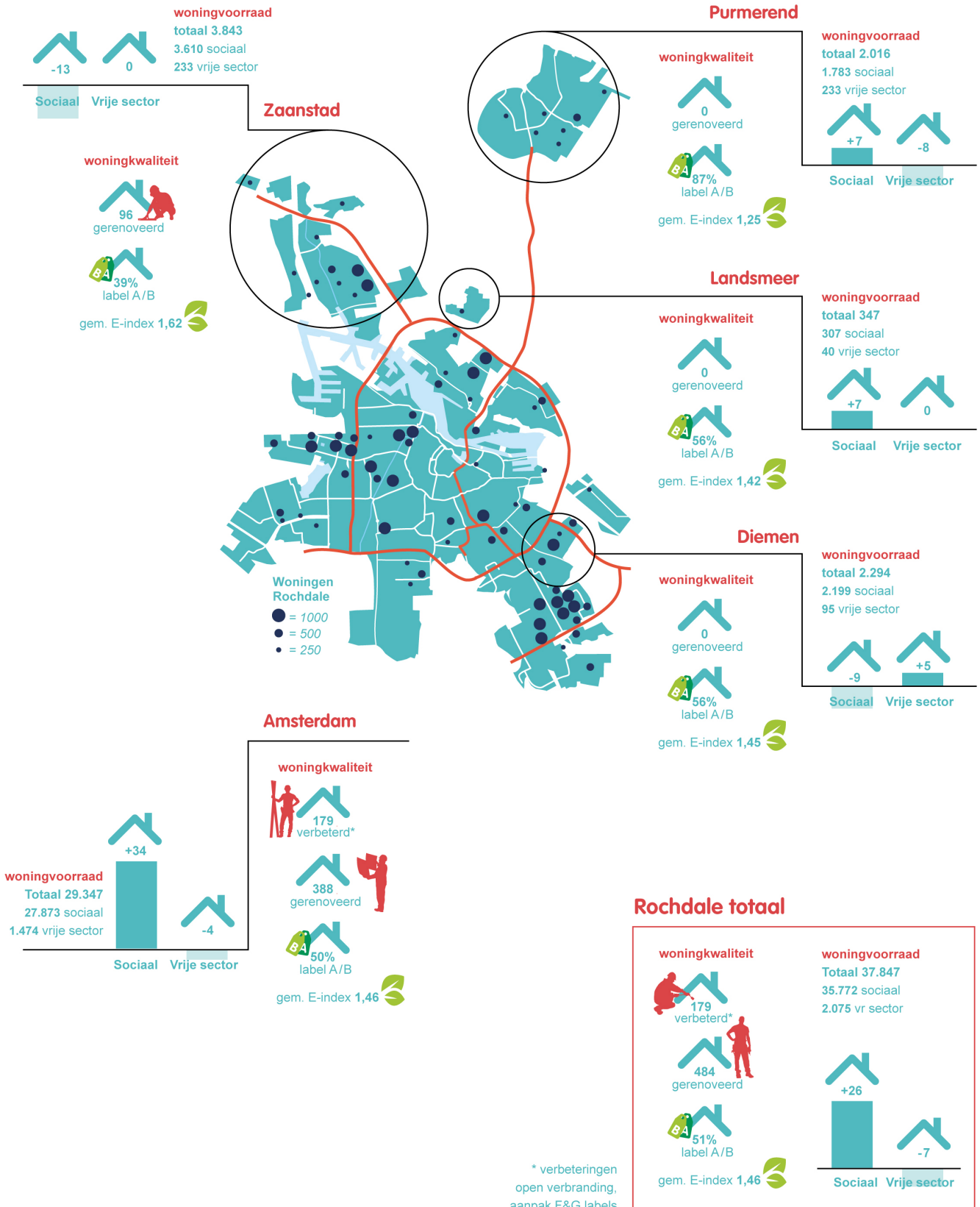
### Onderhoud en reparaties

In 2019 hebben we onderhoud gepleegd aan iets meer dan 15.000 woningen en een bedrag uitgegeven van 37 miljoen aan verbeteren en rooveren en bijna € 84 miljoen aan onderhoud. Het grootste deel betreft 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 uit te voeren in de woning, bijvoorbeeld aan de keuken en badkamer. Bij ruim 1.100 adressen zijn de keuken en/of badkamer vervangen. Reparaties in woningen doen we voor het grootste deel zelf. In 2019 hebben we 40.000 reparatieverzoeken verwerkt.

Sinds 2017 kunnen huurders bij ons een onderhoudsabonnement afsluiten. Hiermee besteden huurders een deel van het onderhoud waar zij eigenlijk zelf verantwoordelijk voor zijn aan ons uit. Denk bijvoorbeeld aan het repareren van een deurbel, brievenbus, kraan of het ontlichten van een cv-ketel. Het aantal huurders dat een onderhoudsabonnement afsluit, neemt nog steeds toe. Eind 2019 zijn er 12.625 abonnementen afgesloten.



# Onze woningen in 2019



## Verbetering en verduurzaming van woningen

We dragen bij aan de maatschappelijke opgave om de duurzaamheid van ons bezit te vergroten en maken het CO<sub>2</sub>-neutraal vóór 2050. Dit doen we in eerste instantie door onze woningen goed te isoleren. Daarnaast werken we aan het aardgasvrij maken van onze woningen en waar mogelijk het opwekken van duurzame elektriciteit. Daarbij zoeken we op buurniveau 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.

Ons voornemen is om jaarlijks gemiddeld zo'n 750 à 1000 woningen te renoveren. Afgelopen jaren waren dit er 663. Met het verhogen van het jaarlijks aantal renovaties zijn we al enkele jaren bezig, maar het proces van planvorming tot oplevering vergt meestal enkele jaren. Komend jaar plukken we de vruchten van die verhoogde inzet. Dan verwachten we 1.800 gerenoveerde woningen op te leveren.

Op het gebied van duurzaamheid werden afgelopen jaar 5 renovatieprojecten en 1 algemeen labelverbeterproject uitgevoerd. In de Lutmastraat en omgeving in Amsterdam Zuid werden 172 sociale huurwoningen, 6 vrije sector huurwoningen en 2 bedrijfsruimtes gerenoveerd. In de Kinkerbuurt in Amsterdam West werden nog eens 124 woningen gerenoveerd. In Zaanstad werden twee projecten met 64 woningen in de Kloosstraat/Goedhartstraat en 32 woningen in de Jasperstraat gerenoveerd, beiden in de wijk Poelenburg.

Daarnaast zijn in 2019 de eerste stappen gezet om onze 450 woningen in de Dobbebuurt in Amsterdam Nieuw-West aardgasloos te maken. Ook de H-buurt in Zuidoost is aangewezen als pilotgebied voor aardgasloos. Ons complex aan de Rode Kruislaan in Diemen hebben we voorzien van bijna 600 zonnepanelen. De energie wordt gebruikt voor centrale ruimtes en installaties in het gebouw. De lagere gebouwen in dit complex hebben een groen dak gekregen; zo werken we ook aan het klimaatadaptief maken van onze buurten.

Tabel: renovaties en verbeteringen in 2019, per gemeente

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Renovaties	484	388	0	0	0	96
Verbeteringen (open verbranding, aanpak F- en G-labels)	179	179	0	0	0	0

Mede door onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid en renovatie wordt de energie-index van onze woningen steeds beter. Op dit moment heeft 81% van ons bezit een groen label C of beter. In 2016 was dit nog 66%. Het aandeel rode energielabels F/G is gehalveerd van 4% in 2018 naar 2% in 2019. In 2020 komen we mogelijk al op gemiddeld label B uit. De in de corporatiesector afgesproken doelstelling om daar uiteindelijk in 2021 te zijn, gaan we dus halen. De meeste rode labels (F/G) zijn te vinden bij onze woningen in Zaanstad (8%).

Tabel: energieprestatie woningvoorraad (%) in 2019, per gemeente

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Gemiddelde energie-index	1,46	1,46	1,45	1,42	1,25	1,62
Energie-index vertaald naar label <sup>1</sup>	C	C	C	C	B	C
Energielabel A	29%	29%	24%	6%	51%	27%
Energielabel B	22%	21%	32%	50%	36%	12%
Energielabel C	30%	32%	31%	38%	11%	22%
Energielabel D	14%	14%	8%	6%	2%	23%
Energielabel E	3%	3%	3%	0%	0%	9%
Energielabel F	1%	1%	2%	0%	0%	6%
Energielabel G	0%	0%	0%	0%	0%	1%

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

## 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. Alleen als er geen andere mobiliteitsopties zijn en gemeente of commerciële partijen geen parkeer-mogelijkheden bieden, bouwen of verhuren wij parkeerplaatsen.

In totaal is het aantal bedrijfsruimten en/of parkeerplaatsen met 48 eenheden toegenomen ten opzichte van 2018.

Tabel: aantal bedrijfsruimten en parkeerplaatsen in 2019, per gemeente

	Rochdale	Amsterdam	Diemen	Landsmeer	Purmerend	Zaanstad
Commerciële bedrijfsruimten	892	835	7	0	6	44
Maatschappelijke bedrijfsruimten	40	32	0	2	5	1
Parkeergelegenheden	2.046	1.689	140	0	0	217
Totaal (aantal)	2.978	2.556	147	2	11	262
Vershil t.o.v. 2018	48	43	0	2	2	1

## 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. 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

### Ambitie

Een prettig 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.

### Werken aan sterke buurten

Om aan deze doelstelling te werken hebben we in 2019 12 buurtteams ingericht. Onze eigen professionals vanuit verschillende disciplines werken daarin samen aan de opgave in de buurt. Door het werken in buurtteams hebben we voor bewoners letterlijk weer gezicht gekregen en leggen we makkelijker de verbinding met de professionals van andere organisaties.

In de gebieden waar we actief zijn, zien we een steeds grotere instroom van kwetsbare huurders en een toename van verwarde personen. Ook 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. 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 een 'pact' ondertekend waarbij we een 20-jarige samenwerking en commitment met onze partners aan gaan om deze wijken sterker en leefbaarder te maken.

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. Met zijn bijdrage op dit thema hebben wij in 2019 de landelijke Innovatiechallenge Leefbare Wijken en Buurten van Aedes gewonnen.

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 2019 verder toegenomen en wordt volgend jaar nog verder gewerkt aan de professionalisering van dit werkterrein. In totaal hebben we afgelopen jaar 157 woningen ontruimd vanwege woonfraude. Op het gebied van woonoverlast is een specialistisch team gestart en er zijn met onze partners en de meldpunten zorg en overlast verbeteringen gemaakt.

### 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 129 sociale huurwoningen verkocht, 110 daarvan stonden in wijken met meer dan 50% sociale huurwoningen.

Tabel: aantal verkochte woningen naar aandeel sociale huur in de wijk in 2019

	Aantal	Percentage (%)
Verkochte woningen in wijken met $\leq$ 35% sociale huur*	9	7
Verkochte woningen in wijken met 36 - 50% sociale huur	10	8
Verkochte woningen in wijken met $\geq$ 50% sociale huur	110	85
Totaal	129	100

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

## Buurtgerichte aanpak

In 2019 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 en Poelenburg*

In Zaanstad hebben we in 2019 veel gedaan (samen met onze collega's van ZVH en Parteon) op het terrein van sociaal beheer en schoon, heel en veilig. Maar er is ook veel extra inzet geweest op het gebied van samenwerking met zorg en welzijn, politie, onderwijsinstellingen en jongerenwerk. Resultaten zijn het Pact Poelenburg Peldersveld, het samenwerkingsverband ter preventie van schulden, de intensieve aanpak van woonfraude en criminele ondermijning, het actieprogramma 'Weer Thuis!', extra inzet vanuit operatie schoon en community building samen met bewoners. Ook is er een convenant woonoverlast opgesteld.

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

In deze gebieden zijn we in 2019 gestart met vijf nieuw gevormde buurtteams. Daarin werken onze buurtcoördinatoren, opzichters en wijkbeheerders samen met partners en bewoners aan sterke buurten. In deze wijken zijn we veel meer zichtbaar en aanspreekbaar geworden in 2019 dan in voorgaande jaren. Samen met de 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 en Slotermeer*

In Slotermeer werken we met een multi-disciplinair team aan een grote en intensieve aanpak voor vooral de Dobbebuurt en de Van Deijsselbuurt. 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. Deze laatste vraagt de komende jaren ook grote aandacht voor woningprogrammering, toewijzing van kwetsbare huurders, herhuisvestingsopgave en interim-beheer.

### *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. Burgermeester Halsema heeft een 20-jarige aanpak aangekondigd om de achterstanden op allerlei vlakken weg te werken. De gemeente is nu bezig om samen met ons, andere woningcorporaties, onderwijsinstellingen en andere maatschappelijke partijen een plan te maken. Namens alle betrokken corporaties nemen wij plaats in de bestuurlijke stuurgroep.

#### *Diemen*

Het buurtteam, dat afgelopen jaar gestart is, werkt samen met de gemeente en onze partners aan het buurtjaarplan. 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. We stimuleren dat waar nodig en mogelijk. Tevens zijn er een aantal potentiële nieuwbouwlocaties, waarbij al heel vroeg actieve participatie met bewoners wordt opgestart.

#### *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 en samen met de bewoners zijn het beheer en onderhoud van tuinen en achterpaden intensief opgepakt, zodat ze weer schoon, heel en veilig zijn.

### **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.

## 5. Dienstverlening aan onze huurders

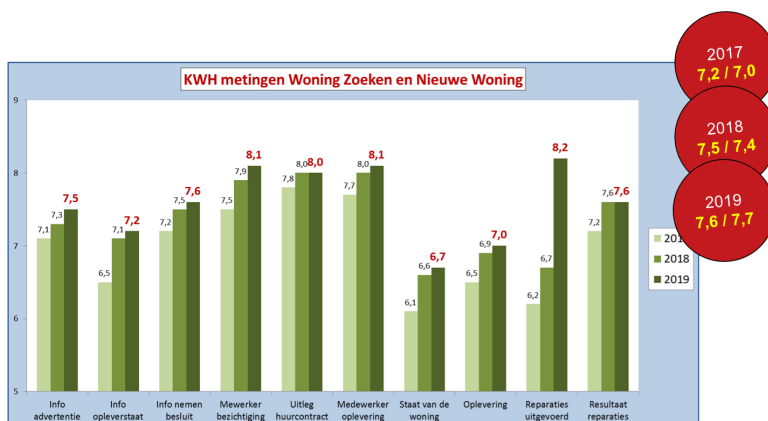
### Ambitie

Rochdale geeft thuis. Dat begint met een kwalitatief goede woning in een leefbare buurt. Maar dat is ook goede dienstverlening. En dat is meer dan 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 te begeleiden en maatwerk te bieden op momenten dat het nodig is. Daarnaast ondersteunen en stimuleren we bewoners die zaken zelf willen regelen of mee willen denken.

We gaan voor een zo groot mogelijk aantal tevreden bewoners, door onze zaken gewoon goed geregeld te hebben. Dat is het beste voor onze bewoners, maar ook efficiënt. Het zorgt er bovendien voor dat onze medewerkers hun werk met enthousiasme en trots kunnen doen. Om dit te realiseren willen we onze dienstverlening verder verbeteren. Onze processen brengen we verder op orde, we zorgen voor klantgerichte oplossingen voor de huidige knelpunten evenals een goede informatievoorziening. Ook zijn we steeds zichtbaarder in onze buurten en zoeken we daar actief de samenwerking op. Dit verhoogt bovendien onze bereikbaarheid, net als de vele andere (digitale) kanalen die de interactie met onze klanten ondersteunen. 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.

### Klantreis

In 2019 hebben we op diverse vlakken gewerkt aan het verbeteren van de klantreis van onze (toekomstige) bewoners. Dit hebben we samen met betrokken collega's en met input van onze bewoners gedaan. Zo zijn de woningadvertenties verbeterd om de verwachtingen van nieuwe huurders te managen en is er onder andere voor gezorgd dat nieuwe huurders vanaf de eerste dag meteen een reparatie via Mijn Rochdale kunnen indienen. Voorheen kon dit pas na de eerste maand en ging dat altijd via de verhuurmakelaar. Ook nieuw is dat we tegenwoordig nieuwe huurders enkele weken na oplevering bellen om te horen hoe het wonen bevalt en of ze nog ergens tegenaan lopen. Dat onze bewoners de gewijzigde aanpak op prijs stellen, blijkt uit een waardering van een 7,7 in 2019. In 2017 was dit nog een 7.



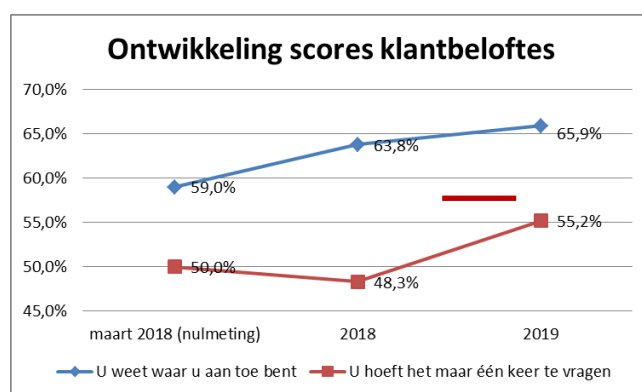
## Informatievoorziening

Onze website is een belangrijke bron van informatie voor onze bewoners. Om de gebruikersvriendelijkheid van de website én ons huurdersportaal Mijn Rochdale te verbeteren, is in het vierde kwartaal van 2019 een *usability-onderzoek* gedaan onder huurders. Samen met diverse bewoners is gekeken wat nodig is om de informatie op de website en in Mijn Rochdale nog toegankelijker en relevanter te maken. De verbeteringen die hieruit voortgekomen zijn, zullen in 2020 worden opgepakt.

Om de huurder daarnaast beter te informeren over planmatig onderhoud is een online tool ontwikkeld en op de website geplaatst. Bewoners kunnen hun postcode en huisnummer invoeren en zien of er in de komende 5 jaar onderhoud gepland staat voor de eigen woning.

## Klantbeloften

In 2019 hebben we de klantbeloften verder geborgd, gemeten en bespreekbaar gemaakt. In het voorjaar van 2019 wees een interne meting uit hoe de afdelingen binnen Rochdale elkaar waarden langs de meetlat van de klantbeloften en waar er nog winst te behalen valt. Deze resultaten zijn per afdeling besproken en er volgden acties uit per afdeling om het in 2020 nog beter te doen. Immers, als we het intern niet kunnen waarmaken, wordt het extern richting onze bewoners ook lastig. Maandelijks hebben we gemeten hoeveel procent van onze bewoners vindt dat wij onze beloften nakomen. Hierin zien we een positieve groei ten opzichte van 2018.



De klantbeloften blijven onder de aandacht, bijvoorbeeld via de plangesprekken. Deze maken deel uit van de doelstellingen van de prestatiegratificatie voor medewerkers en vormen een vast onderdeel van het introductieprogramma voor nieuwe medewerkers.

De klantbeloften blijven onder de aandacht, bijvoorbeeld via de plangesprekken. Deze maken deel uit van de doelstellingen van de prestatiegratificatie voor medewerkers en vormen een vast onderdeel van het introductieprogramma voor nieuwe medewerkers.

## Bewonerscommunicatie

Jaarlijks sturen we zo'n 330.000 brieven naar bewoners. De kwaliteit van de brieven is wisselend. Daarnaast wordt er soms een brief gestuurd, terwijl een ander communicatiemiddel beter zou zijn. In 2019 is een traject opgestart om ervoor te zorgen dat de brieven die wij aan bewoners richten niet alleen meerwaarde hebben, taalkundig correct en duidelijk zijn, maar ook de gewenste tone of voice en een uniforme opmaak hebben. De eerste aangepaste briefsjablonen worden inmiddels gebruikt. In 2020 volgt de rest. Ook gaan we dan verder met uitbreiding van het aantal brieven dat digitaal aangeboden wordt. Een eerste campagne in 2019 heeft ertoe geleid dat 11% van onze bewoners heeft aangegeven liever digitale dan fysieke post te ontvangen. Inmiddels zijn de eerste digitale poststukken via Mijn Rochdale ter beschikking gesteld aan bewoners. De reacties van huurders hierop zijn positief.

## Integraal samenwerken

Goede dienstverlening vraagt om goede samenwerking. Zeker om onze ambities in de buurt te verwezenlijken, samen met huurders en externe partners, is dit essentieel. Om dit nog meer te stimuleren en collega's hierbij te helpen, hebben we in 2019 een eigen opleidingsprogramma ingericht met drie modules gericht op samenwerking en continu leren en verbeteren. Vele collega's hebben de training, die gegeven wordt door eigen medewerkers, inmiddels gevolgd.

## Klantkanalen

Bewoners kunnen Rochdale via vele kanalen bereiken. In 2019 is de kanaalstrategie opnieuw geformuleerd, waarbij huurders keuzevrijheid blijven houden. Wel blijven we onverminderd inzetten op onze digitale voorkeurskanalen Mijn Rochdale en onze website. Hier kunnen bewoners 24/7 zelf het antwoord vinden op hun vragen. Het gebruik van deze kanalen is ook in 2019 weer toegenomen. Bestond het inkomend klantcontact in 2018 nog voor 75% uit telefonie, in 2019 was dit ca. 65%. Het aanbod op social media neemt eveneens toe. Onder bewoners is chatten en appen steeds populairder.

Tabel: beschikbaarheid klantcontact per communicatiekanaal

	Algemene informatie	Pers. gegevens & correspondentie inzien/aanpassen	Huurcontract wijzigen/opzeggen/ruilen	Geldzaken	Reparaties aanvragen/volgen	Klachtendienst	Overlast
Mijn Rochdale	VK	VK	VK	VK	VK	VK	VK
Website	VK				VK	VK	VK
Chat/WhatsApp/Twitter	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK
Telefonie	DS	OK	OK	OK	OK	VK	VK
E-mail (formulier)	DS	DS	DS	DS	DS	DS	DS
Post	DS	DS	DS	DS	DS	DS	DS
Balie	DS	DS	DS	DS	DS	DS	DS

VK = voorkeurskanaal; OK = ondersteuend kanaal; DS = digitale selfservice stimuleren/aanmoedigen

## Digitale selfservice

De functionaliteiten in Mijn Rochdale zijn in 2019 verder uitgebreid. Zo vindt het tekenen van de huurovereenkomst voor een parkeerplaats inmiddels online plaats. In 2020 wordt dit verder uitgerold voor woningverhuur. Inmiddels is het aantal huishoudens met een Mijn Rochdale account gestegen naar 38%.

In 2019 is daarnaast geëxperimenteerd met een chatbot. In samenwerking met 3 andere corporaties is een *proof of concept* opgeleverd om te kijken of een dergelijke virtuele medewerker potentie heeft om het voor laaggeletterde huurders die digitaal minder vaardig zijn mogelijk te maken ook 24 uur per dag hun klantvraag bijvoorbeeld telefonisch beantwoord te krijgen. De proefbot focust zich vooralsnog op reparatieverzoeken. Voor 2020 staat daadwerkelijke implementatie van een chatbot ter verbetering van de dienstverlening op de planning.

## Resultaten

Uit de KWH-cijfers blijkt dat onze bewoners in 2019 op bijna alle onderdelen tevredener waren dan in 2018. Gemiddeld is ons score weer 1 tiende hoger dan in 2018 en 3 tiende hoger dan in 2017. Met name op het vlak 'nieuwe woning' en 'onderhoud' zijn grote sprongen vooruit gemaakt.

Tabel: KWH-scores per onderdeel in 2017-2019

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

Bron: KWH, d.d. 14 januari 2020

Dat onze dienstverlening steeds beter wordt, blijkt onder andere ook uit de afname van het aantal ontvangen klachten. In 2019 kwamen er ruim 50% minder klachten binnen (344) dan in 2018 (717). Ook het aantal klachten aangemeld bij de Geschillenadviescommissie liep terug: van 17 klachten in 2018 naar 14 in 2019.

### Blik vooruit

Ook in 2020 blijven we onverminderd hard werken aan verbetering van onze dienstverlening. We ronden begin 2020 de 'klantreis nieuwe huurder' af en verleggen dan onze focus naar de klantbeleving rondom een reparatieverzoek. Ook zullen we regelmatig klantcasussen bespreken met onze huurdersorganisatie en betrokken huurders om hiervan te leren. Zo betrekken we onze huurders actief bij deze verbeteringen om nog beter in te spelen op wat nodig is. Huurdersbetrokkenheid is voor 2020 over de hele linie een belangrijk punt van aandacht. De verschillende manieren om dit te organiseren brengen we in kaart om ze vervolgens ook actief in te zetten. 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 2019 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

### Ambitie

Werken aan sterke buurten en steden doen we samen met heel veel andere partijen, samen maken we het geheel. Dat betekent dat we intensief samenwerken. Daarnaast gaan ontwikkelingen snel; of het nu gaat om regelgeving vanuit de overheid of hoe de veiligheid in een buurt zich ontwikkelt, dat lijkt steeds sneller te veranderen. Beide maakt dat we wendbaar willen zijn en snel willen kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen, zoals het lerarentekort door gebrek aan huisvesting. We organiseren ons daarom minder hiërarchisch en geven zoveel mogelijk handlingsruimte aan de professionals, zodat snel gehandeld kan worden.

Daar hoort bij dat we gezonde, professionele en gemotiveerde medewerkers en leidinggevendenden hebben. De omgeving waarin we werken vraagt steeds nieuwe kennis en vaardigheden. Daarom verwachten we dat medewerkers actief aan hun ontwikkeling werken. 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. Leidinggevendenden geven daarbij het goede voorbeeld, maar geven ook de ruimte om persoonlijke ontwikkeling en verdere samenwerking met anderen mogelijk te maken.

### Organisatie in ontwikkeling

Om de organisatie slagvaardig te maken, willen we dat afdelingen integraal werken. In 2019 hebben we nog meer de focus gelegd op buurtgericht werken, waarbij verschillende disciplines samenwerken in een buurt. De afdelingen Gebiedsbeheer en Vastgoed zijn anders ingericht, waardoor buurtgericht en integraal werken nog beter tot hun recht komen. In de uitvoering, dicht bij de huurder, gaan 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 processen en werkzaamheden zo goed mogelijk op te pakken.

Tevens is de afdeling Zakelijke Markt getransformeerd naar Vastgoedregie. De belangrijkste wijziging daarin is dat hier nu assetmanagement is ondergebracht. Afgelopen jaar zijn de eerste assetmanagers bij ons gestart. Zij hebben als taak de exploitatie van ons vastgoed te optimaliseren. Ook de ondersteunende afdeling Bedrijfsvoering is aangepast, zodat de medewerkers nog beter kunnen focussen op hun werk en voldoende worden ondersteund.

De structuur van de organisatie ziet er nu als volgt uit:



### Aantal medewerkers

Het aantal medewerkers dat in 2019 voor Rochdale werkte, bedroeg 486,68 fte. Hiervan is ruim 409,56 fte in vaste dienst. Het aantal medewerkers dat we op tijdelijke basis inhuren omvat 77,11 fte. De organisatie is daarmee 35,36 fte in vaste bezetting gegroeid ten opzichte van 2019. Deze groei wordt verklaard door de extra inzet op veel terreinen (o.a. digitalisering en vastgoed en vastgoedregie) doordat we weer meer bouwen en renoveren.

Tabel: aantal fte in 2019

	Aantal fte
Voor onbepaalde tijd in dienst	352,5
Voor bepaalde tijd in dienst	57,1
Tijdelijke medewerkers <sup>1</sup>	77,1
Totaal	486,7

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

### Investeren in onze mensen

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

In 2019 heeft Rochdale een eigen training gemaakt: Continu leren en verbeteren. Ruim 50 medewerkers hebben de eerste module van deze training 'Team en persoonlijke effectiviteit' gevolgd, met de focus op: Wie ben je zelf? Wie is de ander? En hoe werken we met elkaar samen? Een vervolg op deze training zijn de lean- en scrum-module waar het gaat om ieders rol in procesverbetering en hoe integraal werken tot procesverbetering leidt. Ook is de nieuwe Rochdale Academie gelanceerd. Daarbij is het voor medewerkers nog makkelijker zoeken hoe ze kunnen werken aan hun persoonlijke en vakinhoudelijke ontwikkeling.

Ook brachten we duurzame ontwikkeling onder de aandacht via een Blijf B(l)ij markt.

Medewerkers worden daar geattendeerd op de verschillende mogelijkheden van opleidingen, assessments, loopbaanoriëntatie, etc.

Ook in 2019 was er een vitaliteitsprogramma: Vitaal Centraal. Medewerkers worden één-op-één begeleid om een persoonlijk doel te realiseren. Of ze kunnen kiezen uit diverse groepstrajecten, zoals voedingsadvies, een kickboksworkshop, een workshop overgang en een programma over stoppen met roken.

Alle aandacht voor vitaliteit werpt zijn vruchten af: het ziekteverzuim is ook dit jaar weer gedaald en komt uit op 6%. Dat is 1% lager dan in 2018 en 1,7% lager dan in 2017.

In 2019 heeft het medewerkersonderzoek plaatsgevonden. De scores waren veel beter dan in 2016 en 2014. Uit het onderzoek blijkt dat het voor medewerkers duidelijk is waar Rochdale voor staat, wat de doelen zijn en wat ieders rol en verantwoordelijkheid is. Tevens is er voldoende aandacht voor persoonlijke ontwikkeling. De sfeer tussen de collega's is heel goed, er is sprake van autonomie en een goede balans tussen werk en privé, medewerkers voelen zich gewaardeerd en er is aandacht voor vitaliteit. De communicatie en samenwerking tussen afdelingen gaat steeds beter. De gemiddelde score voor Rochdale is een 7,5 en medewerkers zijn weer trots op Rochdale.

In 2019 waren er ongeveer 70 vacatures. We hebben veel aandacht besteed aan ons werkgeversimago. De campagne 'Werk samen voor de straat' werpt zijn vruchten af. 85% van de vacatures weten we nu in te vullen door eigen werving. 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)

Instroom	74,6
Doorstroom	72,4
Uitstroom	40,3

We vinden het van belang dat ons medewerkersbestand een afspiegeling vormt van de samenleving. We kijken daarbij naar leeftijd, geslacht en culturele achtergrond. In onze nieuwe arbeidsmarktcampagne 'Werk samen voor de straat' is hier heel bewust op gelet en op toegespitst. Ook bij de selectie wordt hier rekening mee gehouden. De huidige man-vrouwverhouding in de organisatie komt inmiddels in de buurt van 50-50. Ook op managementniveau zijn we goed in balans.

Tabel: man-vrouwverdeling personeel

	Man	Vrouw
Organisatie totaal	277	226
Leidinggevenden	22	17
Raad van bestuur	1	2
Raad van commissarissen	4	2

## Digitalisering en informatievoorziening

Rochdale zet in op verdere digitalisering van klant- en bedrijfsprocessen en op de kwaliteit van informatievoorziening. Digitalisering met als uitgangspunt 'digitaal tenzij' is als speerpunt opgenomen in het koersdocument. De ambities van Rochdale op dit terrein zijn in 2019 uitgewerkt in onze digitaliseringsambitie en spitsen zich toe op:

- efficiënte processen (processen en dienstverlening optimaliseren, digitaal waar dat kan);
- datagedreven werkwijze (data verzamelen en benutten in kernprocessen en activiteiten);
- slimme buurten (inzet van technologie om de leefbaarheid in buurten te verbeteren);
- wendbare organisatie (inzet van informatie en technologie die bijdragen aan flexibiliteit).

### *Strategie*

Bepaling van de strategie wordt intern voorbereid in de regiegroep Digitalisering & informatievoorziening (D&I). De rol van deze groep is het bespreken van ontwikkelingen in relatie tot het aandachtsveld, het adviseren van het bestuur en besluiten nemen over interne digitaliseringsprojecten. In de regiegroep nemen, onder leiding van de portefeuillehouder financiën en bedrijfsvoering, de vakmanager D&I en relevante managers uit de business deel.

Extern wordt op strategisch niveau samengewerkt met de corporaties HaagWonen, Ymere, De Alliantie en Stadgenoot (HYRAS). Bindende factor voor deze samenwerking is gebruikmaking van het ERP-systeem van Tobias. De samenwerking richt zich ook op meer algemene ontwikkelingen rondom digitalisering in de samenleving en de sector.

In de in 2019 ingestelde bestuurscommissie D&I nemen de portefeuillehouder financiën en bedrijfsvoering, de manager D&I en de commissaris met het profiel digitalisering deel. Doel van deze commissie is vooral klankborden over ontwikkelingen op het terrein van digitalisering binnen Rochdale en mogelijke toepassingen in de toekomst.

### *Ontwikkeling*

Om de ambities te realiseren investeren we extra in mensen, middelen en voorzieningen. Als gevolg hiervan heeft de afdeling D&I in 2019 een flinke groei doorgemaakt (van 9 fte naar 15 fte). Functioneel beheer en projectmanagement zijn uitgebreid en de belangrijke sleutelpositie van de adviseur beleid en architectuur is ingevuld. Dit biedt een goede basis voor doorontwikkeling van de afdeling. Deze doorontwikkeling komt tot uiting op de volgende onderdelen:

- *Functioneel beheer*

De frequentie van updates is verhoogd en de ondersteuning van de organisatie is geïntensiveerd en verbreed.

- *Technisch beheer*

Er wordt een belangrijke transitie gemaakt van de traditionele 'on premise'-omgeving naar een cloud-omgeving. Met name het project De Nieuwe Digitale Werkplek, met als kern de implementatie van Office 365, is hiervoor de aanleiding. Dit project ondersteunt vooral ook de missie sterke buurten, waarbij integrale samenwerking via Teams cruciaal is.

- *Datamanagement*

Met het managen van data is vooruitgang geboekt door de eerste stappen te nemen in het implementeren van het data-maturity-model. Aan de hand hiervan is een strategie voor datamanagement uitgewerkt en is tooling aangeschaft voor de verbetering van de kwaliteit van data. Het datamanagementteam zal in 2020 worden uitgebreid.

- *Projectmanagement*

De afdeling kan in 2019 bogen op een aantal geslaagde projecten, zoals de inkoop van software voor de afdelingen Corporate Control, Financiën en Inkoop en het ontwikkelen van een proces voor de besluitvorming van projecten.

De groei van en veranderingen op de afdeling zijn van invloed op het team en de werkzaamheden. Het is belangrijk dat de medewerkers betrokken zijn bij de ontwikkeling van de afdeling en hieraan hun bijdrage leveren. Hier is in 2019 via teambijeenkomsten aandacht besteed.

## 7. Goed bestuur

### Visie en strategie

We hechten belang 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.

Tijdens de najaarscongressen van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is de Governancecode Woningcorporaties 2020 vastgesteld. In de code zijn waarden en normen vastgelegd waaraan medewerkers van woningcorporaties zich houden in hun belangrijke maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders.

De Governancecode 2020 is uitgewerkt in vijf principes. Deze gaan 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.

De vernieuwde code geeft bestuur en commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van betekenis zijn voor iedereen die bij een corporatie werkt. Want medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur.

### 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.

Tabel: nevenfuncties per bestuurder

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

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd minimaal 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastinguren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

Tabel: PE-punten per bestuurder in 2017-2019

Jaar	Hester van Buren	Nico Overdevest	Birgitte de Maar
2017	28	50	59
2018	12	68	36
2019	76	57	48
Totaal	116	175	143

#### *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 haar 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'. Het reglement van de raad van commissarissen is in 2019 aangevuld met de bepaling dat in geval van belet of ontstentenis van de gehele raad gebruik wordt gemaakt van de door VTW ingestelde commissarissenpool om minimaal twee commissarissen te betrekken die tijdelijk de functie van commissaris op zich nemen en die, in geval van ontstentenis van alle leden van de raad, zo spoedig mogelijk kunnen voorzien in de benoeming van een voltallige raad.

In 2019 heeft de raad besloten om naast de bestaande kerncommissies voor selectie en remuneratie en voor audit ook een vastgoedcommissie in te stellen. De vastgoedcommissie zal zich vooral richten op strategische en beleidsmatige aspecten rondom vastgoed en relevante aanverwante thema's in brede zin. In hoofdstuk 9 is het verslag van de raad van commissarissen over 2019 opgenomen.

#### *Statuten en reglementen*

In 2018 zijn de statuten gewijzigd en in overeenstemming gebracht met de zogenoemde Veegwet wonen. De wijziging is goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De statuten en reglementen van de raad van commissarissen en de raad van bestuur staan op de website van Rochdale.

## *Integriteit*

In de 'Code Gedrag en Integriteit Woningstichting Rochdale' staan de kaders voor wat Rochdale van zijn medewerkers, bestuurders en commissarissen verwacht in termen van gedrag en handelen. Voor meldingen over integriteitskwesaties, gedrag of handelen dat zich niet tot de code verhoudt, hebben we de 'Regeling Melding Mogelijke Misstanden'. Meldingen die in dit kader worden gedaan, worden voorgelegd aan een onafhankelijke commissie, die de raad van bestuur hierover adviseert. In 2019 heeft de commissie geen meldingen ontvangen. In 2019 heeft de raad van commissarissen de geactualiseerde integriteitsdocumenten (integriteitsbeleid, 'Code Gedrag en Integriteit' en 'Regeling Melding Mogelijke Misstanden') goedgekeurd.

In 2019 is besloten om de commissie Melding Mogelijke Misstanden te verkleinen. Aanleiding voor dit besluit is de ontwikkeling dat in de afgelopen jaren geen meldingen aan de commissie voorgelegd werden. De commissie blijft nu beperkt tot een onafhankelijk voorzitter die in actie komt op het moment dat een melding aan de commissie wordt gedaan. De voorzitter analyseert de melding en formeert vervolgens op basis van de aard ervan de samenstelling van de ad hoc aan te vullen commissie. De samenstelling van de commissie wordt dus telkens op basis van de aard van de melding door de voorzitter bepaald.

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 ons beleid. 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 dat ter goedkeuring aan de raad wordt voorgelegd.

In 2017 is een spel ontwikkeld dat ingewikkelde zaken rond integer handelen bespreekbaar maakt via vragen over dilemma's die zich in de dagelijkse praktijk kunnen voordoen. Van alle medewerkers wordt verwacht dat ze het spel een keer spelen. Alle nieuwe medewerkers spelen dit spel binnen 1 jaar na binnenkomst. In 2019 hebben we het dilemmaspel 6 keer gespeeld met gemiddeld zo'n 20 deelnemers per keer.

## **Compliance**

Onder compliance verstaan wij het vertalen van de wet- en regelgeving en interne afspraken naar de dagelijkse werkzaamheden en de inbedding hiervan in procedures.

Door aandacht te hebben voor compliance willen we allereerst bereiken dat we wetten en afspraken goed en juist naleven. Tegelijkertijd willen we ook de integriteit en reputatie van de organisatie waarborgen. In 2019 is een concept compliancestatuut voorbereid.

Rochdale kent een compliancebeleid. Op grond hiervan is iedere afdelingsmanager verantwoordelijk voor het beheersen van risico's in relatie tot compliance binnen zijn of haar afdeling door:

- op de hoogte te blijven van veranderingen in relevante wet- en regelgeving;
- de regelgeving te vertalen naar interne regels en beleidslijnen;
- de regels en beleidslijnen te verankeren in de bedrijfs- en afdelingsprocessen.

Rochdale hanteert het 'three lines of defense'-model. De afdelingen vormen de eerste linie. Zij zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig signaleren, monitoren, tegen elkaar afwegen en beheersen van compliancerisico's. De afdeling Juridische Zaken en Financiën maakt deel uit van de tweede linie, die de afdelingen adviseert. De laatste linie is de afdeling Corporate Control, die de werking van de eerste en tweede linie toetst.

De afdeling Juridische Zaken spreekt in principe jaarlijks alle managers in een een-op-eengesprek. Onderwerp van het gesprek is de vraag of de betreffende manager zich voldoende bewust is van alle geldende regelgeving die van invloed is op zijn of haar afdeling. JZ fungeert als sparringpartner. Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken concludeerde JZ dat de managers voldoende aandacht hebben voor (gewijzigde) wet- en regelgeving, dat regelgeving wordt gevolgd en ook wordt nageleefd. De managers voelen zich betrokken bij het onderwerp compliance.

## 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 bij Rochdale. Dit is nog extra versterkt door de invoering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

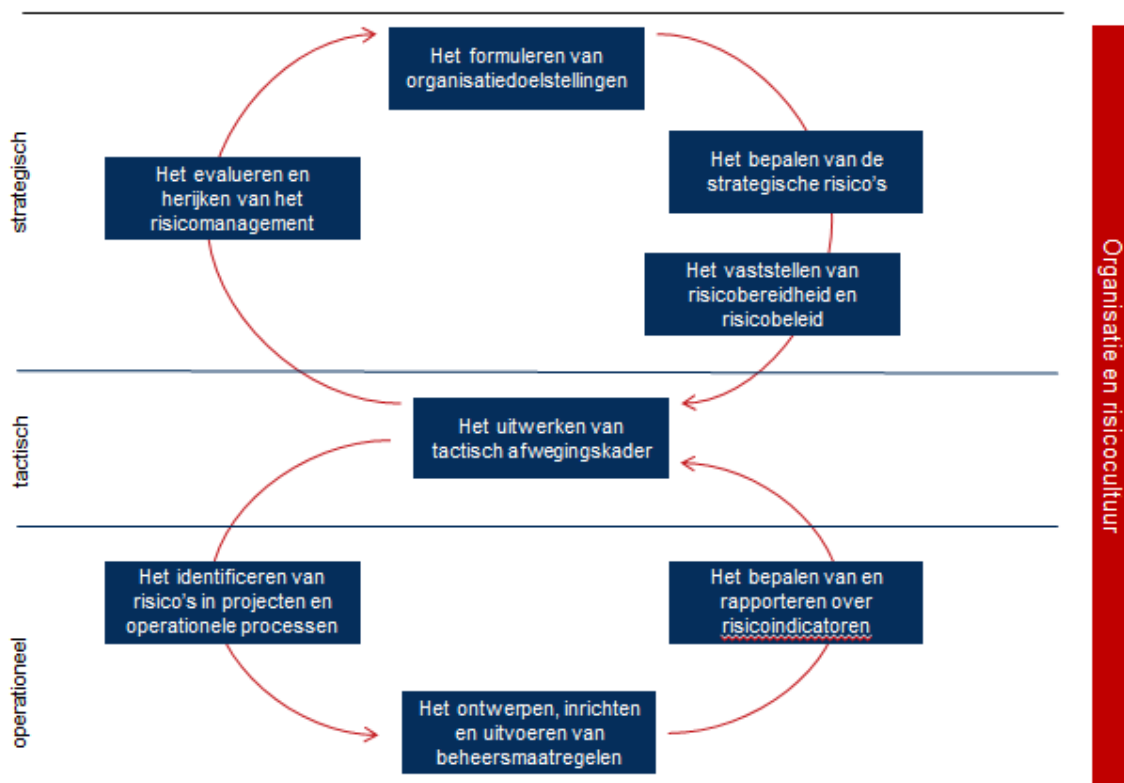
Hierop hebben we onze organisatie, processen en systemen ingericht. Dit is in 2018 samen met externe specialisten gerealiseerd en geborgd in de organisatie, waarbij alle medewerkers zijn getraind en informatiesessies zijn georganiseerd. Op allerlei manieren blijven we werken aan de bewustwording van onze medewerkers over het zorgvuldig omgaan met persoons- en klantgegevens. De Functionaris Gegevensbescherming (FG) bewaakt de naleving van de privacywetgeving. De Privacy Officer (PO) ondersteunt en adviseert de organisatie bij de toepassing van de AVG. Met ingang van 2019 voert de afdeling Corporate Control jaarlijks audits uit op de naleving van de afgesproken processen.

## Beheersing van risico's

Het is belangrijk om de risico's te kennen 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 het uitgangspunt van Rochdale, 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.



- *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<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> lijn.

- *Risicobereidheid*

De raad van bestuur en raad van commissarissen stellen de risicobereidheid vast: welke risiconiveaus zijn acceptabel en welke risico's moeten vermeden of bijgestuurd worden.

- *Risicomangementstrategie*

Op basis van risicobereidheid en risicoscores wordt steeds 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 dat 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. Doelstelling vanaf 2020 is om dit proces meer zichtbaar te maken en per tertiaal te zorgen voor rapportages aan de raad van bestuur over de effectiviteit van de risicobeheersing. De ontwikkeling van strategische risico's wordt minimaal per tertiaal besproken tussen raad van bestuur en raad van commissarissen op basis van de rapportage 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<sup>e</sup> lijn controles, 2<sup>e</sup> lijn

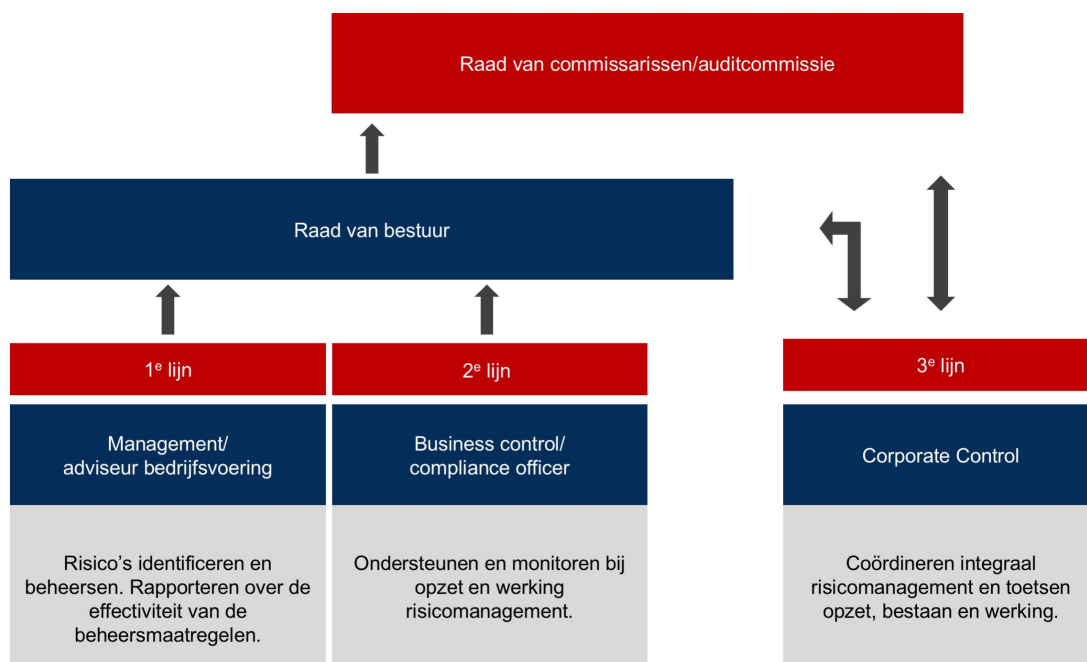
bevindingen, 3<sup>e</sup> lijn audits), maar ook uit de managementletter van de externe accountant en de oordeelsbrieven van de toezichthouder of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

## Risicocultuur en organisatie

De organisatiecultuur van Rochdale is een belangrijke pijler voor risicobeheersing. Om die reden is er veel aandacht voor integriteit en softcontrols. De nadruk ligt hierbij op:

- (voorbeeld)gedrag
- transparantie
- aanspreekbaarheid.

Rochdale heeft haar organisatie ingericht volgens het 'three lines of defence'-model.



De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de inrichting en werking van dit organisatieprincipe en organiseert daarmee haar zelfsignalerende en zelfcorrigerende vermogen om risico's tijdig onder ogen te zien en te beheersen. De raad van commissarissen ziet in het bijzonder via de auditcommissie toe op de werking van de 3<sup>e</sup> lijn, die aanvullende zekerheid moet verschaffen over de effectiviteit van risicobeheersing binnen Rochdale.

### 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/offensieve opstelling nodig/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.

#### *Strategische toprisico's*

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 meest 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 dat ...	Trend	Maatregelen
Landelijke politiek	... de landelijke politiek besluiten neemt met een negatieve invloed op de realisatie van de doelstellingen en/of de financiële positie van Rochdale.	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Monitoren en waar mogelijk anticiperen</li> <li>- Lobby Aedes</li> <li>- Trekker landelijke campagne</li> <li>- Verhuurdersheffing</li> </ul>
Lokale politiek	... de lokale politiek besluiten neemt of ambities heeft met een negatieve invloed op de realisatie van doelstellingen van Rochdale.	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beïnvloeding in lokale netwerken</li> <li>- Objectiveren en communiceren</li> <li>- Prestatieafspraken</li> </ul>
Toenemend aandeel kwetsbare huurders	... het 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 toeneemt.	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Buurtgericht werken</li> <li>- Regie via roerganger</li> <li>- Ketensamenwerking</li> </ul>
Duurzaamheidsopgave niet realiseerbaar	... het risico dat Rochdale de beoogde duurzaamheidsmaatregelen technisch, organisatorisch of financieel niet, niet volledig of niet tijdig kan realiseren.	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwe initiatieven</li> <li>- Prioriteren of accepteren</li> </ul>
Toenemende bouw- en ontwikkelkosten/ beperkte beschikbaarheid aannemers	... de bouwmarkt (vraag en aanbod) zich in ongunstige zin ontwikkelt.	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adequaet begroten</li> <li>- Relatiebeheer</li> <li>- Duurzame samenwerking</li> <li>- Projectcontrol</li> </ul>
Beschikbaarheidsrisico	... de portefeuille van Rochdale (op termijn) qua aantal en/of type niet goed aansluit bij de behoeften en wensen van de doelgroep.	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actief huurbeleid</li> <li>- Portefeuillemanagement</li> </ul>
Betaalbaarheidsrisico	... de woningen van Rochdale niet langer betaalbaar zijn voor de doelgroep.	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actief huurbeleid</li> </ul>
Niet realiseren kwaliteitsverbetering	... Rochdale de beoogde kwaliteitsverbeteringen van het bezit technisch of financieel niet, niet volledig of niet tijdig kan realiseren.	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meerjarenplanning en scenarioanalyse</li> <li>- Projectplanning</li> </ul>
Niet voldoen aan klantverwachtingen	... de dienstverlening van Rochdale niet goed aansluit bij de behoeften, wensen en verwachtingen van de klanten.	↘	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Monitoren klanttevredenheid</li> <li>- Sturing op klanttevredenheid</li> </ul>
Onverwacht ongunstige verandering van rente en inflatie	... Rochdale de financieringsopgave niet, niet tijdig of tegen onverwacht ongunstige (rente)condities kan/moet invullen.	↘	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Professionele treasuryfunctie</li> <li>- Meerjarenplanning en scenarioanalyse</li> <li>- Spreiding in vervalkalender</li> </ul>

Tabel: maatregelen per top risico als gevolg van interne ontwikkelingen

Risico	Omschrijving van het risico dat ...	Trend	Maatregelen
Onvoldoende cultuurverandering	... Rochdale de beoogde cultuurverandering naar een wendbare organisatie niet kan realiseren.	↘	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkeling leidinggevend kader</li> <li>- Voorbeeldgedrag</li> <li>- Communicatie</li> <li>- MTO</li> </ul>
Personeelsrisico	... het personeelsbestand van Rochdale qua kwantiteit en/of qua kwaliteit (kennis/competenties) onvoldoende aansluit bij de (toekomstige) behoefte van de organisatie.	↘	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderscheidende arbeidsmarktcommunicatie</li> <li>- Recruitment</li> <li>- Strategische personeelsplanning</li> <li>- Vlootshouw</li> </ul>
Risico suboptimale besluitvorming	... in de organisatie genomen besluiten niet optimaal bijdragen aan het realiseren van strategische doelstellingen van Rochdale als geheel.	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Managementcontrolcyclus</li> <li>- Onafhankelijke controller</li> </ul>
Risico gebrekkige data kwaliteit en stuurinformatie	... data en stuurinformatie onjuist, onvolledig of niet tijdig is.	↘	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanschaf informaticatool</li> <li>- Sturing op datakwaliteit</li> <li>- Inzet Qlikview</li> </ul>
Risico onvoldoende ICT-innovatiekracht	... Rochdale niet tijdig anticipeert op ICT-ontwikkelingen en/of niet tijdig toepast.	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkeling afdeling D&amp;I</li> </ul>

### Vooruitblik 2020

In 2020 gaan we verder met de actualisatie en herijking van tactische en operationele risico's in de belangrijkste risicogebieden. Het beoogde resultaat is een risicoregister waarin de kernrisico's van Rochdale geïdentificeerd zijn, inclusief de bijbehorende maatregelen die getroffen zijn om binnen de vereiste norm voor risicobereidheid te blijven. Doelstelling is om daarmee steeds beter 'aantoonbaar in control' te zijn.

### Verbindingen

Voor het uitvoeren van onze activiteiten zijn we samenwerkingsverbanden aangegaan met derden. Zulke samenwerkingsverbanden noemen wij 'verbindingen'.

De raad van commissarissen heeft een reglement verbindingen goedgekeurd. Hierin ligt vast binnen welke (risico)kaders de raad van bestuur beslissingen neemt over het aangaan van verbindingen en het vormgeven, wijzigen, in stand houden, afstoten en sturen daarvan. Voor het aangaan van nieuwe verbindingen is voorafgaand goedkeuring van de minister nodig en dient de Bewonersraad om advies te worden gevraagd. Tweemaal per jaar ontvangt de raad van commissarissen een rapportage over de verbindingen.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de volgende zaken:

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

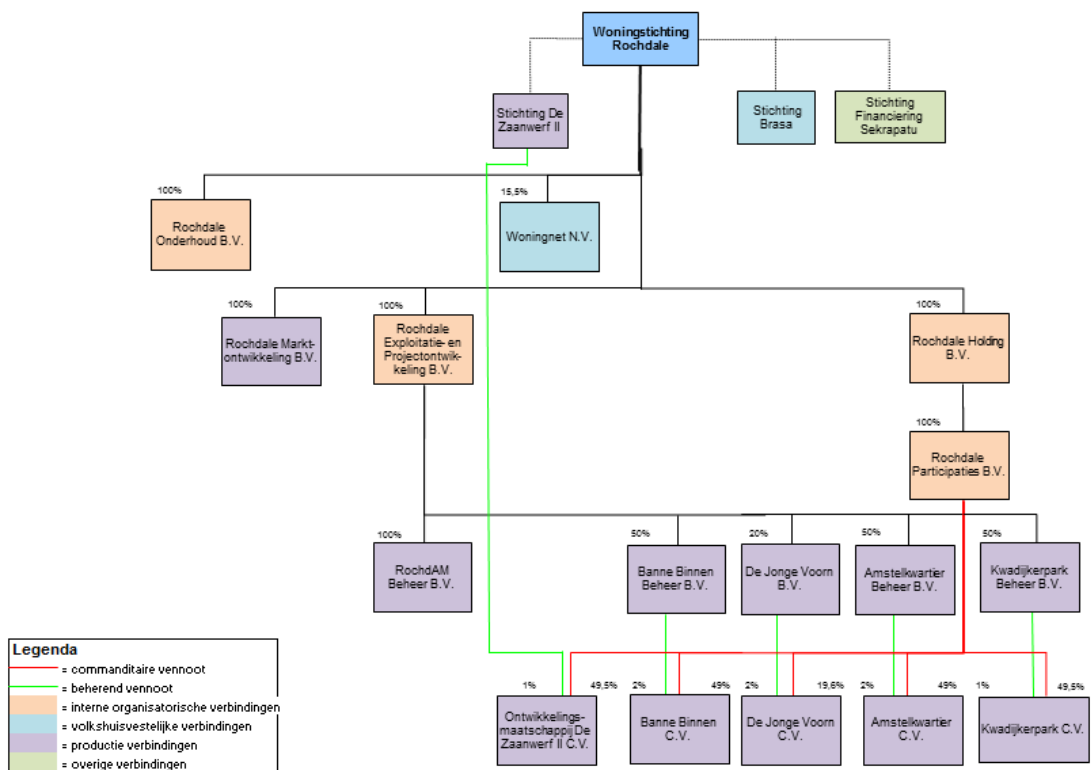
De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

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

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

### Structuur

Per 31 december 2019 heeft Rochdale een belang in 19 verbindingen.



In 2019 zijn de verbindingen Stichting De Zaanwerf en Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf C.V. geliquideerd. Het aantal verbindingen is daardoor teruggegaan van 21 naar 19.

Tabel: verloopoverzicht verbindingen 2019

	31-12-2018	Verkoop	Opgeheven	31-12-2019
Interne organisatorische verbindingen	4	-	-	4
Volkshuisvestelijke verbindingen	2	-	-	2
Productieverbindingen	14	-	2	12
Overige verbindingen	1	-	-	1
Totaal	21	-	-	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 medewerkers die onderhoudswerkzaamheden aan het bezit van Rochdale uitvoeren. De voornaamste taak van de andere organisatorische deelnemingen is het beheren en besturen van andere deelnemingen.

### *Productieverbindingen*

Wij zijn direct of indirect 100% aandeelhouder van twee verbindingen:

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

In beide verbindingen hebben in 2019 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. In de cv worden 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 met als doel een aantal locaties in de wijk De Banne in Amsterdam Noord te (her)ontwikkelen. Het laatste project dat Banne Binnen C.V. heeft ontwikkeld is Banneplein, dat is opgeleverd in december 2019.

- *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. De grond is tijdelijk verpacht. Er zijn geen specifieke ontwikkelingen in deze entiteiten.

- *Amstelkwartier Beheer B.V. en Amstelkwartier C.V.*

Dit is een samenwerkingsverband van Rochdale en Kondor Wessels, gericht op de ontwikkeling van sociaal en commercieel vastgoed in het zogenoemde Amstelkwartier. De laatste oplevering van project Amstelkwartier heeft plaatsgevonden in het vierde kwartaal van 2019.

- *Kwadijkerpark Beheer B.V. en Kwadijkerpark C.V.*

Dit is een samenwerkingsverband van Rochdale en BAM. In 2020 neemt AM de aandelen van BAM over. De samenwerkingsovereenkomst heeft tot doel grond van de Prinsienstichting in Purmerend te herontwikkelen. De gesprekken met de Prinsienstichting over de uitname van de grond door Kwadijkerpark C.V. zijn afgerond. De eerste bouwfase zal begin 2021 starten. De laatste fase staat gepland in 2023.

### *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.

- *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 € 11,0 miljoen euro. Sekrepatu heeft in 2019 gedeeltelijk aan haar rente- en aflossingsverplichtingen, inclusief handlingfee jegens SFS kunnen voldoen. Alleen de eerste halfjaarstermijn is in 2019 ontvangen. Het schuldrestant van Sekrepatu aan SFS bedraagt ultimo 2019 € 10.300.000,-. Conform de leningafspraken met de houdstermaatschappijen van de woningcorporaties heeft SFS in december 2019 2020 een bedrag van € 338.000,- aan elk van de houdstermaatschappijen betaald, zijnde een extra aflossing en rente over 2019. Het uitstaand schuldbedrag tussen de houdstermaatschappijen en SFS bedraagt ultimo 2019 € 3.500.000,-. De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief. De netto huuropbrengsten ontwikkelen zich negatief, er is sprake van hoge structurele leegstand en betalingsachterstanden. Dit heeft gevolgen voor de aflossingscapaciteit van Sekrepatu vanaf 2019. In 2020 wordt een nieuwe Huurwet in Suriname ingevoerd, de consequenties hiervan voor Sekrepatu zijn nog onduidelijk. De geplande aflossingen volgens de tussen SFS en Sekrepatu afgesloten leningsovereenkomst zullen deels moeten worden uitgesteld. Mede om deze reden heeft Rochdale een voorziening ad € 2.000.000 getroffen.

### **Ondernemingsraad**

De ondernemingsraad (OR) van Rochdale bestaat uit 11 gekozen medewerkers. Gedurende het jaar zijn 2 OR-leden uit dienst gegaan en is de OR met 10 leden verder gegaan. Het doel van de ondernemingsraad is het bijdragen aan het goed functioneren van de onderneming in al haar doelstellingen. De OR adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd.

Er zijn in 2019 vier adviesaanvragen geweest voor de aanpassing van de structuur van afdelingen. De eerste waren Gebiedsbeheer en Vastgoed. Doelstelling was om deze afdelingen nog beter in te richten, waardoor de focus ligt op verbetering van een sterke buurt. De derde adviesaanvraag was voor Facilitaire Diensten om deze nog beter in te richten, waardoor medewerkers voldoende worden ondersteund en kunnen focussen op hun eigen werkzaamheden. De vierde adviesaanvraag was de inrichting van de afdeling Vastgoedregie, waarbij het organiseren en analyseren van data rondom onze complexen nog beter moet leiden tot het maken van de juiste keuzes over een buurt. De herinrichting van deze vier afdelingen is na advies van de OR uitgevoerd. Er is daarnaast ingestemd met een nieuwe personeelsgids en met het Reglement ritregistratie. Met de OR is gesproken over continu ontwikkelen en leren en

hoe opleiden en ontwikkelen binnen Rochdale is vormgegeven. De OR denkt constructief mee over hoe de organisatie en de medewerkers zich verder kunnen ontwikkelen. Tevens is er een presentatie geweest over het medewerkersonderzoek dat in het najaar is uitgevoerd. Het medewerkersonderzoek geeft aan dat het goed gaat met Rochdale en dat er veel aandacht is voor de medewerkers. Voor persoonlijke en vakinhoudelijke ontwikkeling, maar ook voor vitaliteit, werk-privébalans, autonomie in de werkzaamheden, etc.

Tabel: samenstelling ondernemingsraad per december 2019

---

Vincent 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

### 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.

Alle woningcorporaties staan onder financieel toezicht van de Aw. Het WSW staat borg voor de leningen van Rochdale. Over onze gang van zaken, de beoordeling over het afgelopen jaar en het oordeel over het meerjarenplan, heeft zowel het bestuur als het management regelmatig contact met het WSW en de Aw.

Het WSW geeft jaarlijks een oordeel over de kredietwaardigheid van woningcorporaties. Op basis van de Prospectieve informatie 2019-2023 heeft het WSW in 2019 meegedeeld dat Rochdale onveranderd kredietwaardig is. Het fonds heeft ook het borgingsplafond vastgesteld voor de jaren 2019-2021. Dit is het bedrag waarvoor een corporatie maximaal leningen mag aangaan met een WSW-borging.

In 2018 hebben Aw en WSW het beoordelingskader herzien<sup>1</sup>. 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:

<sup>1</sup> Bron: Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. [www.ilent.nl/documenten/publicaties/2019/01/31/gezamenlijk-beoordelingskader-aw-wsw](http://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2019/01/31/gezamenlijk-beoordelingskader-aw-wsw)

Tabel: Aw-/WSW-normen per DAEB- en niet-DAEB-tak in 2019

		Aw-/WSW-normen		
		DAEB	Niet-DAEB	Totaal
ICR	>	1,4	1,8	1,4
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>	20%	40%	20%
Loan to Value (beleidswaarde) <sup>1</sup>	<	75%	75%	75%
Dekkingsratio (marktwaarde)	<	70%	70%	70%

<sup>1</sup> Alhoewel al sinds de introductie van de beleidswaarde sprake is van mogelijke herziening van de norm, is deze tot op heden nog steeds (maximaal) 75%.

De belangrijkste resultaten die wijzen op een gezonde financiële positie voor 2019 zijn dat we voldoen aan de volgende vier resultaatdoelstellingen:

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

## Jaarresultaat 2019

In de jaarcijfers (x € miljoen) over 2019 vertalen de ontwikkelingen zich als volgt:

Tabel: jaarcijfers 2019 (x € miljoen)

	2019	2018	verschil
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	102	109	-7
Leefbaarheid	-4	-4	-
Financiële baten en lasten	-42	-43	1
Overige organisatiekosten	-10	-11	1
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>46</b>	<b>51</b>	<b>-5</b>
Resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	-	2	-2
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10	13	-3
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	542	-884	-342
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-89	-44	-45
<b>Resultaat voor belasting en deelnemingen</b>	<b>509</b>	<b>906</b>	<b>-397</b>
Belasting	9	6	3
Aandeel deelnemingen	2	2	-
<b>Jaarresultaat</b>	<b>520</b>	<b>914</b>	<b>-394</b>

Het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is met € 7 miljoen afgenomen. Dit wordt veroorzaakt door een toename van de onderhoudskosten en een beperkte toename (2%) van de opbrengsten. De Verhuurderheffing is als gevolg van de stijging van het tarief en de hogere WOZ-waarde weer verder toegenomen (10%). Door de korting op de heffing, als gevolg van investeringen, is de feitelijke uitgave per saldo gelijk. De lasten voor zowel planmatig, reparatie- als mutatieonderhoud zijn gestegen.

In 2019 is de verkoop van vastgoed beperkt gebleven.

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedroeg in 2019 met € 542 miljoen. Dat is bijna € 340 miljoen minder dan in 2018. De stijging van de marktwaarde ligt in lijn met de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt. De ontwikkeling van de marktwaarde wordt in de volgende paragraaf toegelicht. Daarnaast is in 2019 € 89 miljoen aan overige waardeveranderingen gerealiseerd. Dit is de dotatie aan de voorziening onrendabele top.

De daling van de financiële baten en lasten is het gevolg van aflossing van leningen en herfinanciering tegen een lagere rente.

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 huurderving van woningen is maar liefst 16% lager dan in 2018. De grootste reden hiervoor is dat we gekozen hebben voor een procesverandering. Halverwege 2019 zijn we begonnen met de inzet van coördinatoren op de 'grotere' mutaties. 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 2019 met 0,1% gedaald ten opzichte van vorig jaar. Dit komt door het verder aanscherpen van processen en werkafspraken, maar ook door het meer in samenspraak met huurders tot passende oplossingen komen voor betalingsproblemen. In 2020 staat het deels inrichten van klantsegmentatie in de planning. Daardoor wordt het naar verwachting mogelijk om vaker onder een huurachterstandspercentage van 0,80% uit te komen.

Tabel: huurachterstand en huurderving

Resultaatdoelstelling	Doelstelling 2019	Realisatie 2019	Realisatie 2018	Realisatie 2017
<b>Huurachterstand</b>				
Huurachterstand zittende huurders (€) (%)	1,1	0,8	0,9	1,2
<b>Huurderving</b>				
Huurderving totaal (x € 1.000)	3.559	2.672	3.840	3.056
Huurderving woningen (x € 1.000)	2.788	2.325	3.252	2.278
Huurderving bedrijfsruimten, parkeren, overig (x € 1.000)	771	347	588	778

## Financiering en rentelasten

Rochdale had aan het einde van 2019 een leningenportefeuille van € 1.302 miljoen (ultimo 2018: € 1.280 miljoen waarvan € 20 miljoen was teruggestort op een variabele hoofdsomlening). In 2019 hebben we voor € 140 miljoen nieuwe geborgde leningen aangetrokken. Daar staan reguliere- en eindaflossingen tegenover van € 118 miljoen. De reële waarde of marktwaarde van de leningen bedraagt € 1.812 miljoen. Waardering tegen de actuele waarde van de schulden zou derhalve resulteren in een verlaging van het eigen vermogen met € 510 miljoen.

Per saldo is onze liquiditeitspositie in 2019 toegenomen. De liquiditeitspositie bedroeg eind 2019 € 56 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 2019 bedroeg 3,41% (2018: 3,60%). 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.

## Marktwaardeontwikkeling 2019

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 cash flow 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 zogenaamde *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 2019 (x € miljoen)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Beginstand</b>	<b>5.334</b>	<b>870</b>	<b>6.204</b>
Voorraadmutaties:			
Opleveringen e.a.	27	0	27
Verkopen	-18	-11	-29
Overige mutaties:			
Investeringen	41	3	44
Overige	-3	3	-
Reële waardeverandering	440	72	512
<b>Eindstand</b>	<b>5.821</b>	<b>938</b>	<b>6.759</b>

### Voorraadmutaties

In 2019 zijn de projecten: Banneplein, Jeruzalem blok N en Breehorn opgeleverd.

### Investeringen

Er is in 2019 € 41 miljoen geïnvesteerd in het DAEB vastgoed en € 3 miljoen in het niet-DAEB vastgoed. Dit betreft o.a. het project Deyssebuurt, Vogelbuurt, Dekschuitstraat en Breehorn fase 2. Er zijn veel projecten in de aanloopfase waarbij nog beperkt geld is uitgegeven.

### Overige mutaties

Dit betreft enerzijds voor € 3 miljoen verkopen van DAEB naar niet-DAEB en anderzijds diverse mutaties van geringe omvang.

### Autonome marktontwikkeling

De reële waardemutatie is in 2019 uitgekomen op een stijging van € 512 miljoen. Dit is het saldo van € 542 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen enerzijds en € 30 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. Het totaal bedrag aan gerealiseerde waardeveranderingen of onrendabele investeringen in de winst- en verliesrekening bedraagt €89 miljoen. De factoren die de waardemutatie beïnvloed hebben, zijn:

- de leegwaardestijging, gemiddeld 7%;
- daling van de disconteringsvoet, gemiddeld met 54 bp;
- 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 waarde­stijging is grotendeels toe te wijzen aan de leegwaardestijging (+ circa € 175 miljoen), de verlaging van de disconteringsvoet (+ circa € 675 miljoen ) en de daling van de mutatiekans (- circa € 315 miljoen).

Tabel: verloop marktwaarde naar beleids­waarde (x € miljoen)

	DAEB	Niet-DAEB
<b>Marktwaarde per 31-12-19</b>	<b>5.821</b>	<b>938</b>
Aanpassen naar doorex­ploiteren	-34	8
Markthuur naar streefhuur	-2.665	-124
Onderhoudsbeleid Rochdale	-270	-13
Beheer en Leefbaarheid	-1.062	-90
<b>Beleids­waarde per 31-12-19</b>	<b>1.790</b>	<b>719</b>

### Analyse marktwaarde versus beleids­waarde

Per 31 december 2019 is in totaal € 4.835 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: exploiteren in plaats van uitponden, 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 75% 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	5.821	937	<b>6.758</b>
Beleids­waarde	1.790	719	<b>2.509</b>
<b>Delta</b>	<b>4.031</b>	<b>218</b>	<b>4.249</b>

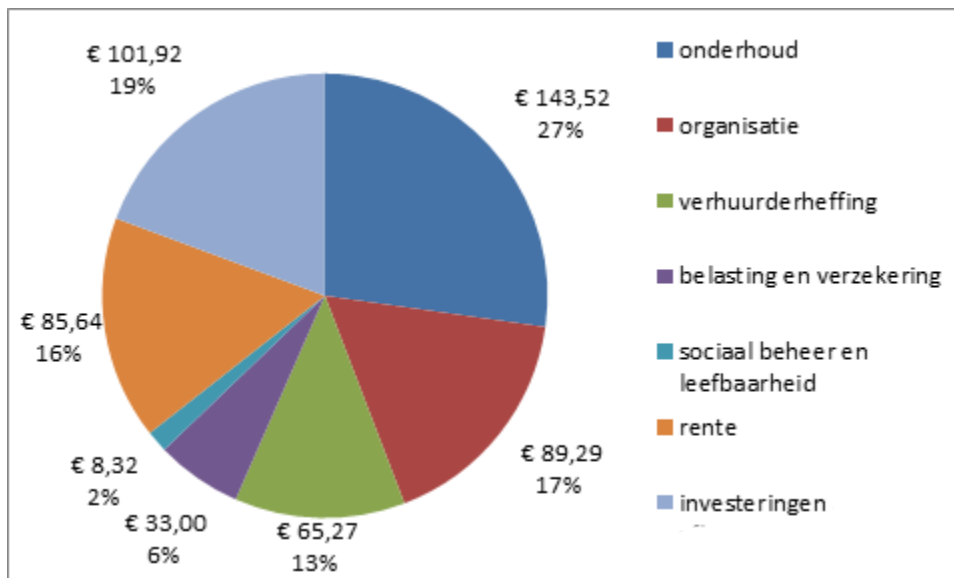
### Terugblik op onze resultaten over 2019

Het positieve jaarresultaat over 2019 leidde tot een verbetering van onze financiële positie eind 2019. Zowel op totaalniveau als voor de afzonderlijke (administratieve) takken voldeden we aan de criteria van de Aw en het WSW.

## Besteding huurinkomsten

De gemiddelde maandhuur bij Rochdale bedroeg in 2019 € 527. Hiervan wordt het grootste gedeelte besteed aan onderhoud. Dit was ook in 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 zijn in de komende jaren. Ten aanzien van duurzaamheid is de doelstelling om uiterlijk 2021 een gemiddeld energielabel B te bereiken.

Het jaar 2019 vertaald naar de maandhuur (€ 527) ziet er als volgt uit:



## 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 te werken aan financiële continuïteit. Het financiële beleid en beheer is 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 financierbaarheidprognoses
- het renterisicoprofiel.

#### *Uitvoering*

De uitvoering van alle (trans)acties op het gebied van treasury ligt bij de *treasurer*, onderdeel 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 variablele 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.

### Vooruitblik financiën 2020 en verder

Onze financiële positie is toereikend om onze ambities, zoals verwoord in onze koers en ons meerjarenplan 2020-2024, 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. Het merendeel van onze vastgoedportefeuille is gevestigd in de regio Amsterdam. De marktwaarde van woningen in

Amsterdam is de afgelopen twee jaar explosief 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 2 jaar toegenomen. We streven er naar het aantal fte niet verder te laten toenemen en verwachten daarom gelijkblijvend fte bestand. Mede om kosten te drukken hebben we op een aantal plekken inhuur vervangen door vaste krachten.

Op basis van ons meerjarenplan 2020-2024 voldoet Rochdale aan de criteria van de Aw en het WSW, zowel op totaalniveau als voor de afzonderlijke (administratieve) takken.

Tabel: DAEB en niet-DAEB gesaldeerd in 2018-2024

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Financiële KPI's</b>	<b>Norm Aw</b>							
<i>Geconsolideerd</i>								
ICR	> 1,40	1,81	1,71	1,63	1,97	2,16	2,25	2,33
Loan to Value beleidswaarde (%)	< 75,0%	50,0%	53,1%	52,2%	54,3%	57,1%	58,7%	59,7%
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 20,0%	49,9%	47,7%	48,8%	46,5%	44,5%	43,8%	42,4%
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 70,0%	24,3%	20,1%	19,7%	20,4%	21,5%	22,1%	22,6%

Normen AW en WSW: ICR 1,4 ; Loan to Value (beleidswaarde) 75% ; Solvabiliteit (beleidswaarde) 20% ;  
Dekkingsratio (marktwaarde) 70%

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

Tabel: DAEB-tak in 2018-2024

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Financiële KPI's</b>	<b>Norm Aw</b>							
<i>DAEB</i>								
ICR	> 1,40		1,52	1,42	1,78	1,98	2,08	2,16
Loan to Value beleidswaarde netto (%)	< 75,0%	54,9%	55,1%	55,3%	59,1%	62,7%	64,6%	66,2%
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 20,0%	46,7%	47,8%	48,9%	46,8%	45,4%	45,3%	44,4%
Dekkingsratio marktwaarde netto (%)	< 70,0%	18,0%	17,7%	17,7%	18,9%	20,2%	20,8%	21,5%

Tabel: niet-DAEB tak in 2018-2024

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Financiële KPI's</b>	<b>Norm Aw</b>							
<i>Niet-DAEB</i>								
ICR	> 1,80		2,22	2,23	2,56	2,72	2,82	2,93
Loan to Value beleidswaarde netto (%)	< 75,0%	50,0%	47,7%	44,0%	41,1%	41,5%	42,1%	41,5%
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 40,0%	50,7%	54,0%	57,4%	59,8%	59,1%	58,1%	58,7%
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 70,0%	36,9%	34,7%	31,8%	29,6%	29,7%	30,0%	29,5%

## Risico's en beheersmaatregelen

De belangrijkste financiële risico's met betrekking tot de meerjarenbegroting 2020-2024 zijn als volgt:

- 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 beperking van verkoopvolumes, met als gevolg lagere verkoopopbrengsten. Of 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 kan heel groot zijn, denk aan de invoering van de verhuurderheffing, of in mindere mate de renteaftrekbeperking (ATAD) voor de vennootschapsbelasting. De verwachting is dat de heffingen en belastingen zullen oplopen van 2 maanden huur tot 3 à 4 maanden huur.
- Lagere inflatie. Effect: negatief op de netto exploitatiekasstroom. De ingerekende verwachte inflatie is voor de prognoseperiode van 5 jaar vrijwel gelijk aan de voorgaande meerjarenbegroting. Bij een lagere dan begrote inflatie stijgen de netto-exploitatieopbrengsten minder dan begroot.

### Hogere financieringslasten

Voor het inperken van het risico op hogere financieringslasten hanteren wij een maximum voor de jaarlijkse renteherziening. Dit houdt in dat jaarlijks niet meer dan 15% van de leningenportefeuille voor renteherziening in aanmerking mag komen. Om de investeringen in de kwaliteit van bestaand bezit te kunnen betalen wordt nieuwe financiering aangetrokken. De totale leningenportefeuille stijgt in de komende begrotingsperiode met bijna 30%. Echter, door de huidige extreem lage rente, gekoppeld aan een langere termijn voor de verwachte lagere rente, dalen de rentelasten naar verwachting tot en met 2022 en in 2024 verwachten we rente-uitgaven op vrijwel hetzelfde niveau als in 2019. Voor de huidige begrotingsperiode verwachten we ook ongeborgde financiering aan te trekken in de niet-DAEB-tak voor de uitbreiding van de voorraad vrije sectorwoningen die voor middeldure huurprijzen zullen worden aangeboden. De rente op deze – ongeborgde – leningen is weliswaar duurder dan op borgbare 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, dan 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 mogelijk hogere huuroopbrengsten.

### **Lagere verkoopopbrengsten**

In de huidige begrotingsperiode hebben we aanzienlijk minder verkopen begroot dan in de voorgaande MJB, 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. In de huidige begroting wordt niet gerekend met hoge prijsstijgingen – in 2020 nog 3,9%, daarna met 2% per jaar – maar uiteraard kunnen de huizenprijzen zelfs weer wat gaan dalen. Om de omzet alsnog te halen kunnen we dan meer woningen verkopen, al gaat dat dan weer ten koste van de beschikbaarheid en de afspraken hierover.

### **Tegenvallende kosten van investeringen**

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren enorm gestegen en volgens de begroting wordt een normalisering van de stijging verwacht; de komende 5 jaar gemiddeld 0,7% boven de inflatie per jaar. Maar het risico bestaat dat de kosten toch nog sneller oplopen dan wij nu voorzien, mede door de krappe bouwmarkt en de verwachte 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 uitbreiding of zelfs krimp van de voorraad, en/of bijstelling van de ambities voor de verbetering en duurzaamheidsprestaties van de woningvoorraad.

## 9. Verslag van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen is in de afgelopen drie jaar van samenstelling vernieuwd. Om in deze vernieuwde samenstelling goed en eendrachtig inhoud te geven aan zijn taak heeft de raad zijn drijfveren in kaart gebracht en zijn visie op toezicht geformuleerd. Met veertien vergaderingen en bijeenkomsten is 2019 een intensief jaar geweest met een gevarieerd programma.

De raad ziet dat de organisatie in 2019 goede stappen heeft gezet met buurtgericht werken en extern waardering geniet door haar volkshuisvestelijke inzet. Er zijn belangrijke, grote renovaties gestart met enorme investeringen. Uit de resultaten van het medewerkersonderzoek blijkt een stijgende lijn van de waardering van de werkbeleving van de medewerkers over vrijwel de hele linie. Een sterke basis voor verdere aansprekende resultaten.

### Besturen en toezicht houden

Tijdens de zelfevaluatie van december 2018 besloot de raad om in zijn vernieuwde samenstelling een nieuwe toezichtvisie op te stellen. Hieraan is direct in 2019 invulling gegeven. Aan de hand van een vragenlijst heeft de ingeschakelde moderator de standpunten en opvattingen van commissarissen en bestuurders geïnventariseerd over maatschappelijke opgave, bestaansredenen, stakeholders, waarden, goed toezicht (proces en focus), informatie en educatie. Aan de hand van de aldus verzamelde informatie is vervolgens in een intensieve sessie gezamenlijk de toezichtvisie geformuleerd.

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. Rochdale verkeert nu in een relatief stabiele positie waarbij er wel sprake is van te voorziene innovaties en strategische veranderingen op middellange termijn. Dit betekent dat de raad op de dossiers die samenhangen met 'going concern' relatief op afstand kan blijven. Bij de dialoog over de innovaties en toekomstige strategische veranderingen komt de raad wat dichterbij.

De raad acht zich primair verantwoordelijk voor het bewaken van de wijze waarop Rochdale vanuit zijn 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 stakeholdermanagement 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 en de vertegenwoordiging van huurders binnen te brengen;
- verantwoording af te leggen aan stakeholders.

De raad houdt niet alleen toezicht, maar is ook klankbord voor en werkgever van het bestuur. Kennis, netwerk en ervaringen worden ter beschikking gesteld aan het bestuur, zodat het bestuur zich kan scherpere aan de inbreng van de raad.

Om de rol goed te kunnen uitvoeren, leunen de leden van de raad niet alleen op kennis en ervaring vanuit hun dagelijkse werkzaamheden, maar nemen zij ook deel aan permanente educatie, excursies, netwerken van commissarissen en bijeenkomsten van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Zo blijven zij op de hoogte van relevante ontwikkelingen binnen en buiten de sector.

Het handelen van de raad van commissarissen is gebaseerd op de taken en bevoegdheden zoals deze in de statuten zijn vastgelegd. De werkwijze van de raad is uitgewerkt in het 'Reglement Raad van Commissarissen Woningstichting Rochdale'.

De raad is verantwoordelijk voor de benoeming van de bestuurders, kan deze zo nodig schorsen of ontslaan, stelt de arbeidsvoorwaarden van de bestuurders vast en beoordeelt het individuele en collectieve functioneren van de bestuurders. Voorts benoemt de raad de externe accountant, is opdrachtgever van de controle van de jaarstukken door de accountant en keurt de opdrachtverlening voor de visitatie goed.

De raad bewaakt de volkshuisvestelijke, de maatschappelijke en de financiële continuïteit van Rochdale. Het toezicht beperkt zich niet tot de uitvoering van het vastgestelde beleid, maar richt zich ook op de vraag of dit beleid voldoende antwoord biedt op de maatschappelijke vraagstukken die voor Rochdale relevant zijn.

## Samenstelling raad van commissarissen

De samenstelling van de raad per 31 december 2019, het rooster van aftreden, de functies en nevenactiviteiten en overige gegevens zijn in het navolgend overzicht weergegeven.

<b>Naam</b>	<b>mevrouw mr. E.N. Nordmann</b>
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, bestuurslid Stichting Collectieve Maror-gelden Nederland, bestuurslid stichting Geef om cultuur, lid Advisory Committee Van Gogh Museum
PE-punten	2019: 16, 2018: 12

**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 ROC van Amsterdam en ROC van Flevoland  
 Nevenfunctie(s) lid raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie Pré Wonen<sup>1</sup>  
 PE-punten 2019: 9, 2018: 25

<sup>1</sup>Tot 1 september 2019

**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 2019: 41, 2018: 4

**Naam** **mevrouw dr. R.J. Laline**  
 Geboortejaar 1948  
 Nationaliteit Nederlandse  
 Functie in RvC lid, lid bestuurscommissies organisatieontwikkeling en digitalisering & informatievoorziening  
 Profiel digitalisering, transformatie  
 Benoemd per 2 maart 2018  
 Benoemd tot 2 maart 2022  
 Herbenoembaar ja  
 Hoofdfunctie CEO Intrabond Capital B.V.  
 Nevenfunctie(s) kerndocent governance en strategisch management MRE-opleiding aan de ASRE  
 PE-punten 2019: 7, 2018: 37

<b>Naam</b>	<b>de heer drs. A. van den Berg</b>
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
Nevenfunctie(s)	lid RvC Cargonaut Holding B.V.
PE-punten	2019: 3

<b>Naam</b>	<b>de heer ir. P.A.R.J. Vismans</b>
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
Nevenfunctie(s)	voorzitter RvC Aafje, lid RvC Ode Energie, lid RvC VB Groep
PE-punten	2019: 5

Voor de keuze van de nieuwe voorzitter van de raad heeft de raad bij gelegenheid van de zelfevaluatie van eind 2018 een profiel opgesteld. Belangrijke aspecten van dit profiel zijn: verbindend, procesgevoelig, sfeergevoelig, besluitvaardig, transparant, krachtig en vervulling van een vertrouwensrol voor het bestuur. Uit de raad is een benoemingscommissie samengesteld. De commissie heeft de beide kandidaten voor de functie gesproken en ook het bestuur gehoord, waarna de heer Vismans als voorzitter is voorgedragen. De benoemingscommissie heeft bij de voordracht in het bijzonder gewogen de politiek-bestuurlijke sensitiviteit, het brede netwerk in het maatschappelijke speelveld van stakeholders, de governance-ervaring in de lagen waarin gecommuniceerd wordt, de gewenste samenwerking met het bestuur in het algemeen en de bestuursvoorzitter in het bijzonder, en de doorvoelde als wel langetermijnvisie op volkshuisvesting. De heer Vismans is op 21 februari 2019 bij acclamatie door de raad tot zijn voorzitter benoemd. Mevrouw Nordmann is vicevoorzitter van de raad.

## Toezicht en toetsing

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

<b>Extern</b>	<b>Intern</b>
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

In 2019 heeft de raad het aangepaste Reglement verbindingen goedgekeurd. Bij de opstelling van het aangepaste reglement is het door Aedes en VTW opgestelde model als uitgangspunt gebruikt.

Het reglement van de raad is aangevuld met de bepaling dat in geval van belet of ontstentenis van de gehele raad gebruik zal worden gemaakt van de door VTW ingestelde commissarissenpool om minimaal twee commissarissen te betrekken die tijdelijk de functie van commissaris op zich nemen en die, in geval van ontstentenis van alle leden van de raad, zo spoedig mogelijk kunnen voorzien in de benoeming van een voltallige raad.

Door de instelling van een vastgoedcommissie is het toezichtkader aangevuld met het reglement dat voor deze commissie is vastgesteld. De commissie zal zich vooral richten op strategische en beleidsmatige aspecten in relatie tot vastgoed en relevante aanverwante thema's in brede zin.

Aedes en VTW hebben in hun respectievelijke najaarscongressen eind 2019 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 risicomanagement. Raad en bestuur van Rochdale onderschrijven de governancecode.

De statuten en de reglementen van Rochdale staan op de website: [www.rochdale.nl](http://www.rochdale.nl).

Als toetsingskader gebruikt de raad:

<b>Besturing</b>	<b>Beheersing</b>
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 Melding 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 2019 heeft de raad het geactualiseerde integriteitsbeleid en de hierop gebaseerde documenten ('Code Gedrag en Integriteit', 'Regeling Gewenst gedrag binnen Rochdale' en 'Regeling Melding Mogelijke Misstanden') goedgekeurd.

De afdeling Corporate Control is in 2019 als opvolger van de afdeling Interne beheersing van start gegaan. Er is voorzien in een kwalitatief sterke leiding van de afdeling en ook de bezetting van de afdeling is versterkt, waardoor de afdeling in staat is de voorziene rol met een brede inzet te vervullen. De raad waardeert het inzicht in het risicomanagement, de resultaten van de audits en de voortgang van opvolging van aanbevelingen uit de managementletter die via de rapportages van de afdeling wordt geboden.

De in 2018 gehouden strategische risicoanalyse heeft in 2019 opvolging gekregen via een dialoog over de risicobereidheid van Rochdale. Gefaciliteerd door deskundige derden hebben de leden van het bestuur en een afvaardiging van het managementteam zich gebogen over de mate van bereidheid om risico's te accepteren. Op basis van de uitkomsten zijn dilemma's ten aanzien van strategische keuzen en risicoacceptatie scherper gesteld. De raad heeft kennis genomen van het document over risicobereidheid. Waar toepasselijk zijn de resultaten ervan verwerkt in het jaarplan 2020. De overige resultaten worden betrokken bij de komende actualisering van het koersdocument.

Uit de rapportage van interim bevindingen 2019 (managementletter) zoals opgemaakt door de externe accountant blijkt dat de interne beheersing van Rochdale vanuit het perspectief van de accountantscontrole op orde is.

In 2019 heeft de raad met inspecteurs van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gesproken als onderdeel van de governance-inspectie. Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance-inspectie concludeerde de Aw dat de governance van Rochdale op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance. De Aw ziet dat een goede governance bij Rochdale serieuze aandacht krijgt. Verder hebben de inspecteurs bij elk onderwerp uit het toetsingskader dat de Aw hanteert pluspunten gezien, al zijn er ook nog enkele aandachtspunten. De Aw oordeelt de interne beheersing, inclusief de controlfunctie, op orde en is van mening dat er in de relatie tussen bestuur en de raad voldoende tegenkracht en kritisch geluid is. Ook is vastgesteld dat het integriteitsbeleid voldoende aandacht krijgt.

Het door de Aw opgemaakte oordeel over rechtmatigheid over verslagjaar 2018 is op alle onderdelen positief.

Het WSW heeft in 2019 de verklaring van borgbaarheid verstrekt.

## Strategie

Het vigerend koersdocument is in 2016 vastgesteld. Het document heeft houvast geboden bij het maken van strategische afwegingen en het toetsen van beleid en plannen. Maar in de afgelopen periode zijn de omstandigheden ten opzichte van 2016 behoorlijk veranderd. Er zijn grote vraagstukken, bijvoorbeeld in relatie tot beschikbaarheid van woningen en bouwlocaties, inkomens, duurzaamheid en de relatie met de lokale en rijksoverheid.

Het tekort aan woningen is in de regio Amsterdam verder toegenomen in alle segmenten van de markt, waardoor het voor grote groepen mensen erg moeilijk is een woning te bemachtigen. Ook de vraag naar sociale huurwoningen neemt toe, met verder oplopende wachttijden tot gevolg. Groei van de sociale voorraad is wenselijk, maar dit geldt evenzeer voor de verbetering van de kwaliteit van de bestaande voorraad. Omdat binnen de gemeenten waar Rochdale werkt nauwelijks of geen bouwlocaties voorhanden zijn, komt de vraag op of Rochdale wellicht ook in andere gemeenten actief wil worden. De huisvesting van de middeninkomens blijft achter doordat marktpartijen de huursector tot € 1.000 minder interessant vinden. Juist de middeninkomens spelen een cruciale rol in de stad en zouden er daarom ook een woning moeten kunnen vinden. De corporaties sluiten de ogen niet voor deze groep. Verbetering van de kwaliteit van de bestaande voorraad met inbegrip van duurzaamheidsmaatregelen blijft onveranderd een noodzakelijke, maar zeer kapitaalsintensieve opdracht. De vraag is hoe lang dit is vol te houden en of de kosten van de duurzaamheidsmaatregelen bij de laagste inkomens moeten worden gelegd. Binnen de organisatie blijven investeringen nodig in zowel medewerkers als systemen. De overheid heeft grote invloed op wat corporaties kunnen en mogen doen en dit beïnvloedt de bedrijfsvoering sterk, bijvoorbeeld door de afdracht van heffing en belasting. De gewijzigde waardebeoordeling biedt meer ruimte om leningen aan te trekken, maar hoe ver wil Rochdale hierin gaan? Deze vraagstukken geven het bestuur aanleiding de koers van Rochdale te actualiseren. Het bestuur neemt deze opdracht begin 2020 ter hand. De raad ziet ernaar uit om hieraan zijn bijdrage te leveren.

## Financiële en operationele prestaties

### *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 heer Zonneveld is voorzitter van de auditcommissie. In 2019 is de heer Van den Berg door de raad in de commissie benoemd.

De auditcommissie heeft in 2019 vier 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 bijeenkomsten waarin het controleplan, de jaarrekening, het accountantsverslag en de managementletter werden besproken was de accountant aanwezig. De auditcommissie heeft ook een besloten overleg met de accountant gevoerd, alsmede met de manager Financiën en het hoofd Corporate control, omdat deze medewerkers belast zijn met de beheersing van de financiële risico's. Ook uit dit besloten overleg blijkt dat op alle niveaus in de organisatie sprake is van transparant handelen.

De belangrijkste onderwerpen van bespreking in 2019 waren:

- de jaarstukken 2018 en het accountantsverslag 2018
- het fiscale beleid
- reglement verbindingen
- managementinformatie (tertiaal-, verbindingen en corporate controlrapportages)
- de managementletter
- het controleplan van de accountant
- assurancerapporten van de accountant

- risicomanagement
- de begroting 2020/meerjarenbegroting 2020-2024
- treasury
- het auditplan.

#### *Vastgoedcommissie*

De raad heeft besloten een vastgoedcommissie in te stellen en heeft de heer Van Bortel tot voorzitter van de commissie benoemd en de heer Van den Berg tot lid. De commissie is in 2019 twee keer in vergadering bijeen geweest. Het lid van het bestuur met de portefeuille vastgoed en de manager Vastgoed zijn standaard bij de bijeenkomsten aanwezig. In de eerste vergadering zijn doel en werkwijze van de commissie geformuleerd. De commissie wil zich vooral richten op strategische en beleidsmatige aspecten in relatie tot vastgoed en relevante aanverwante thema's in brede zin. De commissie is geïnteresseerd in de richting waarin de corporatie zich mede via haar vastgoed ontwikkelt. De commissie beoordeelt individuele projectvoorstellen voordat deze aan de raad worden gepresenteerd en adviseert de raad over deze voorstellen. Aan dit laatste aspect is direct opvolging gegeven. Direct na instelling van de commissie zijn alle projectvoorstellen voor advies aan de commissie voorgelegd. De opmerkingen van de commissie bij de projecten leiden tot meerwaarde bij de bespreking in de raad.

In de tweede vergadering heeft de commissie de investeringsbegroting 2020 en verder en het overzicht van projecten besproken met de portefeuillehouder vastgoed en de manager Vastgoed.

### **Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

Het bestuur heeft de biedingen aan de gemeenten voor het maken van prestatieafspraken uitgewerkt in afzonderlijke notities per gemeente. Daarin zijn de afspraken aan de hand van de thema's van het koersdocument uitgewerkt:

- voldoende sociale huurwoningen
- betaalbare woningen
- kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
- gemengde leefbare wijken
- wonen en zorg.

De raad ziet het als prettig bewijs van toegenomen zelfbewustheid en daadkracht dat Rochdale in Amsterdam het initiatief heeft genomen bij het schrijven van het visiestuk als basis voor het bod van de gezamenlijke corporaties. De raad waardeert ook dat de corporaties zich, ondanks de onderlinge verschillen in mogelijkheden en wensen, niet laten verleiden tot het maken van individuele afspraken, maar gezamenlijk blijven optrekken. De biedingen hebben in alle gevallen tot overeenstemming met de gemeenten geleid.

Elders in dit jaarverslag zijn de prestaties van de organisatie op de diverse aandachtsvelden meer in detail uitgewerkt.

De raad heeft met plezier gezien dat het bestuur samen met een collega een geslaagde en landelijk gedragen actie heeft ondernomen om de afschaffing van de verhuurdersheffing op de agenda van politieke partijen te brengen.

## Werkgeversrol

### *Topstructuur*

De raad van bestuur bestaat uit drie leden. Mevrouw Van Buren en de heer Overdevest zijn voor onbepaalde tijd benoemd vóór de inwerkingtreding van de Herzieningswet. Mevrouw De Maar is op voorstel van de selectie- en remuneratiecommissie, na ontvangst van de positieve zienswijze van de minister, per 1 juli 2019 herbenoemd voor een periode van vier jaar. In de samenstelling van het bestuur waren in 2019 geen wijzigingen. Ook in de portefeuillevverdeling tussen de bestuurders heeft zich in 2019 geen wijziging voorgedaan.

### *Selectie- en remuneratiecommissie en beoordeling*

De raad heeft uit zijn midden een selectie- en remuneratiecommissie benoemd. Mevrouw Nordmann is voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie. De raad heeft de heer Vismans in de commissie benoemd. De commissie treft de voorbereidingen en adviseert de raad over de beloning van bestuur en raad. De commissie rapporteert aan de raad en heeft geen zelfstandige of gedelegeerde bevoegdheden.

De commissie is gedurende het jaar drie 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 verslagen van deze besprekingen zijn aan de raad gepresenteerd. De commissie toetst haar bevindingen in een besloten overleg aan het oordeel van de voltallige raad. De raad is ingenomen met het functioneren van het bestuur, zowel als team als op individueel niveau, en heeft vertrouwen in het bestuur.

### *Beloningskader*

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 bezoldiging Topinkomens 2019, als onderdeel van de jaarrekening.

### *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. Vooral ook voor het welslagen van het integraal en buurtgericht werken is het van belang dat medewerkers dit laten zien. 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. Uit het medewerkersonderzoek blijkt dat de bevlogenheid en betrokkenheid van medewerkers ten opzichte van vorige metingen sterk is toegenomen en dat ook de werksfeer goed wordt gewaardeerd. Uit de benchmark blijkt dat Rochdale zich op deze onderdelen met de betere corporaties kan vergelijken. In een gespannen arbeidsmarkt zijn het maatschappelijk

karakter van de organisatie en de goede werksfeer aspecten die goede kandidaten over de streep kunnen trekken om voor Rochdale te kiezen.

In 2019 heeft het bestuur met instemming van de raad besloten om de commissie Melding Mogelijke Misstanden te verkleinen. Aanleiding voor dit besluit is de gunstige ontwikkeling dat in de afgelopen jaren geen meldingen aan de commissie voorgelegd werden. Er zijn wel onregelmatigheden geconstateerd, maar deze zijn intern naar boven gekomen, opgepakt en opgelost. De raad vindt het goed vast te stellen dat onregelmatigheden of vermoedens van onregelmatigheden boven tafel komen. Dit zijn zaken die medewerkers zelf melden bij hun leidinggevende, bij de afdeling HR of bij het bestuur. Dit heeft ook de voorkeur: het oplossen van zaken binnen de lijn.

Nu de commissie is verkleind, zal aan de hand van een profiel een onafhankelijke voorzitter voor de commissie worden geworven. De voorzitter komt in actie op het moment dat een melding aan de commissie wordt gedaan. De voorzitter analyseert de melding en formuleert vervolgens op basis van de aard ervan de samenstelling van de ad hoc aangevulde commissie. De samenstelling van de commissie wordt dus telkens op basis van de aard van de melding door de voorzitter bepaald.

Als uitwerking van het beleidskader integriteit wordt jaarlijks een activiteitenplan opgesteld. Dit plan heeft tot doel om de beleidscyclus te onderhouden, actueel instrumentarium en verantwoordingsinformatie beschikbaar te houden en een vangnet te onderhouden voor als zaken onverhoopt toch fout gaan. De raad wordt door het bestuur via de tertiaalrapportage geïnformeerd over integriteitsschendingen en overige zaken in relatie tot het thema integriteit.

## Samenstelling en functioneren

### *Profielschets*

De raad hanteert een profielschets die is gebaseerd op de Herzieningswet, de Governancecode Woningcorporaties en het kader dat door de overheid bij de beoordeling van de afzonderlijke commissarissen en de samenstelling van de raad als geheel hanteert. De profielschets staat op de website.

De raad is van mening dat zijn samenstelling zowel in termen van deskundigheid en ervaring als qua diversiteit goed op orde is. De introductie van de beide nieuwe commissarissen is vloeiend verlopen.

Ter optimalisering van de klankbordrol van de raad zijn in 2019 twee bestuurscommissies ingesteld: organisatieontwikkeling en digitalisering.

Tabel: samenstelling commissies per 31 december 2019

Commissie	Leden	Functie
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. Overdevest mw. R. Laline dhr. R. van Someren	voorzitter  manager D&I

#### *Integriteit en onafhankelijkheid*

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

#### *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, rapportages en rapportages over ontwikkelingen in relatie tot de verbindingen. In 2019 is overgeschakeld van kwartaalrapportages naar tertiaalrapportages omdat deze qua timing beter in de jaarcyclus passen.

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.

De raad verkrijgt zowel harde als zachte informatie, deels direct van het bestuur en deels zelfstandig. Alle informatie wordt binnen de raad met elkaar gedeeld, ook informatie die buiten de vergaderingen om wordt verkregen. Verslagen van de commissies worden voorafgaand aan de vergaderingen van de raad verstuurd. In de agendabespreking direct voorafgaand aan de vergaderingen wordt tussentijdse informatie gedeeld en is er ruimte om eventuele signalen met elkaar te bespreken.

In de reguliere vergaderingen van de raad worden besluiten van het bestuur ter goedkeuring voorgelegd, licht het bestuur voornemens toe en wordt aan de hand van tertiaalrapportages systematisch inzicht geboden in de resultaten op de onderdelen huisvesten van de doelgroep, kwaliteit van woningen, kwaliteit van wijken, dienstverlening, financiële positie en organisatie. Deze indeling van informatie sluit aan op de indeling van jaarverslag en jaarplan waarmee sprake is van consistentie. Via de rapportages wordt de raad ook specifiek geïnformeerd over de risico's en beheersmaatregelen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de financiële en de niet-financiële risico's, en over de resultaten in relatie tot verbindingen en de uitkomsten en aanbevelingen van door Corporate Control uitgevoerde audits.

De raad nodigt voor zijn informatievoorziening ook managers uit in zijn vergaderingen. In 2019 zijn door managers Strategie, HR en D&I in totaal vijf presentaties verzorgd over strategische zaken (Sociaal Huurakkoord, klimaatakkoord, leefbaarheid en prestatieafspraken), de portefeuillestrategie, HR-beleid, de digitaliseringsambitie van Rochdale en de resultaten van het in 2019 gehouden medewerkersonderzoek.

De voorzitter van de raad overlegt met de voorzitter van het bestuur onder meer over de agenda van de vergaderingen van de raad.

Projectbesluiten die aan de raad worden voorgelegd worden standaard voorzien van de zienswijze van de controller. De raad wordt geïnformeerd en de leden informeren elkaar onderling over bijeenkomsten, seminars, conferenties en dergelijke waar de commissarissen hun kennis kunnen verbreden of verdiepen en hun netwerken kunnen onderhouden en aanvullen.

#### *Introductie*

Voor de in 2019 tot de raad toegetreden commissarissen, de heren Van den Berg en Vismans, is in overleg met hen een introductieprogramma op maat vastgesteld. Belangrijk onderdeel van dit programma vormde een uitvoerige toelichting van de bestuurders (collectief en individueel) op de organisatie en de strategie en de inhoud van de afzonderlijke portefeuilles. De heer Van den Berg is toegetreden tot de auditcommissie en de vastgoedcommissie. De heer Vismans is in de selectie- en remuneratiecommissie benoemd.

#### *Lidmaatschappen*

De commissarissen van Rochdale zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties.

#### *Zelfevaluatie en educatie*

De raad heeft zijn functioneren in een afzonderlijke bijeenkomst besproken onder leiding van een externe deskundige. Op verzoek van de raad is bij de zelfevaluatie de nadruk gelegd op het proces van teamvorming. Daarbij is als vertrekpunt gekozen het thema 'persoonlijke en teamwaarden'. Vanuit de besproken persoonlijke waarden is er tot teamwaarden gekomen, die belangrijk zijn voor Rochdale. Op basis van deze teamwaarden zijn de accenten in het functioneren van de leden vernomen. Gezien de jonge samenstelling van de raad is afgesproken de evaluatie van 2019 verder uit te werken in 2020 en eerste ervaringen met elkaar in alle openheid te delen. Gesproken zal ook worden over de rolopvatting van de

commissarissen, de stijl van de raad en het belang van het houden van de onafhankelijke blik.

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. Hiervoor is een budget beschikbaar.

#### *Vergoeding*

Ook in 2019 is de vergoeding door de raad vastgesteld op het maximum van de VTW-beroepsregel. In de vergoeding maakt de raad geen onderscheid tussen commissarissen die wel of niet deelnemen in kerncommissies of de huurderszetel bekleden. Het besluit om voor de vergoeding aan te sluiten bij de VTW-beroepsregel is gestoeld op de overweging van de raad 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 2019 als onderdeel van de jaarrekening.

#### *Vergadering en overleg*

De raad van commissarissen is in 2019 veertien keer bijeengekomen, waarvan vijf keer in een reguliere vergadering. Naast de reguliere vergaderingen kwam de raad onder andere bijeen voor overleg met de ondernemingsraad en de bewonersraad, voor een themabijeenkomst, een werkbezoek, de zelfevaluatie en het bespreken van de toezichtvisie. Drie commissarissen hebben zich elk voor één van de reguliere vergaderingen afgemeld. 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 2019 afzonderlijk overleg met zowel de ondernemingsraad als de bewonersraad. De agenda's voor de overleggen met ondernemingsraad en bewonersraad worden in samenspraak met deze colleges opgesteld.

De raad besteedde een afzonderlijke bijeenkomst aan de formulering van de toezichtvisie. Een themabijeenkomst werd gewijd aan de overschakeling van bedrijfswaarde op beleids-waarde en de gevolgen hiervan voor financiële sturing en verantwoording.

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

De raad van commissarissen nam in 2019 onder meer de volgende besluiten, respectievelijk keurde de volgende besluiten van het bestuur goed:

- benoeming van de heren Van den Berg en Vismans tot commissaris
- activiteitenplan 2019 integriteit
- auditplan 2019
- jaarverslag en jaarrekening 2018
- portefeuillestrategie 2018-2027
- herbenoeming bestuurder mevrouw De Maar

- diverse projecten waaronder investeringsbesluiten renovatie Dobbebuurt ter grootte van € 30,2 miljoen en € 18,4 miljoen
- activiteitenplannen voor de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Purmerend, Diemen en Landsmeer
- reglement verbindingen
- aanpassing reglement raad van commissarissen
- jaarplan 2020 en meerjarenbegroting 2020-2024
- jaarplan 2020 treasury
- aanpassing treasurystatuut
- instelling van een vastgoedcommissie
- benoeming van de heer Van den Berg tot lid van de auditcommissie en de vastgoedcommissie
- benoeming van de heer Van Bortel tot voorzitter van de vastgoedcommissie
- informatieprotocol.

Naast de zaken waarover werd besloten zijn in 2019 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, met name het Sociaal Huurakkoord en de voorbereiding van de prestatieafspraken met de gemeenten
- afwegingskader vastgoedprojecten
- de ontwikkeling van de organisatie
- toekomst Commissie Melding Mogelijke Misstanden
- risicomanagement
- de samenwerking met de bewonersraad
- de biedingen aan de gemeenten
- het controleplan van de accountant
- de managementletter en het accountantsverslag
- resultaten van de Aedes-benchmark.

#### *Werkbezoek*

De raad heeft in 2019 een werkbezoek afgelegd aan de ontwikkelbuurt rond de Lodewijk van Deysselstraat. Rochdale heeft hier ruim 1.100 woningen in bezit. Zowel in het beheer als in de fysieke aanpak is hier een grote opdracht te vervullen. De raad is in het buurtpunt geïnformeerd over de inhoud en planning van de stedelijke vernieuwing die in de buurt plaatsvindt en over de samenwerking met stadsdeel Nieuw-West in het sociaal domein. Ook zijn modelwoningen bezocht waardoor de raad een goede indruk heeft gekregen van de opwaardering. Daarnaast is ook een bezoek gebracht aan de ééndagszaak. Met deze zaak wordt het fundament gelegd voor de metamorfose van de nu wat vervallen winkelstraat. Buurtbewoners met een goed idee voor een sociale onderneming kunnen dat één dag per week in de winkel uitproberen. Ze werken hier niet alleen aan hun eigen netwerk, maar vormen ook een informeel vangnet voor hulpbehoevende buurtbewoners. Vanuit de ééndagszaak kunnen startende ondernemers doorgroeien naar een eigen winkelpandje in de straat en breidt de 'community of care' zich langzaam uit. De raad is onder de indruk geraakt van de resultaten die uit dit initiatief voortvloeien.

### *24-uurssessie*

In 2018 is de 24-uurssessie door de raad ingesteld. Enerzijds om meer ruimte te scheppen voor informele momenten, omdat deze kunnen bijdragen aan begrip voor en inzicht in elkaars drive, standpunten en afwegingen, maar ook om meer tijd te hebben voor verdieping. In 2019 is de sessie gebruikt voor een bezoek van bestuur en raad aan luchthaven Schiphol waar commissaris Van den Berg werkzaam is als Vice President en Chief Commercial Officer. Hier werd een presentatie gehouden over het vastgoedbedrijf van Schiphol en de uitdagingen waarvoor dit bedrijf staat om de veranderende en toenemende huisvestingsopgaven van diensten en bedrijven op de luchthaven toekomstbestendig te faciliteren.

Vervolgens is onderling aan de hand van een presentatie door de portefeuillehouder financiën uitgebreid gesproken over een duurzaam financieel bedrijfsmodel, dit mede in het licht van de overschakeling naar de beleidswaarde (met toenemende financieringsmogelijkheden) en de komende actualisering van het koersdocument.

Met het oog op de wens ook voldoende contacten met belanghebbenden te onderhouden is in de sessie plaats ingeruimd voor een uitgebreid gesprek met de heer De Jager, bestuurder van stadsdeel Zuidoost. In dit inspirerende gesprek kwamen vooral de planvorming voor de K-buurt en het creëren van kansen voor bewoners van het stadsdeel aan de orde.

### *Bewonersparticipatie*

De raad vindt participatie van bewoners van groot belang. Positief is dat werkgroepen uit de bewonersraad en organisatie goed hebben kunnen samenwerken, wat tot uiting is gekomen in sterke adviestrajecten. Maar ongelukkig is dat het bestuur van de bewonersraad de afgelopen periode veel tijd en energie heeft moeten besteden aan interne verhoudingen. Doordat ook buiten het bestuur in andere geledingen van de bewonersraad over de interne strijd gesproken wordt en de bewonersraad er onvoldoende in slaagt de achterban te vertegenwoordigen, heeft de raad begrip voor het feit dat het bestuur de samenwerkingsovereenkomst met de bewonersraad heeft opgezegd. Het bestuur van de bewonersraad is in de gelegenheid gesteld om het vertrouwen van de achterban te herstellen en de focus weer te leggen op het vertegenwoordigen van de huurders. Het bestuur van Rochdale heeft zijn hulp bij dit proces aangeboden.

Vanuit de RvC zijn de huurderscommissarissen in 2019 (evenals in 2018 en 2017) aanwezig geweest bij alle algemene ledenvergaderingen van de BWR. Ook bij andere gelegenheden hebben de huurderscommissarissen gesproken met het bestuur van de BWR. Met het bestuur van Rochdale heeft de RvC de afgelopen jaren de situatie rondom de bewonersvertegenwoordiging uitgebreid besproken. Hierdoor heeft ze zich een beeld kunnen vormen van de effectiviteit van de BWR als vertegenwoordigers van het belang van alle bewoners.

### **Tot slot**

De raad dankt bestuur en medewerkers voor de goede inzet en geboekte resultaten in het afgelopen jaar.

## Verklaring

De raad heeft kennisgenomen van het door het bestuur opgestelde jaarverslag 2019 met de daarin opgenomen jaarrekening. PwC heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De raad heeft de jaarrekening 2019 vastgesteld en goedgekeurd.

Amsterdam, 23 april 2020

## 10. Kerncijfers Rochdale

Tabel: voorraad en verhuur in 2017-2019

	2019	2018	2017
Mutatiegraad woningen <sup>1</sup>	8,6%	8,5%	8,0%
Nieuwe verhuringen <sup>1</sup>	3.058	3.273	3.022
Nieuwe verhuringen sociale huur (% van nieuwe verhuringen) <sup>1</sup>	95,3%	92,1%	93,8%
Nieuwe verhuringen vrije sector (% van nieuwe verhuringen)	4,7%	7,9%	6,2%
Aandeel zittende huurders met huurachterstand	6,2%	6,8%	7,7%
Saldo woningvoorraad sociale huur (t.o.v. jaar eerder) <sup>1</sup>	+26	+162	-114
Gemiddelde nettohuur (€/maand) - sociale huur (DEAB woningen) <sup>1</sup>	532	516	504
Gemiddelde huurprijs nieuwe verhuring sociale huur t.o.v. maximaal redelijk <sup>1</sup>	78,2%	79,2%	78,5%
Vrijgekomen woningen door tegengaan woonfraude	157	171	181
Huisuitzettingen (aantal) <sup>2</sup>	34	39	34
Sociale huurwoningen (aantal 31-12) <sup>3</sup>	35.772	35.746	35.584
Vrije sectorhuurwoningen (aantal 31-12) <sup>3</sup>	2.075	2.082	2.125

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

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

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

Tabel: kwaliteit van onze woningen in 2017-2019

	2019	2018	2017
Opgeleverde gerenoveerde woningen <sup>1</sup>	663	920	1.768
Opgeleverde nieuwbouwwoningen	162	303	98
Planmatig onderhouden woningen	15.037	14.494	17.837
Woningen met minimaal energielabel B	51%	47%	45%
Oordeel huurder over kwaliteit van de woning (score)	6,5	6,5	6,5
Oordeel huurder over het resultaat van het onderhoud	7,6	7,7	7,3
Oordeel huurder over het resultaat van een reparatie	7,9	7,4	7,0

<sup>1</sup> Zowel ingrijpende renovaties als kleine verbeteringen zoals het vervangen van open verbrandingstoestellen.

Tabel: goede dienstverlening in 2017-2019

	2019	2018	2017
Oordeel huurder over dienstverlening (score)	7,5	6,9	6,8

Tabel: professionele en gemotiveerde medewerkers in 2017-2019

	2019	2018	2017
Medewerkers in dienst (inclusief tijdelijke medewerkers)	486,7	479,4 fte	452,4 fte
Doorstroom	72,4 fte	15,0 fte	22,6 fte
Ziekteverzuim	6,0%	7,0%	7,7%

Tabel: gezonde financiën in 2017-2019

	2019	2018	2017
Interest coverage ratio	2,01	1,88	1,81
Solvabiliteit beleidswaarde (op basis marktwaarde 2017)	59,2%	53,1%	75,0%
Loan to Value beleidswaarde 2019 (op basis marktwaarde 2017)	51,9%	46,2%	65,3%
Totaalresultaat (x € 1.000)	511.368	877.974	614.458
Huurachterstand zittende huurders	0,8%	0,9%	1,2%
Huurderving (x € 1.000)	2.672	3.840	3.055
Langlopende schuld per gewogen vhe in exploitatie (€)	31.923	31.406	31.648
Gemiddelde rentelast leningen o/g	3,44%	3,60%	3,86%

# Jaarrekening 2019

## Woningstichting Rochdale



## Inhoudsopgave

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2019	75
2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019	77
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019	78
4. Algemene toelichting	80
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	86
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	102
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	106
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	109
9. Toelichting op de geconsolideerde balans	111
10. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	126
11. Enkelvoudige balans per 31 december 2019	132
12. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019	134
13. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2019 en winst-en-verliesrekening over 2019	135
14. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	139
15. Rapportage Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2019	149
16. Overige gegevens	153
17. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	154

# 1. Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming)

## Activa

(x € 1.000)		31 december 2019	31 december 2018
<b>Vaste activa</b>			
9.1	<i>Materiële vaste activa</i>		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	30.474	30.961
		30.474	30.961
9.2	<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
	DAEB-vastgoed in exploitatie	5.820.956	5.333.668
	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	937.932	870.135
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.454	23.815
		6.785.342	6.227.618
9.3	<i>Financiële vaste activa</i>		
	Deelnemingen	4.512	4.194
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.500	1.900
	Latente belastingvordering(en)	64.400	55.589
	Leningen u/g	2.255	2.354
		72.667	64.037
	<b>Som der vaste activa</b>	<b>6.888.483</b>	<b>6.322.616</b>
<b>Vlottende activa</b>			
9.4	<i>Vorraden</i>		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.671	5.671
		5.671	5.671
9.5	<i>Vorderingen</i>		
	Huurdebiteuren	1.928	3.597
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	7.436	8.012
	Overige vorderingen	906	2.199
	Overlopende activa	1.254	2.235
		11.524	16.043
9.6	<i>Liquide middelen</i>	55.671	17.355
	<b>Som der vlottende activa</b>	<b>72.866</b>	<b>39.069</b>
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>6.961.349</b>	<b>6.361.685</b>

**Passiva**

(x € 1.000)		31 december 2019	31 december 2018
9.7	<i>Groepsvermogen</i>		
	Herwaarderingsreserve	4.835.833	4.318.389
	Overige reserves	681.992	678.987
		5.517.825	4.997.376
9.8	<i>Voorzieningen</i>		
	Voorziening onrendabele investeringen	80.376	18.128
	Voorziening deelnemingen	-	1.773
	Overige voorzieningen	2.885	3.188
		83.261	23.089
9.9	<i>Langlopende schulden</i>		
	Schulden/leningen kredietinstellingen	1.301.673	1.280.035
	Overige schulden	9.421	9.418
		1.311.094	1.289.453
9.10	<i>Kortlopende schulden</i>		
	Schulden aan leveranciers	9.139	10.347
	Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.732	5.696
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.381	2.115
	Overige schulden	3.356	3.685
	Overlopende passiva	29.561	29.924
		49.169	51.767
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>6.961.349</b>	<b>6.361.685</b>

## 2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019

(x € 1.000)		2019	2018
10.1	Huuropbrengsten	257.853	249.894
10.2	Opbrengsten servicecontracten	17.546	14.181
10.3	Lasten servicecontracten	-19.963	-16.345
10.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-23.836	-15.789
10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-83.820	-72.233
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-45.793	-50.524
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	101.987	109.184
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	5.249
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-3.317
	Toegerekende organisatiekosten	-	-304
	<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	1.628
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	39.277	44.695
	Toegerekende organisatiekosten	-473	-608
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-28.719	-30.787
10.7	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	10.085	13.300
10.8	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-88.621	-44.057
10.9	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	542.098	883.162
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	453.477	839.105
	Opbrengsten overige activiteiten	45	1.760
	Kosten overige activiteiten	-159	-1.304
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	-114	456
10.10	<i>Overige organisatiekosten</i>	-10.048	-10.786
10.11	<i>Leefbaarheid</i>	-4.072	-3.718
	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	340	1.685
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	322	517
10.12	Rentelasten en soortgelijke kosten	-42.565	-45.561
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-41.903	-43.359
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>509.412</b>	<b>905.810</b>
10.13	Belastingen	8.811	6.088
10.14	Resultaat deelnemingen	2.224	1.763
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>520.447</b>	<b>913.661</b>

### 3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019

(directe methode)

(x € 1.000)	2019	2018
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	256.806	248.102
Vergoedingen	17.193	15.269
Overheidsontvangsten	192	-
Overige bedrijfsontvangsten	2.260	13.436
Renteontvangsten	129	684
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>276.580</b>	<b>277.491</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	-1.578	-1.623
Personeelsuitgaven	-27.826	-26.157
Onderhoudsuitgaven	-63.492	-63.682
Overige bedrijfsuitgaven	-61.513	-57.243
Rentebetalingen	-43.120	-47.329
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-255	-3.127
Verhuurderheffing	-32.720	-33.749
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.238	-2.142
Vennootschapsbelasting	-	-
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-232.742</b>	<b>-235.052</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>43.838</b>	<b>42.439</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	44.449	48.133
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-1	19.294
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<b>Tussentelling ingaande kasstroom</b>	<b>44.448</b>	<b>67.427</b>
<b>Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom</b>		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-26.342	-24.567
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-37.352	-56.561
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-4.573
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-3.139
Aankoop grond	-4.524	-2.703
Investerings overig	-	-24
Externe kosten bij verkoop	-3.694	-2.691
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom</b>	<b>-71.912</b>	<b>-94.258</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom</b>	<b>-27.464</b>	<b>-26.831</b>

(x € 1.000)	2019	2018
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten verbindingen	364	5.609
Ontvangsten overig	359	384
Uitgaven verbindingen	-219	-3.334
Uitgaven overig	-200	-284
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>304</b>	<b>2.375</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-27.160</b>	<b>-24.456</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
9.9.1 Nieuwe te borgen leningen	140.000	70.000
9.9.1 Aflossing geborgde leningen	-118.362	-57.530
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>21.638</b>	<b>-7.530</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>38.316</b>	<b>30.453</b>
Opname met terugstortfaciliteit	-	-20.000
<b>Wijziging kortgeldmutaties</b>	<b>-</b>	<b>-20.000</b>
<b>Mutatie geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>38.316</b>	<b>10.453</b>
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>	<b>17.355</b>	<b>6.902</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>55.671</b>	<b>17.355</b>

## 4. Algemene toelichting

### 4.1 Algemeen

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.

#### **Continuïteitsveronderstelling**

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. Het overgrote 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.

Wij verwachten een impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. 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 slechts in beperkte mate afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om indien nodig onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken 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 mogelijk uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, hetgeen nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden hiervoor omschreven zijn onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

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 continuïteit 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 opgenomen de financiële gegevens van Rochdale en onze groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee we een organisatorische en economische eenheid vormen. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen 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 2019 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

### **Functionele indeling winst-en-verliesrekening**

In 2019 is ten opzichte van 2018 de systematiek van doorbelasten van de organisatiekosten aangepast. De reden voor de aanpassing van de systematiek ligt in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties', publicatie 11-12-2019, welke door de Autoriteit Woningcorporaties is uitgebracht en welke is opgenomen in bijlage 3 van de RJ645. In deze handleiding zijn een aantal standpunten explicieter uitgelegd ten opzichte van 2018 en dat heeft impact op de door ons gemaakte inschattingen. De basisgedachte achter de functionele indeling is dat alleen de kosten van property management dienen te worden toegerekend aan de activiteit exploitatie vastgoedportefeuille, analoog aan wat beleggers doen en hetgeen in de marktwaardering van vastgoed aan beheerkosten tot uitdrukking wordt gebracht. De overige indirecte kosten dienen te worden toegerekend aan overige organisatiekosten.

De aanpassing van de systematiek in 2019 heeft geleid tot de volgende schattingswijziging:

Categorie	Impact 2019
Lasten servicecontracten	-693
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.199
Lasten onderhoudsactiviteiten	-499
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	-415
Verkoop vastgoedportefeuille	-261
Kosten overige activiteiten	-731
Overige organisatiekosten	-1.600
<b>Totaal effect</b>	<b>-</b>

#### Voorziening debiteuren

In 2019 is de systematiek voor het bepalen van de voorziening voor oninbare debiteuren gewijzigd. Volgens de nieuwe systematiek wordt een groter percentage van de oude vorderingen voorzien. Dit ligt in lijn met de werkelijke ontvangsten op oude vorderingen in de afgelopen jaren. Deze wijziging in de systematiek is te classificeren als een schattingswijziging.

De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2019 bedraagt €429 negatief (de voorziening is €429 hoger volgens de gewijzigde methodiek ten opzichte van de 'oude' methodiek). Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

## 4.6 Stelselwijziging

#### Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2019 is aangepast ten opzichte van voorgaand jaar in overeenstemming met de notitie 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose'. De belangrijkste wijzigingen voor Rochdale ten opzichte van de systematiek van voorgaand jaar zijn:

- enerzijds een hoger saldo te activeren onderhoud (dit leidt tot lagere onderhoudsuitgaven);
- anderzijds een hoger saldo onderhoud wat uit het complexrenovatieprogramma komt (dit leidt tot hogere onderhoudsuitgaven).

Deze stelselwijziging is prospectief verwerkt voor wat betreft de beleidswaarde waarbij alleen de cijfers van het huidige jaar zijn aangepast. De impact van deze stelselwijziging op de beleidswaarde in de toelichting op vastgoed in exploitatie bedraagt per saldo circa € 53.000 negatief.

## 4.7 Presentatiewijziging

In de jaarrekening 2019 is geen sprake van een presentatiewijziging.

## 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 in de volgende tabel nader uiteengezet:

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

## 5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### 5.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, 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 herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase, welke gelijk staat aan goedkeuring door de RvB van het investeringsbeleid – en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning – heeft plaatsgevonden. Zie verder: 5.11 Voorzieningen.

### 5.4 Materiële vaste activa

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

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 de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en 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

#### **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 bedrijfsnonroerend goed 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 2019', met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

### **Waarderingsgrondslag**

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. We 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 waarderen marktwaarde 2019').

### **Complexindeling**

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019' vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Rochdale maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### **Waarderingsmethode**

De 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<sup>e</sup> exploitatiejaar worden verwacht. Vanaf het 16<sup>e</sup> jaar wordt verondersteld dat er sprake is van een voortdurende looptijd.

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

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld 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 waarderen, hebben we ervoor gekozen om de full-versie van de waardering toe te passen. In de full-versie is het mogelijk om, op basis van een toetsing door een externe taxateur, vrijheidsgraden

voor parameters te gebruiken. Daarbij dient de externe taxateur zowel de waarde van de parameters als de aannemelijkheid van de 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 beheerskosten 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 2019' 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 2019' staan in de volgende tabel.

Tabel: Macro-economische paramaters 2019-2023 e.v.

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60% (2,50%)	1,30% (2,30%)	1,50% (2,20%)	1,80% (2,00%)	2,00% (2,00%)
Looninflatie	2,50% (2,90%)	2,50% (2,80%)	2,50% (2,70%)	2,50% (2,50%)	2,50% (2,50%)
Bouwkostenstijging	4,40% (5,90%)	3,50% (2,80%)	2,50% (2,70%)	2,50% (2,50%)	2,50% (2,50%)
Leegwaardestijging	6,90-8,00% (2,0%)	4,50-5,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)

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 2019'). 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. De normen voor instandhoudingsonderhoud voor woongelegenheden zijn gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Derhalve zijn grote verschillen in de bandbreedtes voor de norm voor instandhoudingsonderhoud ten opzichte van 2018 zichtbaar. In de nieuwe normen voor instandhoudingsonderhoud van woongelegenheden is mutatieonderhoud inbegrepen. Daarnaast zijn de normen voor onderhoud van woongelegenheden vanaf 2019 gedifferentieerd voor het exploitatie- en het uitpondscenario.

Tabel: toelichting gehanteerde parameters woongelegenheden (basisversie indien afwijkend)

	2019		2018	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
<b>Instandhoudingsonderhoud per vhe*:</b>				
EGW	€ 255 - € 3.085 (€ 472 - € 1.758)	€ 1.431 (€ 1.498)	€ 423 - € 1.380 (€ 580 - € 1.044)	€ 865 (€ 913)
MGW	€ 221 - € 3.968 (€ 370 - € 1.641)	€ 1.498 (€ 1.263)	€ 380 - € 1.346 (€ 629 - € 1.091)	€ 885 (€ 913)
Studenteneenheid	€ 234 - € 2.750 (€ 339 - € 1.185)	€ 604 (€ 563)	€ 259 - € 1.130 (€ 286 - € 746)	€ 816 (€ 485)
Zorgeenheid (extramuraal)	-	-	-	€ 896 (€ 753)
<b>Mutatieonderhoud per vhe*</b>				
EGW		n.v.t.		€ 883
MGW		n.v.t.		€ 663
Studenteneenheid		n.v.t.		€ 199
Zorgeenheid (extramuraal)		n.v.t.		€ 663
<b>Beheerkosten per vhe</b>				
EGW		€ 447		€ 436
MGW		€ 439		€ 428
Studenteneenheid		€ 413		€ 403
Zorgeenheid (extramuraal)		€ 405		€ 395
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,09%		0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,562%		0,561%
Huurderving (% van de huursom)		1,0%		
Mutatiekans bij doorexploiteren	4,0 - 20,0%	5,99%	4,5 - 20,0%	6,51%
Mutatiekans bij uitponden**	2,8 - 22,0% (2,8 - 22,0%)	5,49% (5,49%)	4,5 - 22,0% (3,15 - 22,0%)	6,08% (5,75%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden			
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden			
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)		1,4%		1,5%
Disconteringsvoet**	4,5 - 7,5% (5,09 - 6,84%)	5,51% (5,78%)	4,5 - 9,70% (5,16 - 6,66%)	6,11% (5,97%)

\* In de nieuwe normen voor instandhoudingsonderhoud van woongelegenheden is mutatieonderhoud inbegrepen. Daarom is deze post in 2019 vervallen.

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

Tabel: huurprijsstijging boven inflatie 2020-2023 e.v.

	2020	2021	2022.	2023 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,0% (1,20%)	1,20% (1.30%)	1,30% (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 € 531 (2018: € 518) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten (bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten) bedragen 3% 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)

	2019		2018	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
<b>Instandhoudingsonderhoud per vhe*</b>				
Parkeerplaats		€ 51 (€ 52)		€ 48 (€ 50)
Garagebox		€173 (€173)		€104 (€166)
<b>Beheerkosten per vhe:</b>				
Parkeerplaats		€ 27,00		€ 26,00
Garagebox		€ 38,00		€ 37,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)			0,24%	
Huurderving (% van de huursom)			1,0%	
Mutatiekans	4.9-20,0%	11,37%	18,5-20,0%	19,44%
Mutatieleegstand			6 maanden	
Verkoopkosten bij uitponen		€ 531		€ 518
Disconteringsvoet**	3,50-10,01% (6,28-6,37%)	7,12% (6,32%)	6.75-9,75% (6,30-6,39%)	7,77% (6,34%)

\* Bij deze parameter is m.i.v. 2019 het handboek toegepast. Dit verklaart eveneens de afwijking t.o.v. 2018.

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

De huurstijging boven prijsinflatie was in 2019 en 2018 nihil.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 (2018: € 518) 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 gebruik maken 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)

	2019		2018	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo*		€ 5,29 (€ 5,60)		€ 6,66 (€ 5,40)
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo		€ 9,40		€ 9,00
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**	6,00-8,32% (8,07-8,90%)	7,23% (8,36%)	6,00-16,00% (8,07-8,90%)	8,10% (8,35%)

\* Bij deze parameter is m.i.v. 2019 het handboek toegepast. Dit verklaart eveneens de afwijking t.o.v. 2018.

\*\* Bij deze parameter is de vrijheidsgraad toegepast (zie full-versie). De daling in de bandbreedte ten opzichte van 2018 komt omdat er in 2018 sprake was van een moeilijk verhuurbaar object waardoor de disconteringsvoet voor dat object veel hoger lag dan gemiddeld.

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

	2019		2018	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo*		€ 6,80 (€ 6,80)		€ 6,66 (€ 6,55)
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo		€ 11,40		€ 10,80
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*	6,00-8,32% (8,07-8,90%)	7,23% (8,36%)	6,00-16,00% (8,07-8,90%)	8,10% (8,35%)

\* 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	2019		2018	
	Bandbreedte	Gemiddelde	Bandbreedte	Gemiddelde
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo*		€ 9,00 (€ 9,00)		€ 3,90 (€ 8,60)
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo		€ 11,40		€ 10,80
Beheerkosten % van de markthuur)		2,5%		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief per gemeente			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36%			
Disconteringsvoet*	5,82-8,57% (8,07-8,90%)	6,83% (8,53%)	6,00-8,75% (8,07-8,90%)	8,61% (8,44%)

\* 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	
		2019	2018
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: 7,55% 5,93-24,36%	<u>BOG/MOG:</u> Gemiddeld: 7,60% 6,00-16,22%
		<u>Intramuraal vastgoed:</u> Gemiddeld 7,57% 5,90-9,00%	<u>Intramuraal vastgoed:</u> Gemiddeld 7,09% 6,00-8,98%
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 2019 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 nieuwe integraal toezichtskader besloten om de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden in het jaarverslag de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde 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 waarderingsscenario. Enkel uitgaan van het scenario doorexploiteren, geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019'. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. De mutatiehuur. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Het door Rochdale gehanteerde beleid resulteert in een gemiddelde streefhuur van 82% (2018: 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 € 1.753 (2018: € 1.619) per zelfstandige woongelegenheden; in de marktwaardering is hiervoor gemiddeld € 1.177 (2018: € 858) per verhuureenheid ingerekend.

De normen voor instandhoudingsonderhoud voor woongelegenheden zijn gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Derhalve zijn grote verschillen in de bandbreedtes voor de norm voor instandhoudingsonderhoud ten opzichte van 2018 zichtbaar. In de nieuwe normen voor instandhoudingsonderhoud van woongelegenheden is mutatieonderhoud inbegrepen. Daarnaast zijn de normen voor onderhoud van woongelegenheden vanaf 2019 gedifferentieerd voor het exploitatie- en het uitpondscenario.

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:
  - a. 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 0,09% (2018: 0,12%) van de WOZ-waarde voor het overige deel van deze post. Dit resulteert in een gemiddelde last per verhuureenheid van € 320 (2018: € 359). In de beleidswaarde berekening is dit vervangen door de begrote lasten van € 370 (2018: € 360) per zelfstandige woongelegenheden.
  - b. Overige beheerkosten conform begroting € 1.245 (2018: € 866) per zelfstandige woongelegenheden, terwijl bij de marktwaardering rekening is gehouden met een gemiddelde van € 440 (2018: € 429) per verhuureenheid. De stijging in de beheerkosten is het gevolg van enerzijds het gewijzigde beleid in de huidige meerjarenbegroting ten opzichte van voorgaand jaar en anderzijds van de schattingswijziging in het functioneel model (zie ook paragraaf 4.5).
  - c. De normen voor onderhoud en beheer zijn in de meerjarenbegroting bepaald en 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:

	2019	2018
Een gemiddelde streefhuur in een percentage van de maximaal redelijke huur	82%	82%
Onderhoudsnorm per eenheid	€ 1.753	€ 1.619
Beheernorm per eenheid	€ 1.615	€ 1.226
Gemiddelde disconteringsvoet in de marktwaarde	5,51%	6,11%

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 (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de 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.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen.

## 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 zonodig 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.

De andere deelnemingen waarop Rochdale geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. 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 waardingsgrondslagen 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 een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. 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 is 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 worden 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'. 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.

#### 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 en loopbaanontwikkeling. 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.

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

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

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

## 5.15 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 Netto resultaat 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 (zoals maximale huurverhoging van 4,1% voor sociale huurwoningen, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging van inflatie + 1%) onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

### 6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

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

### 6.2.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

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

### 6.3 Netto resultaat 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, dan 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 geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of 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'.

### 6.7.3 Dividenden

Te ontvangen dividenden van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en effecten worden verantwoord zodra Rochdale het recht hierop heeft verkregen.

## 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 met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingbalans 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 2019 bedraagt 113,2% (2018: 115,9%). De door BpfBOUW gepubliceerde dekkingsgraad per 31 december 2019 bedraagt 114,1% (2018: 113,6%). 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)

### 7.1 Algemeen

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.

### 7.2 Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep 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 2019 bedraagt € 4.696. Hiervoor is een voorziening getroffen ad € 2.766 en er wordt ingezet op optimalisering van de huurincasso-activiteiten om het risico te verkleinen.

#### **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 2019 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**

De groep loopt geen valutarisico en is alleen werkzaam in Nederland, waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

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

Voor vorderingen en schulden met variabele rente loopt de groep risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markrente (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.

### 7.3 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 3,44% (2018: 3,60%).

(x € 1.000)	31-12-2019 Renteklasse						Totaal
	Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	
1-5 jaar	204.571	30.649	22.571	1.247	-	266	<b>259.304</b>
> 5 jaar	387.208	94.835	550.497	9.830	-	-	<b>1.042.370</b>
	<b>591.779</b>	<b>125.484</b>	<b>573.068</b>	<b>11.077</b>	<b>-</b>	<b>266</b>	<b>1.301.674</b>

### 7.4 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
2020	1.301.673	-5.874	-93.000	1.202.799
2021	1.202.799	-5.788	-84.180	1.112.831
2022	1.112.831	-5.126	-28.891	1.078.814
2023	1.078.814	-4.991	-40.338	1.033.485
2024	1.033.485	-5.184	-10.000	1.018.301

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 13,3 jaar (2018: 12,1 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 renteherzienings-moment 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 2019 voor € 60.000 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Het gemiddelde rentepercentage van deze leningen bedroeg 4,04%.
- Rochdale heeft per ultimo 2019 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 vijf jaar bedraagt. Na vijf 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 2 basispunten en de 33 basispunten.

## 7.5 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	
	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018
<b>In de balans opgenomen:</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	1.811.747	1.686.086	1.301.673	1.280.035
<b>Niet in de balans opgenomen:</b>				
Renteswaps	-8.485	-10.033	-	-

De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor plus 0,30% opslag voor de gemiddelde looptijd leningen van 18,4 jaar. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

Basisrentelening:

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

Renteconversie:

- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot renteconversie.

Roll-over lening:

- Wordt niet berekend (marktwaarde = nominale waarde).

De marktwaarde van de renteswaps is berekend tegen de Eonia-curve en is exclusief opgelopen rente. De 1-jaars marktrente exclusief opslag bedraagt ultimo 2019 -0,32%.

Indien de marktwaarde van de leningen berekend zou worden incl. kredietopslag dan bedraagt deze € 1.817.687

## 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 welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is voor de marktwaarde op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad op respectievelijk 5,99% (doorexpluiten) en 5,49% (uitponden) bepaald.

#### Verhuurderheffing

De sector heeft reeds 6 jaar 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 2019' de volgende tarieven, waarmee in de berekening van de marktwaarde rekening is gehouden:

	2020	2021	2022	2023	2024 t/m 2036	2037 en verder
Tarief WOZ	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,537%

#### 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 2019 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 (€ 607,46 of € 651,03). Daarnaast is in ons huurbeleid voor 2019 vastgelegd om 80% van de vrijkomende woningen te verhuren onder de aftoppingsgrens. Dit aandeel ligt iets hoger dan in de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken, waar wordt uitgegaan van minimaal 75%.

### 8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase, welke 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 waardebepaling 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	2019	2018
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgingsprijzen	43.296	42.712
Afschrijvingen	-12.335	-10.870
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-8.885
<b>Boekwaarde</b>	<b>30.961</b>	<b>22.957</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	1.326	584
Afschrijvingen	-1.813	-1.465
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-
Terugneming van waardeverminderingen	-	8.885
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-487</b>	<b>8.004</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	44.622	43.296
Afschrijvingen	-14.148	-12.335
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-
<b>Boekwaarde</b>	<b>30.474</b>	<b>30.961</b>

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

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

Het kantoorpand inclusief inventaris is verzekerd voor € 41.788. De boekwaarde van het kantoorpand bedraagt € 26.232 en is gelijk aan de vervaardigingsprijs minus lineaire afschrijvingen.

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

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

## 9.2 Vastgoedbeleggingen

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>5.333.668</b>	<b>4.510.986</b>	<b>870.135</b>	<b>793.353</b>	<b>23.815</b>	<b>12.421</b>
Investeringen	41.028	56.990	3.221	6.827	30.226	36.170
Opleveringen	27.062	22.770	-	-	-27.062	-22.770
Desinvesteringen	-17.764	-17.199	-11.089	-13.460	-	-
Aanpassing reële waarde	468.906	786.594	73.192	96.568	-	-
Overige mutaties	-2.569	12.325	3.288	-12.326	-	-
Waardeverminderingen	-29.375	-38.798	-815	-827	-525	-2.006
Totaal mutaties	487.288	822.682	67.797	76.782	2.639	11.394
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>5.820.956</b>	<b>5.333.668</b>	<b>937.932</b>	<b>870.135</b>	<b>26.454</b>	<b>23.815</b>

### Opleveringen

In 2019 zijn de projecten Banneplein, Jeruzalem blok N en Breehorn opgeleverd.

### Investeringen

Er is in 2019 € 41.000 geïnvesteerd in het DAEB-vastgoed en € 3.000 in het niet-DAEB-vastgoed. Dit betreft o.a. de projecten Van Deysselbuurt, Vogelbuurt, Dekschuitstraat en Breehorn fase 2. Er zijn veel projecten in de aanloopfase waarbij nog beperkt geld is uitgegeven.

### Overige mutaties

Dit betreft enerzijds voor € 3.320 verkopen van DAEB naar niet-DAEB en anderzijds voor € 750 diverse mutaties van geringe omvang.

### Autonome marktontwikkeling

De reële waardemutatie is in 2019 uitgekomen op een stijging van € 511.908. Dit is het saldo van € 542.098 aan ongerealiseerde waardeveranderingen enerzijds en € 30.190 aan onrendabele investeringen anderzijds. Deze onrendabele investeringen betreffen uitgaven die onttrokken worden aan de voorziening onrendabele top en uitgaven op projecten waar nog geen investeringsbesluit voor is genomen. Het totaal bedrag aan gerealiseerde waardeveranderingen of onrendabele investeringen in de winst- en verliesrekening bedraagt €88.621.

De factoren die de waardemutatie beïnvloed hebben, zijn:

- de leegwaardestijging, gemiddeld 7%;
- daling van de disconteringsvoet, gemiddeld met 54 bp;
- 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 waarde­stijging is toe te wijzen aan

- de leeg­waarde­stijging (circa € 175.000)
- ver­laging van de dis­con­terings­voet (circa € 675.000)
- dal­ing van de mu­ta­tie­kans (circa - €315.000).

### Ongedeeld eigendom

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

### WSW-hypotheekrechten

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

### Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

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

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

De in Amsterdam werkzame cor­po­ra­ties hebben met de ge­meente Amsterdam 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 af­praak 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 waarop zowel door interne als door externe taxateurs ge­han­teerde aan­names en schattingen ter be­paling van de reële waarde van het com­mer­cieel vast­goed zijn ge­baseerd, ten op­zichte van de wer­kelijke 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 31-12-2019	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op marktwaarde	Relatief effect op marktwaarde
Mutatiegraad (door-exploiter/uitpon­den)	5,99% - 5,49%	min 1,0%	-324.000	-4,7%
Discon­terings­voet	4,5% - 7,5%	plus 0,5%	-746.000	-10,9%
Leeg­waarde ont­wik­keling (jaar 1, daarna in­flatie)	5,60%	plus 1,0%	13.000	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 2019. Een aanpassing van 0,5% punt in de disconteringsvoet geeft een mutatie van € 746.000 en een aanpassing van de mutatiegraad met 1% heeft een mutatie van € 324.000 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 2019, zoals de loan to value. 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 doorexploiteren	Waarde vastgoed-portefeuille op basis van uitponden
Totaal	€ 6.758.684	€ 6.475.500	€ 5.402.736
Woningen	€ 6.531.774	€ 6.259.835	€ 5.366.677
BOG/MOG/ZOG	€ 190.794	€ 190.794	€ -
Parkeren	€ 36.116	€ 24.871	€ 36.059

Van de marktwaarde betreffende de woningen zoals gewaardeerd in de jaarrekening 2019 is 40,4% gebaseerd op basis van het scenario uitponden. In totaal betreft dit 19.588 verhuureenheden. Voor het overige deel van de marktwaarde is het scenario (door)exploiteren van toepassing. Deze verdeling is, door gewijzigde marktomstandigheden, ten opzichte van voorgaande jaren ten gunste van het exploitatiescenario gewijzigd.

#### Informatie beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt:

	2019	2018
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.789.868	2.186.977
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	719.869	600.540
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.509.737</b>	<b>2.787.517</b>

Rochdale heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2019	2018
Een gemiddelde streefhuur in een percentage van de maximaal redelijke huur	82%	82%
Onderhoudsnorm per eenheid	€ 1.753	€ 1.619
Beheernorm per eenheid	€ 1.615	€ 1.226
Gemiddelde disconteringsvoet in de beleidswaarde	5,62%	5,82%

De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2019 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB		Niet-DAEB	
	2019	2018	2019	2018
<b>Marktwaaarde per 31 december 2019</b>	<b>5.820.752</b>	<b>5.333.248</b>	<b>937.932</b>	<b>870.135</b>
Aanpassing naar beleid doorexploiteren*	-34.314	500.143	7.743	41.811
Aanpassing naar huurbeleid (maximale streefhuur)	-2.664.587	1.871.756	-123.928	161.586
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-270.394	304.589	-12.813	26.154
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-1.061.589	469.783	-89.585	40.044
<b>Totaal aanpassingen</b>	<b>-4.030.884</b>	<b>3.146.271</b>	<b>-218.583</b>	<b>269.595</b>
<b>Beleidswaarde per 31 december 2019</b>	<b>1.789.868</b>	<b>2.186.977</b>	<b>719.349</b>	<b>600.540</b>

\* Voor de beleidswaarde geldt dat de overdrachtskosten 0 zijn. Dit geldt zowel voor de berekening van de beleidswaarde k.k., als voor de eindwaarde k.k. Het effect van 0 overdrachtskosten komt tot uitdrukking in de afslag beschikbaarheid. Dit impliceert dat deze afslag negatief kan zijn als de marktwaaarde voortkomt uit het exploitatie scenario.

### 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
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 238 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 169 miljoen hoger
Lasten onderhoud	€ 100 hoger	€ 132 miljoen lager
Lasten beheer	€ 100 lager	€ 131 miljoen hoger

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling was. In 2019 is dit waardebegrip verder ontwikkeld door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit heeft ertoe geleid dat in 2019 de definitie voor onderhoud/verbetering is aangescherpt door SBR-wonen. De beleidswaarde is bepaald conform de onderhoudsnorm zoals is opgenomen in de notitie van SBR-wonen. Zie voor een verdere toelichting van de impact de schattingswijziging in paragraaf 4.5.

### Eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 4.835.833 aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 4.318.389), zijnde het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2019' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De marktwaaarde 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 marktwaaarde

in verhuurde staat en beleidswaarde bedraagt € 4.249.000. 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
<b>Stand per 1 januari 2019</b>	4.194	1.900	55.589	2.354	64.037
Stortingen/opnamen	-1.906	-	-	-	-1.906
Resultaat deelnemingen	2.224	-	-	-	2.224
Aflossingen		-400	-	-361	-761
Rente		-	-	-	
Desinvesteringen		-	-	-	
(Terugname) waardevermindering		-	-	262	262
Herrubricering negatieve deelnemingen		-	-	-	
Overige mutaties		-	8.811	-	8.811
<b>Stand per 31 december 2019</b>	4.512	1.500	64.400	2.255	72.667

### 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	Eigen vermogen per 31-12-2019	Resultaat deelneming 2019
<b>Overige deelnemingen</b>				
Amstelkwartier Beheer B.V.	50,0%	12	50	9
Amstelkwartier C.V.	49,0%	879	1.234	464
Banne Binnen Beheer B.V.	50,0%	18	180	2
Banne Binnen C.V.	49,0%	1.684	6.157	824
De Jonge Voorn B.V.	20,0%	-	27	-
De Jonge Voorn C.V.	19,6%	4	525	-
Kwadijkerpark Beheer B.V.	50,0%	-10	-3.556	1.772
Kwadijkerpark C.V.	49,5%	-3	-3.551	-1
Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf II C.V.	49,5%	-	-	-846
<b>Totaal</b>				<b>2.224</b>
<b>Overige kapitaalbelangen</b>				
Woningnet N.V.	15,5%	-	6.704	-

### 9.3.2 Latente belastingvordering(en)

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

	31 december 2019	31 december 2018
Compensabele verliezen	64.891	60.386
Leningen en derivaten	4.550	4.670
Afschrijvingspotentieel	1.815	-
Verkoopvijver	-6.736	-9.347
Voorraad vastgoed	-120	-120
	<b>64.400</b>	<b>55.589</b>

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen een disconteringsvoet van 3,44% en hebben een gemiddelde looptijd van 3 jaar. De nominale waarde van de belastingvordering van de compensabele verliezen bedraagt € 77.944.

De Vpb aangiften tot en met fiscaal boekjaar 2016 zijn definitief afgerond. Er zijn geen lopende boekenonderzoeken meer.

#### **Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht**

De verliescompensatie die niet in de waardering van de latente belastingvorderingen is verwerkt, bedraagt nominaal in totaal € 0 (2018: € 71.648). Voor dit bedrag is geen latente belastingvordering gevormd, omdat het (nog) niet waarschijnlijk is dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Voor de overige waarderingsverschillen (nominale waarde € -1.875.995) waarvoor geen latentie is gevormd is de reden dat die verschillen permanent zijn of waarvan doordat Rochdale voornemen is gebruik te maken van aanwezige fiscale faciliteiten (zoals de HIR) waardoor 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 € 2.255 ultimo boekjaar (2018: € 2.354). 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 2019	31 december 2018
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.671	5.671
<b>Totaal voorraden</b>	<b>5.671</b>	<b>5.671</b>

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 2019	31 december 2018
Zittende huurders	2.280	2.669
Vertrokken huurders	2.348	4.452
Overig	66	71
	4.694	7.192
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-2.766	-3.595
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>1.928</b>	<b>3.597</b>

### 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 2019	31 december 2018
Overige debiteuren	785	2.030
Overige vorderingen	121	169
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>906</b>	<b>2.199</b>

### 9.5.4 Overlopende activa

	31 december 2019	31 december 2018
Vooruitbetaalde kosten	1.254	2.235
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>1.254</b>	<b>2.235</b>

## 9.6 Liquide middelen

	31 december 2019	31 december 2018
Kas/bank	55.629	17.313
Deposito's	42	42
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>55.671</b>	<b>17.355</b>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking. Inbegrepen is een saldo gelden onderweg van € 17.

### 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 01-01-2019	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31-12-2019
Voorziening onrendabele investerings	18.128	88.487	26.239	-	80.376
Voorziening deelnemingen	1.773	-	-	1.773	-
Overige voorzieningen	3.188	454	542	215	2.885
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>23.089</b>	<b>88.941</b>	<b>26.781</b>	<b>1.988</b>	<b>83.261</b>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 41.475 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Een bedrag van € 756 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 ten behoeve van de ontwikkeling van vastgoedeenheden waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

### 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 2019	31 december 2018
Jubileumuitkeringen	595	595
Loopbaanontwikkeling	1.025	899
Personeel	665	1.100
Overige	600	594
<b>Totaal overige voorzieningen</b>	<b>2.885</b>	<b>3.188</b>

De voorziening inzake personeel betreft de kosten die direct samenhangen met in gang gezette beëindigingen van dienstverbanden en een voorziening voor langdurig zieken. De vorming van de voorziening in verband met in gang gezette beëindigingen van dienstverbanden vindt plaats op het moment dat er een gedetailleerd plan voor het ontslag is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij de betrokkenen dat het ontslag zal plaatsvinden. De voorziening voor langdurig zieken is een voorziening in verband met op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid.

### 9.9 Langlopende schulden

	Stand per 31-12-2019	Aflossings- verplichting 2020	Resterende looptijd > 1 jaar	Waarvan looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.301.673	98.874	1.202.799	1.018.300
Overige schulden	9.421	189	9.232	8.476
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.311.094</b>	<b>99.063</b>	<b>1.212.031</b>	<b>1.026.776</b>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar ad € 99.063 (2018: € 83.551), waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de langlopende schulden.

De leningen die een variabele rentecomponent bevatten, bestaan voor:

- € 115.000 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 twee maands-rollover van € 25.000 per stuk en een rollover met 3 maands Euribor van € 30.000, welke ultimo 2019 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	89.968	34.017	45.329	15.184
Overige schulden	189	189	189	189
	<b>90.157</b>	<b>34.206</b>	<b>45.518</b>	<b>15.373</b>

### 9.9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

De mutaties in 2019 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen kredietinstellingen	
	2019	2018
Stand per 1 januari	1.280.035	1.287.565
Nieuwe leningen	140.000	70.000
Aflossingen	-118.362	-77.530
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.301.673</b>	<b>1.280.035</b>

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 rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt de groep een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

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

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

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

Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaaarde 31-12-2019	Marktwaaarde 31-12-2018
ABN AMRO 2	-25.000	01-12-2006	01-12-2021	3,96%	EUR3M	-2.162	-3.088
BNG 2	-25.000	01-12-2006	01-12-2021	3,89%	EUR3M	-2.129	-3.039
ING	-10.000	15-07-2008	15-07-2028	4,65%	EUR3M	-4.194	-3.905
Niet in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege toepassing kostprijs-hedge-accounting)						-8.485	-10.032

De aan vorengenoemde 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	EUR 3mnd	BNG 2
BNG	30.000	01-09-2014	01-12-2021	EUR 3mnd	ABN AMRO 2
NWB	10.000	08-09-2008	15-07-2028	EUR 3mnd	ING
<b>Totaal</b>	<b>65.000</b>				

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 2019	31 december 2018
Waarborgsommen	3.751	3.559
Vooruitontvangen huren	5.670	5.859
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>9.421</b>	<b>9.418</b>

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

De specificatie van de waarborgsommen is als volgt:

	2019	2018
<b>1 januari</b>		
Ontvangen waarborgsommen	3.459	3.486
Rente waarborgsommen	100	119
	<b>3.559</b>	<b>3.605</b>
<b>Mutaties</b>		
Toegevoegde rente	1	-8
Toegevoegde waarborgsommen	437	376
Uitbetaalde rente	-6	-11
Uitbetaalde waarborgsommen	-240	-403
	192	-46
<b>31 december</b>		
Ontvangen waarborgsommen	3.656	3.459
Rente waarborgsommen	95	100
	<b>3.751</b>	<b>3.559</b>

De waarborgsommen betreffen de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder aan mutatiekosten en achterstallige huur verschuldigd mocht zijn. In 2019 is 0,064% (2018: 0,12%) 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 2019	31 december 2018
Niet vervallen rente	19.134	19.146
Vooruitontvangen huren	4.639	5.176
Servicekosten	1.742	3.499
Overige	4.046	2.103
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>29.561</b>	<b>29.924</b>

## 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. Per 1 januari 2019 stonden er nog 14 appartementen onder de Koopbrugregeling. In 2019 zijn geen appartementen verkocht. In de jaarrekening is het 20%-deel tegen kostprijs onder de voorraden in de balans opgenomen voor € 221.

### 9.11.2 Koopgarant woningen

Er zijn in het verleden 6 woningen verkocht waarbij Rochdale het eerste recht c.q. een terugkoopverplichting tegen de dan geldende marktwaarde heeft. In de jaarrekening is de verstrekte koperskorting (25%) tegen kostprijs onder de voorraden in de balans opgenomen voor € 264.

### 9.11.3 Leaseverplichtingen

Rochdale is leaseverplichtingen aangegaan voor het gebruik van leaseauto's. De totale leaseverplichting bedraagt € 2.029. Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van leases als volgt te specificeren:

Te betalen	
Binnen één jaar	724
Tussen één en vijf jaar	1.305
Meer dan vijf jaar	nihil

Gedurende het verslagjaar is € 1.347 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 2020 is € 1.279. Dit bedrag neemt af tot € 860 per jaar in 2024.

### 9.11.5 Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Rochdale is ultimo 2019 € 3.430 (2018: € 835) aan verplichtingen voor planmatig onderhoud aangegaan. De uitvoering hiervan zal binnen één jaar plaatsvinden. Voor calamiteiten en veiligheid betreffende het onderhoud is Rochdale ultimo 2019 ruim € 23 (2018: €117) 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 € 5.000 en daarnaast bedraagt de contractuele verplichting voor contracten m.b.t. servicekosten € 4.250.

### 9.11.6 Verplichtingen inzake projecten

Rochdale heeft voor ongeveer € 65.152 aan verplichtingen inzake de ontwikkeling van projecten (sloop, nieuwbouw en/of renovatie) ultimo 2019 (2018: € 36.770).

### 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 2019 heeft Rochdale een aangegane obligoverplichting van € 49.056. 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

	2019	2018
Woningen en woongebouwen	245.384	238.026
Onroerende zaken niet zijnde woningen	16.891	16.362
<b>Totaal te ontvangen huurinkomsten</b>	<b>262.275</b>	<b>254.388</b>
Huurderving wegens leegstand	-2.672	-3.840
Mutatie voorziening debiteuren	-1.750	-654
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>257.853</b>	<b>249.894</b>

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

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging per 1 juli voor een bedrag van €2.600.;
- 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 €700;
- verhoging van de huren wegens mutatie en woningverbetering tot een bedrag van € 800;
- effecten 2018 (bezitsmutaties, algemene huurverhoging, mutaties en woningverbetering) voor een bedrag van € 3.800

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2019	2018
Amsterdam	195.190	188.552
Diemen	17.108	16.744
Landsmeer	2.642	2.582
Purmerend	14.915	14.767
Zaanstad	27.998	27.249
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>257.853</b>	<b>249.894</b>

### 10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	17.865	14.527
Vergoedingsderving wegens leegstand	-194	-301
Mutatie voorziening debiteuren	-125	-45
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>17.546</b>	<b>14.181</b>

### 10.3 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Stookkosten	8.790	6.050
Elektra	2.982	2.170
Schoonmaakkosten	3.272	2.971
Overig	4.919	4.618
Toegerekende organisatiekosten	-	536
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>19.963</b>	<b>16.345</b>

Onder de post 'overig' worden ook niet-verrekenbare servicekosten uit voorgaande jaren verantwoord. De toename in stookkosten heeft diverse oorzaken. In 2018 zijn er een aantal grote creditafrekeningen geweest en waren de maandelijkse voorschotten lager waardoor de kosten per saldo lager waren en in 2019. Daartegenover stond dat er in 2019 een hogere afrekening over 2018 betaald moest worden en de maandelijkse voorschotten zijn verhoogd.

### 10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	21.542	13.878
Overige lasten verhuur- en	2.294	1.911
<b>Totale lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>23.836</b>	<b>15.789</b>

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

### 10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Planmatig onderhoud	29.887	26.931
Mutatie-onderhoud	8.934	7.892
Reparatieonderhoud	10.901	8.735
Contractonderhoud	5.200	4.949
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	7.606	6.844
Overig	7.700	6.677
Subtotaal onderhoudslasten	70.228	62.028
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-5.038	-4.950
Toegerekende organisatiekosten	18.630	15.155
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>83.820</b>	<b>72.233</b>

De hogere toegerekende organisatiekosten komen omdat in de organisatiekosten van 2018 een terugname van een bijzondere waardevermindering van € 8.885 was verwerkt. Hierdoor vielen de organisatiekosten in 2018 per saldo lager uit.

## 10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Verhuurderheffing	31.940	33.828
Belastingen en verzekeringen	11.869	14.172
Erfpacht	1.612	1.849
Algemene overige bedrijfslasten	372	675
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>45.793</b>	<b>50.524</b>

	2019	2018
Verhuurderheffing	37.638	33.828
Regeling vermindering verhuurdersheffing (nieuwbouwinvesteringen)	-5.698	-
<b>Totaal lasten verhuurdersheffing</b>	<b>31.940</b>	<b>33.828</b>

De regeling vermindering verhuurderheffing betreft een korting op de te betalen verhuurdersheffing in verband met in 2019 opgeleverde nieuwbouwprojecten.

## 10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille is gedaald van € 45.000 in 2018 naar € 39.000 in 2019. Dit wordt veroorzaakt door een lager aantal verkopen ten opzichte van 2018.

## 10.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de vorming van de voorziening voor de onrendabele top voor projecten waarvoor investeringsbesluiten zijn genomen in 2019.

## 10.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

## 10.10 Overige organisatiekosten

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

## 10.11 Leefbaarheid

	2019	2018
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	768	571
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	3.304	3.147
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>4.072</b>	<b>3.718</b>

## 10.12 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rentelast leningen kredietinstellingen	42.577	45.663
Rentelast waarborgsommen	1	-8
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-13	-94
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>42.565</b>	<b>45.561</b>

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

	2019	2018
Rentelast van leningen met een vaste rente	42.619	45.609
Rentelast van leningen met een variabele rente	-42	54
<b>Totaal rentelast leningen kredietinstellingen</b>	<b>42.577</b>	<b>45.663</b>

In 2019 is € 546 aan rente geactiveerd in verband met renovatieprojecten. Het gehanteerde rentepercentage bedraagt 1% voor de DAEB-woningen en 2,25% voor de niet-Daeb woningen.

## 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:

	2019	2018
Mutatie latente belastingen in boekjaar	8.811	6.088
<b>Totaal belastingen</b>	<b>8.811</b>	<b>6.088</b>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2019	2018
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	511.636	907.573
Tijdelijke waarderingsverschillen:		
Hogere (lagere) waardering opbrengst verkopen	9.263	2.034
Hogere (lagere) waardering projectresultaten	-	4.212
Lagere waardering bedrijfslasten	-4.292	-4.382
Verschil in afschrijvingen	-3.279	-5.806
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-453.477	-839.104
Waarderingsverschil resultaat financiële vaste activa	-3.204	-2.580
Overige waarderingsverschillen	-	-8.885
<b>Saldo fiscale winstberekening</b>	<b>56.647</b>	<b>53.062</b>
Overige correcties		
Niet-afrekbare bedragen	85	2.956
Niet afrekbare rente (ATAD 1)	11.869	
Dotatie fiscale reserve (HIR)	-	-17.190
<b>Belastbare winst</b>	<b>68.601</b>	<b>38.828</b>
Verliescompensatie	-68.601	-38.828
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	2019	2018
Resultaat Amstelkwartier Beheer B.V.	9	-3
Resultaat Amstelkwartier C.V.	464	28
Resultaat Banne Binnen Beheer B.V.	1	34
Resultaat Banne Binnen C.V.	824	1.703
Resultaat De Jonge Voorn C.V.	-	3
Resultaat Kwadijkerpark Beheer B.V.	1.773	-1
Resultaat Kwadijkerpark C.V.	-1	-1
Resultaat Ontwikkelingsmaatschappij de Zaanwerf II C.V.	-846	-
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>2.224</b>	<b>1.763</b>

## 10.15 Personeelskosten

	2019	2018
Lonen en salarissen	16.838	16.039
Inhuur personeel	10.072	11.109
Subtotaal lonen en salarissen	26.910	27.148
Sociale lasten	3.759	3.403
Pensioenlasten	3.397	3.102
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>34.066</b>	<b>33.653</b>

Het aantal fulltime equivalenten in dienst bedroeg per peildatum 31 december 2019: 409,6 (2018: 377,0). Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam. Hiervan zijn 43,44 fte (2018: 46,2) in dienst bij geconsolideerde deelnemingen, zijnde Rochdale Onderhoud B.V.

## 10.16 Afschrijvingen

	2019	2018
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.813	1.465
<b>Totaal afschrijvingen materiële vaste activa</b>	<b>1.813</b>	<b>1.465</b>

## 10.17 Accountants honoraria

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

	2019	2018
Controle van de jaarrekening	301	272
Andere controlewerkzaamheden	48	40
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
<b>Totaal accountants honoraria</b>	<b>349</b>	<b>312</b>

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

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 ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle)werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle)werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar), zal daarvoor derhalve een overlopende post worden gevormd (toerekening).

## 10.18 Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het COVID-19 virus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. De impact op onze bedrijfsvoering hebben wij toegelicht in paragraaf 4.1. van de toelichting bij de jaarrekening.

## 11. Enkelvoudige balans per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa		31 december 2019	31 december 2018
(x € 1.000)			
<b>Vaste activa</b>			
<i>Materiële vaste activa</i>			
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	30.474	30.961
		30.474	30.961
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
	DAEB-vastgoed in exploitatie	5.820.956	5.333.668
	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	937.932	870.135
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.454	23.815
		6.785.342	6.227.618
<i>Financiële vaste activa</i>			
13.3.1	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.904	1.904
13.3.2	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.328	13.393
13.3.3	Andere deelnemingen	669	669
	Latente belastingvordering	64.400	55.589
	Leningen u/g	2.255	2.354
		81.556	73.909
	<b>Som der vaste activa</b>	<b>6.897.372</b>	<b>6.332.488</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<i>Vorraden</i>			
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	485	485
		485	485
<i>Vorderingen</i>			
	Huurdebiteuren	1.928	3.597
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.671	2.040
	Overige vorderingen	906	2.199
	Overlopende activa	1.254	2.234
		6.759	10.070
<i>Liquide middelen</i>			
		53.846	12.886
	<b>Som der vlottende activa</b>	<b>61.090</b>	<b>23.441</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>6.958.462</b>	<b>6.355.929</b>

## Passiva

(x € 1.000)	31 december 2019	31 december 2018
13.3.4 <i>Eigen vermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	4.835.833	4.318.389
Overige reserves	681.992	678.987
	5.517.825	4.997.376
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	80.376	18.128
Voorziening groepsmaatschappijen		
Overige voorzieningen	2.885	3.188
	83.261	21.316
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.301.673	1.280.035
Overige schulden	9.421	9.418
	1.311.094	1.289.453
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	9.139	10.347
13.3.5 Schulden aan groepsmaatschappijen	2.040	1.930
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.235	1.990
Overige schulden	3.356	3.685
Overlopende passiva	29.512	29.832
	46.282	47.784
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>6.958.462</b>	<b>6.355.929</b>

## 12. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019

(x € 1.000)	2019	2018
Huuropbrengsten	257.853	249.894
Opbrengsten servicecontracten	17.547	14.181
Lasten servicecontracten	-19.963	-16.345
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-23.836	-15.789
Lasten onderhoudsactiviteiten	-83.820	-72.233
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-45.793	-50.524
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	101.987	109.184
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	5.249
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-3.317
Toegerekende organisatiekosten	-	-304
<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	1.628
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	39.277	44.695
Toegerekende organisatiekosten	-473	-608
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-28.719	-30.787
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	10.086	13.300
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-88.621	-44.057
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	542.098	883.162
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	453.477	839.105
Opbrengsten overige activiteiten	45	1.760
Kosten overige activiteiten	-159	-1.304
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	-114	456
<i>Overige organisatiekosten</i>	-10.049	-10.786
<i>Leefbaarheid</i>	-4.072	-3.718
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	1.040	1.345
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	290	671
Rentelasten en soortgelijke kosten	-42.543	-45.518
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-41.213	-43.502
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>510.102</b>	<b>905.667</b>
Belastingen	8.811	6.088
13.4.1 Resultaat deelnemingen	1.534	1.906
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>520.447</b>	<b>913.661</b>

## 13. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2019 en winst-en-verliesrekening over 2019

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 de hoofdstukken 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 2019

(x € 1.000, tenzij anders vermeld)

### 13.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Boekwaarde 01-01-2019	Stortingen/uitkeringen	Resultaat deelneming	Waarde-wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2019
Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.	-10.435	-	1.703	-	-8.732
Rochdale Holding B.V.	-935	-	-168	-	-1.103
Rochdale Marktontwikkeling B.V.	-103	-	-1	-	-104
Rochdale Onderhoud B.V.	1.904	-	-	-	1.904
Subtotaal	-9.569	-	1.534	-	-8.035
Saldering negatieve deelneming met vordering op deelneming	11.473	-	-	-1.534	9.939
<b>Totaal deelnemingen</b>	<b>1.904</b>	<b>-</b>	<b>1.534</b>	<b>-1.534</b>	<b>1.904</b>

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

### 13.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	Stand per 31-12-2019	Voorziening	Balans per 31-12-2019	Balans per 31-12-2018
Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V.	9.070	-8.733	337	707
Rochdale Holding B.V.	13.091	-1.102	11.989	12.685
Rochdale Marktontwikkeling B.V.	105	-103	2	1
<b>Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>22.266</b>	<b>-9.938</b>	<b>12.328</b>	<b>13.393</b>

Op 11 juni 2015 zijn flexibele kasgeldleningen verstrekt aan Rochdale Exploitatie- en Projectontwikkeling B.V., Rochdale Holding B.V. en Rochdale Marktontwikkeling B.V. De kasgeldleningen zijn 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, waarna een verlenging mogelijk is onder dezelfde voorwaarden. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

### 13.3.3 Andere deelnemingen

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31-12-2019
<b>Andere deelnemingen</b>			
Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf II C.V.	49,5%	-*	-719
<b>Overige kapitaalbelangen</b>			
Woningnet N.V.	15,5%	-*	6.704

\* Geen cijfers over 2019 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:

	2019	2018
Stand per 1 januari	4.318.389	3.510.442
Realisatie verkoop	-20.844	-27.699
Mutatie door herwaardering	538.288	835.646
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.835.833</b>	<b>4.318.389</b>

#### Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	678.987	573.273
Mutatie door herwaardering	-517.442	-827.143
Uit resultaat bestemming	520.447	932.857
<b>Stand per 31 december</b>	<b>681.992</b>	<b>678.987</b>

#### Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

### 13.3.5 Schulden aan groepsmaatschappijen

	31-12-2019	31-12-2018
Rochdale Onderhoud B.V.	2.040	1.930
<b>Totaal schulden aan groepsmaatschappijen</b>	<b>2.040</b>	<b>1.930</b>

De reële waarde van de schulden aan groepsmaatschappijen benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

### 13.3.6 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

In aanvulling op de onder paragraaf 9.12 genoemde geconsolideerde niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen gelden voor de enkelvoudige balans tevens de onderstaande verplichtingen.

#### 403-verklaring

Rochdale draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor de uit aangegane rechtshandelingen van Rochdale Onderhoud B.V. voortvloeiende schulden in de zin van artikel 2:403 lid1, sub f BW.

#### 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 BV 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.

## 13.4 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019 (x € 1.000, tenzij anders vermeld)

### 13.4.1 Resultaat deelnemingen

	2019	2018
Resultaat Marktontwikkeling B.V.	-1	-1
Resultaat Rochdale Exploitatie en Projectontwikkeling B.V.	1.703	-56
Resultaat Rochdale Holding B.V.	-168	1.963
Resultaat Rochdale Onderhoud B.V.	-	-
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>1.534</b>	<b>1.906</b>

### 13.4.2 Personeelskosten

	2019	2018
Lonen en salarissen	19.617	18.792
Inhuur personeel	10.072	11.109
Subtotaal lonen en salarissen	29.689	29.901
Doorbelaste personeelskosten Onderhoud B.V.	3.298	3.377
Sociale lasten	3.310	2.954
Pensioenlasten	3.075	2.765
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>39.372</b>	<b>38.997</b>

Omdat Rochdale Onderhoud B.V. alleen werkt voor Woningstichting Rochdale worden de personeelskosten van Rochdale Onderhoud B.V. doorbelast aan Woningstichting Rochdale.

## 13.5 Overige informatie

### 13.5.1 Werknemers

Het aantal fulltime equivalenten bedroeg per peildatum 31 december 2019 366,1 (2018: 330,7). 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 31-12-2019 Enkelvoudig	DAEB 31-12-2018 Enkelvoudig
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>30.474</b>	<b>30.961</b>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	5.820.956	5.333.668
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.454	23.814
	<b>5.847.410</b>	<b>5.357.482</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	652.577	560.409
Latente belastingvordering(en)	64.400	55.589
	<b>716.977</b>	<b>615.998</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>6.594.861</b>	<b>6.004.441</b>
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.928	3.597
Overige vorderingen	906	2.199
Overlopende activa	1.254	2.234
	<b>4.088</b>	<b>8.030</b>
<i>Liquide middelen</i>	31.797	12.886
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>35.885</b>	<b>20.916</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>6.630.746</b>	<b>6.025.357</b>

### 14.1.2 Passiva DAEB

(x € 1.000)	DAEB 31-12-2019 Enkelvoudig	DAEB 31-12-2018 Enkelvoudig
<i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	4.835.833	4.318.389
Overige reserves	681.992	678.987
	<b>5.517.825</b>	<b>4.997.376</b>
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	78.386	18.128
Overige voorzieningen	2.885	3.187
	<b>81.271</b>	<b>21.315</b>
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.301.673	1.280.035
Overige schulden	5.786	5.938
Interne lening	-320.050	-325.159
	<b>987.409</b>	<b>960.814</b>
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	9.139	10.347
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.235	1.990
Overige schulden	3.357	3.685
Overlopende passiva	29.511	29.830
	<b>44.242</b>	<b>45.852</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>6.630.746</b>	<b>6.025.357</b>

### 14.1.3 Winst-en-verliesrekening DAEB

(x € 1.000)	2019	2018
Huuropbrengsten	215.945	208.329
Opbrengsten servicecontracten	16.413	13.347
Lasten servicecontracten	-18.439	-14.937
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-20.783	-14.339
Lasten onderhoudsactiviteiten	-75.873	-64.411
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-42.694	-47.555
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	74.569	80.434
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	28.070	28.743
Toegerekende organisatiekosten	-418	-524
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-17.580	-17.199
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	10.072	11.020
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-86.552	-44.057
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	465.586	786.594
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	379.034	742.537
Opbrengsten overige activiteiten	14	652
Kosten overige activiteiten	-143	-1.222
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	-129	-570
<i>Overige organisatiekosten</i>	-9.300	-9.420
<i>Leefbaarheid</i>	-3.731	-3.488
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	114	422
Rentelasten en soortgelijke kosten	-31.162	-32.181
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-31.048	-31.759
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>419.466</b>	<b>788.754</b>
Belastingen	8.811	6.088
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>428.278</b>	<b>794.842</b>

#### 14.1.4 Kasstroomoverzicht DAEB

(x € 1.000)	2019	2018
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	214.509	206.499
Vergoedingen	16.082	14.371
Overheidsontvangsten		-
	192	
Overige bedrijfsontvangsten	2.141	11.271
Renteontvangsten	129	684
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>233.053</b>	<b>232.825</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	-1.329	-1.393
Personeelsuitgaven	-23.759	-22.529
Onderhoudsuitgaven	-57.807	-56.644
Overige bedrijfsuitgaven	-54.747	-50.950
Rentebetalingen	-43.097	-47.283
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-232	-2.787
Verhuurderheffing	-31.457	-32.663
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.052	-2.009
Vennootschapsbelasting	-	-
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-214.478</b>	<b>-216.258</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>18.575</b>	<b>16.567</b>
<b>Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	29.964	33.758
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<b>Tussentelling ingaande kasstroom</b>	<b>29.964</b>	<b>33.758</b>
<b>Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom</b>		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-26.338	-24.567
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-34.750	-54.986
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-4.573
Sloopuitgaven, woon – en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-4.524	-2.411
Investeringen overig	-	-24
Externe kosten bij verkoop	-2.806	-2.029
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom</b>	<b>-68.418</b>	<b>-88.590</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom</b>	<b>-38.454</b>	<b>-54.832</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-38.454</b>	<b>-54.832</b>

(x € 1.000)	2019	2018
<b>Financiële vaste activa</b>		
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-38.454</b>	<b>-54.832</b>
Nieuwe te borgen leningen	140.000	70.000
Aflossing geborgde leningen	-118.362	-57.530
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>21.638</b>	<b>12.470</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>1.759</b>	<b>-25.795</b>
Opname met terugstortfaciliteit		-20.000
Mutaties r/c	17.152	60.734
<b>Wijziging kortgeldmutaties</b>	<b>17.152</b>	<b>40.734</b>
<b>Mutatie geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>18.911</b>	<b>14.939</b>
Liquide middelen per 1 januari	12.886	-2.053
Liquide middelen per 31 december	31.797	12.886

### 14.1.5 Activa niet-DAEB

(x € 1.000)	Niet-DAEB 31-12-2019 Enkelvoudig	Niet-DAEB 31-12-2018 Enkelvoudig
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	937.932	870.135
	<b>937.932</b>	<b>870.135</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.904	1.904
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.328	13.393
Andere Deelnemingen	668	669
Leningen u/g	2.255	2.354
	<b>17.155</b>	<b>18.320</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>955.087</b>	<b>888.455</b>
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	485	485
	<b>485</b>	<b>485</b>
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.670	2.040
	<b>2.670</b>	<b>2.040</b>
<i>Liquide middelen</i>		
	22.050	-
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>25.205</b>	<b>2.525</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>980.292</b>	<b>890.980</b>

### 14.1.6 Passiva niet-DAEB

(x € 1.000)	Niet-DAEB 31-12-2019 Enkelvoudig	Niet-DAEB 31-12-2018 Enkelvoudig
<i>Groepsvermogen</i>		
Herwaarderingsreserve		-
Overige reserves	652.577	560.409
	<b>652.577</b>	<b>560.409</b>
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	1.990	-
	<b>1.990</b>	-
<i>Langlopende schulden</i>		
Overige schulden	3.635	3.481
Interne lening	320.050	325.159
	<b>323.685</b>	<b>328.640</b>
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.040	1.931
	<b>2.040</b>	<b>1.931</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>980.292</b>	<b>890.980</b>

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

(x € 1.000)	2019	2018
Huuropbrengsten	41.908	41.565
Opbrengsten servicecontracten	1.134	834
Lasten servicecontracten	-1.524	-1.408
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.053	-1.450
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.947	-7.822
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.099	-2.969
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	27.418	28.750
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	5.249
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-3.317
Toegerekende organisatiekosten	-	-304
<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	-	1.628
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.207	15.952
Toegerekende organisatiekosten	-55	-84
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.138	-13.588
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	14	2.280
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.069	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	76.512	96.569
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	74.443	96.569
Opbrengsten overige activiteiten	31	1.108
Kosten overige activiteiten	-16	-82
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	15	1.026
<i>Overige organisatiekosten</i>	-749	-1.366
<i>Leefbaarheid</i>	-341	-230
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	1.040	1.345
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	176	248
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.381	-13.337
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	-10.165	-11.744
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>90.635</b>	<b>116.912</b>
Belastingen	-	-
Resultaat deelnemingen	1.534	1.906
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>92.169</b>	<b>118.819</b>

### 14.1.8 Kasstroomoverzicht niet-DAEB

(x € 1.000)	2019	2018
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	42.297	41.603
Vergoedingen	1.111	898
Overige bedrijfsontvangsten	119	2.165
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>43.527</b>	<b>44.666</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	-249	-231
Personeelsuitgaven	-2.937	-2.785
Onderhoudsuitgaven	-5.685	-6.703
Overige bedrijfsuitgaven	-6.766	-6.298
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-23	-340
Verhuurderheffing	-1.263	-1.086
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-187	-130
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-17.111</b>	<b>-17.573</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>26.416</b>	<b>27.093</b>
<b>Vastgoedbeleggingen – ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	14.485	14.375
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-1	19.294
<b>Tussentelling ingaande kasstroom</b>	<b>14.484</b>	<b>33.669</b>
<b>Vastgoedbeleggingen – uitgaande kasstroom</b>		
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-4	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-2.602	-1.575
Sloopuitgaven, woon – en niet-woongelegenheden	-	-3.139
Aankoop grond	-	-292
Externe kosten bij verkoop	-888	-662
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom</b>	<b>-3.494</b>	<b>-5.668</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom</b>	<b>10.990</b>	<b>28.001</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Ontvangsten verbindingen	2.788	7.128
Ontvangsten overig	359	384
Uitgaven verbindingen	-1.151	-1.588
Uitgaven overig	-200	-284
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>1.796</b>	<b>5.640</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>12.786</b>	<b>33.641</b>

(x € 1.000)	2019	2018
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>39.202</b>	<b>60.734</b>
Opname met terugstortfaciliteit	-	
Mutatie r/c	-17.152	
<b>Wijziging kortgeldmutaties</b>	<b>-17.152</b>	<b>-60.734</b>
<b>Mutatie geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>22.050</b>	<b>-</b>
Liquide middelen per 1 januari	-	-
Liquide middelen per 31 december	22.050	-

## 15. Rapportage Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 2019

(x € 1)

### a. Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen (WNT)

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT1) van kracht. De maximale bezoldiging werd destijds vastgesteld op 130% van de bruto bezoldiging van een minister inclusief onder andere beloningen betaalbaar op termijn. Het maximum was in 2013 € 228.599. Per 1 januari 2015 is WNT2 van kracht geworden. De maximale beloning is verlaagd naar 100% van de beloning van een minister (2019: € 194.000; 2018: € 189.000). Op zittende topfunctionarissen waarmee voor de invoering van WNT1 contractuele afspraken zijn gemaakt is een overgangsregeling van toepassing. Deze regeling voorziet in het tijdelijk respecteren van de gemaakte afspraken.

Voor bestuurders van toegelaten instellingen geldt met ingang van 2014 een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Er is een staffel vastgesteld waarbij de omvang van de bezoldiging is bepaald op grond van het aantal eenheden in de grootste gemeente waar de corporatie werkzaam is. De bestuurders van Rochdale zijn ingedeeld in bezoldigingsklasse H. Voor 2019 geldt het maximum volgens WNT2 ad € 194.000 (2018: € 189.000). Ook op deze aanvullende regeling is een overgangsregeling van toepassing die voorziet in het tijdelijk respecteren van de gemaakte afspraken.

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 € 588.169 (2018: € 586.280) en is naar de individuele bestuurders als volgt gespecificeerd:

	M.H.W. van Buren (1)		N.T.J. Overdeest (2)		B. de Maar (3)		Totaal	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €		
Datum in dienst	15-05-2010		01-04-2008		01-01-2002			
Datum toetreding tot bestuur	15-05-2010		01-01-2010		01-07-2015			
FTE	1,0		1,0		1,0			
Gewezen topfunctionaris	Nee		Nee		Nee			
Echte dienstbetrekking	Ja		Ja		Ja			
<b>Beloning:</b>								
Beloningen (bruto salarissen)	156.816	158.112	156.816	158.112	161.304	157.570	474.936	473.794
Bijtelling / vergoeding auto	7.093	7.093	10.065	10.086	-	-	17.158	17.179
Beloning betaalbaar op termijn:								
Pensioenlasten	31.736	31.961	31.736	31.961	32.603	31.385	96.075	95.307
<b>-/- Onverschuldigd betaald bedrag</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>195.645</b>	<b>197.166</b>	<b>198.617</b>	<b>200.159</b>	<b>193.907</b>	<b>188.955</b>	<b>588.169</b>	<b>586.280</b>
<b>Bezoldigingsmaximum</b>	<b>194.000</b>	<b>189.000</b>	<b>194.000</b>	<b>189.000</b>	<b>194.000</b>	<b>189.000</b>		
<b>Motivatie indien overschrijding</b>	<b>Zie toelichting</b>		<b>Zie toelichting</b>		<b>nvt</b>	<b>nvt</b>		

Toelichting op de bezoldiging van bestuurders:

- De bezoldiging van twee bestuurders (1 en 2) ligt boven de voor 2019 van toepassing zijnde WNT norm van € 194.000. Omdat zij bij de invoering van de WNT1 al in de functie van bestuurder in dienst waren, is de overgangsregeling van toepassing, waarbij de voor de invoering van de WNT gemaakte afspraken tijdelijk worden 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 zullen de beloningen vallen 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 2019 was het maximale, fiscaal aftrekbare, pensioengevend inkomen € 107.593. De besparing van de werkgeverspremie is als bruto pensioencompensatie ter beschikking gesteld voor de inkoop van netto pensioen. De kosten van deze compensatie zijn verwerkt onder de pensioenlasten.

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

In 2019 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 van Woningcorporaties (VTW) heeft in 2015 een bindende beroepsregel vastgesteld voor een substantiële matiging van de bezoldiging van toezichthouders in de corporatiesector. De beroepsregel houdt rekening met de intentie van de WNT2 om toezichthouders substantieel beter te belonen (omdat toezichthouden steeds professioneler wordt en de laatste jaren steeds meer tijd vergt, de risico's groter zijn geworden en de eisen veel strenger zijn geworden), maar is substantieel lager dan de maxima volgens de WNT2. De VTW heeft de maximale bezoldiging voor 2019 voor de voorzitter vastgesteld op € 25.600

(2018: € 24.650) en voor de leden op € 17.100 (2018: € 16.450). De vergoedingen van de commissarissen van Rochdale in 2019 zijn in overeenstemming met deze door de VTW vastgestelde maxima.

De bezoldiging van de commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt in totaal € 109.661 (2018: € 102.513) en is naar de individuele commissarissen als volgt gespecificeerd:

Naam	Functie	WNT Bezoldigingsmaximum 2019**	Bezoldiging 2019 €	Bezoldiging 2018 €	Datum 1 <sup>e</sup> benoeming
De heer J. Kleijwegt	Voorzitter*	-	-	24.650	19-11-2009
Mevrouw drs. A.M.E. de Vries MRE	Lid*	-	-	16.450	25-10-2010
Mevrouw mr. E.N. Nordmann	Lid	19.400	17.100	16.450	01-02-2017
De heer drs. M.A. Zonneveld RA	Lid	19.400	17.100	16.450	01-02-2017
De heer dr. ing. G. van Bortel	Lid	19.400	17.100	14.805	07-02-2018
Mevrouw dr. R.J. Laline	Lid	19.400	17.100	13.708	02-03-2018
De heer A. van den Berg	Lid	18.975	16.728	-	09-01-2019
De heer P.A.R.J. Vismans	Voorzitter	28.064	24.533	-	14-01-2019
<b>Totaal</b>			<b>109.661</b>	<b>102.513</b>	

**Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum Voorzitter RvC in 2019 € 29.100 (2018: € 28.350).**

**Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum Overige Leden RvC in 2019 € 19.400 (2018: € 18.900).**

\* Tot en met 31 december 2018.

\*\* Op basis van aantal gewerkte dagen in 2019

Amsterdam, 23 april 2020

Woningstichting Rochdale

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 dr. R.J. Laline

Mevrouw mr. E.N. Nordmann

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

De heer drs. M.A. Zonneveld RA

## 16. Overige gegevens

### 16.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Woningstichting Rochdale zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

## **17. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

Woningstichting Rochdale  
Bos en Lommerplein 303  
1055 RW Amsterdam  
Postbus 56659  
1040 AR Amsterdam  
Telefoon 020 215 00 00  
E-mail [info@rochdale.nl](mailto:info@rochdale.nl)  
[rochdale.nl](http://rochdale.nl)





## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

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

---

### **Verklaring over de jaarrekening 2019**

---

#### **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 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019 van Woningstichting Rochdale te Amsterdam gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van Woningstichting Rochdale samen met haar dochtermaatschappijen ('de groep') en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019; 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 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019 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.

*FFJKRKV7MASD-1143184884-43*

---

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam  
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)*

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

### ***Onafhankelijkheid***

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Rochdale zoals vereist in 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).

---

### ***Benadrukking van de onzekerheid in verband met de effecten van het coronavirus (COVID-19)***

Wij wijzen op de toelichting in paragraaf 4.1 van de jaarrekening waarin de raad van bestuur de mogelijke invloed en gevolgen van het coronavirus (COVID-19) op de toegelaten instelling en op de omgeving waarin de toegelaten instelling opereert alsmede de genomen en geplande maatregelen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan heeft beschreven. In deze toelichting is ook beschreven dat er nog steeds onzekerheden bestaan en dat het daarom op dit moment redelijkerwijs niet goed mogelijk is om de toekomstige effecten in te schatten. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot de aangelegenheid.

---

### ***Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd***

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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, alsmede 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:
  - Verklaring;
  - 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 accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

---

## ***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, 23 april 2020  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel is getekend door drs. H.C. Wüst RA

---

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2019 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, 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.