



Jaarstukken

2023

Inhoud

1.	Voorwoord en verslag van de bestuurder	4
2.	Volkshuisvestingsverslag	5
2.1	Missie en strategische doelstellingen SSW	5
2.2	We gaan zoveel mogelijk huurwoningen toevoegen.....	7
2.3	Onze huurwoningen zijn betaalbaar	10
2.4	Onze woningen zijn schoon, heel en veilig.....	15
2.5	In wijken met woningen van SSW is het prettig wonen voor onze huurders	21
2.6	We hebben oog voor huurders die hulp nodig hebben en zorgen voor een warme overdracht naar onze samenwerkingspartners.....	31
2.7	De basis op orde	33
2.8	Financiën.....	38
2.8.5	Vooruitblik 2024 en verder.....	45
3.	Governance	49
3.1	Good Governance	49
3.2	Hoofdpijnen governancestructuur	49
4.	Verslag Raad van Commissarissen	51
4.1	Inleiding	51
4.2	De RvC als toezichthouder	52
4.3	De RvC als klankbord	56
4.4	De RvC als werkgever	56
4.5	Vergaderingen en besluiten Raad van Commissarissen 2023	58
4.6	Over de Raad van Commissarissen.....	58
4.7	Tot slot.....	61
	Kengetallen	63
5.	Jaarrekening	65
5.1	Balans per 31 december 2023	65
5.2	Winst-en-verliesrekening over 2023	67
5.3	Kasstroomoverzicht over 2023	68
5.4	Toelichting op de jaarrekening	69
5.5	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	70
5.6	Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	72
5.7	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	77
5.8	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	79
5.9	Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak	79
5.10	Uitgangspunten en grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde.....	80



5.11	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	81
5.12	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening (functioneel).	98
5.13	Balans, resultatenrekening en kasstroom voor DAEB en niet-DAEB	107
5.14	Ondertekening van de jaarrekening	115
5.15	Overige gegevens.....	116
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	117



1. Voorwoord en verslag van de bestuurder

Beste lezer,

Voor u ligt het laatste jaarverslag van Woonstichting SSW. Dat maakt deze jaarstukken op zichzelf al bijzonder. Het jaar 2023 stond voor SSW in het teken van verschillende hoogtepunten, maar natuurlijk bovenal in het teken van de fusie tot Woongroen.

In februari 2023 tekenden Woonstichting SSW en Woongroed Zeist de intentieovereenkomst waarin de beide corporaties afspraken te werken naar een fusie per 1 januari 2024. Vanaf februari hebben heel veel collega's heel hard gewerkt aan de totstandkoming van de fusie. Vanaf het begin van dit proces is de samenwerking tussen de fusiepartners soepel en constructief verlopen. Het gehele fusieproces is volgens planning verlopen. In de zomer van 2023 zijn de belangrijkste stakeholders gevraagd om hun zienswijze op de fusie. Zowel de huurdersorganisaties, gemeenten, ondernemingsraden, als het WSW waren positief over het voornemen tot fusie. Uiteindelijk keurde ook de Autoriteit woningcorporaties goed, waarna het formele proces afgerond kon worden. Intussen is er hard gewerkt aan het inrichten van de nieuwe organisatie, de systemen en de processen. Al deze projecten zijn binnen planning en binnen budget afgerond. Daardoor kon Woongroen op 1 januari 2024 geheel volgens planning een vliegende start maken.

Zoals gezegd heeft het fusieproces in 2023 veel tijd en aandacht gevraagd van alle collega's. Ondanks de tijd die is gestoken in dit omvangrijke project is de winkel gewoon opengebleven. Huurders en stakeholders hebben niet of nauwelijks iets gemerkt van de voorbereidingen van de fusie. Dat is een compliment waard aan alle mensen die zich hier hard voor hebben gemaakt.

Naast onze dienstverlening op orde houden, heeft SSW in 2023 ook hard doorgewerkt aan het reguliere onderhoud, verduurzaming en de nieuwbouw. Na jaren van stagnatie zijn in 2023 twee nieuwbouwprojecten van start gegaan. Daarnaast is er een behoorlijk aantal nieuwbouwprojecten in voorbereiding. Ook qua duurzaamheid maakt SSW een inhaalslag. Er zijn in 2023 verschillende verduurzamingsprojecten opgeleverd, maar daarnaast zijn er ook een aantal nieuwe opgestart.

De fusie tot Woongroen was ingestoken vanuit de ambitie om samen meer voor elkaar te krijgen dan beiden apart. Nu, enkele maanden na de fusie, zien we dat die ambitie al waargemaakt wordt. Woongroen is sterker en heeft meer armslag. Die winst zetten we primair in om meer volkshuisvestelijke resultaten te boeken voor onze huurders en woningzoekenden!

Verklaring van het bestuur

Ik ben van mening dat in 2023 op een juiste wijze inhoud is gegeven aan de verantwoordingsverplichtingen uit de Woningwet. Ik verklaar dat SSW in het verslagjaar uitsluitend werkzaam is geweest op het terrein van de volkshuisvesting en voldoet aan de vereisten van de Woningwet en dat de middelen uitsluitend bestemd zijn voor de volkshuisvesting.

Bilthoven, 26 juni 2024,

Was getekend
mr. drs. D. (Danny) Visser

directeur-bestuurder



2. Volkshuisvestingsverslag

2.1 Missie en strategische doelstellingen SSW

2.1.1 SSW onderneemt

Woonstichting SSW zet zich als Biltse woningcorporatie in voor mensen die niet op eigen kracht kunnen voorzien in woonruimte. Dat doen we door betaalbare huurwoningen aan te bieden in wijken waar mensen prettig kunnen wonen. Daarbij werken wij nauw samen met onze maatschappelijke partners, met respect voor elkaars rol en expertise.

Deze missie is begin 2021 vastgesteld in ons ondernemingsplan *SSW onderneemt*, onze strategie op weg naar 2025. In *SSW onderneemt* gaan we verder op de ingeslagen weg: het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Ook zien we voor onszelf een taak om mensen met een middeninkomen te huisvesten. Voor deze mensen is een koopwoning te duur en voor sociale huur is hun inkomen vaak net te hoog. Door woningen aan te bieden aan mensen met een middeninkomen stimuleren we ook de benodigde doorstroming op de woningmarkt.

Met *SSW onderneemt* hebben we richting en kleur gegeven aan ons werk. We hebben accenten gelegd en keuzes gemaakt. Dit heeft geleid tot drie kernthema's:

- A. Voor iedereen een plek
- B. Betaalbaar wonen
- C. Prettig wonen in gevarieerde wijken.

Aan deze speerpunten hebben we strategische doelen gekoppeld tot 2025:

1. We gaan zoveel mogelijk huurwoningen toevoegen
2. Onze woningen zijn betaalbaar
3. Onze woningen zijn schoon, heel en veilig
4. In wijken met woningen van SSW is het prettig wonen voor onze huurders
5. We hebben oog voor huurders die hulp nodig hebben en zorgen voor een warme overdracht naar onze samenwerkingspartners.

Deze strategische doelen zijn de rode draad in dit volkshuisvestingsverslag.

2.1.2 Portefeuillestrategie

Onze portefeuillestrategie is vanzelfsprekend gebaseerd op *SSW onderneemt*. De strategische doelen die we daarin hebben geformuleerd willen we realiseren en we willen zo veel mogelijk voldoen aan de opgave vanuit de lokale woningvraag. Omdat de portefeuillestrategie een langere tijdshorizon heeft dan het ondernemingsplan, biedt dit duidelijke kaders als we onze ambities en doelstellingen om wat voor reden dan ook moeten bijstellen. Zo zijn we in staat om steeds mee te bewegen met ontwikkelingen en maken we onze portefeuillestrategie toekomstbestendig.

Gemeente De Bilt

SSW is dé woningcorporatie van de gemeente De Bilt en bezit ongeveer 5.000 woningen.

De gemeente De Bilt bestaat uit zes kernen: Bilthoven, De Bilt, Groenekan, Hollandsche Rading, Maartensdijk



en Westbroek. De ruim 42.000 inwoners wonen in ruim 19.200 woningen. SSW bezit circa 26% van de woningen in de gemeente De Bilt.

De Bilt is een aantrekkelijke en gewilde gemeente. De vraag naar woonruimte is veel groter dan het aanbod. Met name voor mensen met een laag inkomen - vaak starters en jonge gezinnen - is het moeilijk om een woning te huren (of te kopen).

Van de circa 9.600 ingeschreven Biltse woningzoekenden is een deel actief op zoek naar een woning. Daarnaast zijn er ook nog veel woningzoekenden uit de regio die graag in de gemeente De Bilt willen wonen.

In 2020 heeft SSW samen met de gemeente De Bilt een woononderzoek laten doen naar de toekomstige woningbehoefte. Daaruit blijkt dat er tot 2030 ongeveer 500 huishoudens bij komen. In de gemeente De Bilt moeten circa 1.130 nieuwe woningen gebouwd worden om die groei op te vangen en een inhaalslag te maken om het huidige woningtekort te verkleinen. Dat tekort doet zich vooral voor bij appartementen. Aan eengezinswoningen is, op basis van de lokale behoefte, een overschot, met name in de koopsector.

Een deel van de benodigde woningen bestaat uit sociale huur en middenhuur. De voorraad sociale huurwoningen zou in 2030 moeten bestaan uit 5.080 woningen en de middenhuur bij SSW uit circa 500 woningen. Dit betekent een feitelijke toename van in totaal circa 570 woningen.

Onze wensportefeuille transformeert dan van 2021 naar 2031 als volgt:

1. Groei van 4.709 naar 5.080 sociale huurwoningen
2. Groei van 307 naar ca 500 niet-DAEB middenhuur woningen
3. Groei van geschikte woningen voor kleine huishoudens en senioren (appartementen met lift) van 33% naar 45%
4. Afname aantal grote eengezinswoningen (>100m²) met 5%
5. Afname appartementen zonder lift met 5%
6. Aanvangshuren zijn een afspiegeling van de inkomensgroepen onder de woningzoekenden.



2.2 We gaan zoveel mogelijk huurwoningen toevoegen

De groep mensen die voor woonruimte een beroep moet doen op SSW groeit. Het is onze kerntaak om hen te huisvesten. Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen is daarbij een absolute voorwaarde. Dus pakken we de kansen die we krijgen om te bouwen. We kijken daarbij niet alleen naar gemeentelijke locaties, maar we gaan zelf ook actief op zoek naar mogelijkheden. Dat kunnen onze eigen locaties zijn waar verdichting mogelijk is. Maar ook locaties van particulieren, aankoop van bestaand bezit van derden of herbestemming van bestaande gebouwen. In 2023 zijn we gestart met twee nieuwbouwprojecten. De oplevering daarvan vindt plaats in 2024.

2.2.1 Nieuwe woningen

De Werkschuit

Dit voormalige schoolgebouw aan de Beatrixlaan in Bilthoven is eind 2021 gesloopt in opdracht van de gemeente. SSW gaat op deze locatie 15 sociale huur appartementen en 12 middenhuur appartementen realiseren. Dit nieuwbouwplan past binnen het huidige bestemmingsplan.

De grond van dit project is in 2022 in bouwrijpe staat geleverd aan SSW. In het laatste kwartaal is een aannemer geselecteerd en inmiddels wordt het gebouw verder uitgewerkt. De verwachte bouwtijd is een jaar. Oplevering vindt plaats in december 2024.

Melkweg 3

Voor de locatie Melkweg 3 in Bilthoven heeft een projectontwikkelaar een plan gemaakt voor 18 sociale huur appartementen en 12 middenhuur appartementen. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en de vergunning is verleend. In juli 2023 is gestart met de bouw van dit appartementencomplex wat door ons wordt afgenomen van de ontwikkelaar. Door het prefab bouwen gaat de bouw zeer voorspoedig. Oplevering staat gepland in februari 2024.

Nobelkwartier

Gemeente De Bilt heeft het initiatief genomen voor de herontwikkeling van het gebied rondom het H.F. Witte Centrum in De Bilt. De bestaande sporthal en H.F. Witte Centrum (cultureel centrum) worden gesloopt en er komt een nieuwe sporthal met cultureel centrum en woningen. De parkeervoorzieningen worden verplaatst in de richting van de Biltse Rading. Hierdoor hoeft het verkeer van en naar de sporthal en evenementen niet meer door de wijk. En ontstaat er ruimte voor woningbouw binnen het plangebied. Het doel is om circa 70% betaalbare huurwoningen (sociaal en middenhuur) en circa 30% koopwoningen te realiseren. Het bestemmingsplan is in 2023 vastgesteld.

Het project bestaat voor uit twee delen.

Deelproject 1: samen met de gemeente en H.F. Witte Centrum ontwikkelen wij een sporthal, cultureel centrum, 10 appartementen en 8 grondgebonden woningen (op en tegen de sporthal).

Deelproject 2: wij nemen bouwrijpe grond af van de gemeente en ontwikkelen en realiseren voor eigen rekening en risico 56 appartementen voor de sociale huur en de middenhuur. De start van de realisatiefase wordt in 2025 verwacht.

Binkpark

Voor de locatie van het oude politiebureau en de naastgelegen volkstuinen aan de Leyenseweg in Bilthoven is een nieuwbouwplan in ontwikkeling. Dit plan voor een nieuwe woonbuurt bestaat uit koopwoningen en huurappartementen. Voor de afname van deze 22 sociale huur appartementen en 14 middenhuur appartementen zijn we in gesprek met de ontwikkelaar. Medio 2021 hebben we hiervoor een intentieovereenkomst ondertekend. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn eind 2021 door de gemeente vastgesteld. Het voorlopige ontwerp van dit project is opgesteld en het ontwerp wordt nu verder opgepakt.



Orionlaan

De huurovereenkomst van de huisartsenpraktijk aan de Orionlaan is opgezegd. In 2023 startten we een onderzoek of deze ruimte om te zetten is naar 3 (middenhuur)woningen. Dit onderzoek neemt geruime tijd in beslag vanwege de Wet Natuurbescherming. We verwachten dat de verbouwing in het tweede kwartaal van 2025 kan starten.

Gregoriuslaan

Voor de Gregoriuslaan in Bilthoven Noord is een afsprakenbrief met de gemeente opgesteld. Het bestemmingsplan hiervoor heeft ter inzage gelegen. In dit plan worden 9 sociale huur appartementen ontwikkeld en 4 middeldure eengezinswoningen. De planning is dat dit begin 2025 in uitvoering gaat.

Flexwoningen

Op twee locaties in de gemeente wordt gestreefd om flexwoningen te realiseren. Het gaat in totaal om ongeveer 90 flexwoningen. Met de gemeente wordt op dit moment gesproken over de voorwaarden waaronder deze woningen worden neergezet. Een concrete planning voor deze woningen is nog afhankelijk van een aantal factoren.

Andere beoogde bouwlocaties

SSW is met verschillende ontwikkelaars en met de gemeente in gesprek om gezamenlijk tot planvorming te komen voor huurwoningen op een aantal locaties in De Bilt. Deze mogelijke projecten bevinden zich in verschillende fasen en zijn van verschillende omvang. Het is nog te vroeg om daar nu verder over te communiceren.

2.2.2 Herstructurering

Tuinstraatkwartier

Het Tuinstraatkwartier bestaat uit 179 woningen voor de sociale verhuur. De staat van de woningen vraagt om een ingreep. Begin 2021 is een nieuwe start gemaakt met het Toekomstplan Tuinstraatkwartier, omdat bleek dat de omvangrijke investering voor het toen voorliggende plan niet in verhouding stond tot de gewenste en benodigde meerwaarde.

Op basis van het Toekomstplan is besloten om een deel van het Tuinstraatkwartier te herontwikkelen (108 duplexwoningen) en het andere deel (71 eengezinswoningen) te renoveren.

Herontwikkeling

In 2023 is het stedenbouwkundig schetsontwerp gedeeld met de huurders en omwonenden. Het plan bestaat uit de sloop van 108 duplexwoningen en nieuwbouw van 120 appartementen (bestaande uit 3 bouwlagen met lift) en 5 eengezinswoningen. In kleine werkgroep-sessies met huurders en omwonenden is de feedback op het schetsontwerp verwerkt tot een voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp is medio 2023 gedeeld met de huurders en de omwonenden. Op basis van het voorlopig ontwerp is het ontwerp bestemmingplan uitgewerkt en in december door de gemeente ter inzage gelegd.

In 2024 zal de gemeenteraad beslissen over het bestemmingsplan. En wordt het schetsontwerp van de gebouwen uitgewerkt ter voorbereiding op de aanbesteding van het werk. Parallel werken we met de bewonerscommissie aan het sociaal plan voor de 49 reguliere huurders van deze wijk.

Renovatie

Bij alle eengezinswoningen is vanaf september 2022 een technische opname uitgevoerd. De uitkomsten van deze opnames zijn verwerkt in een drietal renovatie-scenario's met bijbehorende financiële doorrekeningen. In een periode van een half jaar 2023 heeft de interne besluitvorming plaatsgevonden. We verbeteren en verduurzamen alle woningen naar label A en vernieuwen badkamer, keuken en toilet. Bij de woningen aan de Jasmijnstraat vindt ook een plattegrondwijziging plaats door een slaapkamer op te offeren voor een volwaardige badkamer.



Na persoonlijke overhandiging van de informatiebrochures aan de bewoners heeft bij iedereen een keukentafelgesprek plaatsgevonden. Deze persoonlijke aanpak heeft er in geresulteerd dat we, met slechts één tegenstem, een draagvlak hadden van bijna 98%.

Eind september 2023 is de aannemer gestart met de uitvoering. Vanwege de Natuurwet moet er gewerkt worden met diverse bouwstromen om zo te garanderen dat de buitenwerkzaamheden voor 1 april 2024 gereed zijn. De buitenwerkzaamheden worden in bewoonde staat uitgevoerd, tijdens de binnenwerkzaamheden verblijven de bewoners in een logeerwoning. Naar verwachting is het project eind 2024 gereed.

De bewoners

De bewonerscommissie is betrokken bij de planvorming en het proces voor de herontwikkeling alsook de totstandkoming van de informatiebrochure voor de renovatie. De overige huurders (en omwonenden) zijn geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven.

In 2023 zijn diverse bewoners verhuisd met gebruikmaking van de vroegtijdige stadsvernieuwingsurgentie. Vanaf de start van deze stadsvernieuwingsurgentie (juni 2021) hebben we in totaal voor 31 duplexbewoners de urgentie mogen activeren. Hiervan zijn inmiddels 26 bewoners verhuisd naar een andere woning in de regio Utrecht.

Naar verwachting is het sociaal plan voor de duplexbewoners in maart 2024 gereed, waarna we de huren kunnen gaan opzeggen bij de nog zittende huurders. Zij gaan dan met behulp van een reguliere stadsvernieuwingsurgentie op zoek naar een nieuwe woning.

2.2.3 Verkoop

Ook in 2023 was SSW terughoudend met de verkoop van woningen. Verkoop van woningen is alleen in uitzonderlijke gevallen nog aan de orde, tot de nieuwbouwproductie weer op gang komt. Daar werd reeds begin 2021 toe besloten wegens het grote tekort aan sociale huurwoningen. In 2023 is met de gemeente afgesproken dat beperkte verkoop van woningen in 2024 weer een mogelijkheid is, vanwege de geplande oplevering van sociale huurwoningen in 2024. Dit is vastgelegd in de prestatieafspraken (jaarschijf 2024). In 2023 heeft SSW 1 sociale huurwoning verkocht.

Koop Goedkoop

SSW heeft in het verleden woningen gebouwd en verkocht onder het label Koop Goedkoop. Doordat de grond onder de woning in eigendom bleef van de corporatie, was de koopprijs van de woning lager. De kopers betalen erfpacht voor de grond, maar starten daarbij met korting waarmee de woningen bereikbaar waren voor de lagere middeninkomens. SSW heeft op deze woningen wel een terugkooprecht maar geen terugkoopplicht.

Met de gestegen koopprijzen zijn deze woningen ook met erfpacht niet meer bereikbaar voor de oorspronkelijk beoogde doelgroep. Mede om die reden heeft SSW besloten waar mogelijk de Koop Goedkoop woningen af te stoten. In 2023 heeft SSW tweemaal gebruik gemaakt van het terugkooprecht bij Koop Goedkoop woningen. In beide gevallen is de opstal teruggekocht. Omdat de grond reeds in eigendom was van SSW, zijn de woningen daarna in volledig eigendom verkocht.



2.3 Onze huurwoningen zijn betaalbaar

Onze basis is het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Wij hebben daarom een verantwoordelijkheid voor het betaalbaar houden van onze sociale huurwoningen.

De overheid heeft voor de huurprijzen van sociale huurwoningen al veel geregeld. We gebruiken de mogelijkheden die de wet ons biedt waar het gaat om gerichte huurverhoging voor mensen met hoge inkomens die wonen in een sociale huurwoning. Dit leidt idealiter tot doorstroming of anders tot een huurprijs die passend is bij het inkomen.

2.3.1 Huurbeleid

Ongeveer 70% van de woningzoekenden heeft een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Deze mensen willen we een gelijke kans geven op een sociale huurwoning als woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. Waar mogelijk verhuren we in een complex daarom onder en boven de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Dat betekent dat we woningen soms wat duurder maken maar soms ook aftoppen op deze grenzen. Zo zorgen we voor voldoende aanbod voor de laagste inkomensgroepen en tegelijkertijd voor een diverse bewonersgroep.

Naast sociale huurwoningen bieden we ook woningen aan voor de middeninkomens. Deze middenhuur woningen verhuren we onder de marktprijs, net als sociale huurwoningen.

Onze middenhuur woningen bevinden zich vaak in gemengde complexen (sociaal en middenhuur). De kwaliteit van middenhuur woningen is hetzelfde als de kwaliteit van sociale huurwoningen.

We prijzen ze niet marktconform, omdat we deze woningen betaalbaar willen maken voor huishoudens met een middeninkomen. Bij de verhuur van deze woningen krijgen doorstromers uit onze sociale huurwoningen voorrang.

Betaalbaarheid woningbezit SSW in vergelijking met de regio

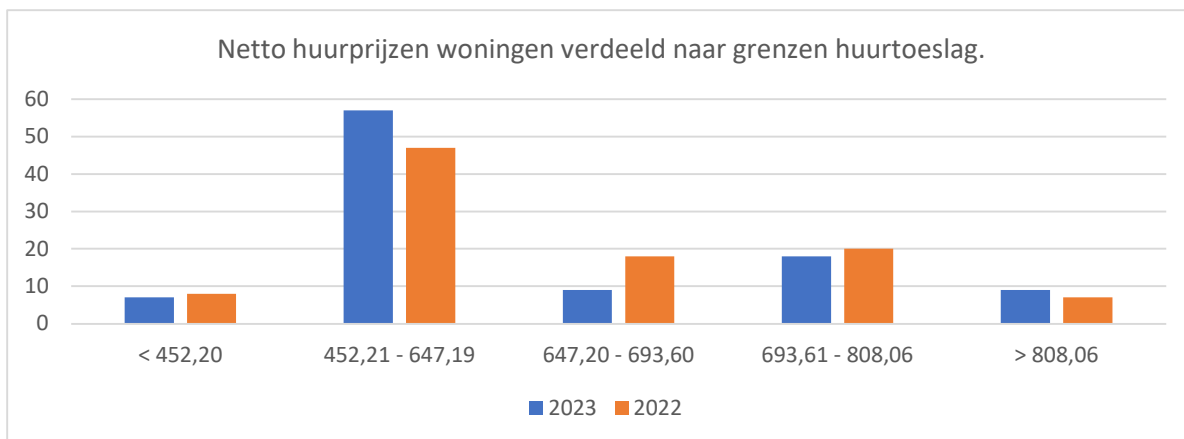
	SSW 2023	SSW 2022	Regio *) corporaties
Gemiddelde netto huur (€)	631	627	613
Gemiddelde maximaal redelijke huur (€)	998	913	880
Gemiddelde WOZ-waarde (€)	334.240	273.800	300.534

*) Bron: Regionale corporatiemonitor 2023 opgesteld door het RWU over cijfers voorgaand jaar

Kenmerken van ons bezit:

- De gemiddelde huur ligt op 63,1% van de maximaal redelijke huur. Bij mutatie verhogen of verlagen we de huurprijzen naar de streefhuur. Voor eengezinswoningen vragen we in principe 70% van de maximaal redelijke huur en bij appartementen is dat 75%.
- De gemiddelde netto huur ligt hoger dan bij de regiocorporaties. Onze woningen hebben meer punten in het woningwaarderingssysteem vanwege de grootte en de hogere WOZ-waarde.
- De gemiddelde netto huur is ondanks de jaarlijkse huurverhoging en de nieuwe verhuringen nauwelijks hoger geworden dan in 2022. Dit komt vooral door de eenmalige huurverlaging naar € 575,03 die per 1 juli 2023 is doorgevoerd voor bijna 1300 huurders. Hierdoor is het aandeel woningen met een netto huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens gegroeid met 10% (zie ook grafiek volgende pagina)





Huurronde 2023

Jaarlijks mogen de huren per 1 juli verhoogd worden. In 2023 golden voor deze huurverhoging de volgende uitgangspunten:

- de reguliere verhoging is gemaximeerd op de vastgestelde stijging van de CAO-lonen in 2022, dit is 3,1%. De huursom mag maximaal stijgen met dit percentage min een half % dus 2,6%. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken die Aedes, de Woonbond en de minister met elkaar hebben gemaakt.
- de inkomensafhankelijke huurverhoging mag bestaan uit een vast bedrag in plaats van een percentage. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt tussen middeninkomens en hoge inkomens en tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens.
- de huurverhoging voor geliberaliseerde huurcontracten is ook gekoppeld aan de CAO-loonstijging als deze lager is dan de inflatie. In 2023 was dit het geval en is de maximale huurverhoging voor geliberaliseerde contracten de CAO-loonstijging plus 1% (4,1%).

SSW heeft besloten om de mogelijkheden van de jaarlijkse huurverhoging te benutten voor huurders met een woning met een energielabel D of beter. En in lijn met de prestatieafspraken met de gemeente De Bilt de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, ook voor huurders die met een lager inkomen geen huurverhoging zouden krijgen.

Tegelijkertijd is vanuit de Nationale Prestatieafspraken voor huurders met een laag inkomen een huurverlaging ingesteld. Voor deze huurders (die op 1 maart 2023 op dat adres moesten wonen) werd de nettohuur verlaagd naar 575,03.

Sociale huurcontracten		
Reguliere huurverhoging (aftoppen op sociale huurgrens)		Maximaal 3,1%
	die een eenmalige huurverlaging krijgen per 1 juli 2023	0%
	van het Tuinstraatkwartier	0%
	van projecten in uitvoering / gevorderde staat van voorbereiding	0%
	van een woning met een E, F of G energielabel	0%
Inkomen hoger dan voor regulier (niet aftoppen op sociale huurgrens)		
	Middeninkomen	€ 50
	Hoog inkomen	€ 100
Vrije sector = geliberaliseerde huurcontracten		
	Alle woningen	4,1%



Resultaat:

- 1350 huurders kregen een huurverlaging naar 575,03
- 745 huurders kregen geen huurverhoging
- 572 huurders kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging (362 midden en 210 hoog)
- 112 huurders hebben een geliberaliseerd huurcontract en kregen een huurverhoging volgens CAO loonstijging plus 1%.
- 2145 huurders kregen een reguliere huurverhoging.

Doordat een groot deel van de huurders geen huurverhoging kreeg is de huursomstijging beperkt gebleven tot 1,8 %. Dit is aanzienlijk lager dan de maximale huursomstijging van 2,6%.

Bezwaren tegen de huurverhoging

Naast de inkomensafhankelijke huurverhoging zorgde ook de inkomensafhankelijke huurverlaging voor bezwaren. Een deel van de huurders met een laag inkomen kreeg toch een (beperkte) huurverhoging, maar deze werd afgetopt op € 575,03. Dat werd door hen, terecht, niet ervaren als een huurverlaging. Daarnaast waren er een aantal huurders die konden aantonen dat zij alsnog voor huurverlaging in aanmerking moesten komen.

In totaal kwamen er 165 bezwaren binnen (vrijwel evenveel als in 2022). Van die bezwaren zijn er 72 toegekend:

- 22 huurders kregen alsnog een huurverlaging
- Voor 38 huurders werd de inkomensafhankelijke huurverhoging omgezet in een reguliere huurverhoging
- Bij 12 huurders werd de inkomensafhankelijke huurverhoging verlaagd van € 100 naar € 50.

Uiteindelijk zijn 4 huurders naar de Huurcommissie gegaan. SSW is in al deze gevallen in het gelijk gesteld.

Wet tijdelijke huurkorting

Sinds maart 2021 is de Wet Tijdelijke huurkorting van kracht. Dit wetsvoorstel maakt het mogelijk dat verhuurders, op verzoek van een huurder, tijdelijk huurkorting geven met een duur van maximaal drie jaar. Dit is nadrukkelijk een mogelijkheid voor woningcorporaties en geen verplichting. Na afloop van de afgesproken periode wordt de huur weer teruggebracht naar het oude niveau.

Aan deze tijdelijke huurkorting zijn vanuit de wet geen voorwaarden verbonden. De hoogte van de korting, de duur en de voorwaarden daarvan worden in overleg tussen huurder en verhuurder vastgesteld. Er is dus sprake van maatwerk.

SSW ziet de Wet Tijdelijke Huurkorting als een mogelijkheid om huurders die het financieel moeilijk hebben een steuntje in de rug te geven. En daarmee huurachterstand en huisuitzetting te voorkomen. Hoewel er sprake is van maatwerk in bijzondere situaties, hebben we wel een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd:

- De huurder moet buiten zijn schuld om, onverwacht in financiële problemen zijn gekomen.
- De huurkorting sluit aan op de regels van de woonruimteverdeling (relatie inkomen – huurprijs).
- De tijdelijke huurkorting is ook daadwerkelijk tijdelijk.
- SSW stelt voorwaarden aan het geven van huurkorting, waardoor de huurder op termijn (weer) financieel passend woont.

In 2023 is er geen beroep gedaan op deze regeling.

2.3.2 Woonlasten

SSW wil het wonen betaalbaar houden voor haar huurders. Door verduurzaming van ons bezit kunnen de energielasten voor de huurders omlaag. Met de stijgende energieprijzen is dit een steeds belangrijker



onderdeel van de woonlasten. Duurzame woningen zijn daarnaast over het algemeen comfortabele en gezonde woningen.

Omdat verduurzaming een belangrijk middel is om de woonlasten betaalbaar te houden, moet het de huurder dus financieel wat opleveren. Daarom is de huurverhoging voor de verduurzamingsmaatregelen in het verleden vastgesteld op 50% van de gemiddelde, verwachte energiebesparing van vergelijkbare woningen in het complex. In de Nationale Prestatieafspraken is echter afgesproken dat er vanaf 1-1-2023 voor isolerende maatregelen geen huurverhoging meer gevraagd wordt. Dat moet het proces om voldoende draagvlak van de bewoners te krijgen versoepelen. Hiermee hopen we als corporaties de verduurzaming van ons woningbezit te versnellen.

In oktober 2022 heeft de gemeente De Bilt een besluit genomen over de Aanpak energiearmoede. Hiervoor komen circa 900 huurders van SSW in aanmerking. Er is geld beschikbaar voor kleine isolerende maatregelen. En daarnaast heeft de gemeente geld vrijgemaakt voor een witgoedactie waarbij oudere elektrische apparaten (zoals koelkasten en wasmachines) kunnen worden omgeruild voor nieuwe, duurzame apparaten.

BENG De Bilt gaat de uitvoering van dit plan doen met behulp van energiecoaches en -klussers.

In oktober 2023 is de eerste mijlpaal gevierd: 100 woningen zijn bezocht. Bij de witgoedactie zijn in totaal 600 oudere elektrische apparaten vervangen door energiezuinige. Periodiek sluit een medewerker van SSW aan bij het overleg van de energiecoaches om casuïstiek te bespreken. We hopen in februari de volgende mijlpaal te vieren: 200 huishoudens bezocht!

2.3.3 Huurincasso

SSW voert een actief incassobeleid. Ons doel is dat huurders duurzaam bij ons kunnen blijven wonen. Samen met het project vroegsignalering van de Regionale Sociale Dienst (RSD) willen wij zo vroeg mogelijk in contact komen met de huurders die betalingsproblemen hebben. De hoge energieprijzen en inflatie hebben grote invloed op het betalen van huur en ook de voorschot stookkosten indien deze van toepassing zijn. De huurachterstand is dan ook toegenomen. We staan de huurder zoveel mogelijk bij en adviseren hen wat ze kunnen doen om de energiekosten te beperken. De tegemoetkoming die de overheid geeft voor de hoge energiekosten, wordt meestal gebruikt voor het betalen van andere rekeningen.

Huurachterstanden	2023	2022
% huurachterstand t.o.v. geprolongeerde jaarhuur	1.28%	0.97%
Totaalbedrag aan huurachterstand	€ 499.044	€ 379.021
Gemiddelde huurachterstand per huurder	€ 1076	€ 554
Aantal reguliere huurachterstanden	245	458
Aantal huurachterstanden met beheersmaatregelen	219	226
Totaal	464	684

Het aantal huurders met een huurachterstand lijkt te zijn afgenomen (van 684 naar 464 in 2023). Dat komt doordat in 2022 nog 280 huurders met een kleine achterstand (< € 10) zijn meegenomen. Dit geeft een vertekend beeld. Deze achterstanden zijn afgeboekt en zitten dus niet meer in de cijfers over 2023.



Vroegsignalering

De toename van huurders die hulp nodig hebben is duidelijk. Veel mensen maken gebruik van de mogelijkheden die er zijn maar helaas kan of wil niet iedereen geholpen worden. Het uit handen geven van de regie over hun financiën is voor sommige huurders een te hoge drempel om vrijwillig naar Schuldhulp of budgettering te gaan. In samenwerking met de RSD stimuleert SSW hen om die stap wel te zetten maar dat lukt dus niet altijd. Deze huurders belanden dan helaas toch bij de deurwaarder. Waarna ze dan alsnog bij de Schuldhulp belanden omdat er geen andere uitweg is.

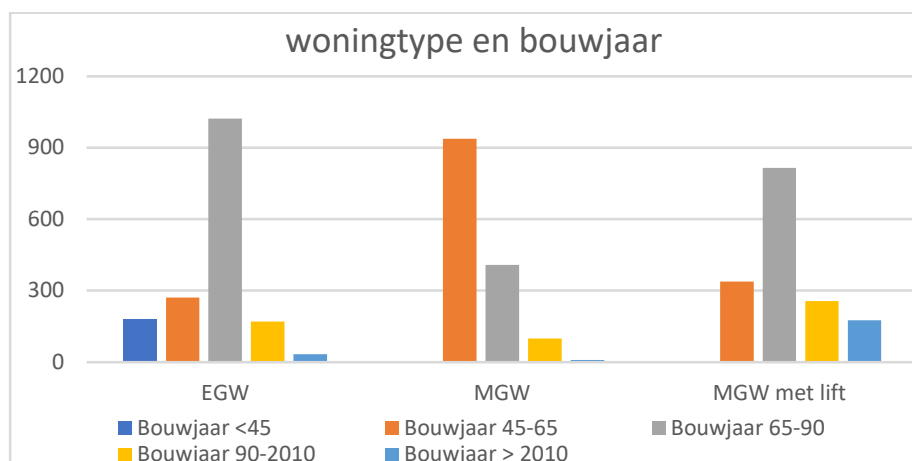


2.4 Onze woningen zijn schoon, heel en veilig

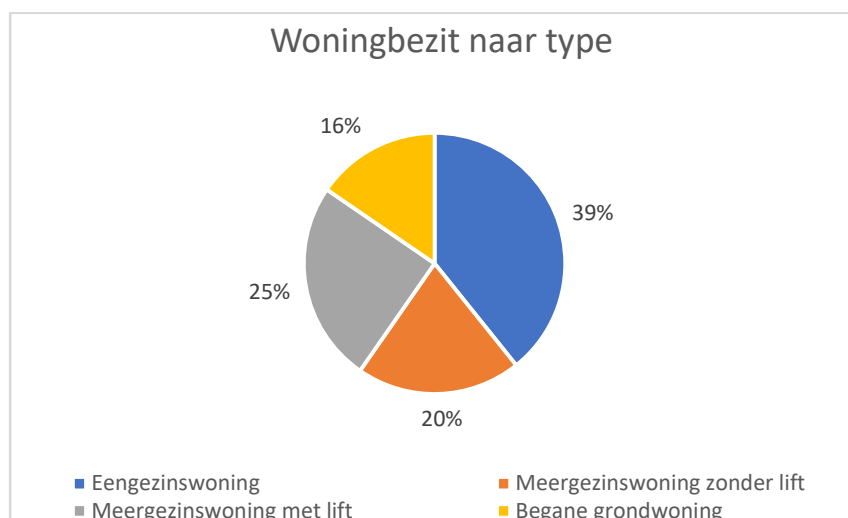
2.4.1 Kwaliteit

Kenmerken woningbezit

Onze woningen zijn voor het grootste deel gebouwd in de periode 1965 tot 1990.



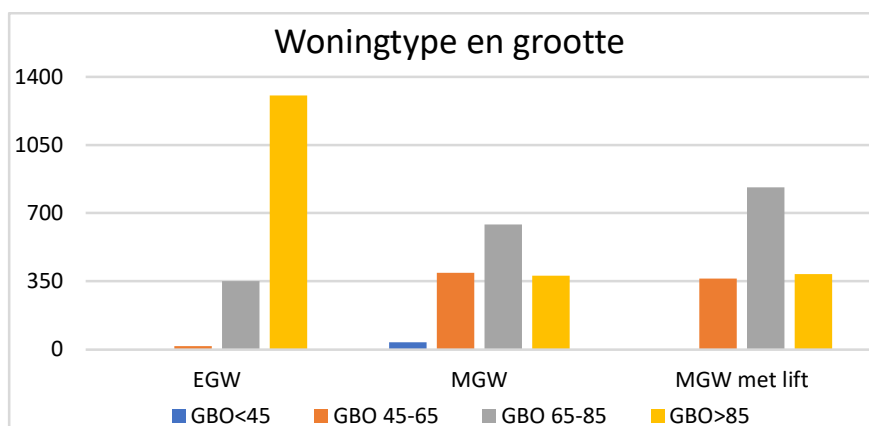
Het grootste deel van de voorraad bestaat uit gestapelde bouw (al dan niet met lift). Het aandeel eengezinswoningen is bijna 40%.



Van de gestapelde bouw beschikt het merendeel over een lift.

Wat de grootte van de woningen betreft valt op dat er relatief veel grote woningen zijn (44% is groter dan 85m²), ook in de gestapelde complexen.





Klantwaardering voor de woning

De onderhoudskwaliteit van een deel van onze woningen laat te wensen over blijkt uit de antwoorden die onze huurders geven op vragen hierover bij de meting door het KWH (landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties). Huurders van SSW (387 respondenten) geven hun woning gemiddeld een 6,3. Dit cijfer is gelijk gebleven ten opzichte van 2022 maar lijkt zich voorzichtig wel positief te ontwikkelen.

De ontevredenheid over de woning merken we vooral bij huurders van woningen die nog niet zijn verduurzaamd. Zij geven hun woning vaak een slecht cijfer vanwege vocht- en tocht klachten. Maar ook de binnenkant van de woning en dan met name kwaliteit van keuken, badkamer en toilet spelen een belangrijke rol in de waardering van de woning (zowel negatief als positief). Er is budget in de begroting opgenomen om een inhaalslag te maken om de binnen kwaliteit te verbeteren.

2.4.2 Dagelijks onderhoud

Huurders vinden goed en snel afhandelen van reparatieverzoeken erg belangrijk. Bij de KWH-meting krijgt SSW hiervoor in 2023 gemiddeld een 7,6 van haar huurders. In 2022 was dit ook een 7,6, in 2021 was dit een 7,7. Onze score in 2023 is vrijwel gelijk aan het landelijk gemiddelde: een 7,7.

Reparatieverzoeken	2023	2022	2021
Aantal	3.758	3.594	3.805
Kosten totaal	€ 2.999.306	€ 1.633.485	€ 1.805.230
Kosten per reparatieverzoek	€ 798	€ 455	€ 486
Kosten per verhuureenheid	€ 585	€ 319	€ 352

In 2023 zijn er 3.758 reparatieverzoeken gedaan. Dit zijn er meer dan in 2022. Ook de kosten per reparatieverzoek en per VHE zijn hoger dan in 2022. Dit komt doordat:

1. de zogenoemde basiskwaliteit is geïntroduceerd: een kwaliteitstandaard die ervoor zorgt dat de woningen in het bezit van SSW meer gelijk worden aan elkaar en dat de opdrachtverstrekking naar de aannemer eenduidiger wordt.
2. er naar aanleiding van de energiecrisis circa 100 servicegesprekken zijn gevoerd, waarbij door middel van een huisbezoek proactief is bekeken welke reparaties gedaan dienden te worden.
3. er sprake is van stijgende reparatiekosten in complexen die staan ingepland als project in de komende jaren.



2.4.3 Mutatieonderhoud

Mutaties	2023	2022	2021
Aantal	275	276	339
Kosten totaal	€ 3.603.397	€ 2.347.109	€ 2.659.000
Kosten per mutatie	€ 13.103	€ 8.504	€ 7.844

Wanneer een woning leegkomt door het vertrek van een huurder, zorgt SSW dat de woning weer technisch in orde wordt gemaakt. Daarbij wordt de basiskwaliteit toegepast. Een woning met een recent bouwjaar heeft vaak weinig kosten en is snel gereed voor verhuur. Een woning met een bouwjaar uit de vorige eeuw heeft bij mutatie meer onderhoud nodig, zeker wanneer de woning langere tijd verhuurd is geweest. In sommige gevallen worden ook de badkamers, keukens en/of toiletten vernieuwd. Dat gebeurde bij 111 (40%) van de nieuw verhuurde woningen, een stuk meer dan in 2022 (69 ofwel 25% van de nieuw verhuurde woningen).

2.4.4 Woningverbetering

Bij zittende huurders vervangen wij keukens en/of badkamers en/of toiletten als dat nodig is. In 2023 heeft dat 60 keer niet gepland plaatsgevonden (in 2022 was dit 37 keer). In 2023 voerde SSW sinds jaren ook een planmatige vervanging van keukens en/of badkamers en/of toiletten uit. Daarvoor selecteerden we ons woningbezit in de kern Westbroek. Daar vervingen we bij 35 woningen de keuken, badkamers en/of toilet. Wij voeren echter geen kwaliteitsverbeteringen uit bij vervanging van een keuken, badkamer of toilet. Huurders kunnen wel voor extra's kiezen. Dit betalen ze rechtstreeks aan de leverancier en er volgt hiervoor dan geen huurverhoging.

Natuurlijk heeft de huurder ook de keuze om zelf verbeteringen uit te voeren. Hiervoor heeft SSW een uitgebreid Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) beleid.

2.4.5 Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud van 2023 is grotendeels allemaal gereedgekomen in het gewenste boekjaar. Het planmatig schilderwerk is voor 85% uitgevoerd voor de gestelde datum van 31 december 2023. Dit is minder dan beoogd en heeft twee belangrijke oorzaken.

Ongunstige weersomstandigheden

De laatste drie maanden van 2023 kenmerkten zich door uitzonderlijk veel neerslag. Hierdoor liepen de schilderklussen in de uitvoering veel vertraging op. Door creativiteit zijn de meeste aannemers erin geslaagd de meeste werkzaamheden binnen de gestelde termijnen het werk uit te voeren. Voor het project 'Tuindorp Oud en Nieuw' bleek de regen toch een te grote uitdaging door het ontbreken van goede schuilvoorzieningen. Er werd dan ook besloten om dit werk eind december te stoppen en in april van 2024 weer te starten om de laatste 15% af te maken.

Flora en Fauna

Voor project La Plata werd eind 2022 helder dat deze alleen uitgevoerd kon worden als de noodzakelijke flora en fauna ontheffing gegeven werd omdat de zogenaamde 'laatvlieger' gehuisvest is in de gebouwen. Voor het aanvragen van de ontheffing was het noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen. De ontheffing is inmiddels binnen en het project was gestart in in april 2024, maar is tijdelijk stopgezet vanwege bouwkundig onderzoek. .



Julianalaan e.o. Maartensdijk:

Medio april werd duidelijk dat voor dit project een werkprotocol opgemaakt moest worden vanwege de flora en faunawetgeving. Daarnaast werden er eisen gesteld binnen welke maanden er gewerkt mocht worden (september tot maart). Het project is daardoor later opgestart dan wenselijk was en de verwachting is dat het in februari 2024 gereed komt.

Spouwankerproject:

Op de Weegschaal, Schorpioen, Waterman en Donsvlinder moeten extra spouwankers aangebracht worden. Uit onderzoek is gebleken dat een kleine kolonie vleermuizen huisvesting heeft gevonden in de spouwmuren. Het is nog onduidelijk of wij met een werkprotocol uit de voeten kunnen of dat er toch ontheffing aangevraagd moet worden.

Complexdata

In 2023 zijn met verschillende disciplines de complexen langsgelopen. De conclusie hiervan is dat de harde elementen inmiddels goed in beeld zijn. Het inmeten van deze gegevens moet nog verder gebeuren. Vanwege de fusie is besloten het inmeten en het opnieuw opstellen van de complexdata voorlopig niet uit te voeren om desinvesteringen te voorkomen.

Contractmanagement

De lijn van contractmanagement die in de afgelopen jaren is ingezet hebben we doorgezet in 2023. Vanwege de fusie met Woongood Zeist is in 2023 de prioriteit echter niet gelegd bij verdere professionalisering maar bij het krijgen van inzicht in de totale contractenportefeuille van beide organisaties en de onderlinge verschillen. Dit heeft geleid tot het benoemen van een aantal acties waarvoor een planning is gemaakt. De acties met de hoogste prioriteit zijn al voor de fusie opgepakt, andere zijn uitgesteld naar 2024 en verder. Daarnaast is er een gezamenlijk inkoop- en aanbestedingsbeleid en zijn de algemene voorwaarden vastgesteld. In 2024 zullen we de focus aan de ene kant leggen op het verder oppakken van de gestelde acties en aan de andere kant op het op niveau brengen van de interne kennis van contractmanagement.

2.4.6 Renovatie/verduurzaming

Grote en Kleine Beer

Conform planning zijn de 115 appartementen en één bedrijfsruimte in september 2023 opgeleverd. Door de verduurzaming zijn de woningen van een C-label naar minimaal een A-label gegaan. Ongeveer de helft van de woningen heeft een A+-label (volgens de nieuwe rekenmethodiek NTA- 8800). In dit project is voor de laatste keer de huurverhoging na woningverbetering doorgevoerd. Voor de algemene elektrakosten zijn zonnepanelen geplaatst, die verrekenen we in de servicekosten.

De bewoners beoordeelden het project tijdens de werkzaamheden met een 7,5 en na oplevering een 7,9.

Plutolaan en Beatrixlaan

Aan de Plutolaan en Beatrixlaan in Bilthoven staan 141 appartementen (benedenwoningen met daarboven maisonnetwoningen) uit de jaren zestig van de vorige eeuw. Voor deze woningen startten we in 2023 met de voorbereidingen van het renovatie – en verduurzamingstraject. In september 2023 is het Startbesluit genomen voor de aanbesteding van dit project. De woningen worden verduurzaamd van gemiddeld een D – label naar een A – label (volgens de nieuwe rekenmethodiek NTA – 8800).

Inmiddels is het aanbestedingstraject afgerond en is er een keuze gemaakt uit één van de drie overgebleven partijen. In de eerste helft van 2024 werken we het plan verder uit zodat na de zomer het Ontwikkel en Investerings besluit kan worden genomen. De werkzaamheden starten dan eind 2024 aan de Plutolaan. De werkzaamheden duren naar verwachting een jaar.



De Kwartieren

De wijk De Leijen in Bilthoven was de laatste grote nieuwbouwlocatie van de gemeente De Bilt. De wijk bestaat uit circa 2.300 woningen. Het grootste deel van de wijk De Leijen is in de jaren '70 en '80 gebouwd. Een laatste invulling in de wijk is in 2018 afgerond.

Dit type wijk wordt vanwege zijn vorm ook wel bloemkoolwijk genoemd.

Ons complex de Kwartieren telt 254 eengezinswoningen, voornamelijk uit de jaren '70. In de Kwartieren heeft elke straat een (architecten)naam die eindigt op 'kwartier'. De woningen in de Kwartieren hebben niet eerder een grootschalige ingreep gehad en zijn nu dringend aan groot onderhoud toe. Medio 2021 is SSW aan de slag gegaan met een haalbaarheidsonderzoek, waarin verschillende scenario's zijn uitgewerkt op het gebied van onderhoud en verduurzaming. Na een zorgvuldige selectieronde van een drietal aannemers is in januari 2023 Trebbe geselecteerd als aannemer. Na deze aannemingsselectie is het projectteam gestart met de planvoorbereiding om de woningen te verbeteren en te verduurzamen naar label A+ inclusief het renoveren van badkamer, keuken en toilet. Daarnaast krijgen de woningen 6 à 8 zonnepanelen. In juni 2023 zijn er twee Meet & Greet bijeenkomsten georganiseerd in de wijk om het projectteam voor te stellen aan de bewoners en hun ideeën en wensen te inventariseren middels een enquête. Ook is er diverse malen vergaderd met de actieve klankbordgroep die speciaal hiervoor is opgericht.

Het project wordt gefaseerd uitgevoerd en de draagvlakmeting is daar op aangepast. Fase 1 is naar voren gehaald aangezien er in juni 2024 gestart moet worden als gevolg van de Natuurwet. De uitvoering van alle fases loopt tot begin 2026. Om ervoor te zorgen dat tijdens de uitvoering voldoende logeerwoningen beschikbaar zijn, worden leegkomende woning in de buurt onder de leegstandswet tijdelijk verhuurd door AdHoc.

Gasloos maken woningen Brandenburg West

We onderzoeken samen met onder andere de gemeente De Bilt of we 270 woningen aan de Kometenlaan gasloos kunnen maken. We doorlopen hier eerst een technisch en financieel haalbaarheidsonderzoek. Als dit een realistisch plan lijkt te zijn, dan onderzoeken we bij de bewoners of er voldoende draagvlak voor is

Energielabels

Het resultaat van de verduurzamingswerkzaamheden is dat de energielabels van onze woningen verbeteren. In de tabel hieronder de ontwikkeling van de energielabels.

Energielabel	Percentage 2023	Percentage 2022
A/A+/A++	34,4	31,8
B	18,0	17,9
C	24,2	24,1
D	10,7	12,4
E	6,7	7,4
F	3,9	4,4
G	2,1	2,1
Totaal	100	100



Communicatie en participatie bij verduurzamingstrajecten

In 2023 hebben we de eerder ingezette lijn voor (bewoners)communicatie doorgezet. In de Kwartieren is voor het eerst een Meet & Greet georganiseerd. Deze vorm van bewonerscontact is dusdanig goed bevallen dat we dat ook bij komende projecten zoals Plutolaan en Beatrixlaan willen inzetten.

Verdere successen om te vermelden:

-
- Opheffen woonunitpark Kometenlaan
- Bijna 98% draagvlak renovatie en verduurzaming eengezinswoningen Tuinstraatkwartier
- Liftonderhoudsprojecten in diverse complexen met maar 1 lift, waarbij we een gastvrouw hebben ingezet voor de bewoners die afhankelijk waren van de lift voor het sjouwen van boodschappen, fietsaccu's en het halen van de ochtendkrant

Ook hebben we diverse bewoners in verbinding gebracht met hulpverlening en organisaties rondom eenzaamheid en mantelzorg.



2.5 In wijken met woningen van SSW is het prettig wonen voor onze huurders

Wij werken aan wijken en dorpen waar onze huurders goed en prettig wonen, samen met huurders van andere verhuurders, woningeigenaren of bewoners van (kleinschalige) zorgwoningen. Wij streven een inclusieve samenleving na en vinden variatie in bewoners waardevol. Daarom zoeken we naar mogelijkheden om een eenzijdige bevolkingsopbouw in een wijk te voorkomen.

De huurprijs is de belangrijkste knop waar we aan draaien om verschillende huishoudens in een wijk of complex te krijgen. Eenzijdige opbouw van wijken voorkomen we door verschillende huurprijsniveaus in een wijk of complex. Daarnaast kijken we bij het plaatsen van nieuwe huurders met een zorgvraag of de omgeving voldoende draagkracht heeft om dit op te vangen.

2.5.1 Woonruimte verdelen

Passend toewijzen en EU-normering

Passend toewijzen	Norm 95%	Resultaat SSW 97,3%
EU-normering	Norm 92,5%	Resultaat SSW 97,8%

Vanuit de Woningwet moeten woningcorporaties aan tenminste 95% van de nieuwe huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning toewijzen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (passend toewijzen). Zoals uit de tabel blijkt voldoen we ruimschoots aan deze voorwaarde.

- Van deze primaire doelgroep kregen 188 huishoudens in 2023 een woning, waarvan 183 (= 97,3%) een woning kreeg die volgens deze wet passend was.
- Het aanbod voor deze groep (met een inkomen tot de tweede aftoppingsgrens) bestond uit 237 woningen (174 tot de eerste aftoppingsgrens + 63 tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens). Dat is 90% van het totale aanbod.

De EU heeft regels opgesteld voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Met ingang van 2022 zijn de regels veranderd. Vanaf dat moment moeten corporaties tenminste 92,5% toewijzen aan huishoudens met een inkomen lager dan:

- eenpersoonshuishoudens: € 44.035
- meerpersoonshuishoudens: € 48.625.

De inkomensgrens voor de meerpersoonshuishoudens is in 2022 verhoogd zodat ook de lage middeninkomens in deze categorie vallen. In 2023 verhuurden wij 97,8% aan deze doelgroep. We hebben zes woningen verhuurd aan huishoudens met een hoger inkomen, vier van hen hadden een urgentie.



Alle verhuurde woningen 2023

Sociaal		Totaal
< 1 ^e aftoppingsgrens	174	
Tussen 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens	62	
> 2 ^e aftoppingsgrens	25	
Sociaal totaal		261
Vrije sector		
Eerder al geliberaliseerd	4	
Geliberaliseerd in 2021	8	
Vrije sector totaal		12
Totaal verhuurd		273

Enkele verhuurcijfers op een rij	2023	2022	2021
Woningen verhuurd (sociaal en vrije sector)	273	276	327
Waarvan:			
• nieuwbouwwoningen	0	0	0
• bestaande woningen	265	267	315
• zorgwoningen (zelfstandig)	8	9	12
Nieuwe huurders			
• statushouders woningen (personen)	21 (58)	19 (66)	25 (67)
• uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen	14	11	12
• senioren (>= 66 jaar)	33	30	30
• urgent woningzoekenden	37	33	51
• gemiddelde inschrijftijd voor een woning	9,9 jaar	10,7 jaar	10,7 jaar

Het aantal verhuurde woningen (totaal 273 sociaal en vrije sector) is vrijwel gelijk aan vorig jaar. De inschrijftijd is voor het eerst sinds jaren iets onder de 10 jaar gekomen.



Toewijzingen sociale huurwoningen 2023

			Verhuringen t/m sociale huurgrens			Verhuringen t/m sociale huurgrens
Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	≤ € 452,20	€ 452,20 – € 647,19	€ 647,19 – € 808,06	
1-persoon	< AOW	≤25.475	20	51	2	73
		>25.475	1	12	5	18
	≥ AOW	≤25.075	0	7	0	7
		>25.075	2	2	4	8
1-persoon Totaal			23	72	11	106
Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	≤ € 452,20	€ 452,20 – € 647,19	€ 647,19 – € 808,06	Verhuringen t/m sociale huurgrens
2- personen	< AOW	≤34.575	0	38	2	40
		>34.575	0	4	7	11
	≥ AOW	≤33.800	0	7	1	8
		>33.800	0	4	3	7
2-personen Totaal			0	53	13	66
Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	≤ € 452,20	€ 452,20 – € 693,60	€ 693,60 – € 808,06	Verhuringen t/m sociale huurgrens
≥3 personen	< AOW	≤34.575	0	60	0	60
		>34.575	0	9	19	28
	≥ AOW	≤33.800	0	0	0	0
		>33.800	0	0	1	1
≥3 personen Totaal			0	69	20	89
Eindtotaal sociale huurwoningen						261



Lokale binding

Vanwege de lange inschrijftijden voor een woning en de vitaliteit van dorpen is er voor de kleine kernen van de gemeente een speciale toewijzingsregeling ingesteld. Woningzoekenden met een binding aan deze kern krijgen voorrang als er een woning vrijkomt in deze kern (kernbinding).

Deze voorrangsregel is al langer van toepassing in Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek. De regionale huisvestingsverordening 2022 biedt gemeenten de mogelijkheid om deze voorrangsregeling ook voor andere kernen te laten gelden. De gemeente De Bilt heeft daarop besloten dat ook Maartensdijk onder deze regeling valt. Door deze regeling kunnen startende huishoudens in hun eigen dorp blijven wonen.

	Vrijgekomen woningen	Toegewezen op basis van kernbinding
Groenekan	2	1
Hollandsche Rading	4	4
Maartensdijk	42	21
Westbroek	3	1

Vrije sector

In 2023 zijn twaalf woningen verhuurd met een geliberaliseerd huurcontract. Van deze woningen waren vier woningen al eerder geliberaliseerd.

De woningen die wij verhuren met een geliberaliseerd huurcontract worden altijd verhuurd in het middenhuur segment met een aanvangshuur tot circa € 1.100.

De woningen worden aangeboden via WoningNet met voorrang voor doorstromers van SSW. Van de twaalf woningen zijn er tien uiteindelijk verhuurd aan doorstromers.

Van Groot naar Beter

De woningcorporaties in de regio Utrecht willen graag doorstroming bevorderen. Daarom krijgen huurders van een grote woning die kleiner willen gaan wonen voorrang. Onder bepaalde voorwaarden kan dat zelfs gepaard gaan met een aantrekkelijke regeling op de huurprijs. Zo hopen de corporaties dat er meer woningen vrijkomen voor gezinnen en starters.

In 2023 verhuurde SSW tien woningen met de regeling Van Groot naar Beter. Zes van de tien nieuwe huurders maakten tevens gebruik van de huurprijsregeling.

Urgenties

De regels voor de woonruimteverdeling zijn vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening. Het is mogelijk om een urgentieverklaring te krijgen. Dit is een uitzonderingsregeling om woningzoekenden die in moeilijke omstandigheden verkeren voorrang te geven bij de woningtoewijzing. Voor het verkrijgen van een urgentie gelden strikte regels.

In 2023 verhuurden we 37 woningen aan urgent woningzoekenden. Dit ligt in lijn met het gemiddelde over meerdere jaren.

Huisvesting van statushouders

De huisvesting van statushouders is een bijzondere opgave. De laatste jaren neemt de taakstelling toe, wat de druk op de bestaande sociale woningvoorraad vergroot. De taakstelling bestond in 2023 uit het huisvesten van in totaal 90 statushouders (eerste halfjaar 46 en tweede halfjaar 44). Dit aantal is fors hoger dan voorgaande jaren: in 2022 was de taakstelling 65 personen, in 2021 60 personen.



In principe is de huisvesting van statushouders de verantwoordelijkheid van de gemeente. Maar omdat SSW verreweg de grootste corporatie is in de gemeente hebben wij in de prestatieafspraken vastgelegd dat wij ons inzetten om in samenwerking met de gemeente de taakstelling te realiseren. De statushouders worden bij hun integratie in de Biltse samenleving op weg geholpen door vrijwilligers van Steunpunt Vluchtelingen.

In de prestatieafspraken werd eind 2022 vastgelegd dat het SSW in 2023 lukt om in ieder geval 60 statushouders te plaatsen zonder dat de leefbaarheid in complexen en buurten (verder) onder druk komt te staan. En dat wanneer de taakstelling voor 2023 hoger mocht komen, SSW en de gemeente inzetten op flexwoningen om starters, spoedzoekers en statushouders een tijdelijke oplossing te bieden. Omdat al snel bleek dat de opgave flink hoger was dan de gestelde 60, startte de gemeente een project met het doel om flexwoningen te realiseren, waarvan 30% aan statushouders wordt toegewezen. Deze flexwoningen zijn echter in 2023 nog niet gerealiseerd.

Ook SSW heeft de afspraak uit de prestatieafspraken, namelijk het huisvesten van 60 statushouders, niet gehaald; SSW heeft 54 personen gehuisvest. Dit ondanks een zogenaamde eindsprint die we in de laatste twee maanden van 2023 hebben ingezet, samen met Steunpunt Vluchtelingen De Bilt. De eerste maanden van 2024 spannen we ons in om de achterstand in te halen.

Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Het huisvesten van kandidaten die uitstromen uit beschermd wonen/maatschappelijke opvang is sinds een aantal jaren een regionale opgave. In de verdeling over de regio is afgesproken dat de gemeente De Bilt jaarlijks veertien kandidaten huisvest. Omdat deze kandidaten vrijwel altijd tot onze doelgroep behoren, vindt huisvesting door SSW plaats.

In 2023 hebben we veertien woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van uitstromers. Daarmee heeft SSW aan de opgave voor de uitstroom van maatschappelijke opvang voldaan.

In de standaardprocedure worden de kandidaten voorgedragen door Beter Wonen¹ en sluit SSW een regulier huurcontract met hen af zonder aanvullende voorwaarden.

2.5.2 Leefbaarheid

Wijkbeheer

De wijkbeheerders zijn veel in de wijk. Intern werken ze actief samen met de woonconsulenten. Extern is er veel samenwerking met de BOA's van de gemeente.

In de complexen aan de Kometenlaan en Planetenbaan is in de eerste helft van het jaar het wijkbeheer geïntensiveerd:

- Er zijn leefregels opgesteld en deze zijn meegedeeld aan de bewoners. Op deze leefregels is vrijwel dagelijks gehandhaafd.
- De buitenruimte van deze complexen is samen met de gemeente aangepakt. De bestrating is voorzien van duidelijke markering voor de stalling van fietsen en scooters. Het groen is gefatsoeneerd.
- Er zijn nieuwe en extra camera's opgehangen voor de verbetering van de veiligheid en voor handhaving van de leefregels.
- De wijkbeheerder heeft buurtbewoners geënthousiasmeerd om als Buurtambassadeur op te treden. Deze huurders zetten zich in voor hun complex en buurt en zijn de extra ogen en oren in de wijk, zodat het prettig wonen is voor alle bewoners.
- In de Buurtkamer aan de Kometenlaan zijn huurders ontvangen en hun vragen beantwoord. En we zijn in gesprek met stichting Leergeld over het idee om hier huiswerkbegeleiding aan te bieden.

¹ Beter Wonen is een vereniging die tot doel heeft een succesvolle uitstroom van cliënten uit instellingen te bevorderen en/of instroom in deze instellingen te voorkomen. Beter Wonen draagt kandidaten voor die kunnen doorstromen naar reguliere huisvesting.



- Maatwerk voor bewoners is beter mogelijk geworden: zorg waar zorg nodig is en inzet op woonfraude waar de situatie er om vraagt.

Deze maatregelen zijn in de tweede helft van het jaar ook succesvol toegepast bij de complexen aan de Beatrixlaan en Plutolaan.

Naast een intensievere aanpak bij enkele complexen blijft SSW in alle wijken actief wijkbeheer uitvoeren:

- De wijkbeheerders voeren servicegesprekken waarbij een nieuwe huurder circa zes weken na zijn of haar verhuizing een bezoek krijgt. De wijkbeheerder komt zich dan voorstellen zodat de huurder een aanspreekpunt van SSW in de wijk heeft. Ook geeft de wijkbeheerder informatie over de woning en het complex, bijvoorbeeld 'waar laat je je afval', en worden er tips gegeven om in contact te komen met de nieuwe burens. Er kan ook gesproken worden over de inrichting van de woning (vloerbedekking, stoffering e.d.) of eventuele mankementen die nog verholpen moeten worden.
- Door de verduurzamingsprojecten in verschillende complexen wordt met regelmaat een beroep gedaan op de wijkbeheerders en woonconsulenten om samen achter de voordeur te komen.
- Bij meldingen van overlast voeren de wijkbeheerders vaak een eerste verkennend keukentafelgesprek. Leidt dit niet tot een oplossing dan wordt veelal Buurtbemiddeling ingeschakeld. Als dit niet de oplossing is, gaat de woonconsulent samen met eventuele externe partijen kijken of er op een andere manier een oplossing geboden kan worden.
- Tijdens controles in de wijk zien de wijkbeheerders steeds meer vuildumping. Ze houden geen exacte cijfers bij, maar het valt wel op. De daders zijn lang niet altijd te traceren maar wanneer er een adres te vinden is tussen het vuil, schakelen ze de BOA's in. Dumpingen in SSW-wijken zijn niet altijd van huurders, immers vuil trekt vuil aan. In 2023 hebben we het initiatief genomen om de ondergrondse containers door de gemeente te vergroenen. Op dit moment zijn op twee plekken, de Akker in De Bilt en de Kometenlaan in Bilthoven, experimenten.

Groendagen

Na het succes in het Tuinstraatkwartier organiseert SSW ook in andere wijken groendagen. Het openbaar groen in het Tuinstraatkwartier in De Bilt en de Kwartieren in de Leijen Bilthoven wordt dan aangepakt. Voetpaden, brandgangen, verwaarloosde tuinen en perken werden gesnoeid en schoon en weer toegankelijk gemaakt. Een positieve impuls met groot effect in een buurt waar de verbeterplannen in voorbereiding zijn. Ook hier werken we samen met andere betrokken organisaties zoals gemeente en leegstandsbeheerder.

Woonfraude

Woonfraude wordt door SSW niet getolereerd. Gezien de woningnood vinden wij het belangrijk dat elke woning op een juiste manier toegewezen en bewoond wordt. In september 2021 zijn we begonnen met acties tegen woonfraude of illegale bewoning. Daardoor werden er meer en meer adressen bekend die onderzocht moesten worden. In het najaar van 2022 is daarom de inzet hierop geïntensiveerd en dit is doorgezet in 2023. In 2023 is bij 19 huurders de huur opgezegd naar aanleiding van ons onderzoek, zijn er 23 dossiers gesloten zonder gevolgen en zijn 2 woningen ontruimd wegens woonfraude. Eind 2023 lopen er nog 17 zaken. Daarnaast zijn er 17 huurders die zelf hun huur hebben opgezegd nadat wij hebben aangetoond dat ze hun hoofdverblijf elders hadden; bij 1 van deze huuropzeggingen waren ook onderhuurders betrokken. Deze zijn zelf vertrokken.

2.5.3 Kwaliteit dienstverlening

SSW laat de kwaliteit van haar dienstverlening meten de KWH (landelijk kennis en kwaliteitscentrum voor Woningcorporaties). De KWH-cijfers laten een teleurstellende ontwikkeling zien. De onderdelen nieuwe huurders, vertrokken huurders en reparaties scoren een mooi cijfer van 7,3 of hoger. De algemene waardering



voor de contacten met SSW blijft echter voor het vierde jaar op rij onder de norm van minimaal een 7 en 85% respondenten die een voldoende geven. Ook zien we een dalende waardering van onze vertrokken huurders.

Onderdeel	2023	2022	2021
Algemene waardering	6,3	6,4	6,7
Nieuwe huurders	7,4	7,4	7,6
Vertrokken huurders	7,3	7,5	8,0
Reparaties	7,6	7,6	7,7
Onderhoud	6,9	6,8	7,0

Het (te) lage huurdersoordeel op onze algemene dienstverlening is één van onze aandachtspunten. Het is in 2023 nog niet gelukt om dit tij te keren. Verdieping op het onderwerp laat zien dat dit met name zit in ons imago en ook het omgaan met steeds hogere verwachtingen is een kwetsbaar punt. SSW wordt stevig afgerekend op de staat van onderhoud (binnenzijde en energielabel) van de woning.

Aedes Benchmark: huurdersoordeel

Op het prestatieveld huurdersoordeel in de Aedes benchmark die in 2023 verscheen, scoorden we een C. Dit resultaat is gelijk aan dat van 2022.

2.5.4 Klachten

Woonstichting SSW was in 2023 lid van de KWRU (Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht). In 2023 was een flinke stijging te zien in het aantal klachten die door de huurders van Woonstichting SSW bij de KWRU zijn ingediend. In totaal heeft de KWRU in 2023 11 door huurders van Woonstichting SSW ingediende klachten, ontvankelijk verklaard. Dit is een verdubbeling ten opzichte van 2022. Enerzijds is dit te verklaren doordat in de hele regio een stijging van het aantal klachten is waargenomen, die mogelijk te koppelen zijn aan de ontwikkeling van de energieprijzen en de daarmee samenhangende verwachtingen van huurders. Anderzijds ervaart de KWRU dat de huurders van Woonstichting SSW mondiger zijn dan gemiddeld bij andere corporaties. De aard van de ontvankelijk verklaarde klachten was tweërlei: op het vlak van dienstverlening en op het vlak van onderhoud. Op beide vlakken blijven we continu werken aan verbetering. Geconcludeerd kan worden dat er een maatschappelijke trend zichtbaar was dat mensen sneller klagen en er vaker geëscaleerd moest worden.

2.5.5 Verbinden met de buitenwereld

De groep mensen die voor woonruimte een blijvend beroep op SSW doet, bestaat meer en meer uit kwetsbare mensen. Het realiseren van betaalbaar en veilig wonen in vitale wijken in de gemeente De Bilt vraagt daardoor steeds meer inspanningen. Dat kunnen we niet zonder onze huurders, de gemeente en onze maatschappelijke partners, zoals zorg- en welzijnsinstellingen.

Huurdersvertegenwoordiging Biltse Bewonersvereniging WoonSprak

WoonSprak is de belangenbehartiger van alle huurders van SSW en daarmee onze belangrijkste gesprekspartner namens de huurders. WoonSprak heeft bijna 500 leden.

WoonSprak ontving in 2023 een bijdrage van € 12.099 van SSW. Daarnaast betalen wij het eerste jaar van het lidmaatschap van WoonSprak voor nieuwe leden (= € 6). Dit doen wij omdat wij veel belang hechten aan een sterke huurdersvertegenwoordiging.



In 2023 vonden vier reguliere overleggen plaats tussen WoonSprak en SSW en tweemaal een Benen op Tafel overleg. Daarnaast zijn er in het kader van de fusie een aantal gesprekken geweest tussen de bestuurders van beide corporaties en beide huurdersverenigingen. Naast de gebruikelijk onderwerpen zoals begroting, jaarstukken en huurverhoging spraken we elkaar over:

- Dienstverlening van SSW
- Het Bod 2024 en de prestatieafspraken 2023 – 2026
- De Huurdersvisie en bijbehorende adviesaanvraag
- Fusie met Woongoed Zeist
- Adviesaanvraag Sociaal Statuut bij renovatie en sloop/ nieuwbouw.
- Ontwikkeling van WoonSprak
- Jaarverslag Regionale Klachtencommissie
- Relatie SSW en bewonerscommissies en relatie WoonSprak en bewonerscommissies
- (Her)activeren verkoopprogramma
- Voortgang van projecten, nieuwbouw en duurzaamheid

WoonSprak heeft advies uitgebracht over:

- de jaarlijkse huurronde 2023
- Huurdervisie

WoonSprak heeft ingestemd met:

- Het Sociaal Statuut
- De voorgenomen fusie tussen SSW en Woongoed Zeist

WoonSprak heeft een zienswijze afgegeven op

- de jaarstukken 2022
- herbenoemingen van een lid van de Raad van Commissarissen en de directeur bestuurder.

Jaarlijks vindt er een overleg plaats tussen de RvC, WoonSprak en het bestuur. Onderwerp van gesprek is dan vooral hoe WoonSprak kijkt naar de ontwikkelingen bij SSW. En in 2023 natuurlijk ook hoe WoonSprak aankijkt tegen de fusie met Woongoed Zeist en wat dat ook voor WoonSprak betekent. De huurderscommissarissen hebben in 2023 een aantal keer een bestuursvergadering van WoonSprak bijgewoond.

Vervolg op Werken aan energie besparen

Op 12 oktober 2022 organiseerden WoonSprak en SSW samen de jaarlijkse bijeenkomst voor bewonerscommissies, medewerkers SSW, bestuur en Raad van Commissarissen. Het thema was 'Werken aan energie besparen.' Een heel actueel thema in 2022 dat we (want nog steeds actueel) in een bijeenkomst op 11 oktober 2023 een vervolg hebben gegeven. Het programma in 2022 was gericht op wat de huurder, SSW en gemeente kunnen doen om de energielasten te verlagen. In 2023 keken we terug op wat dat jaar gebracht heeft (135 huisbezoeken van BENG! De Bilt bij huurders met een laag energielabel bijvoorbeeld). Maar we keken ook vooruit naar de verduurzamingstrein van SSW en wat het effect van de fusie daarop kon zijn. In het tweede deel van de bijeenkomst gingen we in gesprek met een aantal energiecoaches over hun ervaringen bij de huurders thuis. Opvallend was dat zij regelmatig moeite hadden om in contact te komen met de huurders die besparingsmogelijkheden zo goed kunnen gebruiken.

Samenwerking met bewonerscommissies

SSW hecht grote waarde aan overleg met bewoners over onderwerpen die van belang zijn om prettig, veilig en duurzaam te kunnen wonen. Ook willen we hen betrekken bij zaken die gaan over onderhoud van de complexen, de huur en servicekosten. Om gesprekken hierover te kunnen voeren zijn de bewonerscommissies op complexniveau onze gesprekspartners. De meer complex overstijgende thema's en algemene beheer-



onderwerpen bespreken wij met WoonSprak. Maar wij onderhouden ook contacten met actieve bewoners, bewonersorganen en wijkverenigingen in de buurt. In 2023 waren er negen bewonerscommissies actief. In mei 2023 is een gesprek geweest met alle bewonerscommissies, WoonSprak en de bestuurder van SSW om de onderlinge relatie te bespreken. Er zijn concrete afspraken gemaakt over het verbeteren van de samenwerking onderling. Zo is er de komende periode één contactpersoon namens SSW voor alle bewonerscommissies. Overleggen we voortaan in het voor- en najaar. En komen we begin 2024 nog eens bij elkaar om verder vooruit te kijken. Ook de samenwerking tussen de bewonerscommissies en WoonSprak onderling komt hierbij ter sprake.

De woonconsulent organiseerde in 2023 samen met de bewonerscommissie een wijkschouw met vertegenwoordigers van de gemeente (soms ook de BOA) en WoonSprak. Tijdens de wijkschouw lopen we de openbare ruimten langs en maken we afspraken over eventuele vragen of gebreken in de inrichting.

Naast de bewonerscommissies kent SSW ook deelname aan Verenigingen van Eigenaren (VvE's) in complexen waar naast huurwoningen van SSW ook sprake is van woningen in eigendom van particuliere eigenaren. Via dit gremium worden ook belangen van huurders besproken.

We participeren in vier VvE's waarbij één VvE een gemengd wooncomplex (huur- en koopwoningen) betreft. Door de manier waarop de eigendomsverhoudingen in gemengde complexen zijn geregeld hebben huurders geen toegang tot de Algemene Ledenvergadering (ALV) waar SSW als lid wel aan deelneemt. Om er toch voor te zorgen dat de belangen van huurders worden gewaarborgd, bereidt de woonconsulent van SSW de agenda voor de ALV gezamenlijk voor met de betreffende bewonerscommissie. De woonconsulent zorgt er ook voor dat een vertegenwoordiger van de bewonerscommissie aanwezig mag zijn (zonder stemrecht). Op die manier kunnen huurders toch invloed uitoefenen op collectieve beheerzaken die voor hen relevant zijn.

Bewonerscommissies ontvangen een jaarlijks budget ter ondersteuning van initiatieven die de sociale cohesie en/of leefbaarheid ten goede komen en om de kosten te dekken die voortkomen uit de vervulling van hun taken. De bijdrage kan ook ingezet worden om leefbaarheidsprojecten uit te voeren.

In 2023 waren de volgende bewonerscommissies actief in de betreffende wijk of het complex en hebben een bijdrage van SSW gekregen:

- bewonerscommissie Tuinstraatkwartier
- beheercommissie De Leijenburgh (Van Heukelomlaan)
- bewonerscommissie Dijkstate (Maertensplein, Maartensdijk)
- bewonerscommissie Herenplein
- bewonerscommissie Lugtensteyn (Orionlaan)
- bewonerscommissie Plutolaan
- bewonerscommissie Beatrixlaan
- bewonerscommissie Grote Beer en Kleine Beer
- bewonerscommissie JJP Oudkwartier

Vrijwilligers

Het zijn geen officiële huurdersvertegenwoordigers, maar onze vrijwilligers (bijvoorbeeld de lampenisten en buurtambassadeurs) zijn belangrijke vertegenwoordigers voor SSW. Daarom zetten we ze jaarlijks in het zonnetje tijdens het vrijwilligersuitje. In 2023 hebben we zo onze vrijwilligers voor hun betrokken en waardevolle inzet in 2023 bedankt.



Prestatieafspraken

Eind 2022 ondertekenden we de prestatieafspraken tussen gemeente De Bilt, WoonSprak en SSW. De prestatieafspraken zijn vierjarig en duren daarmee tot 2026

Bij het opstellen van de prestatieafspraken legden we ook vast dat wij ze elk jaar actualiseren met een jaarschijf voor het komende jaar. Tegelijkertijd monitoren we de voortgang van de uitwerking van de prestatieafspraken.

In 2023 hebben we (op ambtelijk niveau) enkele malen met elkaar om tafel gezeten over de jaarschijf 2024. Belangrijke gesprekspunten daarbij waren de huisvesting van statushouders en het (sneller) verduurzamen van de SSW-woningen met een E, F of G-label.

Eind december 2023 sloten we deze gesprekken af met een bestuurlijke overleg met de wethouder en bestuurder van SSW. In goede harmonie is toen de jaarschijf 2024 vastgesteld.

Gemeente De Bilt

Naast het tripartiete overleg van SSW, de gemeente en WoonSprak over de prestatieafspraken, voert het bestuur van SSW regelmatig overleg met de wethouder(s). Rond de besluitvorming over de prestatieafspraken is er in 2023 twee keer formeel bestuurlijk overleg geweest. De eerste maal als uitwerking van de jaarschijf 2023 over het eventueel versnellen van de verduurzaming. Het tweede overleg betrof de afronding van de jaarschijf 2024.

De bestuurder van SSW en de wethouders Wonen en Duurzaamheid hebben regelmatig informeel contact. Op ambtelijk niveau vond overleg plaats over onder andere de projecten, zoals het Tuinstraatkwartier, het Nobelkwartier en de Spoorzone. Maar ook de huisvesting van statushouders en de uitstroom maatschappelijke opvang stonden regelmatig op de agenda. De contacten tussen de gemeente De Bilt en SSW verliepen in 2023 op een prettige en constructieve wijze.

Regionale belanghouders

De zestien gemeenten in de regio Utrecht werken samen in de U16. Dit samenwerkingsverband heeft een belangrijke portefeuille op het terrein van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en woonruimteverdeling. Als afgeleide hiervan werken de regionale woningcorporaties samen in het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (verder te noemen RWU).

Regioplatform Woningcorporaties Utrecht

Het RWU is een platform voor onderling overleg en belangenbehartiging van regionale woningcorporaties. De directeur-bestuurder van SSW maakte deel uit van het algemeen bestuur van het RWU. De volgende onderwerpen zijn in 2023 aan bod gekomen:

- Fusie tussen RWU, SWRU en STUW
- Provinciale prestatieafspraken en Regionale woondeal U16
- Netcongestie
- Verduurzaming
- Oplopende bouwkosten

Daarnaast heeft de directeur-bestuurder van SSW in de RWU een kennissessie gegeven over Calamiteiten en crisisbeheersing.

Stichting Woonruimteverdeling Utrecht

De samenwerking tussen de corporaties in de regio Utrecht (waaronder SSW) en WoningNet is geformaliseerd in de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). Deze stichting is namens de aangesloten corporaties opdrachtgever voor WoningNet. Hiervoor is een dienstverleningscontract opgesteld tussen de corporaties uit de regio Utrecht en WoningNet.



2.6 We hebben oog voor huurders die hulp nodig hebben en zorgen voor een warme overdracht naar onze samenwerkingspartners

2.6.1 Sociaal beheer

Samenwerken met maatschappelijke partners

Het preventief werken kwam weer van de grond, bijvoorbeeld door het weer opstarten van onze servicegesprekken; ongeveer zes weken nadat een nieuwe huurder in zijn woning is komen wonen, brengt de wijkbeheerder een huisbezoek. De huurder kan vragen stellen over de informatie die bij het tekenen van de huurovereenkomst is verteld. Deze kennismaking is een prettige start van de relatie tussen huurder en verhuurder.

Een van de middelen die wij in overleg met de gemeente en WoonSprak sinds 2023 inzetten zijn de motivatiegesprekken. In sommige woongebouwen staat de leefbaarheid erg onder druk. Mensen voelen zich niet veilig in het woongebouw en/of hebben te maken met persoonlijke problemen en/of overlast van anderen. We passen de advertentie hierop aan. Voor de ondertekening van de huurovereenkomst gaan wij met nieuwe huurders in gesprek over het wonen in het woongebouw. We vertellen wat de bijzonderheden zijn en leggen uit welke maatregelen wij nemen om dit op te lossen. Daarnaast zijn wij duidelijk over het voorbeeldgedrag dat wij van nieuwe huurders verwachten. In 2024 gaan we experimenteren met het betrekken van zittende huurders bij de motivatiegesprekken.

Vanuit onze incassowerkzaamheden komen we ook regelmatig in aanraking met situaties waar meer aan de hand is dan huurbetalingsproblemen. Ook dan doen we een beroep op ons netwerk van maatschappelijke partners. Zowel om de huurders te helpen met hun budget als ook met de andere problemen die er zijn.

In 2023 is met de aanpak 'De Voorkant' vanuit de gemeente een integrale aanpak gekomen voor de jongerenoverlast in Bilthoven en De Bilt. Groepen jongeren zijn in kaart gebracht om meer grip te krijgen op de overlast die zij soms veroorzaken. Hiertoe heeft SSW een extra wijkbeheerder aangetrokken en is er extra cameratoezicht gekomen in enkele woongebouwen in Bilthoven. Deze aanpak valt of staat met de onderlinge informatieuitwisseling en samenwerking. We merken dat dit steeds vanzelfsprekender wordt.

Overlast

We merken dat de overlast die burens van elkaar ondervinden toeneemt. Steeds meer bewoners voelen dagelijks de uitzichtloosheid en onzekerheid door de energiecrisis en algemene negativiteit. Maatschappelijke ontwikkelingen (klimaat, oorlog) hielden deze korte lontjes in stand. Overlastzaken die niet aan de keukentafel opgelost kunnen worden, verwijzen wij naar Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling ziet ook een significante stijging van de aangemelde casussen. Veelal bewoners (zowel huurders als kopers) die zichzelf melden bij Buurtbemiddeling. Wij zijn blij dat huurders zelf de weg naar Buurtbemiddeling steeds beter vinden.

In diverse overlastzaken hebben wij in 2023 ook nauw samengewerkt met het Sociaal Team Kortdurende Ondersteuning van MENS De Bilt. Woonconsulenten schakelen dit team in bij casussen waarbij het vermoeden bestaat dat hulpverlening of andere ondersteuning noodzakelijk is. Het team biedt zelf ondersteuning, maar verwijst ook door naar andere hulpverlenende instanties.



2.6.2 Wonen met zorg

Voor mensen die niet (meer) zelfstandig kunnen wonen hebben we samen met maatschappelijke partners specifieke woonruimte gerealiseerd. In diverse woonvormen van SSW kan zorg worden geleverd:

- *Wooncentrum Zideris, Bilthoven*
woonruimte (verschillende woningen) voor zeventien volwassenen met een verstandelijke beperking. Zideris Bilthoven begeleidt ook een aantal bewoners met een verstandelijke beperking die zelfstandig wonen.
- *Woonzorgcentrum Dijckstate, Maartensdijk*
61 zelfstandige seniorenappartementen met extramurale zorg.
- *Toutenburg Maartensdijk*
33 seniorenappartementen (gelieerd aan Dijckstate) en een gemeenschappelijke recreatieruimte met activiteiten verzorgd door MENS De Bilt.
- *Multifunctioneel zorgcentrum Rinnebeek, De Bilt*
oefenruimte Rode Kruis, dagopvang voor cliënten met dementie en 28 wooneenheden voor psychogeriatrische cliënten (kleinschalige verpleeghuiszorg van De Bilthuysen/Silverein).
- *Thomashuis, Maartensdijk*
kleinschalige woonvoorziening voor acht bewoners met een verstandelijke (en lichamelijke) beperking.
- *De Reiger, Bilthoven*
26 zorgappartementen voor mensen met een verstandelijke (en lichamelijke) beperking, cliënten van Reinaerde.
- *Het jongerenhuis, Bilthoven.*
De Rading huurt twee woningen van SSW die onderling zijn verbonden. Een pleegmoeder woont in de woning van De Rading vangt hier tijdelijk pleegkinderen tot 18 jaar op.



2.7 De basis op orde

2.7.1 Dienstverlening

Tevreden huurders! Dat willen we graag. Daarom willen we onze huurders elke dag en in elk contact een goede beleving bieden en van betekenis zijn. Daarom hebben we eind 2022 onze Huurdersvisie gedeeld met Woonspraak en hun advies ontvangen. In de Huurdersvisie hebben we vastgelegd hoe we omgaan met onze huidige en toekomstige huurders en hoe we willen dat die ons zien.

Met de huurdersvisie als kompas hebben we bepaald welke stappen we gaan zetten om onze dienstverlening, houding en gedrag te blijven verbeteren en structureel te bouwen aan optimale klantgerichtheid. Zowel in de inrichting van de processen als de vaardigheden van medewerkers. Ons CRM (klantvolgsysteem) is verbeterd zodat informatie over klant en woning sneller opgezocht kan worden waardoor vragen telefonisch sneller beantwoord kunnen worden. Daarnaast hebben medewerkers een cursus Klantgericht Communiceren gevolgd, om de dienstverlening nog verder te verbeteren.

2.7.2 Organisatie

Op weg naar een nieuwe organisatie; verbouwen in bewoonde staat.

Met de fusie als nieuw perspectief, waren veel activiteiten gerelateerd aan het maken van een nieuwe organisatie. Maar ook de al bestaande organisatie bleef in ontwikkeling. Dit heeft geresulteerd in onder andere:

- Gerelateerd aan de explosie van de Weegschaal in april 2022, zijn er een aantal acties uitgezet en afgerond:
 - Er is organisatie breed een zogenaamde debriefing sessie aangeboden, begeleid door een externe partij. Medewerkers hebben hier op eigen initiatief aan deel kunnen nemen. Deze sessie heeft tools geboden voor het omgaan met calamiteiten op persoonlijk en organisatieniveau en er is een initiatief ontstaan voor aanvullingen op de al bestaande protocollen.
 - Er is een addendum vastgesteld en aan het calamiteitenplan toegevoegd. Hierin zijn de geleerde lessen van de explosie verwerkt, die zich met name richten op het proces en wie waarvoor verantwoordelijk is ná een calamiteit. Met als doel een passende begeleiding en zorg voor medewerkers.
- Het uitvoeren van organisatie en team brede training en ontwikkelprogramma's, waaronder fysieke weerbaarheid, omgaan met huurders met verward gedrag, klantgericht communiceren en Leantraining. Er zijn tevens BHV workshops aangeboden (reanimatie, brand blussen en EHBO) om medewerkers enthousiast te maken om zich aan te sluiten bij de BHV. Hiervan is goed gebruik gemaakt.
- Tegen het einde van het jaar hebben er een groot aantal gebruikerstrainingen plaatsgevonden gebruikerstrainingen voor het werken met een nieuw primair systeem, in verband met de fusie per 01-01-2024.
- Er heeft een uitbreiding van het BHV-team plaatsgevonden. Hiermee wordt geborgd dat er dagelijks en ook op de avonden bij bijvoorbeeld bewonersbijeenkomsten, een BHV-er aanwezig is.
- Het Leermanagement systeem van de corporatie academie is ingericht met leerlijnen op functie niveau. Hiermee is voor de medewerker zichtbaar wat hij/zij in zijn/haar functie aan kennis zou moeten hebben en/of kan bijscholen of verder leren. Het gebruik van deze leerlijnen is door de aanloop naar de fusie nog niet in werking gesteld.
- De personele activiteiten, georganiseerd door de personeelsvereniging, zijn ook dit jaar goed bezocht en gewaardeerd. Het zomer uitje/barbecue en een Sinterklaasfeest op kantoor zijn door de personeelsvereniging georganiseerd. Vanuit het bestuur en MT heeft een gezamenlijke kerstviering op een locatie buiten kantoor plaatsgevonden.



- Vanuit de medewerkers is een initiatief gekomen om mee te doen aan de ALS sunrise walk. Acht collega's hebben ruim € 7000.- euro opgehaald voor het goede doel. Naast de collega's liepen er ook partners en bekenden van de collega's mee. Dit heeft ook één nieuwe collega opgeleverd.
- Er is een PMO-enquête uitgezet onder alle medewerkers. Ruim de helft van de medewerkers heeft hier aan meegedaan. De belangrijkste risicofactoren die uit de enquête kwamen zijn (werk)stress, vitaliteit en rugklachten.

Op weg naar Woongroen

Naast de gebruikelijke activiteiten voor de dagelijkse bedrijfsvoering, heeft 2023 veel in het teken gestaan van de fusie. Dit vroeg van de ondernemingsraden, managers en bestuur, maar ook van de medewerkers, veel aandacht. Activiteiten die aan de fusie gerelateerd zijn, zijn onder andere:

- De maandelijkse personeelsbijeenkomsten hebben plaatsgemaakt voor maandelijkse fusie bijpraat momenten. In deze online bijeenkomsten werden gezamenlijk de medewerkers van SSW en de toekomstige collega's van Woongoed bijgepraat over de lopende projecten in relatie tot de fusie. Hierdoor werden medewerkers betrokken bij het proces en ontstond er een wederzijdse kennismaking.
- Begin 2023 vond de kick-off van het gezamenlijk fusie traject plaats. De bijeenkomst stond in het teken van wederzijdse kennismaking en was tevens, met de ondertekening van de intentie overeenkomst, het begin van het gezamenlijk voorbereiden van de nieuwe organisatie.
- Organisatiecultuurscan
Met de fusie worden niet alleen systemen en werkprocessen samengevoegd, maar ook twee culturen. Om inzicht te krijgen in de risico's en kansen van het samenvoegen van Stichting Woongoed Zeist en Woonstichting SSW, is een externe partij gevraagd een Cultuurscan te doen. Deze bestond uit een aantal groepssessies gecombineerd met interviews met medewerkers. Medewerkers konden op eigen initiatief meedoen of zijn gevraagd om deel te nemen. Een doorsnede van de organisatie heeft bijgedragen aan de cultuurscan.
De resultaten gaven weer waar we samen sterk in staan en waar mogelijk aanvullende acties nodig zijn voor een soepele overgang naar de fusie organisatie. Uit de sessies bleek dat er bij een deel van de medewerkers behoefte is aan het opruimen van gebeurtenissen uit het verleden. Dit heeft geresulteerd in een aantal sessies voor deze groep medewerkers, waarin hier specifiek aandacht voor was. De sessies zijn door de deelnemende medewerkers als positief ervaren.
- Diverse gesprekken met de vakbonden om te komen tot een Sociaal plan waarmee eventuele personele gevolgen worden ondervangen. Het Sociaal plan is in het najaar ondertekend.
- Het bouwen van een functiehuis passend bij de ambities van Woongroen. Doel was het maken van (meer) generieke profielen die ruimte bieden voor loopbaanpaden en inzetten van talenten. Medewerkers konden hun belangstelling aangeven op functies die per 1 januari 2024 nieuw waren en/of waar formatie beschikbaar was. Er zijn drie (SSW) medewerkers geplaatst in nieuwe functies.

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage is in 2023 gestegen naar 10.9 %. Dit is een plus van 5.7 % ten opzichte van 2022. Het kortdurend verzuim is 0.7 %, het middellang verzuim is 0.9 %. Het overgrote deel betreft langdurend (9.3%) verzuim.

Wanneer we inzoomen zien we dat het voornamelijk verzuim betreft met een oorzaak die buiten de invloedssfeer van het werk ligt. Managers en Arbodienst werken samen om het verzuim op een juiste en adequate wijze te begeleiden en kijken wat wel mogelijk is. Het aantal verzuimcasussen vraagt ook aandacht voor de collega's die het werk overnemen. De afwezigheid van collega's is waar mogelijk door inleen medewerkers opgevangen.

Personeelsbestand

In volgende tabel staat een overzicht met kenmerken van het personeelsbestand. De cijfers hebben betrekking op medewerkers in de vaste formatie van SSW.



Medewerkers in dienst (per 31-12-2023)

Kenmerk	2023	2022	2021
Totaal aantal fte	42.6	44	48
Totaal aantal medewerkers	47	48*	52*
Mannen	21	23	23
Vrouwen	26	25	29
Fulltime	28	31	34
Parttime	19	17	18
Verloopcijfer	12.6 = 13 %	16%	15%
Aantal nieuwe medewerkers	4	5	15
Aantal vertrokken medewerkers	6	8	7
Gemiddelde leeftijd	51	49	46
Gemiddeld aantal dienstjaren	8	7	7
Ziekteverzuim	11%	5.2%	2,8%
Opleidingskosten	€ 88.000	€ 134.000	€ 58.000

*Naast de vaste medewerkers waren er op 31-12-2023 in totaal 16 interimers. Deze zijn om verschillende redenen ingehuurd.

- Invulling vacatures die in de aanloop naar de fusie niet ingevuld zijn (werkvoorbereider, manager bedrijfsvoering & financiën, projectleider stook- en servicekosten en medewerker financiën).

- Tijdelijk opplussen van formatie wegens verzuim binnen het team (wijkbeheerder, medewerker huuradministratie en medewerker klantcontact).

- Tijdelijk opplussen van de formatie voor inkopen van extra kennis en/of formatie op de functie vanwege werkzaamheden voor de fusie (informatiemanager, projectleider flexwonen, projectconsulent woonfraude / huurincasso, wijkopzichter, woonconsulent, verhuurmakelaar)

- Inkopen kennis die intern niet voorhanden is of kan zijn (corporate controller en privacy officer)

Daarnaast worden er verschillende mensen ingehuurd via Aethon voor het KCC. Op 31-12-2022 waren dat 3 medewerkers.

Bovenstaande tabel laat zien dat de vaste formatie van SSW in 2023 nagenoeg gelijk is gebleven met 2022.

Wanneer we het totaal van medewerkers en interimers in 2022 tegen elkaar afzetten, zien we dat het aantal mensen dat werkzaam is voor SSW licht gestegen is. Belangrijkste reden is het extra inhuren van formatie vanwege verzuim en extra formatie vanwege fusie werkzaamheden.

2022: 48 medewerkers en 12 interimers = 60 medewerkers

2023: 47 medewerkers en 16 interimers = 63 medewerkers

Opleidingskosten

In 2023 is de uitnutting van het opleidingsbudget gedaald. Directe aanleiding is de fusie, die als gevolg heeft dat medewerkers meer tijd hebben besteed aan werkgroepen en/of trainingen in relatie tot nieuwe systemen. Daarnaast heeft het inrichten van een nieuw functiehuis met nieuwe profielen er vermoedelijk toe geleid dat men heeft afgewacht hoe hun functie er vanaf 1 januari 2024 uit zou zien. En is er daardoor minder geïnvesteerd in de functie van dat moment.

In 2023 is met name geïnvesteerd in organisatie brede trainingen, gericht op o.a. teamvorming, klantgerichtheid, agressie en veiligheid en persoonlijke coaching en/of actualisering kennis.

Vertrouwenspersoon

In 2023 is de vertrouwenspersoon over één casus benaderd. De casus is met de leidinggevende besproken.



2.7.3 Ondernemingsraad

Tot het voorjaar 2023 bestond de OR uit zes leden. Daarna is er afscheid genomen van twee leden. Met het oog op de fusie heeft de OR besloten om de daardoor ontstane vacature in de OR niet in te vullen. Enerzijds omdat er eigenlijk geen tijd was om een lid te werven en in te werken. Maar anderzijds ook omdat er na de fusie een nieuwe OR ontstaat voor de fusiecorporatie en het lidmaatschap dus maar kort zou kunnen duren. De goede samenwerking met de OR van Woongood Zeist maakte dit ook mogelijk door het verdelen van de werkzaamheden.

Overleg

De OR en het bestuur zaten in het verslagjaar regelmatig met elkaar om de tafel. Eenmaal was daar ook José Hendriksen als contactpersoon vanuit de RvC bij aanwezig. De gesprekken van bestuur en OR waren deels formeel maar deels ook informeel.

Naast overleg met de bestuurder vindt er periodiek ook overleg plaats met HR. Om de zes weken worden de lopende actiepunten doorgenomen.

De OR heeft tweemaal per jaar een gesprek met de Raad van Commissarissen over de ontwikkelingen bij en van SSW.

Eenmaal in de vier weken was er, in het kader van de fusie, een gemeenschappelijk overleg van de bestuurders en vertegenwoordigers van beide OR-ren. De adviseur van beide Or-ren was daar indien nodig bij aanwezig. Dit overleg werd door de beide OR-ren gezamenlijk voorbereid. Belangrijke gesprekspunten zijn vanzelfsprekend de voortgang van de fusie, de adviesaanvragen en de bijbehorende besluitvorming. De OR heeft daar ook steeds aandacht gevraagd voor de impact van de fusie op de medewerkers (onzekerheid, werkdruk, zorgvuldigheid processen en procedures, e.d.).

Gespreksonderwerpen

Belangrijke overlegpunten en acties in 2023 hadden vooral betrekking op de fusie.

De gezamenlijks OR-ren hebben in het kader van de fusie adviesaanvragen ontvangen:

- Adviesaanvraag applicatielandschap na de fusie
- Adviesaanvraag Intentieovereenkomst voorgenomen fusie
- Adviesaanvraag samenstelling bestuur en RvC voor de fusieorganisatie
- Adviesaanvragen organisatie inrichting fusieorganisatie (organogram)
- Adviesaanvraag voorgenomen fusie
- Adviesaanvraag organisatie-inrichting (functiehuis)
- Adviesaanvraag huisvestingsplan fusieorganisatie

Over bijna al deze aanvragen hebben de OR-ren gezamenlijk een positief advies uitgebracht met over het algemeen daarbij een aantal aanbevelingen. In het besluit over onze adviezen zijn die aanbevelingen veelal overgenomen.

De OR heeft een instemmingsaanvraag ontvangen over de secundaire arbeidsvoorwaarden voor de medewerkers van de fusieorganisatie. De OR heeft ingestemd met het pakket aan secundaire arbeidsvoorwaarden.

In het kader van fusie heeft de OR verder meegedacht / -gesproken over het Sociaal Plan, het Cultuuronderzoek door Ngenious en de invoering van generieke functieprofielen.



De OR had op een aantal andere onderwerpen wel adviesrecht maar heeft van dat recht geen gebruik gemaakt omdat de gegeven informatie voldoende was (en er bijvoorbeeld positieve ervaringen waren bij één van de organisaties en omdat er genoeg andere zaken waren voor de OR). Het gaat dan om:

- Cohesie als arbodienst voor de fusieorganisatie
- Keuze voor de vertrouwenspersoon
- Integriteitscode
- Meldregeling (klokkenluidersregeling) voor de fusieorganisatie

De OR neemt deel aan een platform van diverse ondernemingsraden uit de regio. Dit platform is in 2023 eenmaal bij elkaar geweest.



2.8 Financiën

Deze paragraaf beschrijft de gerealiseerde prestaties op financieel-economisch terrein in 2023. Daarnaast geven we een vooruitblik op 2024.

2.8.1 Marktwaarde en beleidswaarde

De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is bepaald in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Deze waarde realiseren is niet ons doel. De realisatie van de marktwaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor SSW om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB huurwoningen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Met ingang van het boekjaar 2016 zijn corporaties conform de Woningwet verplicht hun vastgoed te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering is gemaakt in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

Voor de woningportefeuille van SSW heeft dit geleid tot een stijging van de marktwaarde. De marktwaarde stijgt met circa € 61 miljoen (2021: daling circa € 5 miljoen) (inclusief voorraadmutaties zijnde nieuwbouw en verkopen, exclusief verzilverd wonen, erfpacht en onderhanden werk). De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de toegenomen verkoopwaarde (leegwaarde), via de gestegen WOZ-waarde (plus € 114 miljoen), validatie parameters (min € 26 miljoen) en een stijging van de gehanteerde disconteringsvoet (min € 37 miljoen).

De marktwaarde is als volgt opgebouwd (x € 1.000):

bedragen x € 1.000,-	2023			2022		
	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari	938.979	90.976	1.029.955	935.231	99.483	1.034.714
Voorraadmutaties	-5	0	-5	-4.480	0	-4.480
Mutaties objectgegevens (o.a. WOZ, huur, mutatiekans)	139.757	17.796	157.553	89.451	6.829	96.280
Rekenmethodiek wijzigingen	-23.414	-2.317	-25.731	8.157	889	9.046
Mutatie parameters n.a.v. validatie handboek m.n. disconteringsvoet	-23.660	433	-23.227	60.091	1.275	61.366
Mutatie macro-economische parameters (o.a. vervallen verhuurdersheffing, historische leegwaardestijging en disconteringsvoet)	-45.089	-2.458	-47.547	-149.471	-17.500	-166.971
Stand per 31 december	986.568	104.430	1.090.998	938.979	90.976	1.029.955

Wij exploiteren ons vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen. De verdien capaciteit op basis van onze beleidskeuzes vertaalt zich in de waarde van ons vastgoed: de beleidswaarde.

Bij de marktwaardewaardering is het toekomstig beleid van SSW van beperkte invloed.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In 2018 is het begrip beleidswaarde geïntroduceerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Wij hebben hier nadere invulling aan gegeven op basis van de voorschriften van de Aw.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt grotendeels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht. Immers, de beleidswaarde neemt de marktwaarde als



vertrekpunt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het 'Verticaal toezichtmodel' van de Aw en WSW. In 2020 hebben de Aw en WSW het definitieve normenkader vastgesteld.

Uitgangspunt voor de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Door afslagen voor de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer wordt aansluiting gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

In het boekjaar is de beleidswaarde (exclusief verzilverd wonen en erfpacht) gestegen van € 317,0 miljoen naar € 340,2 miljoen (7,3 %). De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes die door SSW zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef)huur en de normen voor onderhoud en beheer. Anderzijds wordt de ontwikkeling beïnvloed door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door SSW van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersorganisatie over huursomstijging en huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de disconteringsvoet, mede ingegeven door de tweetal versies van het handboek die er na eerste publicatiedatum zijn verschenen waarin de disconteringsvoet de reden van aanpassing betrof.
- Toepassing van een nadere standaardisatie voor de bepaling van de onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor de bepaling van beheerkosten.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Verskil tussen marktwaarde en beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

Bedragen x € 1.000,-	2023		2022		
Marktwaarde in verhuurde staat *)			€ 1.090.998		€ 1.029.955
Afslagen:					
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 58.903	5,40%		€ 135.938	12,46%
Betaalbaarheid (huren)	€ -482.836	-44,26%		€ -501.593	-45,98%
Kwaliteit (onderhoud)	€ -351.602	-32,23%		€ -328.282	-30,09%
Beheer (beheerkosten)	€ 24.724	2,27%		€ -19.057	-1,75%
			€ -750.811		€ -712.994
Beleidswaarde			€ 340.187		€ 316.961

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 751 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van SSW.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd. SSW heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze



schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 751 miljoen.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 340 miljoen (2022 € 317 miljoen). De beleidswaarde bedraagt hiermee 31% van de marktwaarde (2022 31%). De beleidswaarde in 2023 is gestegen ten opzichte van het jaar van het jaar 2022, mede door een stijging van de marktwaarde.

De toeslag beschikbaarheid is in het jaar 2023 € 77 miljoen lager dan het jaar 2022. Bij het bepalen van de afslag beschikbaarheid wordt in tegenstelling tot de marktwaarde verondersteld dat er 100% wordt door geëxploiteerd. De leegwaardeontwikkeling en disconteringsvoet hebben invloed op de beschikbaarheid. Ten opzichte van het jaar 2022 zijn de disconteringsvoet en leegwaarde gestegen wat een lagere toeslag in 2023 verklaard.

De afslag voor kwaliteit is toegenomen met € 23 miljoen (7%) ten opzichte van het jaar 2022. Dit wordt veroorzaakt door een geactualiseerde inschatting van de benodigde uitgaven voor renovatieprojecten alsmede een toename van het reguliere onderhoud. Het onderhoud in de onderhoudsnorm is gebaseerd op het bezit van SSW; de opslag beheer is gebaseerd op de meerjarenbegroting, waarin is uitgegaan van de voorgenomen fusie met Woongoed Zeist.

Voor beheer is er sprake van een toeslag van € 24 miljoen in 2023 in plaats van afslag van € 19 miljoen in 2022. De beheernorm is gebaseerd op de meerjarenbegroting 2024, waarin is uitgegaan van de voorgenomen fusie met Woongoed Zeist. Deze beheernorm is € 198, 20% lager dan het jaar 2022.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten beleidswaarde	2023	2022
Streefhuur van % van de maximaal redelijk huur ultimo jaar (doel 73%)	69,1%	71,4%
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 3.893	€ 3.589
Beheerlasten per kostenfactor	€ 797	€ 995
Discontovoet Daeb	6,42%	5,80%
Discontovoet Niet-Daeb	6,54%	6,19%

Sensitiviteitsanalyse marktwaarde

Onderstaande tabel geeft inzicht in de gevoeligheid van de beleidswaarde.

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	Plus of min € 25	plus € 22,8 of min € 25,9 miljoen
Lasten onderhoud	Plus of min € 100	plus / min € 17 miljoen
Lasten beheer	Plus of min € 100	plus / min € 17 miljoen

2.8.2 Resultaatontwikkeling in 2023

Hieronder volgt een toelichting op de resultatenrekening van SSW.

Het gerealiseerde jaarresultaat bedraagt circa € 27 miljoen positief. Dit resultaat wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille (€ +18 miljoen) als gevolg van een gestegen marktwaarde. Zonder de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille is het resultaat circa € 9 miljoen positief (2022: € 4 miljoen positief).

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is € 7 miljoen lager dan de begroting

Er is in de marktwaarde 2023 rekening gehouden met de signalen eind 2022 van ingezette daling van de verkoopwaarde door te rekenen met een negatieve leegwaardestijging.



Bij het opstellen van de begroting 2023 wordt uitgegaan van de waardering volgens het basis handboek marktwaardering 2022 c.q. jaarrekening 2023 en wordt er gerekend met aannames voor toekomstige stijgingen.

Verkorte enkelvoudige winst- en verliesrekening Bedragen x € 1.000	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022	2023 t.o.v. Begroting 2023	2023 t.o.v. Realisatie 2022
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.647	15.147	10.845	1.500	5.802
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	73	-	13	73	60
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.007	24.742	-10.688	-6.735	28.695
Nettoresultaat overige activiteiten	121	96	102	25	19
Overige organisatiekosten	-999	-1.004	-811	5	-188
Leefbaarheid	-794	-697	-492	-97	-302
Saldo financiële baten en lasten	-3.655	-3.295	-3.484	-360	-171
Resultaat voor belastingen	29.400	34.989	-4.515	-5.589	33.915
Belastingen	-2.252	-2.450	-2.328	198	76
Resultaat na belastingen	27.148	32.539	-6.843	-5.391	33.991

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is € 6 miljoen hoger dan in 2022 en is redelijk lijn met de begroting 2023. In 2023 is er geen verhuurderheffing meer geheven door de belastingdienst.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn in 2023 hoger dan in 2022 en in lijn met de begroting 2023. Dit als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging welke conform de wet- en regelgeving is. De huuropbrengsten bestaan uit het saldo van de huromzet (totaal van de geprolongeerde huur van alle vhe's) met daarop in mindering gebracht de huurderiving als gevolg van leegstand en oninbaarheid.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille Bedragen x € 1.000	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022	2023 t.o.v. Begroting 2023	2023 t.o.v. Realisatie 2022
Huuropbrengsten	38.765	38.714	38.316	51	449
Opbrengsten servicecontracten	2.018	1.344	1.693	674	325
Lasten servicecontracten	-2.378	-1.319	-1.880	-1.059	-498
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.220	-4.320	-3.596	100	-624
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.561	-17.528	-17.699	1.967	2.138
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.977	-1.744	-5.989	-233	4.012
Totaal	16.647	15.147	10.845	1.500	5.802

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn nagenoeg gelijk aan de begroting 2023.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022	2023 t.o.v. Begroting 2023	2023 t.o.v. Realisatie 2022
Erfpacht	-70	-62	-67	-8	-3
Toegerekende organisatiekosten	-4.150	-4.258	-3.529	108	-621
Totaal	-4.220	-4.320	-3.596	100	-624

Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten voor planmatige onderhoudsactiviteiten zijn in 2023 € 5,4 miljoen lager dan in 2022 en op totaalniveau € 2 miljoen lager dan de begroting 2023. De verlaging van het planmatig onderhoud is met name veroorzaakt door een stelselwijziging in 2023. Het mutatieonderhoud is € 2 miljoen hoger dan begroot. Dit heeft voornamelijk te maken met een inhaalslag op de facturatie met de aannemer. Tevens zijn de mutatiekosten per woning gestegen ten opzichte van 2022. Voor het reparatie- en klachtenonderhoud geldt



hetzelfde als het mutatieonderhoud. Verdere verhogingen zijn voornamelijk als gevolg van de prijsstijgingen welke in 2023 zijn doorgevoerd door de leveranciers van onderhoud.

Laasten onderhoudsactiviteiten	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022	2023 t.o.v. Begroting 2023	2023 t.o.v. Realisatie 2022
Planmatig onderhoud	-5.045	-10.391	-10.411	5.346	5.366
Mutatieonderhoud	-4.337	-2.587	-2.462	-1.750	-1.875
Reparatie-/klachtenonderhoud	-3.304	-1.898	-1.880	-1.406	-1.424
Asbest	-853	-497	-1.067	-356	214
Toegerekende organisatiekosten	-2.022	-2.155	-1.879	133	-143
Totaal	-15.561	-17.528	-17.699	1.967	2.138

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn lager dan in 2022 door de afschaffing van de verhuurderheffing. De belastingen en gemeentelijke heffingen zijn ten opzichte van de begroting 2023 en realisatie 2022 toegenomen als gevolg van gestegen WOZ-waarden.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022	2023 t.o.v. Begroting 2023	2023 t.o.v. Realisatie 2022
Verhuurderheffing	-	-	-4.206	-	4.206
Belastingen en gemeentelijke heffingen	-1.839	-1.635	-1.686	-204	-153
Verzekeringen	-138	-109	-97	-29	-41
Totaal	-1.977	-1.744	-5.989	-233	4.012

2.8.3 Kasstroomoverzicht 2023

In tegenstelling tot het jaarresultaat van SSW, worden de kasstromen niet beïnvloed door boekhoudkundige effecten en geven daarmee een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie van SSW.

In 2023 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten € 40,8 miljoen (2022 € 39,7 miljoen; begroot 2023 € 40,2 miljoen). De werkelijke inkomsten liggen € 0,5 miljoen hoger dan de begroting 2023.

De operationele kasstroom is in 2023 ten opzichte van 2022 gestegen met € 5,3 miljoen naar € 9,7 miljoen. De hogere operationele kasstroom is te wijten aan de stelselwijzing in 2023. Bepaalde onderhoudsuitgaven (planmatig onderhoud bij een duurzaamheidsproject) zijn aangemerkt als investering in het bestaand bezit (kasstroom uit investeringsactiviteiten). De investeringen in materiële vaste activa zijn om deze reden dan ook hoger dan de realisatie van 2022.



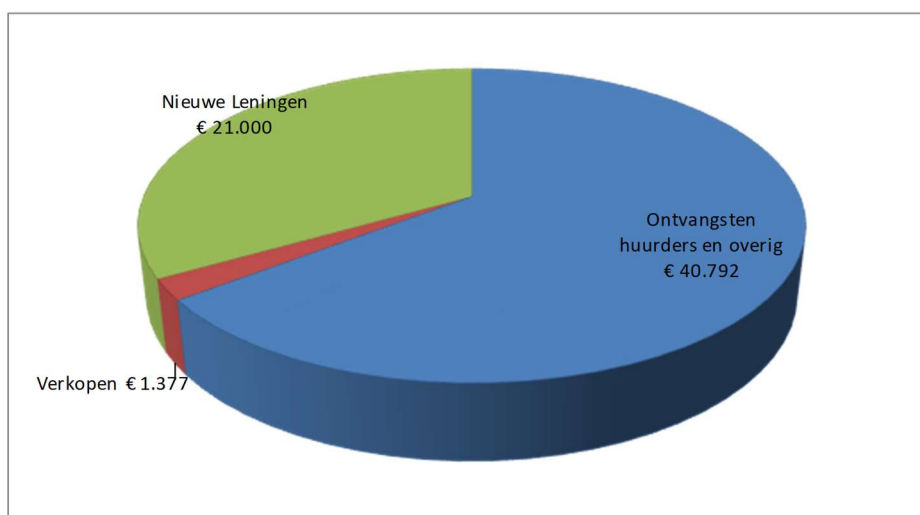
Kasstroomoverzicht Bedragen x € 1000	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022	2023 t.o.v. Begroting 2023	2023 t.o.v. Realisatie 2022
Ontvangsten huurders	40.792	40.222	39.680	570	1.112
Ontvangsten overig	49	92	79	-43	-30
Lonen en salarissen	-3.533	-3.849	-3.518	316	-15
Onderhoud	-11.852	-15.374	-9.842	3.522	-2.010
Overige lasten	-9.747	-8.480	-12.062	-1.267	2.315
Totaal	15.709	12.611	14.337	3.098	1.372
Betaalde rente	-3.562	-3.509	-3.372	-53	-190
Vennootschapsbelasting	-2.466	-2.413	-1.226	-53	-1.240
Ontvangen rente	0	19	0	-19	0
Totaal	-6.028	-5.903	-4.598	-125	-1.430
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.681	6.708	9.739	2.973	-58
Investerings materiële vaste activa	-14.723	-14.430	-12.701	-293	-2.022
Desinvesteringen materiële vaste activa	1.377	2.058	119	-681	1.258
Ontvangsten overig	0	-623	0	623	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-13.346	-12.995	-12.582	-351	-764
Nieuwe leningen	21.000	20.053	5.000	947	16.000
Aflossingen leningen	-17.234	-15.734	-5.701	-1.500	-11.533
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.766	4.319	-701	-553	4.467
Saldo liquide middelen 1/1	1.083	2.268	4.627		
Saldo liquide middelen 31/12	1.184	300	1.083		
Mutatie liquide middelen	101	-1.968	-3.544		

De desinvesteringen betreft de ontvangst voor de verkoop van twee erfpachtgronden en een woning.

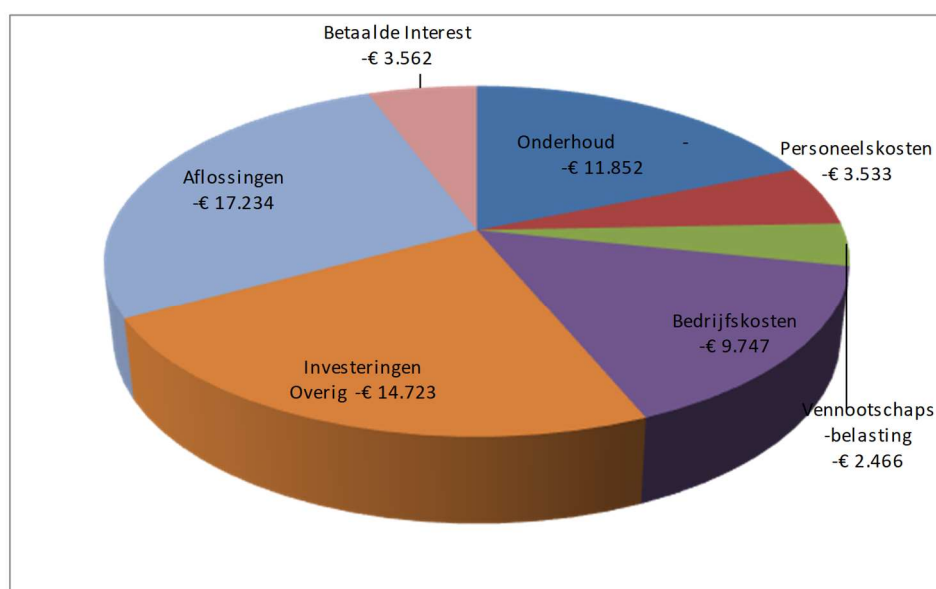
Onderstaand worden de kasstromen over 2023 grafisch weergegeven:



Ingaande kasstromen



Uitgaande kasstromen



2.8.4 Fiscale positie

SSW vormt een fiscale eenheid tezamen met haar dochtermaatschappij SSW Zes Kernen Holding BV. De vennootschapsbelasting van de dochtermaatschappij wordt rechtstreeks bij de moedermaatschappij in de jaarrekening verantwoord.

De berekende vennootschapsbelasting in het resultaat bestaat uit de mutaties in de belastinglatentie en een berekende (acute) vennootschapsbelasting over het fiscaal resultaat 2023.



Vennootschapsbelasting	2023	2022
Vennootschapsbelasting lopend boekjaar	2.128	1.286
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	36	-62
Mutatie actieve belastinglatentie	88	1.104
Mutatie passieve belastinglatentie	-	-
	2.252	2.328

2.8.5 Vooruitblik 2024 en verder

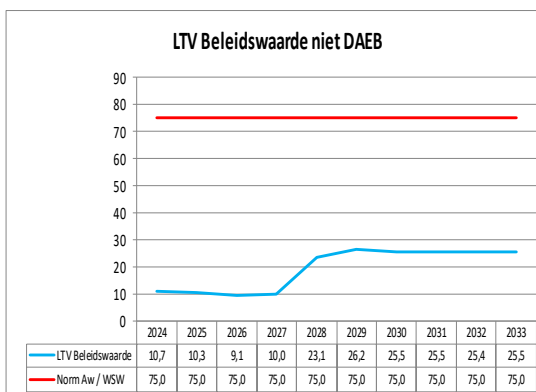
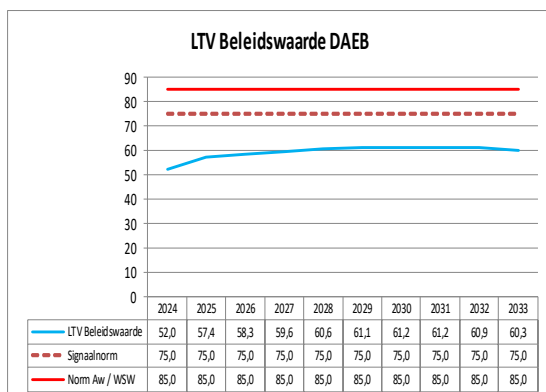
Per 1 januari heeft een fusie plaatsgevonden tussen Woonstichting SSW en Woongoed Zeist. De opgestelde meerjarenbegroting is gebaseerd op de fusie organisatie Woongroen, hetgeen de basis is voor onderstaande vooruitblik 2024 en verder.

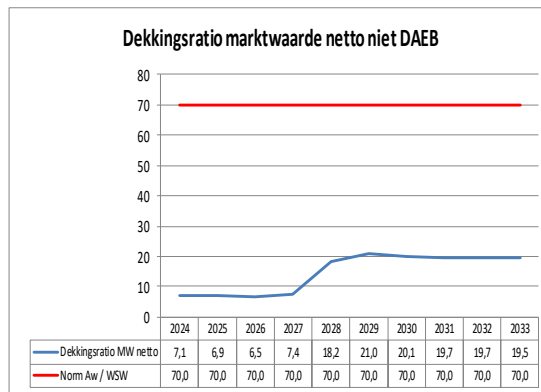
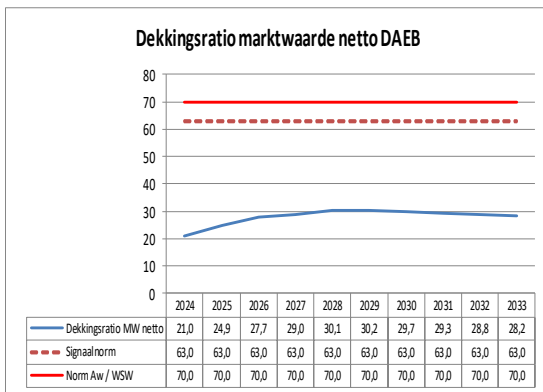
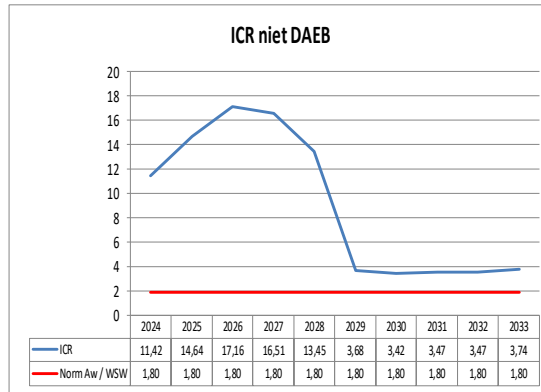
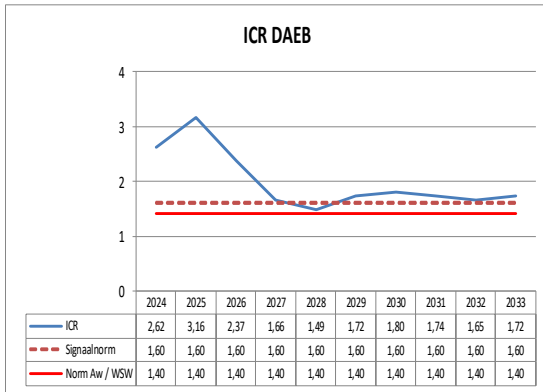
De financiële positie wordt gemonitord aan de hand van de financiële ratio's. Het is voor Woongroen van belang om aan de normen van de Aw en WSW te voldoen. Gelet op de ambitie van Woongroen is het vooral van belang om voldoende financiering te kunnen aantrekken ten behoeve van het herfinancieren van leningen en het uitvoeren van renovatie- en nieuwbouwprojecten.

De ICR en LTV van de TI blijven voldoen aan de interne signaalnorm en norm Aw/WSW. De ICR daalt vanaf 2026 en schommelt tussen de 1,7 en 2. De financiële positie van de TI voldoet structureel aan de normen van de Aw en WSW.

Het jaar 2028 is een kritisch jaar veroorzaakt door de hoge onderhoudslasten in dat jaar. De ICR DAEB voldoet in dit jaar nog net aan de norm van Aw/WSW. De ICR DAEB voldoet in het jaar 2028 niet aan de interne signaalnorm van 1,6; de marge ten opzichte de signaalnorm is vanaf 2027 minimaal. De LTV voldoet aan beide normen.

De ICR en LTV van de niet DAEB voldoen aan de gestelde normen. Vanaf het jaar 2029 daalt de ICR sterk en stijgt de LTV. Dit is het gevolg van de toenemende investeringen in nieuwbouw waardoor er financiering moet worden aangetrokken. Tot en met 2028 zijn er voldoende eigen middelen in de niet DAEB tak om de investeringen te financieren.





2.8.6 Risicomanagement en compliance

Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Het gaat hierbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen maar ook om maatregelen die een beroep doen op het risicobesef en de moraal binnen de corporatie. Aldus luidt principe 5 van de Governancecode 2020.

Artikel 5.1 vult dit principe verder in: "Het bestuur is zich bewust van de risico's die verband houden met de activiteiten van de woningcorporatie, brengt deze in kaart en hanteert een inzichtelijk beleid voor het beheersen van die risico's".

Daarbij gaat het in ieder geval over het opdrachtgeverschap van de corporatie, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en/of grote transacties met derden.

Na vaststelling en goedkeuring van het ondernemingsplan *SSW onderneemt* is het integraal risicomanagement bij SSW geïmplementeerd, gekoppeld aan strategische doelstellingen. MT, RvC, concerncontroller en bestuur hebben de belangrijkste strategische risico's voor SSW bepaald. In het licht van de fusie hebben RvC en bestuur besloten de strategische risico's in 2023 niet te herijken omdat de eerder bepaalde risico's nog steeds actueel waren. De concerncontroller is gevraagd om een risicoanalyse te maken van het fusieproces zelf.

Dit heeft niet geleid tot het wijzigen van 11 strategische risico's. Onderstaand zijn de benoemde risico's weergegeven.

Risico	Definitie
--------	-----------



1	Politieke (landelijke en gemeentelijke) onvoorspelbaarheid	Het risico dat veranderingen in het Europese, landelijke of
2-a	Toenemend aandeel kwetsbare huurders	Het risico van een verdere cumulatie van kwetsbare groepen in de wijken waardoor leefbaarheid onder druk komt te staan.
2-b	Plotseling toename aandeel kwetsbare huurders	Het risico van een plotselinge cumulatie van kwetsbare groepen in de wijken waardoor leefbaarheid onder druk komt te staan.
3	Toename veiligheidsincidenten	Het risico van een toename van fysieke of sociale veiligheidsincidenten als gevolg van maatschappelijke verruwing of ondermijning (toenemende criminaliteit in wijken).
4	Te ambitieuze duurzaamheidsopgave	Het risico dat de sector de beoogde duurzaamheidsambities niet kan realiseren.
5	Betaalbaarheid huurder onder druk	Het risico dat de betaalbaarheid voor de huurder onder druk komt te staan door externe omstandigheden.
6	Stapeling maatschappelijke opgaven	Het risico dat de sector niet in staat is de stapeling van maatschappelijke opgaven te realiseren als gevolg van externe afhankelijkheden en onvoldoende interne organisatorische capaciteit.
7-a	Lange termijn kwalitatieve mismatch vraag en woningaanbod	Het risico dat de portefeuille van de sector op langere termijn niet aansluit bij de kwalitatieve vraag.
7-b	Lange termijn kwantitatieve mismatch vraag en woningaanbod	Het risico dat de portefeuille van de sector op langere termijn niet aansluit bij de kwantitatieve vraag.
8	Klimaatverandering	Het risico dat de eisen die warmte/koude en droogte/regen stellen aan het vastgoed als gevolg van klimaatverandering niet ingevuld zijn.
9-a	Duurzaamheid van het kasstromen	verdienmodel: Het risico dat de sector op lange termijn geen sluitend verdienmodel heeft waardoor de kasstromen worden aangetast.
9-b	Duurzaamheid van het vermogenspositie	verdienmodel: Het risico dat de sector op lange termijn geen sluitend verdienmodel heeft waardoor de vermogenspositie wordt aangetast.
10-a	Afhankelijkheid van ICT-systemen: uitval systemen/ continuïteit	Het risico dat de sector van ICT-systemen afhankelijk is in haar sturing en digitalisering van haar dienstverlening waardoor de kans op uitval van systemen toeneemt en de continuïteit van de bedrijfsvoering gevaar loopt.
10-b	Afhankelijkheid van ICT-systemen: hacking	Het risico dat de sector van ICT-systemen afhankelijk is in haar sturing en digitalisering van haar dienstverlening waardoor de kans op hacking toeneemt.
11-a	Interne organisatie: kwaliteit medewerkers	Het risico dat de interne organisatie onvoldoende in staat is om de organisatiedoelstellingen tijdig en met voldoende kwaliteit van medewerkers te realiseren.
11-b	Interne organisatie: kwaliteit processen	Het risico dat de interne organisatie onvoldoende in staat is om de organisatiedoelstellingen tijdig en met voldoende kwaliteit op gebied van processen te realiseren.
11-c	Interne organisatie: kwaliteit data	Het risico dat de interne organisatie onvoldoende in staat is om de organisatiedoelstellingen tijdig en met voldoende datakwaliteit te realiseren.

Vervolgens heeft het MT deze elf strategische risico's nader gedefinieerd, de kans en impact hiervan bepaald, de risicobereidheid ten aanzien van de strategische doelstellingen geformuleerd en beheersmaatregelen



benoemd. Dit document is besproken met de RvC. Monitoring heeft plaatsgevonden in de Tertaal rapportage en gedurende het jaar in de reguliere overleggen van de RvC.

Naast de strategische risico's monitort SSW ook de:

- Treasuryrisico's; SSW onderscheidt renterisico, opslagrisico, tegenpartijrisico, liquiditeitsrisico, herfinancieringsrisico, beschikbaarheidsrisico en valutarisico. Deze risico's inclusief beheersmaatregelen zijn opgenomen in de kaders waarbinnen de organisatie haar treasuryactiviteiten uitvoert waaronder het reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut. Ook worden risico's periodiek besproken in de treasurycommissie.
- Frauderisico's; Binnen de strategie van SSW is bepaald hoe de (financiële) middelen van de organisatie besteed worden. Fraude definiëren we als een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde om een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen. Fraudegevoelige processen worden gemonitord waarbij een logisch aandachtsgebied de opdrachtverstrekking aan leveranciers is, met name bij onderhoud en bij projectontwikkeling. Daarbij worden niet alleen door middel van hard controls (inkoopprocedures, functiescheiding, procuratiematrix) de risico's gemitigeerd, maar is er ook aandacht voor houding en gedrag, de zogenaamde soft controls. Ook ten aanzien van het betalingsverkeer worden strikte procedures gevolgd waarbij facturen altijd via het vier ogenprincipe worden geaccordeerd en de betalingen middels afgedwongen functiescheidingen worden klaargezet en geaccordeerd. In 2022 is een afzonderlijke rapportage met betrekking tot frauderisico's opgesteld en besproken in het MT, Audit Commissie en Raad van Commissarissen.
- Operationele en projectrisico's; De operationele risico's (bijvoorbeeld passend toewijzen) worden met de proceseigenaren en betrokken medewerkers bepaald. Waar nodig worden nieuwe of aanvullende maatregelen genomen en geborgd. Binnen de beheersing van projectrisico's (zoals opgenomen in de risicomatrix bij de projecten) wordt bij investeringsbesluiten aanvullende aandacht geschonken aan de onzekerheden rondom de mogelijke verdere kostenstijgingen gedurende de uitvoering van projecten.



3. Governance

3.1 Good Governance

In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste ingrediënten voor good governance bij SSW. Daaronder verstaan we het transparant en doelmatig inrichten van bestuur en intern toezicht binnen de corporatie. RvC en bestuur handelen op basis van de wet, de Governancecode Woningcorporaties en de bevoegdheden die in de statuten van SSW staan omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. De betreffende documenten waren gedurende geheel 2023 te vinden op de website van SSW (www.ssw.nl), worden jaarlijks beoordeeld en indien wenselijk geactualiseerd. SSW wordt bestuurd volgens heldere principes. Het bestuur, de RvC en de organisatie staan voor een integere, open en transparante cultuur die nodig is voor het langdurig behalen van maatschappelijke resultaten. Transparant handelen staat bij SSW voorop.

3.2 Hoofdpijnen governancestructuur

3.2.1 Juridische structuur

SSW is een stichting met een RvC en een eenhoofdig bestuur. Het bestuur van SSW wordt gevormd door de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder vormt samen met de manager Wonen & Beheer, de manager Bedrijfsvoering & Financiën en de manager Vastgoed & Ontwikkeling het managementteam. De bestuurssecretaris ondersteunt zowel het MT, als ook de RvC.

3.2.2 Raad van Commissarissen

De RvC is het intern toezichthoudend orgaan bij SSW. De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur, het beleid en de algemene gang van zaken binnen SSW. De RvC adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd en treedt op als werkgever van het bestuur. Daarnaast benoemt de RvC de accountant en geeft deze opdracht voor de controle van de jaarstukken. De RvC en het bestuur verlenen gezamenlijk elke vier jaar opdracht tot het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie.

De RvC verantwoordt zich jaarlijks in een eigen jaarverslag, te lezen in het volgende hoofdstuk.

3.2.3 Verbindingen

SSW is 100% aandeelhouder van SSW Zes Kernen Holding B.V. In 2023 vonden er geen activiteiten plaats in deze besloten vennootschap.

3.2.4 Governancecode

Normen voor goed bestuur in de volkshuisvestingssector zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. Deze code geldt voor alle leden van Aedes en voor de leden van de VTW en is niet vrijblijvend. Het bestuur en de RvC van SSW hebben de herijkte Governancecode 2020, onderschrijven en leven de principes na. In 2023 hebben bestuur en RvC uitgebreid stilgestaan bij de Handreiking opnieuw beoordelen vastgoedbezit (VTW en Aedes), die gezien kan worden als een nadere verduidelijking van de Governancecode.



3.2.5 Integriteitscode

Het stimuleren van integer gedrag en het ontwikkelen van een integriteitsbeleid is een voortdurend proces. De integriteitscode 'Bij twijfel niet inhalen' en de klokkenluidersregeling van SSW vormen hiervoor de basis. Ook de hierin beschreven principes worden door het bestuur en de RvC onderschreven en nageleefd. Deze code en regeling zijn gepubliceerd op de website. In 2022 en 2023 zijn de integriteitscode en klokkenluidersregeling samen met de Ondernemingsraad en alle medewerkers geactualiseerd. Vaststelling van de nieuwe integriteitscode is aangehouden tot na de fusiedatum. De fusiecorporatie Woongroen heeft begin 2024 een nieuwe integriteitscode vastgesteld en deze gepubliceerd op de website.

3.2.6 Klokkenluidersregeling

SSW beschikt over een klokkenluidersregeling die op de website geplaatst is. In 2023 is deze regeling geactualiseerd naar aanleiding van de (wettelijke) wijzigingen. De fusiecorporatie Woongroen heeft begin 2024 een nieuwe meldregeling misstanden vastgesteld en de gepubliceerd op de website.

3.2.7 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC na advies van de directeur-bestuurder en auditcommissie. Voor het verslagjaar 2023 is dat accountantskantoor Mazars Accountants N.V. In 2023 hebben de RvC's van SSW en Woongroed Zeist een proces doorlopen om een accountant voor de fusiecorporatie te selecteren. Inmiddels is door de RvC om Mazars accountants N.V. benoemd als externe accountant.

3.2.8 AVG

In 2018 hebben de gevolgen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) voor onze bedrijfsvoering uitgebreid aandacht gehad binnen SSW. Om te kunnen beoordelen of deze maatregelen voldoende leven in de organisatie, hebben we in 2020 een privacy nulmeting laten uitvoeren door bureau Audittrail. In 2021 en 2022 zijn we met de uitkomsten aan de slag gegaan. Zo hebben we in 2022 bijvoorbeeld een *data protection impact assessment* (DPIA, een hulpmiddel om privacyrisico's op structurele wijze in kaart te brengen) uit laten voeren naar het verwerken van persoonsgegevens in ons leefbaarheidsproces. Uit deze DPIA bleek de omgang met persoonsgegevens binnen dit proces op orde te zijn. Belangrijk aandachtspunt was het handhaven van bewaartermijnen van persoonsgegevens. In 2023 hebben we een DPIA laten uitvoeren op het cameratoezicht in gebouwen van SSW. Naar aanleiding van de uitkomsten van deze DPIA heeft SSW een aantal (aanvullende) maatregelen getroffen.

Datalekken registreren we in ons datalekken register. Daarbij beschrijven we wat er gedaan is om het lek te dichten en hoe groot het risico voor betrokkenen is geweest. In 2023 hebben we geen datalekken geconstateerd.



4. Verslag Raad van Commissarissen

4.1 Inleiding

De Raad van Commissarissen (RvC) legt jaarlijks in een eigen jaarverslag verantwoording af over de wijze waarop het intern toezicht is vormgegeven. De RvC doet dit vanuit zijn drie rollen: als toezichthouder, klankbord en werkgever. Deze rollen komen in de paragrafen 4.2, 4.3 en 4.4 aan de orde. In paragraaf 4.5 zijn de genomen besluiten van de RvC in 2023 opgenomen. Tenslotte geeft de RvC in paragraaf 4.6 inzicht in onder andere de samenstelling van de RvC, permanente educatie en nevenfuncties van de commissarissen in 2023.

Dit jaarverslag is bijzonder, omdat de RvC terugkijkt op het laatste jaar van zijn bestaan in deze vorm. Het jaar 2023 stond vanzelfsprekend grotendeels in het teken van de fusie tussen SSW en Woongoed Zeist.

Fusie met Woongoed Zeist

In 2022 heeft SSW aangekondigd onderzoek te doen naar de meerwaarde en risico's van een fusie met Woongoed Zeist. Vanaf dat moment is er een begeleidingscommissie gevormd, bestaande uit onder andere een afvaardiging van de RvC's van beide corporaties en de beide bestuurders. Deze commissie heeft het fusieproces nauwgezet gevolgd. Daarnaast is in de begeleidingscommissie met de bestuurders van gedachten gewisseld, hen van adviezen voorzien en de betrokkenheid van de overige commissarissen bij het fusieproces gewaarborgd. Harrie Bosch en Frank van Egeraat namen namens SSW deel aan de begeleidingscommissie. Ook de overige RvC-leden hebben te allen tijde inzicht gehad in alle relevante fusiedocumenten, teneinde continu betrokken en geïnformeerd te blijven. Daarnaast is de fusie een vast agendapunt geweest tijdens alle regulier RvC-vergaderingen in 2023. Eind 2023 heeft de RvC het formele fusiebesluit van de bestuurder van SSW goedgekeurd, waardoor de fusie per 1 januari 2024 kon plaatsvinden. De fusieorganisatie heet Stichting Woongroen.

Afronding calamiteit Weegschaal

In het eerste halfjaar van 2023 is de organisatie van SSW nog druk bezig geweest met de afronding van de calamiteit aan de Weegschaal in Bilthoven. De RvC heeft toegezien op de wijze waarop SSW de laatste (financiële) zaken met getroffen bewoners en gemeente heeft afgehandeld, maar heeft zich ook laten informeren over de (soms langdurige) impact van de calamiteit op een deel van het personeel. De RvC spreekt zijn waardering uit voor de wijze waarop bestuur, management en alle medewerkers hebben opgetreden tijdens en na deze nare gebeurtenis en de zorgvuldige wijze waarop de kwestie is afgewikkeld met alle betrokkenen. De lessen die geleerd zijn worden meegenomen in het nieuwe calamiteitenbeleid van de fusiecorporatie.

Bouwen en verduurzamen

Het bouwen van nieuwe woningen is een van de hoogste volkshuisvestelijke prioriteiten voor SSW. De RvC is verheugd te kunnen constateren dat de projectenportefeuille van SSW zich in 2023 weer verder gevuld heeft. Dit is het gevolg van de sterk verbeterde relatie met de gemeente De Bilt, maar ook van een doeltreffende lobby voor nieuwbouw door SSW. Na jaren van stilstand sluit SSW het jaar 2023 af met twee nieuwbouwprojecten die in uitvoering zijn. Zowel in het project Werkschuit als in Melkweg III worden nieuwe sociale en middenhuurwoningen gerealiseerd. Daarnaast is de verduurzaming bij SSW in de afgelopen jaren stevig op gang gekomen. De RvC heeft in 2023 aan meerdere verduurzamingsprojecten goedkeuring verleend.

Themabijeenkomst

In 2023 heeft de RvC de themabijeenkomst samen met de RvC van Woongoed Zeist georganiseerd. De bijeenkomst stond in het teken van de cultuurelementen van de beide organisaties. Tijdens de bijeenkomst hebben de beide RvC's, samen met bestuur en MT stilgestaan bij de overeenkomsten en verschillen in de



cultuur van de twee fusiepartners, maar ook bij de gewenste cultuur binnen de fusiecorporatie. De sessie werd begeleid door bureau NGenious.

4.2 De RvC als toezichthouder

In de visie op besturen en toezicht houden (2021) heeft de RvC zijn rollen als toezichthouder, klankbord en werkgever beschreven en is ook de visie op besturen verankerd. Rode draad van deze visie is dat de directeur-bestuurder en de RvC het vooral belangrijk vinden om regelmatig met elkaar 'een goed gesprek' te voeren over het reilen en zeilen van SSW en te werken vanuit de werkelijke context van de corporatie.

Naast een visie op besturen en toezicht houden werkt de RvC met een toezichts- en toetsingskader. Het toezichtskader betreft de relevante wet- en regelgeving. Als toetsingskader hanteert de RvC die documenten waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van de stichting kunnen worden getoetst, zoals de statuten van SSW, het reglement financieel beleid en beheer, het ondernemingsplan, de begroting, het treasurystatuut en het investeringsstatuut.

Autoriteit woningcorporaties

In 2023 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) regulier overleg gevoerd met de directeur-bestuurder onder andere over het fusieproces. De RvC heeft kennisgenomen van de jaarlijkse toezichtbrief van de Aw. Daarin constateert de Aw dat SSW wat betreft governance en organisatie de afgelopen jaren goede stappen heeft gezet. Daarnaast heeft de Aw er vertrouwen in dat de fusie verdere professionalisering kan bewerkstelligen.

Naast de reguliere gesprekscyclus heeft SSW de Aw actief op de hoogte gehouden van de voortgang van de fusie. Op uitnodiging van de bestuurder heeft er in het voorjaar een extra gesprek over de fusie plaatsgevonden met de Aw. Buiten de fusie heeft SSW contact gezocht met de Aw inzake het onderzoek van Nieuwsuur naar vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties. Omdat dit ook bij SSW speelde, is er inzake deze kwestie in het voorjaar en rond de zomer een aantal maal contact geweest tussen SSW en de Aw. De Aw heeft in haar brief van november 2023 geconcludeerd dat SSW in voldoende mate onderbouwd heeft dat het bezit van vastgoed niet nadelig was voor de belangen van de corporatie en er geen sprake was van (de schijn van) belangverstrengeling en het dossier daarmee naar haar mening correct heeft afgehandeld.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft SSW begin 2022 verzocht om de in 2021 goedgekeurde en vastgestelde begroting aan te passen. Ondanks dat de directeur-bestuurder en de RvC ervan overtuigd waren dat er een solide begroting lag met goed onderbouwde keuzes, is besloten om het verzoek van WSW te honoreren. In december 2022 heeft WSW besloten SSW in verdiepend beheer te plaatsen. Eén van de consequenties daarvan was dat WSW het borgingsplafond van SSW heeft bevroren, waardoor SSW geen geborgde financiering meer aan kon trekken. WSW heeft daarbij gevraagd om voor 1 juli 2023 een plan op te stellen waarin de corporatie uiteenzet en onderbouwt hoe groot de opgave in de bestaande woningvoorraad van SSW is en in hoeverre SSW (financieel) in staat is om haar totale opgave uit te voeren. In juni 2023 heeft SSW het plan aan het WSW aangeboden. Na de zomer heeft WSW laten weten het plan goed te keuren en weer borgingsruimte vrij te geven. Dit was precies op tijd om te voorkomen dat onder andere de nieuwbouwprojecten stilvielen. Het verdiepend beheer is eind 2023 afgewikkeld. De fusiecorporatie start daardoor in regulier beheer.



Overleg met controller

SSW heeft een onafhankelijke controller die twee dagen per week werkzaam is voor SSW. De controller neemt deel aan de overleggen van de auditcommissie en naar eigen inschatting en/of op uitnodiging van de RvC aan vergaderingen van de RvC. Daarnaast spreekt de controller minimaal één keer per jaar met de RvC zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Belangrijkste gesprekstema dit jaar waren de observaties van de controller inzake het fusieproces. Op verzoek van de RvC heeft de controller van SSW samen met de controller van Woongood Zeist een risico-inventarisatie van het fusieproces opgesteld. Aan de hand van deze risico-inventarisatie is het fusieproces gedurende 2023 gemonitord door de controller.

4.2.1 Toezicht op strategie

Strategie en portefeuillestrategie fusiecorporatie

In het kader van de fusie hebben SSW en Woongood Zeist hun strategische keuzes vergeleken. Hieruit bleek dat de strategieën van de beide corporaties vrij nauw bij elkaar aansloten. Bestuurders en MT hebben voor 2024 een summier beschreven strategie voor de fusiecorporatie opgesteld die besproken is met de begeleidingscommissie. Daarnaast hebben de corporaties samen een eerste versie van de nieuwe portefeuillestrategie opgesteld, gebaseerd op de beide bestaande portefeuillestrategieën. De nieuwe portefeuillestrategie is een belangrijke onderlegger geweest voor de eerste begroting (2024 e.v.) van de fusiecorporatie.

Integraal risicomanagement

SSW beschikt over integraal risicomanagement. RvC, MT en controller hebben in het verleden gezamenlijk de belangrijkste risico's voor SSW gedefinieerd met daarbij een beschrijving van de risicobereidheid en beheersmaatregelen die SSW per onderdeel inzet. In 2023 heeft de RvC de controller gevraagd om samen met de controller van Woongood Zeist een risico-inventarisatie van het fusieproces op te stellen. Aan de hand van deze risico-inventarisatie is het fusieproces gedurende 2023 gemonitord door de controller. De controller heeft de RvC geïnformeerd over zijn bevindingen.

4.2.2 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Projecten en werkbezoek Tuinstraatkwartier

Via diverse rapportages en presentaties is de RvC geïnformeerd over de voortgang van projecten, zowel in uitvoering als in acquisitie.

In november 2023 heeft de RvC een werkbezoek gebracht aan het Tuinstraatkwartier. Tijdens dit werkbezoek hebben medewerkers van SSW de RvC meegenomen naar de woonkamer (rustruimte voor bewoners) en op de bouwplaats. Op de bouw was er gelegenheid om de uitvoering van dichtbij te zien, zowel binnenin de woningen als buiten, en met verschillende personen te spreken.

Onafhankelijke klachtencommissie

Jaarlijks neemt de RvC kennis van de ingediende en behandelde klachten. Vanaf 2018 gebeurt dit via het jaarverslag van de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). De KWRU heeft in 2022 acht klachten van huurders van SSW in behandeling genomen, zo bleek uit het jaarverslag van de KWRU dat medio 2023 verscheen. Dit is een stijging ten opzichte van eerdere jaren, hetgeen een trend is bij vrijwel alle corporaties in regio Utrecht. Het overgrote deel van de klachten over SSW die de KWRU heeft behandeld is uiteindelijk ongegrond verklaard. Wel heeft de KWRU opgemerkt dat de terugkoppeling of communicatie vanuit SSW richting klagers in sommige gevallen te wensen overlaat. SSW neemt dit aandachtspunt mee. In twee gevallen heeft de KWRU geadviseerd om een poging tot bemiddeling te ondernemen.



In 2023 heeft de manager Wonen & Beheer in een reguliere RvC vergadering een presentatie gegeven over de manier waarop binnen SSW omgegaan wordt met klachten. Zij ging zowel in op klachten die bij de organisatie zelf worden ingediend, als op klachten bij de KWRU, of de Huurcommissie. Zij heeft ook stilgestaan bij de aard van klachten, het proces rondom klachtenafhandeling en de maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot de stijging van het aantal klachten, zoals vocht en schimmel in woningen door onjuist stookgedrag tijdens de energiecrisis.

Het Bod / prestatieafspraken

Ieder jaar brengen woningcorporaties een Bod uit aan de gemeente met daarin hun bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid. In 2022 heeft SSW, in overleg met de gemeente besloten om geen bod uit te brengen. In 2023 is de reguliere cyclus weer opgepakt en heeft SSW een bod uitgebracht dat in juni door de RvC is goedgekeurd. Het bod is ook afgestemd met huurdersorganisatie WoonSprak.

4.2.3 Toezicht op dialoog met belanghebbenden

Overleg met WoonSprak

De commissarissen die op voordracht van huurdersvereniging WoonSprak zijn benoemd zijn Aziza Aachiche en José Hendriksen. Zij hebben regelmatig contact met WoonSprak, onder andere door middel van het bijwonen van vergaderingen van het bestuur van WoonSprak en het bijwonen van de Algemene Ledenvergadering. Daarnaast voert de RvC minimaal één keer per jaar voltallig een overleg met het bestuur van WoonSprak. De huurderscommissarissen hebben in 2023 in onderlinge afwisseling vergaderingen van WoonSprak bijgewoond en waren ook aanwezig bij de Algemene Ledenvergadering. Daarnaast was een afvaardiging van de RvC aanwezig tijdens de jaarlijkse bijeenkomst van WoonSprak en SSW in oktober met als thema het werken aan energiebesparing.

In de contacten met WoonSprak stond de fusie centraal en daaraan gekoppeld de toekomstige samenwerking van WoonSprak met huurdersvereniging HPS uit Zeist en de samenwerking met de bewonerscommissies. De RvC spreekt waardering uit voor de hoeveelheid werk die de leden van WoonSprak in 2023 hebben verzet en in bijzonder de professionele en constructieve manier waarop WoonSprak tijdens het fusieproces heeft geacteerd.

Overleg met de Ondernemingsraad

De RvC heeft ook dit jaar weer twee keer met de Ondernemingsraad (OR) overlegd zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De RvC ervaart deze informele gesprekken met de OR als zeer waardevol. José Hendriksen is sinds 2021 namens de RvC het aanspreekpunt voor de OR en is in die hoedanigheid ook aanwezig geweest bij reguliere overlegvergaderingen van het bestuur met de OR. In de contacten met de OR is dit jaar bijzondere aandacht uitgegaan naar de fusie met Woongoed Zeist. Uit de gesprekken met de OR komt een beeld naar voren van een uiterst constructieve samenwerking met het bestuur, maar ook met de OR van Woongoed Zeist. Tussen bestuur en OR is wederzijds openheid en respect voor de verschillende rollen.

Bijeenkomst met college van B&W

Op 9 oktober vond een fietstocht plaats waarbij de bestuurder en de manager Vastgoed & Ontwikkeling, een afvaardiging van de RvC en het college van B&W van De Bilt hebben meegenomen langs verschillende nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten. Na afloop was er een informele borrel op het kantoor van SSW. De RvC is verheugd dat het na de beperkingen in de Corona-periode weer mogelijk was om fysiek samen te komen met het college om informeel van gedachten te wisselen.



4.2.4 Toezicht op integriteit

Voorgedane (mogelijke) integriteitsissues in de organisaties worden primair besproken met het MT. Indien de directeur-bestuurder inschat dat de RvC hiervan op de hoogte moet zijn, deelt hij dit mee aan de RvC. In 2023 zijn er geen integriteitsissues in de RvC besproken.

Wel heeft de RvC in het voorjaar en de zomer een aantal maal gesproken over het vastgoedbezit bij SSW naar aanleiding van het onderzoek door Nieuwsuur. Voorafgaand aan de betreffende uitzending hebben de RvC en de bestuurder hierover een standpunt ingenomen. Na de uitzending van Nieuwsuur hebben de bestuurder en de RvC opnieuw gesproken over de vraag hoe zij aankijken tegen vastgoedbezit in al haar verschillende verschijningsvormen en specifiek in de SSW casus. Na publicatie van de 'Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' hebben de bestuurder en de RvC voor een derde maal gesproken over de situatie bij SSW en hun standpunt aangescherpt. Per 1 januari 2024 is er geen verhuurd vastgoed in eigendom bij commissarissen of bestuurder..

De Aw heeft in november 2023 schriftelijk bevestigd dat SSW het dossier naar hun mening correct heeft afgehandeld. SSW heeft in voldoende mate onderbouwd dat het vastgoedbezit niet nadelig is voor de belangen van de corporatie. Bovendien hebben bestuur en RvC in afdoende mate maatregelen genomen om (de schijn van) belangverstremgeling te voorkomen. Na ontvangst van de brief van Aw heeft de RvC het vastgoeddossier afgesloten.

4.2.5 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Jaarverslag auditcommissie

De auditcommissie adviseert de RvC bij het toezicht op het gebied van bijvoorbeeld de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatievoorziening en de kosten van de organisatie. In de tertaalrapportages informeert de organisatie de RvC daarover. Onder andere met een overzicht en analyse van belangrijke financiële kengetallen en de realisatie van de begroting. Deze rapportage wordt altijd eerst met de auditcommissie besproken.

De auditcommissie heeft ook een belangrijke adviserende rol bij benoeming en aansturing van de externe accountant en het werkprogramma van de interne controlefunctie. De auditcommissie bespreekt de jaarstukken en het accountantsverslag in aanwezigheid van de accountant. Daarnaast overlegt de auditcommissie met de accountant over het controleplan en de managementletter. Jaarlijks vergadert de auditcommissie tenminste één keer met de accountant buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

Samenstelling auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2023 uit Frank van Egeraat (voorzitter) en Kevwe Scott-Emuakpor (lid).

Vergaderingen auditcommissie

In 2023 vergaderde de auditcommissie vier keer. Tijdens deze overleggen besprak de auditcommissie onder andere de volgende onderwerpen met de directeur-bestuurder en adviseerde de RvC erover:

- Herziening Reglement Financieel beleid en beheer
- Herzien Treasury- en Beleggingsstatuut
- Financieringsstrategie
- Intern controlplan 2023
- Jaarverslag en jaarrekening 2022
- Managementletter 2023
- Benchmark van Thesor
- Kaderbrief Woongroen 2024
- Meerjarenbegroting Woongroen 2024 e.v.
- Sturingsmodel Woongroen 2024



- Integrale rapportage voortgang interne beheersing
- Risicomanagement van de fusie
- Budgetoverschrijding NPO
- DPIA cameratoezicht
- Tertaalrapportages

De bespreking van het accountantsverslag bij de jaarstukken en de managementletter vond plaats in aanwezigheid van de accountant. De auditcommissie bewaakt de opvolging van de door de accountant benoemde aandachtspunten.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC is de opdrachtgever voor de externe accountant. Ook in 2023 sprak de auditcommissie eenmaal zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder met de accountant over de bevindingen en indrukken van de accountant. Daarbij is met Mazars tevens gesproken over de Managementletter 2023.

4.3 De RvC als klankbord

Naast toezichthouder heeft de RvC ook een klankbordfunctie richting de directeur-bestuurder. Hierbij is de RvC sparringpartner voor de directeur-bestuurder. Met de expertise en ervaring van de commissarissen, opgedaan in andere sectoren of bij andere corporaties, wil de RvC de directeur-bestuurder inspireren bij de ontwikkeling van SSW.

In 2023 wisselde de RvC met de directeur-bestuurder en MT onder andere van gedachten over het fusieproces, het verdiepend beheer door WSW en de afwikkeling van de calamiteit aan de Weegschaal. In het kader van het fusieproces is besloten om een begeleidingscommissie in te stellen waarin vanuit elke RvC twee commissarissen zitting hebben genomen. Daarnaast heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder. Naast het bespreken van de agenda wordt dan ook over diverse actuele onderwerpen gesproken. De directeur-bestuurder legt zowel in de auditcommissie als in de RvC regelmatig onderwerpen voor ter bespreking.

4.4 De RvC als werkgever

4.4.1 De selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie adviseert de RvC over de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de directeur-bestuurder en leden van de RvC en bereidt de besluitvorming van de RvC daarover voor.

De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2023 uit Aziza Aachiche (voorzitter) en Harrie Bosch (lid). De selectie- en remuneratiecommissie kwam in 2023 tweemaal bij elkaar voor een remuneratiegesprek en een voortgangsgesprek met de directeur-bestuurder. Bij het beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de RvC rekening met de behaalde maatschappelijke prestaties, met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie en het overleg met belanghebbenden. In de voorbereiding van het remuneratiegesprek haalt deze commissie ook informatie op bij WoonSprak, bij de Ondernemingsraad en bij leden van het MT. De commissie bereidt de beoordeling voor met de voltallige RvC en besluitvorming hierover vindt plaats in de RvC.

De RvC is eind 2023 tot een positief oordeel gekomen over de wijze waarop de directeur-bestuurder heeft gefunctioneerd in 2023. Omdat de benoeming van de directeur-bestuurder eind februari 2024 afliep heeft de selectie- en remuneratiecommissie, in overleg met de remuneratiecommissie van Woongoed Zeist, de herbenoeming van de directeur-bestuurder voorbereid. Voorafgaand aan het voornemen tot herbenoeming



zijn onder andere Woonspraak en de Ondernemingsraad geconsulteerd. Beide gremia waren positief over de herbenoeming van de directeur-bestuurder als directeur-bestuurder van de fusiecorporatie. Ook Aw heeft een positieve zienswijze gegeven inzake de herbenoeming, waarna Danny Visser per 1 januari 2024 herbenoemd is als statutair bestuurder van Stichting Woongroen.

De RvC stelt de beloning van de directeur-bestuurder vast, passend binnen 'het beloningsbeleid bestuur en toezicht van SSW'. Dit beleid is gepubliceerd op de website van SSW. De beloning van de directeur-bestuurder past binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De opbouw van de beloning in 2023 is terug te vinden in de jaarrekening. Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

4.4.2 Bestuur

Bij SSW bestaat het bestuur uit één persoon. Deze functionaris opereert onder de functietitel 'directeur-bestuurder'. Directeur-bestuurder van SSW is Danny Visser.

Nevenfuncties bestuur

Danny Visser had in 2023 de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter raad van toezicht Stichting CVO Baarn/Soest (per september 2023 voorzitter, voorheen lid auditcommissie)
- Lid van het Verantwoordingsorgaan Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties
- Lid bestuursadviescommissie Aedes Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties
- Lid Algemeen Bestuur RWU (q.q.)
- Lid Algemeen Bestuur Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (q.q.)

Permanente Educatie

Van directeur-bestuurders van een corporatie wordt verwacht dat zij in een bepaalde periode een minimaal aantal uren besteden aan kennisontwikkeling. In november 2022 is besloten om de PE-systematiek te vereenvoudigen. De corporatie houdt sinds 2023 zelf het aantal behaalde PE-punten bij en doet ook zelf de monitoring. Het PE-portal is daarmee komen te vervallen, evenals de sanctionering. De regels over PE-punten staan vermeld in de zogeheten Kaders Permanente Educatie.

In verband met het uitvallen van veel scholings- en trainingsactiviteiten in de Corona-periode heeft de directeur-bestuurder in de afgelopen drie jaar minder PE-punten behaald dan normaal. Inmiddels wordt er een inhaalslag gemaakt. Wegens overtekening is een opleiding (30 PE-punten) die de directeur-bestuurder eind 2023 zou volgen verplaatst naar januari 2024. Deze opleiding is inmiddels gestart.

Aantal behaalde PE-punten 2023 – Danny Visser

Jaar	Aantal PE-punten
Behaald in 2023:	18,5
Totaal behaald in de jaren 2021-2022-2023:	42,5
Norm in drie jaar:	108



4.5 Vergaderingen en besluiten Raad van Commissarissen 2023

De RvC vergaderde in 2023 vijf keer regulier. Daarnaast werden twee extra vergaderingen ingelast in verband met de intentieovereenkomst inzake de fusie en de aanvraag zienswijze op de fusie bij AW. In 2023 zijn de volgende besluiten ter goedkeuring of vaststelling genomen:

- Jaarplan RvC 2023
- Investeringsbesluit Melkweg III
- Investeringsbesluit Werkschuit
- Investeringsbesluit De Kwartieren
- Bezoldiging directeur-bestuurder 2023
- Bezoldiging RvC 2023
- Intern controlplan 2023
- Het bod 2023
- De fusie tussen RWU, SWRU en de STUW
- Investeringsstatuut en investeringskader
- Jaarrekening 2022 SSW
- Bestuursverslag 2022
- Jaarrekening 2022 Zes Kernen Holding B.V.
- Meerjarenbegroting Woongroen 2024 e.v.
- Sturingsmodel Woongroen 2024
- Opstarten verkoopproces
- Herbenoeming Danny Visser als directeur-bestuurder
- Herbenoeming Aziza Aachiche als commissaris
- Overschrijding NPO budget
- Fusiebesluit

Andere gespreksonderwerpen met de directeur-bestuurder waren:

- De calamiteit aan de Weegschaal in Bilthoven
- Het verdiepingsplan voor WSW
- Klachtenmanagement
- Het fusieonderzoek met Woongoed Zeist
- Het project Brandenburg aardgasvrij
- Het accountantsverslag 2022
- De managementletter 2023
- De kaderbrief Woongroen 2024
- Informatie/brieven Aw en WSW
- Het integraal risicomanagement
- Vastgoedbezit n.a.v. de uitzending van Nieuwsuur
- Integriteit

4.6 Over de Raad van Commissarissen

4.6.1 Samenstelling

De RvC bestaat uit vijf leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersvereniging WoonSprak. De leden van de RvC komen uit de profitsector én non-profitsector. De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, culturele achtergrond, beroepsgroepen, kennis en expertise en persoonlijkheidskenmerken. Daarnaast wordt gelet op voldoende mate van regionale betrokkenheid. De RvC hanteert een profielschets voor de functie van commissaris en een afzonderlijke voor de functie van voorzitter. De profielschetsen zijn te raadplegen op de website van SSW.



Een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Hierna kan de benoeming eenmaal met maximaal vier jaar worden verlengd. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk. In 2023 is Aziza Aachiche herbenoemd voor vier jaar.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de RvC tot en met 31 december 2023 opgenomen. Daarin is ook het rooster van aftreden en een overzicht van de nevenfuncties verwerkt. In verband met de fusie is met twee leden van RvC een andere datum van aftreden overeengekomen dan de data in onderstaand schema. Dit betreft Harrie Bosch en Kevwe Scott-Emuakpor, die per 31 december 2023 uit de RvC treden.

Naam (geboortejaar)	Expertise	Commissies	(Neven)functies	Benoemd	Ter- mijn	Regulier Aftredend
De heer drs. H.P.A.M. Bosch (1953)	Algemeen bestuurlijk / maatschappij en wonen	Voorzitter Selectie- en remuneratie- commissie (lid)	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Commissarissen De Goede Woning Zoetermeer 	01-07-2017	2e	01-07-2025
De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM CIA (1970)	Financieel/ bedrijfsecono- misch	Audit- commissie (voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Senior consultant / Partner Accent Advies B.V. Directeur-eigenaar Van Egeraat Consultancy & Management B.V. 	01-10-2016	2e	01-10-2024
Mevrouw ir. A. Aachiche (1974)*	Vastgoed / Wonen en Zorg	Vicevoorzitter Selectie- en remuneratie- commissie (voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Zelfstandig adviseur Sociaal in Vastgoed management & advies Bestuurslid Stichting Carebnb Lid Raad van Commissarissen Domesta Lid Raad van Toezicht Beweging 3.0 	01-01-2020	1e	01-01-2024 herbenoem baar
De heer drs. N.O. Scott- Emuakpor MMC (1968)	Vastgoed	Audit- commissie (lid)	<ul style="list-style-type: none"> Directeur projecten Sustay Projects B.V. Directeur-eigenaar Scott Real Estate Advisory B.V. Directeur-eigenaar Tuoyoma Holding B.V. 	01-06-2020	1e	01-06-2024 herbenoem baar
Mevrouw J.S.M Hendriksen (1959)*	Maatschappeli- jk	Aanspreek-punt voor de OR	<ul style="list-style-type: none"> Directeur-bestuurder Stichting Stimulanz Lid van de Raad van Toezicht Spectrum met Elan Lid van de Raad van Commissarissen Sité woondiensten (maart 2023) 	01-01-2021	1e	01-01-2025 herbenoem baar

* Voorgedragen door huurdersvereniging WoonSprak



4.6.2 Zelfevaluatie

De RvC bespreekt jaarlijks zijn eigen functioneren, waarbij dit tweejaarlijks onder externe begeleiding plaats vindt. In december 2023 heeft deze evaluatie zonder externe begeleiding plaatsgevonden. De zelfevaluatie van 2022 heeft onder externe begeleiding plaatsgevonden. Een aantal uitkomsten van deze zelfevaluatie zijn besproken met de directeur-bestuurder.

4.6.3 Informatievoorziening

Primair is de informatie afkomstig van de directeur-bestuurder – bijvoorbeeld via financiële rapportages – van belang in de oordeelsvorming door de RvC. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de commissarissen niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar met enige regelmaat ook met het managementteam en de leden van de OR en externe stakeholders zoals WoonSprak en de gemeente De Bilt. De RvC laat zich ook tijdens speciale gelegenheden informeren, zoals bij werkbezoeken en excursies.

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien van de volkshuisvestelijke, maatschappelijke, organisatorische en financiële prestaties. Alsook van de kwaliteit van de dienstverlening aan de klanten van SSW. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich breed informeren door de directeur-bestuurder, het management en/of een externe professional.

Ook informatie van de externe belanghebbenden en toezichhouders betreft de RvC in de oordeelsvorming. Het gaat dan bijvoorbeeld om informatie van:

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)
- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Gemeente De Bilt
- Huurdersorganisatie WoonSprak
- Aedes en de Vereniging van Toezichhouders in Woningcorporaties (VTW)
- Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU), andere corporaties, maatschappelijke partners, etc.

Daarnaast spelen de oordelen van de externe accountant en de bevindingen uit de vierjaarlijkse visitatie een rol. De meest recente visitatie vond in 2022 plaats. Het visitatierapport is begin 2023 definitief gemaakt en gepubliceerd op de website.

Permanente Educatie

Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichhouders in Woningcorporaties (VTW). De VTW heeft een reglement vastgesteld over Permanente Educatie (PE) voor commissarissen. Iedere commissaris dient jaarlijks 5 PE-punten te behalen.

In de volgende tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen. Alle RvC-leden hebben voldaan aan de norm.

Naam commissaris	PE norm	PE-punten behaald	Overschot/ tekort			Toelichting
	2023	2023	2022	voldaan	2023	
De heer H.P.A.M. Bosch	5	8	12	ja		
De heer F.J.M. van Egeraat	5	36	13	ja	+31	
Mevrouw A. Aachiche	5	21	17	ja	+16	



De heer N.O. Scott-Emuakpor	5	5	14	ja	-	
Mevrouw J.S.M. Hendriksen	5	10	16	ja	+5	

4.6.4 Bezoldiging

Uitgangspunt van het bezoldigingsbeleid is dat de beloningen van zowel het bestuur als de RvC vallen binnen de geldende wet- en regelgeving van de Wet Normering Topinkomens (WNT). Daarnaast geldt voor de beloning van de RvC de beroepsregel van de VTW. Volgens de WNT valt SSW in bezoldigingsklasse F. De beroepsregel van de VTW is inmiddels veranderd in een adviesregeling.

De RvC volgt deze adviesregeling van de VTW, evenals de jaarlijks vastgestelde indexering hiervan. De RvC-leden ontvangen geen onkostenvergoeding. Opleidingen die RvC-leden uit hoofde van hun functie volgen, worden wel door SSW vergoed. De feitelijke beloning van de leden van de RvC is in de jaarrekening opgenomen.

4.6.5 Persoonlijke leningen

SSW heeft aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

4.6.6 Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC van SSW zijn onafhankelijk van SSW. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van SSW of haar rechtsvoorgangers, of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers, of is woonachtig in de gemeente De Bilt. Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat.

De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak met de voordragende partij. In 2023 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

4.6.7 Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit meteen te melden aan de Autoriteit Woningcorporaties.

Dit heeft zich in 2023 niet voorgedaan. Wel heeft de bestuurder van SSW in 2023 contact opgenomen met de Aw inzake het onderzoek naar vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties door Nieuwsuur.

4.7 Tot slot

Het jaar 2023 stond voor SSW en ook de RvC in het teken van de fusie met Woongood Zeist. De RvC heeft begin van het jaar aangegeven een aantal uitgangspunten van belang te vinden in het fusieproces. Zoals blijvende aandacht voor 'going concern', een efficiënt en effectief proces met inbreng van de juiste partijen (RvC's, OR'en, huurderorganisaties, gemeenten) op het juiste moment. De RvC concludeert dat SSW al deze zaken goed opgepakt heeft. Het fusieproces is in goede harmonie met interne en externe stakeholders verlopen, getuige ook het feit dat alle belanghebbenden een positieve zienswijze op de fusie hebben afgegeven. De RvC



spreekt zijn waardering uit voor de transparante manier waarop SSW alle belanghebbenden heeft betrokken in het fusieproces.

De RvC had zich verder voorgenomen goed te bewaken dat de beweging richting een fusie niet teveel en te lang een naar binnen gerichte houding veroorzaakt. Vooralsnog meent de RvC dat dit gelukkig niet gebeurd is. Ondanks de druk die de fusie op de organisatie heeft gelegd, heeft SSW laten zien de verduurzaming op gang te kunnen houden en een tweetal nieuwbouwprojecten tot uitvoer te kunnen brengen. Ook is het gelukt om de nasleep van de calamiteit aan de Weegschaal netjes af te handelen. Daarnaast is SSW in 2023 gewoon doorgedaan met interne procesverbeteringen om de huurder zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. In 2024 zijn we weer verder gegaan met procesverbeteringen.

De RvC is tevreden dat SSW met haar verdiepijgsplan het verdiepend beheer door WSW heeft kunnen opheffen. Het plan geeft inzicht in de gedegen manier waarop binnen SSW met vastgoedsturing wordt omgegaan. Op dit punt heeft SSW in de afgelopen jaren grote stappen voorwaarts gezet.

Nu de fusie een feit is, kijkt de RvC tevreden terug op een intensief jaar, dat ook extra inspanningen van de leden van de RvC heeft gevraagd. Woongroen start op 1 januari 2024 met een nieuwe RvC waarin drie commissarissen van SSW zitting nemen, te weten José Hendriksen, Aziza Aachiche en Frank van Egeraat. Van Woongoed Zeist sluiten Fleur Engberink, Rits Verkerk, Renata Fideli en Paul Morsch aan. De nieuwe RvC zal in 2024 letten op het bestendigen van de ingezette koers en de integratie van de twee organisaties. De RvC wenst het bestuur, MT en medewerkers hierbij veel succes.



Kengetallen



Bezit	2023	2022
Aantal zelfstandige wooneenheden DAEB	4.695	4.696
Aantal zelfstandige wooneenheden niet-DAEB	307	307
Aantal onzelfstandige wooneenheden DAEB	0	0
Aantal overige verhuureenheden	359	361
Aantal verhuureenheden	5.361	5.364
Aantal gewogen verhuureenheden	5.152	5.152
Financiële continuïteit		
Eigen vermogen per gewogen verhuureenheid	€ 168.370	€ 163.852
Dekkingsratio (max 70%)	21,3%	21,3%
Onderpandsratio (max. 70%)	20,7%	20,7%
Solvabiliteit Marktwaarde	78%	81%
Solvabiliteit Beleidswaarde (min. 15%)	43%	47%
Operationele kasstroom per gewogen vhe in €	€ 1.879	€ 846
Langlopende leningen per gewogen vhe in €	€ 37.609	€ 36.889
Loan to Value Beleidswaarde (max. 85%)	57%	53%
Loan to Value Marktwaarde	18%	18%
ICR (min. 1,4) ((€ 9.681 + € 3.562) / € 3.562)	3,72	3,89
ICR-Daeb (min. 1,4) ((€ 81.35 + € 3.6500) / € 3.500)	3,32	3,58
ICR-Niet Daeb (min. 1,8) ((€ 1.546 + € 289) / € 289)	6,35	5,51
DSCR Opbrengsten -/- huurdering NDAEB / Totaal rente + aflossing NDAEB (€ 3.851 / 227)	16,96	16,66
Loan to Value BNG Hoofdsom / taxatiewaarde complexen (€ 4.000.000 / € 24.575.000)	16,28%	16,28%
Solvabiliteitsratio BNG Eigen vermogen TI -/- (IVA + Deelneming + Vordering groepsmij + latente belastingen) / Balanstotaal -/- (IVA + Deelneming + Vordering groepsmij + latente belastingen)	78,52%	81,12%
Verhuurzaken		
Huurinkomsten in € (x 1.000)	€ 38.765	€ 38.316
Huurdering in % van de netto jaarhuur, exclusief vergoedingen	1,48%	0,97%
Gemiddelde huurverlaging /huurverhoging (huursom)	1,98%	1,69%
Aantal ontruimingen	2	3
Mutatiegraad	5,5%	5,5%
Gemiddelde kale huur zelfstandige wooneenheden	€ 631	€ 627
Huurachterstand in % van de netto jaarhuur, exclusief vergoedingen	1,28%	0,97%
Verkoop huurwoningen (aantallen)	1	-
Toewijzingen aan lagere inkomens	97%	98%
Personeel		
Gemiddeld aantal fulltime equivalenten (fte)	42,6	46,7
Gemiddeld aantal fulltime equivalenten (fte) per 1.000 vhe	8,3	9,1
Onderhoudskosten		
Totaal onderhoud in € (x 1.000)	€ 15.561	€ 17.699
Per VHE		
Planmatig onderhoud per gewogen vhe in €	€ 979	€ 2.021
Kosten reparatieonderhoud per gewogen vhe in €	€ 641	€ 365
Kosten mutatieonderhoud per gewogen vhe in €	€ 842	€ 478
Kosten asbest per vhe in €	€ 166	€ 207
Toegerekende organisatiekosten per gewogen vhe in €	€ 392	€ 365
Totaal onderhoud per gewogen vhe in €	€ 3.020	€ 3.435



5. Jaarrekening

5.1 Balans per 31 december 2023

(Na resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Toelichting	31 december 2023	31 december 2022
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Overige immateriële vaste activa	1	90	190
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	988.279	940.634
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	105.720	92.462
		<u>1.093.999</u>	<u>1.033.096</u>
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.2	7.475	1.109
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>		1.101.474	1.034.205
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.3	1.454	1.535
<i>Totaal van vaste activa</i>		<u>1.103.018</u>	<u>1.035.930</u>
Financiële vaste activa			
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.1	18	18
Andere deelnemingen	3.2	45	45
Latente belastingvorderingen	3.3	965	1.053
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>		<u>1.028</u>	<u>1.116</u>
Totaal van vaste activa		1.104.046	1.037.046
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		-	493
Totaal van voorraden		-	493
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.1	384	326
Belastingen en premies sociale verzekering	4.2	340	38
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.3	-	-
Overige vorderingen	4.4	-	31
Overlopende activa	4.5	158	492
<i>Totaal van vorderingen</i>		882	887
Liquide middelen	5	1.184	1.083
Totaal van vlottende activa		2.066	2.463
TOTAAL ACTIVA		1.106.112	1.039.509



	Toelichting	31 december 2023		31 december 2022	
PASSIVA					
EIGEN VERMOGEN					
	6				
Herwaarderingsreserve	6.1	739.184		678.252	
Overige reserves	6.2	<u>128.260</u>		<u>162.045</u>	
<i>Totaal van eigen vermogen</i>			867.444		840.297
VOORZIENINGEN					
	7				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	7.1	37.399		4.543	
Overige voorzieningen	7.2	<u>150</u>		<u>157</u>	
<i>Totaal van voorzieningen</i>			37.549		4.700
LANGLOPENDE SCHULDEN					
	8				
Schulden kredietinstellingen	8.1	182.936		174.263	
Overige schulden	8.2	<u>6</u>		<u>5</u>	
<i>Totaal van langlopende schulden</i>			182.942		174.268
KORTLOPENDE SCHULDEN					
	9				
Schulden aan kredietinstellingen	8.1	10.827		15.791	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.1	2.060		1.148	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	9.2	2.373		900	
Overlopende passiva	9.3	<u>2.917</u>		<u>2.405</u>	
<i>Totaal van kort lopende schulden</i>			18.177		20.244
TOTAAL PASSIVA			<u>1.106.112</u>		<u>1.039.509</u>



5.2 Winst-en-verliesrekening over 2023

(Functioneel x € 1.000)		2023	2022
Huuropbrengsten	10	38.765	38.316
Opbrengsten servicecontracten	11	2.018	1.693
Lasten servicecontracten	12	-2.378	-1.880
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-4.220	-3.596
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-15.561	-17.699
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-1.977	-5.989
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.647	10.845
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	396	112
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-1	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-322	-99
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	73	13
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-43.217	-4.700
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	61.224	-5.988
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	18.007	-10.688
Opbrengsten overige activiteiten	18	121	102
Nettoresultaat overige activiteiten		121	102
Overige organisatiekosten	19	-999	-811
Kosten omtrent leefbaarheid	20	-794	-492
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.1	57	57
Rentelasten en soortgelijke kosten	21.2	-3.712	-3.541
Saldo financiële baten en lasten	21	-3.655	-3.484
Resultaat voor belastingen		29.400	-4.515
Belastingen	22	-2.252	-2.328
Resultaat na belastingen		27.148	-6.843



5.3 Kasstroomoverzicht over 2023

(x € 1.000)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Zelfstandige huurwoningen DAEB	34.136	33.407	
Zelfstandige huurwoningen niet- DAEB	3.193	3.068	
Intramuraal DAEB	820	765	
Maatschappelijk onroerend goed	150	135	
Bedrijfsmatig onroerend goed	393	359	
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	286	274	
<i>Huurontvangsten</i>	<u>38.978</u>	<u>38.008</u>	
Vergoedingen	1.814	1.672	
Overige bedrijfsontvangsten	49	1.279	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	40.841	40.959	
Uitgaven:			
Erfpacht	-70	-67	
Betaling aan werknemers	-3.533	-3.518	
Onderhoudsuitgaven	-11.852	-9.842	
Overige bedrijfsuitgaven	-9.011	-8.682	
Betaalde interest	-3.562	-3.372	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-385	-168	
Verhuurdersheffing	-	-4.206	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-281	-139	
Vennootschapsbelasting	-2.466	-1.226	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-31.160</u>	<u>-31.220</u>	
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>9.681</u>	<u>9.739</u>	
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.212	-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	
Verkoopontvangsten grond	165	119	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>	1.377	119	
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	-6.739	-1.116	
Verbeteruitgaven	-7.421	-10.830	
Aankoop	-464	-493	
Investerings overig	-99	-262	
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>	-14.723	-12.701	
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-13.346	-12.582	
FVA ingaande kasstroom			
Ontvangsten overig	-	-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-13.346</u>	<u>-12.582</u>	
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe geborgde leningen	21.000	5.000	
Uitgaand			
Aflossingen ongeborgde leningen	-	0	
Aflossingen geborgde leningen	-17.234	-5.701	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.766	-701	
Mutatie geldmiddelen	<u>101</u>	<u>-3.544</u>	
Liquide middelen begin boekjaar	1.083	4.627	
Liquide middelen einde boekjaar	1.184	1.083	
Mutatie liquide middelen in boekjaar	<u>101</u>	<u>-3.544</u>	



5.4 Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

SSW is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is gemeente De Bilt, de feitelijke vestigingsplaats is Bilthoven. Het adres is Waterman 45, 3721 WE te Bilthoven. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. SSW heeft specifieke toelating in de regio Utrecht en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. SSW is onder nummer 30039328 ingeschreven bij het handelsregister.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Groepsverhoudingen

SSW te gemeente De Bilt staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Er heeft geen consolidatie plaatsgevonden aangezien de deelnemingen van te verwaarlozen betekenis zijn. Bovendien zijn er nog geen activiteiten ontwikkeld in de deelnemingen.

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
SSW Zes Kernen Holding B.V.	De Bilt	100%	Holdingactiviteiten



5.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering topinkomens (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteit van de activiteiten

De kengetallen en de operationele kasstroom laten zien dat de continuïteit bij SSW niet in gevaar komt. Daarbij wordt gewerkt aan een toekomstvisie waarbij diverse scenario's worden doorgerekend. De kengetallen zijn opgenomen in het bestuursverslag. Sturing vindt plaats op kasstromen en deze zijn in de meerjarenbegroting doorgerekend. De komende jaren zijn de kasstromen positief en voldoende om de rente te kunnen betalen. Op basis hiervan heeft WSW aangegeven dat SSW de komende jaren voldoende geborgde leningen kan aantrekken. Het rente-, het kasstroom-, het liquiditeits- en het kredietrisico worden dan ook laag ingeschat.

Stelselwijziging investeringen

Op 3 juli 2019 publiceerden het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een gezamenlijk notitie over 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' (van woningcorporaties). Ook wel de 'SBR-notitie' genoemd. Deze notitie is uitgebracht door SBR Wonen en is verankerd in RTIV-artikel 14a. Hiermee maakt dit onderdeel uit van de (wettelijke) voorschriften aangaande de verwerking.

In deze SBR-notitie wordt er naast de definities over onderhoud en verbetering gesproken over het begrip ingrijpende verbouwing. Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht. De definitie van een ingrijpende verbouwing is als volgt:

Er is sprake van een ingrijpende verbouwing wanneer wordt voldaan aan minimaal 3 van de volgende 4 criteria:

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

Met ingang van het boekjaar 2023 heeft SSW ervoor gekozen omwerkzaamheden die met planmatig onderhoud verband houden, te kwalificeren als investering indien voldaan wordt aan 3 van de 4 voorwaarden van ingrijpende verbouwing. In het boekjaar 2022 werd planmatig onderhoud nog verwerkt in de winst- en verliesrekening over het boekjaar. Vanaf dit boekjaar wordt dit verwerkt als verhoging van de historische kostprijs (rekening houdend met eventuele te vormen voorzieningen onrendabele top).



Effect van de stelselwijziging

De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2023 en is EUR 3,9 miljoen negatief. Daarnaast is er een hogere voorziening opgenomen voor onrendabele voorzieningen (EUR 3,1 miljoen). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is per 1 januari 2023 EUR 0,8 miljoen lager. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2022 is op de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt onder de overige waardeveranderingen waardeportefeuille. Tot slot is in het kasstroomoverzicht een correctie gemaakt voor investering in het bestaand bezit van EUR 5,4 miljoen. Dit bedrag is verlaagd van de totale onderhoudslasten met EUR 5,4 miljoen.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van SSW 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 bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- Een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen.
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

SSW maakt geen gebruik van zogenoemde secundaire financiële instrumenten zoals derivaten.



5.6 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

1. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van in gebruikneming.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, conform het scheidingsvoorstel (administratieve scheiding) dat op 27 oktober 2017 is goedgekeurd door de Aw.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage 3 en 4 zoals deze is opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (verder te noemen als BTIV).

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend. De waarderingscomplexen komen in principe overeen met onze financiële complexindeling. Hierbij is onderscheid gemaakt naar bouwlagen. Op het moment dat wij een complex verkopen, is het een financieel complex dat wij als complexwijze verkoop aanbieden.

Waardering bij eerste verwerking vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BTIV 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). SSW hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- wooneenheden
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- parkeergelegenheden
- intramuraal zorgvastgoed.



SSW hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor de woonegelegenheden en voor een gedeelte van de parkeergelegenheden (garageboxen). Voor de categorieën BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert SSW verplicht de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB of niet-DAEB tak. Voor een gedeelte van de parkeergelegenheden (parkeergarages) zijn er geen WOZ-waarden bekend, zodoende hanteert SSW verplicht de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats door Fakton in opdracht van het Ministerie van BZK. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen voor de waardering in de volgende jaarrekening. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woonegelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of –vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, duurzaamheid en herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder 'vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking'.



Indien gerede twijfel bestaat of de reeds geactiveerde kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

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 marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds geactiveerde kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

2.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

3. Financiële vaste activa

3.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van SSW.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer SSW geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

3.2 Andere deelnemingen

Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

3.3 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De latentie wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille gecorrigeerd voor het van toepassing zijnde belastingtarief.

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, afschrijvingspotentieel en langlopende schulden.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil.

4. Voorraden



Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de in overeenstemming met paragraaf 7.3. toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid van de voorraden.

5. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. De vorderingen kennen een looptijd korter dan een jaar.

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

7. Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed in exploitatie. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.



De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde. De latentie wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille gecorrigeerd voor het van toepassing zijnde belastingtarief. De opgenomen latentie heeft betrekking op de fiscale onderhoudsvoorziening. In het verslagjaar 2021 is deze voorziening komen te vervallen bij SSW.

8.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling en ter afwikkeling van verlieslatende contracten met personeel.

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 verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen, aangezien de inschatting is dat de impact van contante waarde van geld niet relevant is gezien de beperkte bedragen en looptijd.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen, aangezien de inschatting is dat de impact van contante waarde van geld niet relevant is gezien de beperkte bedragen en looptijd.

9. Langlopende schulden

Waarderingsgrondslag langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

SSW heeft in 2021 de hoofdsom van de nieuw aangetrokken lening ontvangen en daarmee zich verplicht met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. Dit is te beschouwen als een samengestelde transactie (RJ 190.401). De met de leningruil aangetrokken lening dient bij eerste verwerking in de balans te worden gewaardeerd tegen de reële waarde (RJ 254.201). Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet. Het verlies wordt in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'. Na de eerste verwerking wordt de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (RJ 254.002). Amortisatie gebeurt met de effectieve rentemethode.

9.1 Leningen kredietinstellingen

De langlopende leningen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de nominale waarde.

9.2 Overige schulden

Onder de overige schulden zijn de vooruit ontvangen huurbedragen bij de aankoop van particuliere woningen opgenomen. Deze woningen zijn aangekocht onder het label Verzilverd Wonen. Over de resterende verwachte huurperiode zijn gelijkblijvende bedragen opgenomen. Daarnaast zijn onder deze post de van huurders ontvangen waarborgsommen opgenomen. Beide posten zijn opgenomen tegen reële waarde.

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De kortlopende schulden kennen een looptijd korter dan een jaar.



5.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

11. Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid.

12. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

13. Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer er geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegeven verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Het onderhoud wordt uitsluitend uitgevoerd door derden.

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

17. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.



18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in exploitatie in het verslagjaar.

19. Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten zendmasten, de erfpachtopbrengsten, de vergoeding administratiekosten en incidentele opbrengsten verantwoord.

20. Overige organisatiekosten

Hieronder worden opgenomen de kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire of niet-primaire activiteiten van de corporatie.

21. Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals wijkbeheerders), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kans-beleid enz.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra en bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED).

22. Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

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.

23. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.



5.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.
De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

5.9 Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009, aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens 2023 € 808,06 (2022: € 763,47) die we niet verhuren aan de sociale doelgroep, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en parkeervoorzieningen.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB tak of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel kostenfactoren DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel kostenfactoren niet-DAEB-verhuureenheden (93,9%-6,1%).
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten, respectievelijk kasstromen met betrekking tot vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van de verdeling van het aantal verhuureenheden (kostenfactoren).



5.10 Uitgangspunten en grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (zoals SSW). In 2018 alsmede begin 2019 zijn de bepalingen van de Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van SSW en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van SSW.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. 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 in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken. SSW hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur bij eengezinswoningen en 75% bij appartementen.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed, in plaats van de onderhoudsnormen van de markt. SSW hanteert hierbij als basis het instandhoudingsonderhoud op basis van een langjarige onderhoudscyclus.
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.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, 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 en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. De beleidswaarde van BOG/ MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.



5.11 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Immateriële vaste activa

Het betreft investeringen in ICT. Het verloop van de post is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
Aanschafwaarde	1.628	1.557
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.438	-1.168
Boekwaarde per 1 januari	<u>190</u>	<u>389</u>
Desinvestering aanschafwaarde	-	-40
Investeringen	-	111
Desinvestering cumulatieve afschrijvingen	-	40
Afschrijvingen	-100	-310
Totale mutatie	<u>-100</u>	<u>-199</u>
Aanschafwaarde	1.628	1.668
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.538	-1.478
Boekwaarde per 31 december	<u>90</u>	<u>190</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- ICT: 3-5 jaar



2.1. DAEB en niet-DAEB vastgoed

De mutaties in de post DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn als volgt:

<i>bedragen x € 1.000,-</i>	DAEB vastgoed	niet-DAEB vastgoed	Totaal
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie per 1 januari	940.634	92.462	1.033.096
<i>Investerings:</i>			
-Verduurzaming in uitvoering	1.698	-	1.698
-Presentatie naar onrendabele top	-1.698	-	-1.698
	-	-	-
<i>Overige mutaties:</i>			
-Desinvesteringen (verkopen)	-127	-194	-321
	-127	-194	-321
Sub-totaal mutaties (des-) investeringen	-127	-194	-321
<i>Mutaties marktwaarde:</i>			
-Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	47.772	13.452	61.224
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie per 31 december	988.279	105.720	1.093.999
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	665.172	74.012	739.184

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022	
Eengezinswoningen	511.795	452.176	basis
Meergezinswoningen	558.490	559.543	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	4.863	4.663	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.437	1.602	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	7.527	7.332	full
Parkeren	6.885	4.639	full + basis
	1.090.998	1.029.955	
Opgenomen onderhanden werk in waardering	-	73	basis
Weegschaal appartementen	1.711	1.614	
Erfpachtgronden	1.038	1.202	basis
Verzilverd wonen	252	252	basis
	3.001	3.141	
Totaal marktwaarde	1.093.999	1.033.096	

Onderdeel van het vastgoed in exploitatie zijn 68 woningen, met een boekwaarde van € 18,4 miljoen (2022: € 18,7 miljoen), waarvan SSW niet het juridisch eigendom bezit. Er heeft geen notariële vastlegging plaatsgevonden van de overdracht van de grond door de gemeente De Bilt aan SSW. Wel is er notarieel vastgelegd dat SSW zich als eigenaar mag gedragen in een akte d.d. 6 augustus 2007.



Parameters marktwaarde 2023

Marktwaarde

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant).

Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen via de Discounted Cash Flow (verder te noemen DCF-methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van de woongelegenheden bij mutatie te liberaliseren is.

- Indien de maximale huur lager of gelijk is aan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Voor de bepaling van de marktwaarde van de woongelegenheden maakt SSW gebruik van de basisvariant, terwijl voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed de full variant van toepassing is.

De marktwaarde van de garages wordt berekend op de basisvariant en de parkeerplaatsen, wegens het ontbreken van een WOZ-waarde, op de full variant.

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%
Leegwaardestijging	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe excl opslagen	€ 1.241	€ 1.241	€ 1.241	€ 1.241	€ 1.241
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499
Beheerkosten per vhe - Zorgenheid	€ 460	€ 460	€ 460	€ 460	€ 460
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0857%	0,0857%	0,0857%	0,0857%	0,0857%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex contracthuur gereguleerde woningen		5,80%	5,60%	2,90%	2,50%
Huurindex contracthuur geliberaliseerde woningen		4,90%	3,80%	2,40%	2,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekansen bij doorexploteren	6,42%	6,41%	6,41%	6,41%	6,41%
Mutatiekansen bij uitponden	7,93%	7,83%	7,83%	7,83%	7,83%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet DAEB	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%
Disconteringsvoet niet DAEB	6,54%	6,54%	6,54%	6,54%	6,54%

Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4 % van de berekende waarde van een verhuureenheid.



Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed	2023	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG excl. BTW	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG excl. BTW	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo ZOG excl. BTW	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG excl. BTW	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG excl. BTW	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
Mutatieonderhoud per m2 bvo ZOG excl. BTW	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0301%	0,0301%	0,0301%	0,0301%	0,0301%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG en MOG (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet BOG	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%
Disconteringsvoet MOG	7,99%	7,99%	7,99%	7,99%	7,99%
Disconteringsvoet ZOG	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeed wordt waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig worden verricht. In 2023 heeft er een full waardering plaatsgevonden.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van SSW en op aanvraag beschikbaar voor de Aw. Er wordt getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

SSW heeft voor de bepaling van de marktwaarde al het bedrijfsmatig onroerend goed laten taxeren door DansenvanderVegt.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed zijn door de taxateur de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Markthuur

De taxateur heeft voor alle complexen deze vrijheidsgraad toegepast. Hierbij is voor elk complex afzonderlijk een marktconforme huur bepaald en getoetst op basis van recente verhuurtransacties. Voor de zorgcomplexen is deze gebaseerd op de NHC-vergoedingen die van toepassing zijn op de geleverde zorg in de complexen dan wel de markthuur of maximaal redelijke huur op basis van een inschatting van de WWS punten.

Disconteringsvoet

De taxateur heeft de disconteringsvoeten van alle complexen individueel bepaald en heeft daarbij rekening gehouden met aspecten als bouwjaar, lengte huurcontract, type huurcontract, locatie aspecten en de omvang van het complex. De gehanteerde disconteringsvoeten variëren tussen de 6,61% en 11,50%.

Exit yield

De taxateur heeft de exit yields per individueel complex ingeschat. Deze variëren tussen de 6,5% en 14,0%. Per complex is door de taxateur het meest aannemelijke scenario aan het eind van de DCF periode bepaald.

Voor de parkeerplaatsen zijn door de taxateur de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:				
Markthuur	€ 26,00	en	€ 53,00	
Disconteringsvoet	5,75%	en	5,75%	
Leegwaardestijging	€ 11.250	en	€ 15.000	
Exit yield	0,00%	en	8,50%	



Markthuur

De taxateur heeft voor de parkeerplaatsen de markthuur vastgesteld en getoetst op basis van recente verhuurtransacties.

Woonstichting SSW heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille met uitzondering van een deel dat op basis van de regels handboek full getaxeerd moet worden. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bijna geheel bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in ca 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Woonstichting SSW bedraagt het validatie-effect in COROP regio Utrecht conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 min 0,34%.

Onroerende zaken bestemd voor verkoop

Ultimo 2023 zijn er geen onroerende zaken bestemd voor de verkoop opgenomen onder DAEB vastgoed en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Grond in erfpacht uitgegeven

In het verleden zijn 22 woningen verkocht op basis van het concept Koop Goedkoop. Bij dit concept verkopen we de opstallen en geven we de grond in erfpacht uit. De boekwaarde ad € 1.038.000 (2022: € 1.202.000) van deze 11 resterende erfpachtgronden is verantwoord onder het niet-DAEB vastgoed. De jaarlijkse erfpacht is de eerste tien jaar gelimiteerd. In het jaar 2023 zijn twee erfpachtgronden verkocht.

Verzilverd wonen

In het verleden zijn er woningen aangekocht onder het label Verzilverd Wonen. Bij deze woningen is de huur bij aankoop 'afgekocht' en in mindering gebracht op de aankoopprijs. De volledige aanschafprijs is geactiveerd. De boekwaarde per 31-12-2023 van de laatste woning ad.

€ 252.000 (2022: € 252.000; 1 woningen) is verantwoord onder het niet-DAEB vastgoed. De afgekochte huur met een boekwaarde ad € - (2022: € -) is opgenomen onder de balanspost langlopende schulden. In 2023 is geen woning verkocht.

Ontwikkeling vastgoed in exploitatie

Hieronder is een verloopoverzicht van de mutatie marktwaarde (exclusief verzilverd wonen, erfpacht en onderhanden werk) van het vastgoed in exploitatie opgenomen:



bedragen x € 1.000,-	DAEB	niet-DAEB	Totaal
	Vastgoed	Vastgoed	
Stand per 1 januari	938.979	90.976	1.029.955
	938.979	90.976	1.029.955
Voorraadmutaties	-5	-	-5
Mutatie objectgegevens (o.a. WOZ, huur, mutatiekans)	139.757	17.796	157.553
Rekenmethodiek wijzigingen	-23.414	-2.317	-25.731
Mutatie parameters n.a.v. validatie handboek	-23.660	433	-23.227
Mutatie macro-economische parameters (o.a. disconteringsvoet)	-45.089	-2.458	-47.547
Stand per 31 december	<u>986.568</u>	<u>104.430</u>	<u>1.090.998</u>
Marktwaaarde 31-12-2022 *)	938.979	90.976	1.029.955
Marktwaaarde 31-12-2023 *)	<u>986.568</u>	<u>104.430</u>	<u>1.090.998</u>
Toename 2023	<u>47.589</u>	<u>13.454</u>	<u>61.043</u>

*) Betreft de marktwaaarde exclusief erfpacht gronden en verzilverd wonen.

De marktwaaarde stijgt met circa € 61 miljoen (2021: daling circa € 5 miljoen) (inclusief voorraadmutaties zijnde nieuwbouw en verkopen, exclusief verzilverd wonen, erfpacht en onderhanden werk). De stijging van de marktwaaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de toegenomen verkoopwaarde (leegwaarde), via de gestegen WOZ-waarde (plus € 114 miljoen), validatie (min € 26 miljoen) en een stijging van de gehanteerde disconteringsvoet (min € 37 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € 340 miljoen (2021 € 316 miljoen).

De beleidswaarde is als volgt bepaald:

Bedragen x € 1.000,-	2023			2022		
Marktwaaarde in verhuurde staat *)			€ 1.090.998			€ 1.029.955
Afslagen:						
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 58.903	5,40%		€ 135.938	13,20%	
Betaalbaarheid (huren)	€ -482.836	-44,26%		€ -501.593	-48,70%	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -351.602	-32,23%		€ -328.282	-31,87%	
Beheer (beheerkosten)	€ 24.724	2,27%		€ -19.057	-1,85%	
Beleidswaarde			€ -750.811			€ -712.994
			€ 340.187			€ 316.961

*) De marktwaaarde is exclusief een bedrag van circa € 3 miljoen voor de waardering voor onderhanden werk, Weegschaal, erfpachtgronden en verzilverd wonen (zie onderdeel 2.1 in hoofdstuk 5.6).



Ontwikkelingen in de beleidswaarde zijn zowel het gevolg van aanpassingen in het handboek, als van beleidsmatige wijzigingen bij SSW. De onderhouds- en beheernorm laten de volgende ontwikkeling zien:

Normen onderhoud en beheer	2023	2022
Gemiddelde Onderhoud	€ 3.893	€ 3.589
Beheer	€ 797	€ 995
Lasten gemiddelde onderhoud en beheer	€ 4.690	€ 4.584

De lasten voor onderhoud en beheer liggen hoger dan vorig jaar. De normen van SSW zijn hoger dan het sectorale gemiddelde (gebaseerd op beleidswaardes 2022). SSW voert op het moment veel onderhoudswerkzaamheden uit die noodzakelijk zijn om het vastgoed op peil te houden. De beheernorm is gebaseerd op de meerjarenbegroting 2024, waarin is uitgegaan van de voorgenomen fusie met Woongood Zeist.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de belangrijkste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten beleidswaarde	2023	2022
Streefhuur van % van de maximaal redelijk huur ultimo jaar (doel 73%)	69,1%	71,4%
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 3.893	€ 3.589
Beheerlasten per kostenfactor	€ 797	€ 995
Discontovoet Daeb	6,42%	5,80%
Discontovoet Niet-Daeb	6,54%	6,19%

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Onderstaande tabel geeft inzicht in de gevoeligheid van de beleidswaarde voor wijzigingen in streefhuur, lasten onderhoud en beheer.

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	Plus of min € 25	plus € 22,8 of min € 25,9 miljoen
Lasten onderhoud	Plus of min € 100	plus / min € 17 miljoen
Lasten beheer	Plus of min € 100	plus / min € 17 miljoen

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 oktober 2023 positief bijgesteld, met 0,46% (COROP regio Utrecht. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde stijging van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 24 miljoen (7,7%).

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie



(dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,42% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,54% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijstuuringsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

2.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
Boekwaarde per 1 januari	1.109	1.083
Correctie stelselwijziging	-	-768
	<hr/>	<hr/>
Gecorrigeerde stand 1 januari (na stelselwijziging)	1.109	315
Mutaties in boekjaar:		
- Investerings nieuwbouw	8.051	1.116
- Investerings verduurzaming huidig jaar	-	6.023
- Investerings verduurzaming voorgaande jaren	-	4.645
- Afboeking nieuwbouw naar resultaat	-	-
- Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie verduurzaming	-	-6.023
	<hr/>	<hr/>
	8.051	5.761
Waardeveranderingen:		
- Reclassificatie voorziening onrendabel verduurzaming	-	-824
- Reclassificatie voorziening onrendabel nieuwbouw	-2.726	-
renovatie en duurzaamheid	-	-3.753
	<hr/>	<hr/>
	-2.726	-4.577
Totale mutatie	<hr/>	<hr/>
	5.325	1.184
Boekwaarde per 31 december	<hr/>	<hr/>
	6.434	1.499
Presentatie naar activa in exploitatie:		
- Presentatie naar Onrendabele top	1.041	-1.214
- ORT verduurzaming onderhanden werk investering	-	824
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal onderhanden werk	1.041	-390
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde per 31 december	<hr/>	<hr/>
	7.475	1.109

Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven. Ook is hierin opgenomen een aangekocht object welke is opgenomen voor herontwikkeling.



Materiële vaste activa

2.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
Aanschafwaarde	5.683	5.838
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.148	-4.246
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.535</u>	<u>1.592</u>
Mutaties in boekjaar:		
Desinvestering aanschafwaarde	-	-285
Investerings	109	130
Afschrijvingen	-190	-187
Desinvestering cumulatieve afschrijvingen	-	285
Totale mutatie	<u>-81</u>	<u>-57</u>
Aanschafwaarde	5.792	5.683
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.338	-4.148
Boekwaarde per 31 december	<u>1.454</u>	<u>1.535</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- terreinen: geen afschrijving
- bedrijfsgebouwen: 30 jaar
- inventaris: 3-5 jaar.

3.1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2023	31-12-2022
	SSW Zes Kernen B.V.	SSW Zes Kernen B.V.
Boekwaarde per 1 januari	18	18
Mutaties	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>18</u>	<u>18</u>

3.2. Andere deelnemingen

	31-12-2023	31-12-2022
	Woningnet N.V.	Woningnet N.V.
Boekwaarde per 1 januari	45	45
Mutaties	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>45</u>	<u>45</u>

Medio 2001 heeft SSW 5.000 aandelen verkregen in WoningNet N.V., deze zijn voor 75% volgestort. Het deelnemingspercentage is minder dan 5%.



3.3. Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening.

Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	1.053	2.157
Mutatie van de latentie	-88	-1.104
Stand per 31 december	<u>965</u>	<u>1.053</u>

De latentie is contant gemaakt tegen de gemiddelde disconteringsvoet van de leningenportefeuille rekening houdend met de belastingdruk. Voor het jaar 2023 is de gemiddelde disconteringsvoet van de leningenportefeuille 1,85% (2022: 1,80%).

De contante waarde van de latente belastingvorderingen worden als volgt gespecificeerd:

	31-12-2023	31-12-2022
Latentie belastingvordering afschrijvingspotentieel	916	982
Latente belastingvordering leningen	47	71
	<u>963</u>	<u>1.053</u>

De nominale waarde van de latente belastingvorderingen worden als volgt gespecificeerd:

	31-12-2023	31-12-2022
Latentie belastingvordering afschrijvingspotentieel	917	1.248
Latente belastingvordering leningen	48	71
Totaal	<u>965</u>	<u>1.319</u>

Latentie afschrijvingen:

De latentie is als volgt berekend:

- Voor alle woningen wordt het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde ultimo 2023 bepaald. Voor zover de fiscale boekwaarde hoger is dan de marktwaarde wordt eventueel een latentie berekend.
- Voor alle woningen wordt het afschrijvingspotentieel berekend op het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde (WOZ-waarde 2023).
- De jaarlijkse afschrijvingslast per woning volgt uit de fiscale positie 2023 en is gebaseerd op de aanschafwaarde minus de restwaarde afgezet tegen de levensduur van die woning.
- Het afschrijvingspotentieel wordt gedeeld door de jaarlijkse afschrijvingslast om het aantal jaren afschrijving te berekenen.
- De afschrijving die in aanmerking wordt genomen bedraagt maximaal het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de hoogste van de bodemwaarde en de marktwaarde.
- De jaarlijkse gesimuleerde afschrijvingslast wordt vermenigvuldigd met het vennootschapsbelastingtarief (25%) en contant gemaakt.

Voor de woningen waarvan de fiscale boekwaarde lager is dan de marktwaarde en waarop fiscaal nog kan worden afgeschreven, wordt geen latentie berekend omdat het waarderingsverschil door afschrijving juist groter wordt.



Ultimo 2023 is de fiscale waarde van de materiële vaste activa in exploitatie € 841 miljoen. De commerciële waarde bedraagt circa € 1.145 miljoen. Voor het verschil in waarde is een actieve belastinglatentie gevormd (zie voor een toelichting de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva).

Latentie (dis)Agio leningen:

Omdat SSW de vaststellingsovereenkomst voor woningcorporaties VSO2 heeft ondertekend, zijn bij het opstellen van de fiscale openingsbalans op 1 januari 2008 de leningen gewaardeerd op de marktwaarde. Deze marktwaarde is destijds bepaald door alle kasstromen tegen een voorgeschreven rentepercentage contant te maken. Het verschil tussen de berekende marktwaarde en nominale waarde van de leningen, het (dis)agio, is op 1 januari 2008 gewaardeerd en wordt gedurende de looptijd van de onderliggende leningen verminderd. Het waarderingsverschil op de leningen is tijdelijk en wordt binnen afzienbare tijd gerealiseerd, gedurende de resterende looptijd van de leningen. De mutaties zijn goed in te schatten.

Latentie Niet-afrekbare rente ATAD

Vanaf 1 januari 2019 is in de Wet op de Venootschapsbelasting een renteaftrekbeperking (ATAD) opgenomen. De renteaftrekbeperking houdt kort gezegd in dat maximaal 30% van de 'gecorrigeerde fiscale winst' als rente in aftrek kan worden genomen. Tot € 1 miljoen rentelasten kan altijd in aftrek worden gebracht (drempel).

De op basis van deze regeling niet-afrekbare rente is voor het boekjaar 2023 berekend op nihil.

4.1. Huurdebiteuren

	31-12-2023	31-12-2022
Huurdebiteuren	518	378
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-134	-52
Boekwaarde per 31 december	<u>384</u>	<u>326</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 1,48% van de netto jaarhuur (2022: 0,99%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	-52	-109
Afboeking	30	60
Dotatie	-112	-3
Boekwaarde per 31 december	<u>-134</u>	<u>-52</u>

4.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2023	31-12-2022
Venootschapsbelasting	340	38
Totaal	<u>340</u>	<u>38</u>

4.3. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2023	31-12-2022
SSW Zes Kernen Holding B.V.	<u>-</u>	<u>-</u>



4.4. Overige vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
Afrekeningen divers	-	31
Totaal	<u>-</u>	<u>31</u>

4.5. Overlopende activa

	31-12-2023	31-12-2022
Overige overlopende activa	158	492
	<u>158</u>	<u>492</u>

5. Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
Banken	1.184	1.083
Totaal	<u>1.184</u>	<u>1.083</u>

SSW heeft bij de Rabobank een rekening-courantfaciliteit van € 2,5 miljoen. Voor deze faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt. Zolang de borgstellingfaciliteit van het WSW het toelaat, kan SSW deze faciliteit gebruiken. De middelen zijn vrij ter besteding.

6 Eigen Vermogen

6.1. Herwaarderingsreserves

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	678.252	687.072
Desinvesteringen	-165	-57
Mutatie waardeverandering	61.097	-8.763
Stand per 31 december	<u>739.184</u>	<u>678.252</u>

6.2. Overige reserves

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	162.045	160.069
Stelselwijziging	-	-3.871
Stand per 1 januari (na stelselwijziging)	162.045	156.198
Resultaat van het jaar	27.148	-2.972
Correctie a.g.v. nieuwe complexindelingen	-	-
Mutatie waardeverandering	-61.098	8.762
Resultaatbestemming	-33.950	5.790
Realisatie uit herwaarderingsreserve	165	57
Stand per 31 december	<u>128.260</u>	<u>162.045</u>



7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	4.543	5.738
Stelselwijziging 2022	-	3.103
Dotatie	42.175	564
Onderhanden werk presentatie	1.698	-
Ontrekking	-11.017	-3.879
Vrijval	-	-983
Totaal	<u>37.399</u>	<u>4.543</u>

De voorziening in 2023 heeft volledig betrekking op de projecten duurzaamheid die in 2022 respectievelijk 2023 zijn gestart, zoals in onderstaande tabel opgenomen.

Voor het vastgoed in ontwikkeling is voor de nieuwbouw en investeringen in bestaand bezit beoordeeld of er sprake is van een onrendabele investering (deze beoordeling wordt gedaan voor alle projecten waarbij sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichting). Uit de beoordeling is gebleken dat voor een aantal projecten de investering (deels) onrendabel is. In 2023 is daardoor een overige waardeverandering van circa € 40,8 miljoen ten laste van het resultaat gebracht. Voor een aantal projecten waren de bestede kosten lager dan de onrendabel.

Het resterende deel van de onrendabel is verantwoord als voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. De voorziening kent een kortlopend karakter. De specificatie is als volgt:

	Onrendabel 2023	Voorziening 31-12-2023	Voorziening 31-12-2022
<u>Nieuwbouw</u>			
Melkweg	-	-	-
Werkschuit	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Verbeterprojecten</u>			
Tuinstraatkwartier renovatie	3.579	5.020	-
De Kwartieren	464	28.633	-
Grote en Kleine Beer	-	-	3.581
Julianalaan	240	2.048	962
	<u>4.283</u>	<u>35.701</u>	<u>4.543</u>
Subtotaal verbeterprojecten	4.283	35.701	4.543
Onderhanden werk presentatie	-	1.698	-
Totaal	<u>4.283</u>	<u>37.399</u>	<u>4.543</u>

7.2. Overige voorzieningen

		31-12-2023	31-12-2022
Jubileumvoorziening	Zie 7.2.1	26	41
Voorziening loopbaanontwikkeling	Zie 7.2.2	124	116
Totaal		<u>150</u>	<u>157</u>



7.2.1. Jubileumvoorziening

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	41	42
Dotatie	-	16
Onttrekking	-12	-12
Vrijval	-3	-5
Stand per 31 december	<u>26</u>	<u>41</u>
Waarvan		
looptijd < 1 jaar	-	-
Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	1	1
looptijd > 5 jaar	25	40
	<u>26</u>	<u>41</u>

7.2.2. Voorziening loopbaanontwikkeling

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	116	104
Dotatie	27	28
Onttrekking	-19	-16
Vrijval	-	-
Stand per 31 december	<u>124</u>	<u>116</u>

De voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

8.1. Leningen kredietinstellingen

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	190.054	190.812
Nieuwe leningen	21.000	5.000
Aflossingen	-17.291	-5.758
	<u>193.763</u>	<u>190.054</u>
Aflossingsverplichting volgend jaar	-10.827	-15.791
Stand per 31 december	<u>182.936</u>	<u>174.263</u>
Marktwaaarde per 31 december	<u>187.604</u>	<u>170.796</u>

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 10,8 miljoen zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

In 2021 heeft SSW commerciële financiering aangetrokken voor de financiering van niet-DAEB activiteiten. Deze zijn bezwaard met zekerheden en garanties.

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen en rentebetalingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Ultimo 2023 is een bedrag ad € 200 miljoen (2022: € 186 miljoen) aan leningen geborgd bij het WSW. Doordat een deel van een Roll-over lening is teruggestort ultimo 2023 is de werkelijke schuldrestant lager dan het geborgde bedrag aan leningen bij het WSW. Voor alle leningen geldt een achtervang bij de gemeente de Bilt.

Rente- en kasstroomrisico

Hierna is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

De lening portefeuille bestaat voor € 10 miljoen nominaal uit een tweetal Roll-over leningen die een variabele hoofdsom en rentepercentage kennen.



	31-12-2023	31-12-2022
< 1 jaar (kortlopend)	10.827	15.791
van 1 tot 5 jaar	15.965	17.500
van 5 tot 10 jaar	35.000	35.235
van 10 tot 15 jaar	30.500	30.500
van 15 tot 20 jaar	26.350	25.500
> 20 jaar	75.121	65.528
Stand per 31 december	<u>193.763</u>	<u>190.054</u>

Rentepercentage

	31-12-2023	31-12-2022
Roll over	6.500	5.000
0% - 1%	64.500	64.500
1% - 2%	40.700	46.700
2% - 3%	30.300	31.800
3% - 4%	43.500	30.000
4% - 5%	2.407	12.054
5% - 6%	5.856	-
> 6%	-	-
Stand per 31 december	<u>193.763</u>	<u>190.054</u>

8.2. Overige schulden

	31-12-2023	31-12-2022
Waarborgsommen	8.2.1 <u>6</u>	<u>5</u>
Totaal	<u>6</u>	<u>5</u>

8.2.1. Waarborgsommen

	31-12-2023	31-12-2022
Balans per 1 januari	5	-
Mutaties	<u>1</u>	<u>5</u>
Stand per 31 december	<u>6</u>	<u>5</u>

9.1. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u>2.060</u>	<u>1.148</u>

9.2. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023	31-12-2022
Omzetbelasting	2.256	773
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	<u>117</u>	<u>127</u>
Totaal	<u>2.373</u>	<u>900</u>



9.3. Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
Niet vervallen rente leningen	1.657	1.657
Vooruitontvangen huren	390	343
Afrekening stook- en servicekosten	634	-
Reservering vakantiedagen	111	88
Overig	125	317
Totaal	<u>2.917</u>	<u>2.405</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Voor investeringen in bestaand bezit zijn per ultimo 2023 verplichtingen aangegaan van € 8,8 miljoen.

Obligolening WSW

SSW heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en SSW niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door SSW.

Overcompensatieregeling

SSW heeft de berekening uitgevoerd ten aanzien de overcompensatieregeling. Hieruit blijkt dat er voor het jaar 2023 geen sprake is van overcompensatie.

Erfpachtverplichtingen

Met het Nederlands Rode Kruis en de gemeente De Bilt zijn erfpachtovereenkomsten afgesloten. Het gaat hier om eeuwigdurende erfpacht. De jaarlijkse erfpachtverplichting bedraagt in totaal € 71.000.

Fiscale eenheid

SSW vormt samen met de SSW Zes Kernen Holding BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Er vindt geen onderlinge verrekening van de vennootschapsbelasting plaats.

Deelneming WoningNet N.V.

Medio 2001 heeft SSW 5.000 aandelen verkregen in WoningNet N.V. Deze zijn tegen verkrijgingsprijs opgenomen in de jaarrekening. De aandelen zijn voor 75 % volgestort. De niet opgevraagde kapitaalstorting is € 15.000.

Leaseverplichting

Het bedrag van met derden aangegane leasecontracten van roerende zaken bedraagt in totaal € 67.000. De leasecontracten hebben een resterende looptijd tot uiterlijk 2026. Het kortlopend deel (< 1 jaar) betreft € 29.000. Het deel met een looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar betreft € 38.000.



Gebeurtenissen na balansdatum

Op 1 januari 2024 is Stichting Woongoed Zeist gefuseerd met Woonstichting SSW uit de Bilt, tot Stichting Woongroen. Bij de fusie is Stichting Woongoed Zeist de verkrijgende rechtspersoon en Woonstichting SSW de verdwijnende rechtspersoon. De vermogensbestanddelen van Woonstichting SSW worden met ingang van 1 januari 2024 opgenomen in de jaarrekening van Stichting Woongroen. De fusie heeft geen invloed op de positieve continuïteitveronderstelling.



5.12 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening (functioneel).

10. Huuropbrengsten

	2023	2022
Zelfstandige huurwoningen DAEB	34.567	33.986
Zelfstandige huurwoningen niet - DAEB	3.209	3.094
Intramuraal DAEB	820	772
Maatschappelijk onroerend goed DAEB	150	157
Bedrijfsmatig onroerend goed Niet - DAEB	417	399
Parkeervoorzieningen niet DAEB	300	289
Totaal huuropbrengsten	<u>39.463</u>	<u>38.697</u>
Derving door leegstand	-583	-375
Derving door oninbaarheid	-115	-6
	<u>-698</u>	<u>-381</u>
Totaal	<u><u>38.765</u></u>	<u><u>38.316</u></u>
Toelichting derving:	2023	2022
<i>Derving door leegstand</i>		
DAEB	-508	-303
Niet-DAEB	-75	-72
Totaal derving door leegstand	<u>-583</u>	<u>-375</u>

De totale derving bedraagt 1,48% van de totale netto jaarhuur (2022: 0,97%).

11. Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
<i>Opbrengsten servicecontracten:</i>		
Overige goederen, leveringen en diensten	1.819	1.595
Opbrengstendering wegens leegstand	-55	-57
Te verrekenen met huurders	82	-11
	<u>1.846</u>	<u>1.527</u>
<i>Opbrengst service-abonnementen</i>		
Opbrengsten service-abonnement	176	172
Derving service-abonnementen	-4	-6
Subtotaal resultaat serviceabonnementen	<u>172</u>	<u>166</u>
Totaal	<u><u>2.018</u></u>	<u><u>1.693</u></u>

12. Lasten servicecontracten

	2023	2022
Servicecontracten	-2.085	-1.664
Kosten service-abonnementen	-293	-216
	<u>-2.378</u>	<u>-1.880</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten en overige onroerende en roerende zaken, zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.



13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
Erfpacht	-70	-67
Toegerekende organisatiekosten	-4.150	-3.529
Totaal	<u>-4.220</u>	<u>-3.596</u>

Toerekening organisatiekosten functionele resultatenrekening

Voor het bepalen van de functionele resultatenrekening vindt er een toerekening plaats van de organisatiekosten op basis van de activiteiten van de fte's voor zover de kosten niet rechtstreeks toe te rekenen waren. Zie hiervoor onderstaande tabel.

Toerekening organisatiekosten

	2023	2022
Beheerskosten:		
Lonen en salarissen	-3.321	-3.636
Uitzendkrachten	-1.985	-1.069
Huisvestingskosten	-151	-140
Afschrijvingen	-292	-497
Automatiseringskosten	-978	-900
Advieskosten	-324	-351
Overige toe te rekenen kosten	-1.401	-1.136
	<u>-8.452</u>	<u>-7.729</u>
Heffingen:		
Verhuurdersheffing	-	-4.206
Obligo WSW	-257	-92
Saneringsheffing *1)	-	-
Belastingen, gemeentelijke heffingen en verzekeringen	-1.977	-1.783
	<u>-2.234</u>	<u>-6.081</u>
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>-10.686</u>	<u>-13.810</u>

*1) Evenals voorgaand jaar is de saneringsheffing niet geheven. Voor 2021 is de leningruil met Vestia hiervoor in de plaats gekomen.

	2023	2022
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.150	-3.529
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.022	-1.879
Overige organisatiekosten	-999	-811
Leefbaarheid	-490	-351
Overige directe lasten exploitatie bezit	-1.982	-5.992
Geactiveerd t.g.v. vastgoed in	-1.042	-1.248
Lasten behorende tot nettoresultaat	-1	-
	<u>-10.686</u>	<u>-13.810</u>
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>-10.686</u>	<u>-13.810</u>



	2023	2022
Lonen en salarissen	-2.551	-2.827
Sociale lasten	-428	-447
Pensioenlasten	-342	-362
Totaal	<u>-3.321</u>	<u>-3.636</u>
<i>Gemiddeld aantal fte's</i>	2023	2022
Directie	1,0	1,0
Bestuurskamer (staf functies)	5,9	6,9
Wonen en Beheer	16,5	16,9
Bedrijfsvoering en Financiën	7,6	8,8
Vastgoed en ontwikkeling	11,6	13,1
Totaal	<u>42,6</u>	<u>46,7</u>

Pensioenen

Ultimo 2023 zijn er evenals ultimo 2022 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De gehanteerde pensioenregeling van SSW is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder SSW valt.

De pensioenregeling is een middelloonregeling met – voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) – voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise ad € 17.488 (2022: € 15.859). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 128.810 (2022: € 114.866). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56 % van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van SPW op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen. Naast de jaarlijkse premie heeft SSW geen andere verplichtingen ten aanzien van de pensioenen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 105,0% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt sinds eind 2022 op 127,1%. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Planmatig onderhoud	-5.045	-10.411
Mutatieonderhoud	-4.337	-2.462
Reparatie- en klachtenonderhoud	-3.304	-1.880
Asbest (inclusief deel verduurzaming)	-853	-1.067
	<u>-13.539</u>	<u>-15.820</u>
Toegerekende organisatiekosten	-2.022	-1.879
Totaal	<u>-15.561</u>	<u>-17.699</u>



15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Verhuurdersheffing	-	-4.206
Belastingen en gemeentelijke heffingen	-1.839	-1.686
Verzekeringen	-138	-97
Totaal	<u>-1.977</u>	<u>-5.989</u>

16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2023	2022
Opbrengst verkopen bestaande bezit	419	120
Af: boekwaarde Vastgoed uit exploitatie	-322	-99
Af: direct toerekenbare kosten	-23	-8
	<u>74</u>	<u>13</u>
Af: toegerekende organisatiekosten	-1	-
Totaal	<u>73</u>	<u>13</u>

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

De verkoopopbrengst betreft één sociale huurwoning en twee erfpachtgronden (inclusief aangekochte opstal) (2022: één erfpachtgrond).

17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille is de mutatie in de Marktwaarde (MW) van het vastgoed in exploitatie.

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille *)	-43.217	-829
Effect stelselwijziging		-3.871
Totaal	<u>-43.217</u>	<u>-4.700</u>

*) Betreft Onrendabele Toppen (ORT) nieuwbouw, verduurzaming en interne toerekeningen

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Niet-gerealiseerde waarde-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		
vastgoedportefeuille (MW) boekjaar	61.224	-5.988
Totaal	<u>61.224</u>	<u>-5.988</u>

18. Opbrengsten overige activiteiten



	2023	2022
Vergoeding plaats (site) zendinstallatie	19	17
Vergoeding administratiekosten	32	27
Erfpachtcanon ingevolge Koop	50	57
Overig	20	1
Totaal	<u>121</u>	<u>102</u>

19. Overige organisatiekosten

	2023	2022
Personeelskosten HR adviseur, bestuurssecretaris en deel bedrijfsvoering	-207	-201
Raad van Commissarissen	-85	-87
Accountant	-158	-147
Verslagleggingskosten jaarrekening	-52	-35
Inhuur controller Woningwet	-98	-93
Treasury	-60	-42
Saneringsheffing *1)	-	-
Kosten Obligo WSW	-257	-92
AW	-29	-29
Divers	-53	-85
Totaal	<u>-999</u>	<u>-811</u>

*1) De saneringsheffing is evenals 2022 niet geheven in 2023.

20. Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-26	-25
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-278	-116
Toegerekende organisatiekosten	-490	-351
Totaal	<u>-794</u>	<u>-492</u>

21.1. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Overige rentebaten	57	57
Totaal	<u>57</u>	<u>57</u>

21.2. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Rentelasten leningen kredietinstellingen	-3.579	-3.427
Kosten borg WSW	-102	-78
Afsluitprovisie en kosten N-Daeb lening	-2	-
Bankkosten	-29	-36
Totaal	<u>-3.712</u>	<u>-3.541</u>

22. Belastingen



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 en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door ons gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2023	2022
Vennootschapsbelasting boekjaar	-2.128	-1.286
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-36	62
Mutatie actieve belastinglatentie	-88	-1.104
Mutatie passieve belastinglatentie	-	-
	<u>-2.252</u>	<u>-2.328</u>

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19% over het eerste belastbare bedrag van € 200.000 en 25,8% over het restant. De effectieve belastingdruk bedraagt 3,2% (2022: 200%). Dit verschil wordt veroorzaakt door diverse tijdelijke en permanente verschillen tussen de commerciële en fiscale balans.



Berekening belastbaar bedrag 2023 (x € 1.000)		2023
Resultaat voor belastingen		29.400
<i>Bij:</i>		
Fiscaal lagere aftrekbare bedrijfskosten	788	788
<i>Af:</i>		
Fiscaal hogere verkoopresultaat	-13	
Fiscaal hogere afschrijving op MVA in exploitatie	-197	
Fiscaal hoger onderhoudslasten	-4.002	
Fiscaal correctie overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-19.049	
Fiscaal vrijval leningen o/g	-64	
		-23.325
		6.863
<i>Overige posten:</i>		
Niet aftrekbare gemengde kosten	10	
Kleinsschaligheidinvesteringsaftrek	-18	
Dotatie herinvesteringsreserve	-102	
Niet aftrekbare rente (ATAD)	1.547	
		1.437
Belastbare winst		8.300
Te verrekenen verlies		0
Belastbaar bedrag		8.300
<i>Berekening vennootschapsbelasting</i>		
19% over € 200.000		38
25,8% over meerdere		2.090
		2.128



Wet normering topinkomens

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder van de woningcorporatie kwam in 2023 een bedrag van € 166.024 (2022: € 152.786) ten laste van SSW. Voor de bezoldiging van de commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2023 een bedrag van € 82.280 (2022: € 74.448) ten laste van SSW.

WNT-verantwoording

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op SSW van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2023 voor SSW is € 187.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang en duur van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van RvC bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van de functievervulling.

1) De bezoldiging van de topfunctionarissen van SSW is als volg:

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	mr.dr.s.D.Visser
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	144.851,02
Beloningen betaalbaar op termijn	21.172,56
<i>Subtotaal</i>	<i>166.023,58</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	166.023,58
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2022	
bedragen x € 1	mr.dr.s.D.Visser
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	133.877,76
Beloningen betaalbaar op termijn	18.859,92
<i>Subtotaal</i>	<i>152.737,68</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000,00
Bezoldiging	152.737,68



2) De bezoldiging van Toezichthoudende topfunctionarissen is als volg:

Gegevens 2023					
bedragen x € 1	De heer drs. H.P.A.M. Bosch	Mevrouw J.S.M. Hendriksen	De heer drs. N.O. Scott-Emuakpor	Mevrouw ir. A. Aachiche	De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	22.440,00	14.960,00	14.960,00	14.960,00	14.960,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050,00	18.700,00	18.700,00	18.700,00	18.700,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	22.440,00	14.960,00	14.960,00	14.960,00	14.960,00
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022					
bedragen x € 1	De heer drs. H.P.A.M. Bosch	Mevrouw J.S.M. Hendriksen	De heer drs. N.O. Scott-Emuakpor	Mevrouw ir. A. Aachiche	De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM
Functiegegevens	[Voorzitter/Lid]	[Voorzitter/Lid]	[Voorzitter/Lid]	[Voorzitter/Lid]	[Voorzitter/Lid]
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	21.720,00	14.480,00	14.480,00	14.480,00	14.480,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150,00	18.100,00	18.100,00	18.100,00	18.100,00

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort zijn als volgt:

	2023	2022
Controle van de jaarrekening Mazars	150	140
Andere controleopdrachten Mazars	8	7
Totaal	<u><u>158</u></u>	<u><u>147</u></u>



5.13 Balans, resultatenrekening en kasstroom voor DAEB en niet-DAEB

Balans DAEB per 31 december 2023

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	90	190
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	988.279	940.634
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>3.820</u>	<u>1.109</u>
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	992.099	941.743
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>1.454</u>	<u>1.535</u>
<i>Totaal van vaste activa</i>	993.643	943.468
Financiële vaste activa		
Interne lening	9.376	12.417
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	94.738	79.552
Latente belastingvorderingen	<u>239</u>	<u>275</u>
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<u>104.353</u>	<u>92.244</u>
Totaal van vaste activa	1.097.996	1.035.712
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	346	294
Belastingen en premies sociale verzekering	319	69
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Overige vorderingen	-	29
Overlopende activa	<u>148</u>	<u>462</u>
<i>Totaal van vorderingen</i>	813	854
Liquide middelen *)	2.837	-
Totaal van vlottende activa	<u>3.650</u>	<u>854</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>1.101.646</u>	<u>1.036.566</u>

*) Het negatieve saldi (2022) van de liquide middelen is onder kortlopende schulden kredietinstellingen opgenomen.



PASSIVA	31 december 2023	31 december 2022
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	665.172	617.370
Overige reserves	<u>202.272</u>	<u>222.927</u>
<i>Totaal van eigen vermogen</i>	867.444	840.297
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	37.399	4.543
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Overige voorzieningen	<u>141</u>	<u>147</u>
<i>Totaal van voorzieningen</i>	37.540	4.690
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	178.936	170.263
Overige schulden	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Totaal van langlopende schulden</i>	178.936	170.263
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	10.827	17.135
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.934	1.078
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen	2.227	845
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva	<u>2.738</u>	<u>2.258</u>
<i>Totaal van kort lopende schulden</i>	17.726	21.316
TOTAAL PASSIVA	<u>1.101.646</u>	<u>1.036.566</u>



Balans niet-DAEB per 31 december 2023

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	105.720	92.462
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>3.655</u>	<u>-</u>
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	109.375	92.462
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	18	18
Andere deelnemingen	45	45
Latente belastingvorderingen	<u>726</u>	<u>778</u>
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<u>789</u>	<u>841</u>
Totaal van vaste activa	110.164	93.303
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>-</u>	<u>493</u>
	-	493
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	38	32
Belastingen en premies sociale verzekering	21	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Overige vorderingen	-	2
Overlopende activa	<u>10</u>	<u>30</u>
<i>Totaal van vorderingen</i>	69	64
Liquide middelen *	-	2.427
Totaal van vlottende activa	<u>69</u>	<u>2.984</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>110.233</u>	<u>96.287</u>

*) Het negatieve saldi (2023) van de liquide middelen is onder kortlopende schulden kredietinstellingen opgenomen.



PASSIVA	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	74.012	60.882
Overige reserves	<u>20.726</u>	<u>18.670</u>
<i>Totaal van eigen vermogen</i>	94.738	79.552
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Overige voorzieningen	<u>9</u>	<u>10</u>
<i>Totaal van voorzieningen</i>	9	10
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	4.000	4.000
Interne lening	9.376	12.417
Overige schulden	<u>6</u>	<u>5</u>
<i>Totaal van langlopende schulden</i>	13.382	16.422
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	1.653	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	126	70
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen	146	86
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva	<u>179</u>	<u>147</u>
<i>Totaal van kort lopende schulden</i>	2.104	303
TOTAAL PASSIVA	<u>110.233</u>	<u>96.287</u>



Winst- en -verliesrekening 2023 DAEB

	2023	2022
Huuropbrengsten	34.900	34.550
Opbrengsten servicecontracten	1.974	1.670
Lasten servicecontracten	-2.326	-1.854
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.961	-3.376
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.304	-17.207
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.856	-5.622
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.427	8.161
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	95	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-23	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	72	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-43.217	-4.700
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.772	2.488
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.555	-2.212
Opbrengsten overige activiteiten	72	55
Nettoresultaat overige activiteiten	72	55
Overige organisatiekosten	-938	-761
Kosten omtrent leefbaarheid	-759	-465
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	284	284
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.713	-3.542
Saldo financiële baten en lasten	-3.429	-3.258
Resultaat voor belastingen	14.000	1.520
Belastingen	-1.746	-1.732
Resultaat niet-DAEB tak	14.894	-6.631
Resultaat na belastingen	27.148	-6.843



Winst- en-verliesrekening 2023 niet-DAEB

	2023	2022
Huuropbrengsten	3.865	3.766
Opbrengsten servicecontracten	44	23
Lasten servicecontracten	-52	-26
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-259	-220
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.257	-492
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-120	-366
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.221	2.685
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	301	112
Toegerekende organisatiekosten	-1	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-299	-99
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1	13
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.452	-8.476
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.452	-8.476
Opbrengsten overige activiteiten	49	47
Nettoresultaat overige activiteiten	49	47
Overige organisatiekosten	-61	-50
Kosten omtrent leefbaarheid	-35	-27
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-227	-227
Saldo financiële baten en lasten	-227	-227
Resultaat voor belastingen	15.400	-6.035
Belastingen	-506	-596
Resultaat na belastingen	14.894	-6.631



Kasstroomoverzicht over 2023 DAEB

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	34.136	33.407
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	-	-
Intramuraal DAEB	820	765
Maatschappelijk onroerend goed	150	135
<i>Huurontvangsten</i>	<u>35.106</u>	<u>34.307</u>
Vergoedingen	1.774	1.649
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	29	43
Ontvangen interest	227	227
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>37.136</u>	<u>36.226</u>
Uitgaven:		
Betaling aan werknemers	-3.316	-3.303
Onderhoudsuitgaven	-11.137	-8.933
Overige bedrijfsuitgaven	-8.486	-6.951
Betaalde interest	-3.500	-3.372
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-361	-158
Verhuurdersheffing	-	-4.011
Saneringsheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-264	-130
Vennootschapsbelasting	-1.937	-653
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-29.001</u>	<u>-27.511</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>8.135</u>	<u>8.715</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	332	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>	<u>332</u>	<u>-</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-3.573	-1.116
Verbeteruitgaven	-7.421	-10.830
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-99	-262
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>	<u>-11.093</u>	<u>-12.208</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-10.761</u>	<u>-12.208</u>
FVA ingaande kasstroom		
Ontvangsten overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>-</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit (des)investerings	<u>-10.761</u>	<u>-12.208</u>
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	21.000	5.000
Aflossing interne lening niet-DAEB	3.041	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-17.234	-5.701
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>6.807</u>	<u>-701</u>
Mutatie geldmiddelen	<u><u>4.181</u></u>	<u><u>-4.194</u></u>
Liquide middelen begin boekjaar	-1.344	2.850
Liquide middelen einde boekjaar	2.837	-1.344
Mutatie liquide middelen in boekjaar	<u><u>4.181</u></u>	<u><u>-4.194</u></u>



Kasstroomoverzicht over 2023 niet-DAEB

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	-	-
Zelfstandige huurwoningen niet- DAEB	3.193	3.068
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	-	-
Intramuraal DAEB	-	-
Maatschappelijk onroerend goed	-	-
Bedrijfsmatig onroerend goed	393	359
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	286	274
<i>Huurontvangsten</i>	<u>3.872</u>	<u>3.701</u>
Vergoedingen	40	23
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	20	36
Ontvangen interest	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.932	3.760
Uitgaven:		
Erfpacht	-70	-67
Betaling aan werknemers	-217	-215
Onderhoudsuitgaven	-715	-909
Overige bedrijfsuitgaven	-525	-531
Betaalde interest	-289	-227
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-24	-10
Verhuurdersheffing	-	-195
Saneringsheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-17	-9
Vennootschapsbelasting	-529	-573
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-2.386	-2.736
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.546	1.024
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	880	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	165	119
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>	1.045	119
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-3.166	-
Verbeteruitgaven	-	-
Aankoop	-464	-493
Nieuwbouw verkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-	-
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>	-3.630	-493
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-2.585	-374
FVA ingaande kasstroom		
Ontvangsten overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Kasstroom uit (des)investerings	-2.585	-374
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW (geborgde) leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing interne lening DAEB	-3.041	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.041	-
Mutatie geldmiddelen	<u><u>-4.080</u></u>	<u><u>650</u></u>
Liquide middelen begin boekjaar	2.427	1.777
Liquide middelen einde boekjaar	-1.653	2.427
Mutatie liquide middelen in boekjaar	<u><u>-4.080</u></u>	<u><u>650</u></u>



5.14 Ondertekening van de jaarrekening

Opstellen van jaarrekening; vaststelling bestuurverslag en volkshuisvestingsverslag

Bestuur

Was getekend: De heer mr. drs. D. Visser

Directeur-bestuurder

Bilthoven, 26 juni 2024

Vaststellen van de jaarrekening; goedkeuring bestuurverslag en volkshuisvestingsverslag

De Raad van Commissarissen

Was getekend
F.M.J. Engberink-Flipsen
Voorzitter

Was getekend
G. Verkerk
Lid

Was getekend
A. Aachiche
Vice-voorzitter

Was getekend
P.G.M. Morsch
Lid

Was getekend
R.B.M. Fideli-Servais
Lid

Was getekend
J.S.M. Hendriksen
Lid

Was getekend
F.J.M. van Egeraat RC FRM CIA

Bilthoven, 26 juni 2024



5.15 Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woongroen

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woonstichting SSW te De Bilt gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting SSW op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 20,8 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balansstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,8 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huur- en serviceopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 624.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's en niet naleving van wet- en regelgeving

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonstichting SSW en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Woonstichting SSW inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan.



Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Woonstichting SSW;
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie als onderdeel van de interne beheersing in relatie tot het tot stand komen van de jaarrekening;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties en bezit van onroerend goed van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering & vastgoed en de controller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied:
 - van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie ook het eerste frauderisico in de volgende paragraaf) ; en
 - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden (zie ook de paragraaf kernpunten in onze controle).
- Wij hebben aandacht gehad voor risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Woonstichting SSW verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie ook het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.



Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht. Onze controleaanpak in relatie tot de bepaling en toelichting van de beleidswaarde is als kernpunt in de controle opgenomen in deze controleverklaring.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten en andere aanpassingen.
	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze journaalboekingen aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Aangaan van verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonstichting SSW en van de door Woonstichting SSW gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers en andere partijen.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe aangegane verplichtingen.



	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.
--	--

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Woonstichting SSW mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden, anders dan de schattingen in de beleidswaarde, niet in een kernpunt van onze controle.

Niet naleven van wet- en regelgeving

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Woonstichting SSW. Wij hebben de volgende wet- en regelgeving geïdentificeerd die impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) om inzicht te verkrijgen in welke mate er is voldaan aan wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij interviews gehouden met de controller en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het bestuur dat er geen sprake is van aangelegenheden inzake het niet naleven van wet- en regelgeving.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.



Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Woonstichting SSW om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woonstichting SSW voldoende in staat zal zijn om aan al haar verplichtingen per balansdatum te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de conclusie van het bestuur van Woonstichting SSW dat zij over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

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

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.094 miljoen hetgeen neerkomt op 99% van het balanstotaal van Woonstichting SSW.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting SSW past hierbij voor een deel van het bezit ad € 1.089 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe zoals toegelicht op pagina 71 en 72 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie daardoor kan afwijken van de daadwerkelijke marktwaarde. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.



Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het zorgonroerendgoed (ZOG) ad € 5 miljoen past Woonstichting SSW de full-versie van het Handboek toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Woonstichting SSW een externe taxateur ingeschakeld. Deze is aangesteld door het bestuur van Woonstichting SSW en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde, exit yield en de markthuur belangrijke uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte parameters zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

De waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie is mede gebaseerd op belangrijke schattingen. De daarbij gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. De door Woonstichting SSW gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Woonstichting SSW heeft in haar jaarrekening de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

In onze controle van het volgens de full-versie van het Handboek gewaardeerde bezit, hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen, waarderingsmethodiek en uitgangspunten ten aanzien van de bepaling van de marktwaarde getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Meer specifiek hebben wij stilgestaan bij de waardeverandering die het gevolg is van de modelmatige waardebeoordeling van de marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting SSW heeft op pagina 84 van de toelichting op de jaarrekening uiteengezet dat de waardeverandering 2023 deels wordt beïnvloed door een inhaaleffect uit voorgaand verslagjaar als gevolg van de validatie van het Handboek. Wij hebben deze toelichting gecontroleerd en vastgesteld dat deze in overeenstemming is met de berekening in de achterliggende software.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingsmethodiek en de waarderingsuitkomsten aanvaardbaar zijn.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woonstichting SSW gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.



Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven, die significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

Daarnaast is voor de bepaling van de beleidswaarde overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,26%-punt (COROP regio Utrecht). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde afgenomen. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat volgens de basisversie te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals bijvoorbeeld de leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. De voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Voor het potentiële effect van de aanpassing van de disconteringsvoet op de uitkomst van de beleidswaarde verwijzen wij naar de op pagina 86 in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 24 miljoen.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling, zoals toegelicht in de jaarrekening, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde normatieve uitgangspunten voor de onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Woonstichting SSW gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties. Woonstichting SSW heeft in haar jaarrekening ook de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.



Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in de jaarstukken anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a 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.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 20 december 2019 benoemd als accountant van Woonstichting SSW vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.



Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het 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 het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit 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 controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude 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.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, 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 Woonstichting SSW;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het 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 activiteiten 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 toegelaten instelling 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.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.



Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

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

Apeldoorn, 27 juni 2024

Forvis Mazars Accountants N.V.

Electronically signed by:
Frenkel Mazenier
June 27 2024 4:37 PM +02:00

drs. F. Mazenier RA

