



Jaarstukken

2021

mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-06-2022



Inhoudsopgave

1.	Voorwoord en verslag van de bestuurder.....	3
2.	Volkshuisvestingsverslag.....	6
2.1	Missie en strategische doelstellingen SSW.....	6
2.2	We gaan zoveel mogelijk huurwoningen toevoegen.....	8
2.3	Onze huurwoningen zijn betaalbaar.....	11
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.....	22
2.6	We hebben oog voor huurders die hulp nodig hebben.....	32
2.7	De basis op orde.....	34
2.8	Financiën.....	38
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.....	51
4.3	De RvC als klankbord.....	55
4.4	De RvC als werkgever.....	55
4.5	Vergaderingen en besluiten Raad van Commissarissen 2021.....	57
4.6	Over de Raad van Commissarissen.....	58
4.7	Tot slot.....	61
	Kengetallen.....	63
5.	Jaarrekening.....	64
5.1	Balans per 31 december 2021.....	64
5.2	Winst-en-verliesrekening over 2021.....	66
5.3	Kasstroomoverzicht over 2021.....	67
5.4	Toelichting op de jaarrekening.....	68
5.5	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	69
5.6	Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva.....	71
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.....	80
5.10	Uitgangspunten en grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde.....	81
5.11	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans.....	82
5.12	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening (functioneel).....	100
5.13	Balans, resultatenrekening en kasstroom voor DAEB en niet-DAEB.....	110
5.14	Ondertekening van de jaarrekening.....	118
5.15	Overige gegevens.....	119
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	120

1. Voorwoord en verslag van de bestuurder

Voor u ligt het jaarverslag van 2021, net als 2020 in veel opzichten een bijzonder jaar. Nog steeds was de wereld in de ban van het coronavirus maar gelukkig zorgde het vaccinatieprogramma voor meer perspectief dan het jaar daarvoor. Wel werkten we (net als veel van onze huurders) ook in 2021 weer veel thuis waarbij we ons ondertussen volop inzetten om onze dienstverlening aan onze huurders binnen alle beperkingen zo goed mogelijk door te laten gaan.

Bouwen

In ons ondernemingsplan hebben we de ambitie uitgesproken om in 2030 ca. 480 woningen toe te voegen aan ons bezit. We zijn met de gemeente De Bilt in gesprek om gezamenlijk tot planvorming te komen voor huurwoningen op een aantal locaties in De Bilt. De inspanningen van de gemeente om samen met ons geschikte bouwlocaties te vinden zijn groot.

Met het oog op de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 stelden we in de zomer van 2021 een 'position paper' op voor alle politieke partijen waarin we de woningbehoefte in de gemeente De Bilt nadrukkelijk onder de aandacht hebben gebracht. Verschillende politieke partijen hebben daarop gebruik gemaakt van onze uitnodiging om hierover met ons van gedachten te wisselen.

Ondanks alle inspanningen hebben we in 2021 helaas nog geen nieuwbouwprojecten kunnen opstarten. Ook hebben we geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Wel hebben we inmiddels een aantal projecten in portefeuille waarvan we hopen dat we enkele hiervan in 2022 kunnen opstarten.

Betaalbaarheid

In 2021 hebben we verschillende maatregelen getroffen ten behoeve van de betaalbaarheid van onze woningen. Zo werd het percentage voor de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2021 vastgesteld op 0%. Dit betrof een generieke maatregel opgelegd vanuit overheidswege.

Daarnaast konden huurders met een laag inkomen en een hoge huur in 2021 eenmalig een (permanente) huurverlaging krijgen. Dit is vastgelegd in de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Ruim 490 huurders van SSW kwamen in aanmerking en kregen een gemiddelde huurverlaging van € 60,- per maand.

Verder hebben we ervoor gekozen om in sommige gevallen op verzoek van huurders een tijdelijke huurkorting te geven met een duur van maximaal drie jaar. Hiermee maken we gebruik van de mogelijkheid die de Wet tijdelijke huurkorting biedt om huurders die het financieel moeilijk hebben een steuntje in de rug te geven. En daarmee huurachterstand en huisuitzetting te voorkomen.

Tenslotte gingen we in 2021 door met ons coulancebeleid, in 2020 ingevoerd voor huurders die door de coronamaatregelen te maken kregen met een inkomensterugval. Dit beleid bestaat uit maatwerk en een langere termijn voor een betalingsregeling.

Stijgende energieprijzen

In het najaar van 2021 begonnen de energieprijzen te stijgen. Deze zorgelijke ontwikkeling zet zich door in 2022. Uiteraard heeft deze stijging gevolgen voor de betaalbaarheid van de woonlasten van onze huurders.

Schoon, heel en veilig

In 2021 hebben we onder andere:

- aan ruim 20 complexen onderhoud uitgevoerd. Zo werd het buitenschilderwerk van 130 woningen opgepakt en hebben we in circa 160 woningen cv-ketels vervangen door energiezuinige ketels. Ook hebben we in 5 complexen groot onderhoud uitgevoerd aan de liftinstallaties.
- 409 woningen gerenoveerd en verduurzaamd.
- In de eerste 100 woningen rookmelders geplaatst (van de circa 4.000 woningen die daarmee in totaal nog uitgerust gaan worden).

Woonspraak

Met onze huurdersvereniging Woonspraak vond op constructieve wijze overleg plaats. Gelukkig konden deze overleggen ook weer deels fysiek plaatsvinden.

De jaarlijkse themabijeenkomst van Woonspraak in oktober kon dit jaar gelukkig weer doorgaan en had als thema 'hoe is het om huurder van SSW te zijn?'. We spraken met huurders van SSW waarbij naast positieve geluiden ook ruimte was voor verhalen van kritische huurders die minder tevreden waren over onze dienstverlening. Hun ervaringen helpen ons om onze dienstverlening te verbeteren, een belangrijke ambitie uit ons ondernemingsplan.

Helaas bereikte ons niet lang na deze mooie bijeenkomst het droevige bericht dat Jan Paul Berns, voorzitter van Woonspraak, plotseling was overleden. Een groot verlies, uiteraard allereerst voor zijn familie en vrienden, maar ook voor Woonspraak en voor SSW. We herinneren ons Jan Paul als een rustige, bedachtzame man met het hart op de goede plaats. Een bescheiden, prettige man die opkwam voor het belang van huurders en woningzoekenden en niet aarzelde om ons te wijzen op situaties of omstandigheden waar wij volgens hem meer aandacht voor moesten hebben.

Basis op orde

In september 2021 startte de nieuwe manager Wonen en Beheer. Daarmee was het managementteam weer volledig vast ingevuld. Onder aanvoering van dit MT werkte de organisatie aan de realisatie van ons ondernemingsplan.

Ook de huidige samenstelling van de Raad van Commissarissen is na een aantal wisselingen in 2019 en 2020 wegens het verstrijken van diverse zittingstermijnen de komende jaren een stabiele factor binnen de organisatie.

In 2021 begonnen we met de realisatie van ons nieuwe ondernemingsplan *SSW onderneemt*. Het ondernemingsplan bood ons kaders voor een nieuwe portefeuillestrategie die in 2021 grotendeels tot stand kwam. Ook de ontwikkeling van integraal risicomanagement koppelden we aan ons ondernemingsplan: we definieerden onze belangrijkste risico's en dachten na over passende beheersmaatregelen. Verder zetten we goede stappen met het opzetten van het procesmanagement binnen SSW. We stelden in de zomer van 2021 voor het eerst sinds een aantal jaar weer jaarplannen op en legden daarmee een goede basis onder onze meerjarenbegroting.

Daarmee kregen we onze basis weer een stuk verder op orde: een belangrijke voorwaarde om alle ambities uit ons ondernemingsplan te realiseren.

Governance inspectie

In juni 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance inspectie uitgevoerd bij SSW. Deze inspectie heeft als doel te toetsen of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance. Aanleiding voor deze inspectie was de reguliere beoordeling van de governance die de Aw minimaal één keer in de vier jaar uitvoert bij elke corporatie. De Aw heeft daarbij aangegeven dat ons nieuwe ondernemingsplan helder aangeeft wat nodig is om gewenste veranderingen te bereiken en oordeelt dat er geen aanleiding is tot het doen van interventies of het maken van toezichtsafspraken.

Keuzes maken

Ons ondernemingsplan willen we de komende jaren realiseren binnen onze financiële speelruimte. Daarmee hebben we in 2021 een goede start gemaakt. Helaas hebben we niet de financiële armslag om alles te kunnen doen wat we zouden willen. Daarom maken we elke keer weloverwogen keuzes waar we open en transparant verantwoording over afleggen. Waaronder in dit jaarverslag.

Vestia

2021 was ook het jaar waarin het plan om tot een oplossing te komen voor de hoge rentelasten van woningcorporatie Vestia slaagde. 251 woningcorporaties waaronder SSW toonden hun solidariteit met de huurders van Vestia en droegen vrijwillig bij om Vestia te helpen door middel van een leningruil. Door de leningruil werden de rentelasten van Vestia structureel verlaagd met € 28 miljoen per jaar.

Verklaring van het bestuur

Ik ben van mening dat in 2021 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, 22 juni 2022

mr. drs. Danny Visser
directeur-bestuurder

2. Volkshuisvestingsverslag

2.1 Missie en strategische doelstellingen SSW

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.

2.1.1 SSW onderneemt

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 met 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 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

Ons nieuwe ondernemingsplan vroeg om een herijking van onze portefeuillestrategie voor de komende tien jaar. Met als uitgangspunt dat we onze strategische doelen uit *SSW onderneemt* willen realiseren en maximaal willen voldoen aan de opgave vanuit de lokale woningvraag. In de tweede helft van 2021 hebben we onze wensportefeuille geschetst en een richting aangegeven hoe we deze gaan realiseren. 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 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 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. Dit betekent een feitelijke toename met 180 woningen ten opzichte van 2020¹.

Dit betekent dat onze wensportefeuille van 2021 naar 2031 als volgt transformeert:

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

¹ Dit betreft een netto toename. Hierbij is dus geen rekening gehouden met verkoop of liberalisatie van woningen.

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 2021 zijn geen nieuwbouwprojecten opgestart of opgeleverd. We hebben wel een aantal projecten in portefeuille waarvan we hopen dat enkele in 2022 kunnen starten. Dit is mede afhankelijk van bijvoorbeeld bezwaarprocedures die omwonenden kunnen voeren.

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- en 12 middenhuurappartementen realiseren. Dit nieuwbouwplan past binnen het huidige bestemmingsplan. Het startbesluit is genomen, dus de ontwikkeling kan worden opgestart. Met de gemeente hebben we overeenstemming bereikt over de grondwaarde voor het perceel. Begin 2022 ondertekenen we de koopovereenkomst. Vervolgens vindt de selectie van de aannemer plaats.

Melkweg 3

Voor de locatie Melkweg 3 in Bilthoven heeft een projectontwikkelaar een plan gemaakt voor 16 sociale huur- en 12 middenhuur appartementen. We hebben regelmatig contact over dit plan en als we tot overeenstemming komen nemen we deze appartementen turn key af.

Afgelopen jaar heeft de ontwikkelaar de plattegronden geoptimaliseerd. De gemeente heeft het bestemmingsplan vastgesteld. Een aantal omwonenden heeft echter bezwaar gemaakt bij de Raad van State. Deze procedure moet eerst doorlopen worden voordat we met dit project verder kunnen.

Nobelkwartier

De gemeente De Bilt is gestart met de herontwikkeling van het gebied rondom het H.F. Witte Centrum in De Bilt. De bestaande sporthal wordt gesloopt en er komt een nieuwe sporthal. De parkeervoorzieningen worden verplaatst in de richting van de Biltse Rading. Hierdoor hoeft het verkeer naar de sporthal en evenementen niet meer door de wijk. Zo ontstaat er ruimte voor woningbouw.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgesteld en er wordt gewerkt aan een beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Het doel is om maximaal 108 woningen te realiseren: circa 70% betaalbare huurwoningen (sociaal en middenhuur) en circa 30% koopwoningen.

Leyenseweg

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- en 14 middenhuur appartementen zijn we in gesprek met de ontwikkelaar. Medio 2021 hebben we een intentieovereenkomst hiervoor ondertekend. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn eind 2021 door de gemeente vastgesteld en de werkzaamheden voor het bestemmingsplan zijn opgestart.

Andere beoogde bouwlocaties

SSW is 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.

Deze boodschap is in maart gedeeld met de bewoners. Vervolgens heeft het Centrum voor Woononderzoek voor SSW via een telefonische enquête de woonwensen/beleving voor nu en in de toekomst bij alle bewoners geïnventariseerd. In de zomer is onderzocht door twee technische marktpartijen of renovatie nog een reële optie is.

Op basis van de uitkomsten van het woonwensenonderzoek onder de huurders, het marktonderzoek van Companen uit 2020 en het technische onderzoek hebben we in december 2021 een principebesluit genomen. Dit houdt in dat het scenario renovatie van het merendeel van de eengezinswoningen en herontwikkeling van de meeste duplexwoningen verder onderzocht gaat worden.

Dit doen we omdat de meerderheid van onze huurders van de eengezinswoningen voor renovatie is. Daarnaast sluit het aantal eengezinswoningen in de wijk aan bij de vraag en lijkt renovatie van de eengezinswoningen technisch en financieel haalbaar. Voor de duplexwoningen onderzoeken wij de herontwikkelingsmogelijkheden. De meerderheid van de huurders is voor sloop/nieuwbouw. Ook sluit het huidige woningtype (kleine appartementen) niet aan bij de huidige en toekomstige markt vraag zoals die uit het marktonderzoek blijkt. Renovatie van de duplexwoningen lijkt technisch wel mogelijk, maar dit is kostbaar en problemen zoals geluidsoverlast tussen de appartementen blijft dan een aandachtspunt.



De herontwikkeling van de duplexwoningen biedt kansen. SSW kan dan andere woningtypen toevoegen aan de wijk, bijvoorbeeld 2- en 3-kamerappartementen met lift. Ook kunnen we extra woningen toevoegen door verdichting, zowel in het sociale- als het middenhuur segment. Dit resulteert in meer woningen van verschillende typen en voor verschillende doelgroepen. Hiermee geven we invulling aan onze doelstelling om onze woningvoorraad uit te breiden en gevarieerde wijken te creëren, waarin iedereen een passende plek kan vinden.

De uitwerking van het Toekomstplan Tuinstraatkwartier kost tijd. In de tussenliggende periode blijft SSW zich inzetten om de woningen schoon, heel en veilig te houden.

Bewoners

Vanaf juni zijn de samenwerkingsafspraken met de bewonerscommissie opnieuw tegen het licht gehouden en is het traject weer gezamenlijk opgepakt.

Diverse bewoners gaven aan niet langer op de plannen te kunnen/willen wachten. De gemeente heeft daarop ingestemd met het vervroegd afgeven van een stadsvernieuwingsurgentie. Eind 2021 hebben we voor 20 bewoners de stadsvernieuwingsurgentie geactiveerd. Daarvan zijn inmiddels 14 bewoners verhuisd.

2.2.3 Verkoop

Begin 2021 hebben we besloten ons verkoopprogramma op te schorten vanwege het grote tekort aan sociale huurwoningen. Verkoop van woningen is alleen in uitzonderlijke gevallen nog aan de orde tot de nieuwbouwproductie weer op gang komt.

In 2021 zijn twee woningen verkocht: één woning in IJsselstein die ooit aangekocht was in het kader van Verzilverd Wonen en een tweede woning in Maartensdijk. Deze woning (twee-onder-een-kap) past niet in onze portefeuillestrategie. Toekomstige herontwikkeling tot woningen die SSW nodig heeft was niet mogelijk doordat de andere helft van de twee-onder-een-kap al particulier eigendom is.

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. Wij hebben daarom besloten de grond alsnog te verkopen aan de huidige bewoners. De bewoners zijn hierover aangeschreven en twee bewoners hebben de grond inmiddels gekocht.

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 daarom hetzelfde als de kwaliteit van sociale huurwoningen. Toch prijzen we ze niet marktconform, omdat we deze woningen betaalbaar willen maken voor huishoudens met een middeninkomen. En bij voorkeur aan doorstromers uit onze sociale huurwoningen.

Betaalbaarheid woningbezit SSW in vergelijking met de regio

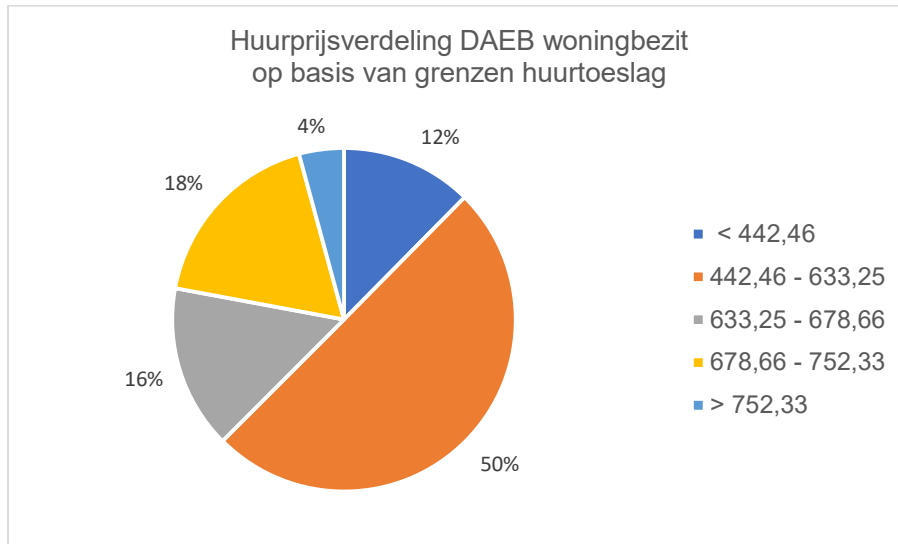
	SSW 2021	SSW 2020 *)	Regio *) corporaties
Gemiddelde nettohuur (€)	600	609	592
Gemiddelde maximaal redelijke huur (€)	884	867	831
Gemiddelde WOZ-waarde (€) ²	273.800	248.000	234.000

*) Bron: Regionale corporatiemonitor 2021 opgesteld door het RWU over cijfers voorgaand jaar

Kenmerken van ons bezit:

- De gemiddelde huur ligt op 68,6% 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 nettohuur ligt hoger dan bij de regiocorporaties. Onze woningen hebben meer punten in het woningwaarderingssysteem vanwege de grootte en de hogere WOZ-waarde.
- De gemiddelde nettohuur is lager geworden in 2021. Dit is het effect van de Wet eenmalige huurverlaging.

² WOZ-waarde jaarrekening verwerkt als t-1



Huurrunde 2021

Het percentage voor de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2021 werd in het voorjaar vastgesteld op 0%. Toenmalig minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) nam dit besluit nadat een motie hierover in de Tweede Kamer was aangenomen. Dit besluit gold ook voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Gevolg was dat de huren van al onze huurders met een sociaal huurcontract werden bevroren. De huurders hebben we hierover geïnformeerd.

Het effect van deze huurbevroering is voor SSW circa € 40.000 per maand.

De huurverhoging voor de vrijesectorwoningen werd voor drie jaar gemaximeerd op inflatie plus 1%. Deze huurverhoging hebben we in 2021 wel doorgevoerd.

Wet eenmalige huurverlaging

Huurders met een laag inkomen en een hoge huur konden in 2021 eenmalig een (permanente) huurverlaging krijgen. Dit is vastgelegd in de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Deze wet was een verplichting voor alle corporaties en gold alleen in 2021.

Op basis van deze wet kregen huurders die in 2019 een lager inkomen hadden (vastgesteld door de Belastingdienst) en een netto huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrens van de huurtoeslag, een huurverlaging naar de betreffende aftoppingsgrens.

Ruim 490 huurders van SSW kwamen in aanmerking en kregen een gemiddelde huurverlaging van € 60,- per maand. Totale kosten van deze huurverlaging zijn voor SSW € 35.000 per maand. Dit wordt naar verwachting in onze situatie geheel gecompenseerd door een daling van de verhuurdersheffing. Door deze Wet eenmalige huurverlaging daalde onze gemiddelde netto huur van € 609 (eind 2020) naar € 600 (eind 2021).

Huurders die na 2019 geconfronteerd zijn met een inkomensdaling konden zelf huurverlaging aanvragen. We hebben alle huurders geattendeerd op deze mogelijkheid via de brief over de jaarlijkse huurverhoging. Uiteindelijk hebben nog eens 26 huurders huurverlaging aangevraagd. Daarvan zijn 14 aanvragen toegewezen en 12 afgewezen met als reden:

- te hoog inkomen
- netto huur was al op het minimum
- de woning is geen DAEB woning
- juiste documenten niet aangeleverd.

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.

De interne besluitvorming over de toepassing van de Wet tijdelijke huurkorting heeft in 2021 plaatsgevonden. Huurdersvereniging Woonspraak heeft hierover begin 2022 een positief advies gegeven waarna de regeling van kracht is geworden.

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.

Verduurzamingsmaatregelen kunnen we alleen doorvoeren als de huurder daaraan meebetaalt.

Omdat verduurzaming ook een belangrijk middel is om de woonlasten betaalbaar te houden, moet het de huurder dus financieel wel wat opleveren. Daarom was de huurverhoging voor de verduurzamingsmaatregelen in het verleden vastgesteld op 50% van de gemiddelde, verwachte energiebesparing van vergelijkbare woningen in het complex. SSW wil deze regeling in 2022 herzien.

Waardebon voor energiebesparing huurwoning

In oktober ontvingen onze huurders van de gemeente De Bilt een waardebon waarmee ze voor € 70,- aan kleine energiebesparende producten konden uitzoeken. Zoals radiatorfolie, een waterbesparende douchekop of ledlampen.

De gemeente heeft hiervoor een budget uitgekeerd gekregen door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) vanuit de landelijke Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW). Deze regeling is gericht op particuliere woningeigenaren en woninghuurders. De gemeente kan met dit budget bewoners ondersteunen bij het reduceren van hun energiegebruik. De actie loopt tot 31 juli 2022 of tot het budget op is.

2.3.3 Huurincasso

SSW voert een actief incassobeleid. Ons doel is dat huurders duurzaam bij ons kunnen blijven wonen. Daarom willen wij zo vroeg mogelijk in contact komen met huurders die betalingsproblemen hebben. Dure incassotrajecten en ontruiming kunnen we zo voorkomen.

Zowel 2020 als 2021 waren moeilijke jaren voor veel huurders. Vooral ondernemers en zzp'ers hebben het zwaar gehad door de coronamaatregelen. SSW hanteerde in 2021 een coulanchebeleid voor de huurders die een inkomensterugval ondervonden vanwege deze maatregelen.

De coronamaatregelen hadden ook een andere kant. Onder andere door de beperkingen in vakantie reizen, uitgaan en sluiting van pretparken en kinderactiviteiten hielden mensen geld over. Veel huurders kozen ervoor om daarmee hun betalingsachterstanden in te lopen.

Dit zorgde in 2021 voor een flinke daling in de huurachterstanden in totaal en per huurder in vergelijking met 2020.

Huurachterstanden	2021	2020
% huurachterstand t.o.v. geprolongeerde jaarhuur	0,85%	1,4%
Totaal bedrag aan huurachterstand	€ 325.284	€ 414.000
Gemiddelde huurachterstand per huurder	€ 549	€ 742
Aantal reguliere huurachterstanden	304	426
Aantal huurachterstanden met beheersmaatregelen	225	132
Totaal	529	558

Vroegsignalering

Wel is er een toename van huurders die hulp zoeken bij de Regionale Sociale Dienst in Zeist. Met name voor het schuldsaneringstraject en voor budgetbeheer. Daardoor is het aantal betalingsregelingen bij ons toegenomen. Dit wordt gestimuleerd doordat sinds 1 januari 2021 gemeenten mensen eerder kunnen helpen die door schulden in de problemen dreigen te komen. Een wijziging in de Wet gemeentelijke schuldhelpverlening maakt dit mogelijk. Verhuurders van woningen, drinkwaterbedrijven, energieleveranciers en zorgverzekeraars mogen nu gemeenten waarschuwen als zij zien dat hun klanten hun rekeningen niet betalen. Hiervoor hebben ze niet eerst toestemming nodig van de klant. De instanties geven een signaal aan de gemeente als hun eigen inspanningen de betalingsachterstanden niet oplossen. Het gaat dan om inspanningen zoals een betalingsregeling aanbieden en persoonlijk contact zoeken.

Door deze 'vroegsignalering' worden veel huurders geholpen. Maar er zijn ook huurders die het als onprettig ervaren dat wij ze aanmelden bij de Regionale Sociale Dienst. Ze nemen daarom eerder contact met ons op om een regeling te treffen.

Alleen de huurders die echt niet te bereiken zijn en niet reageren op telefoontjes en brieven zetten we door naar de deurwaarder. Ook dan nog zijn wij bereid om met de klant te kijken of er een mogelijkheid is inkomsten en uitgaven te stabiliseren, zodat ze in hun woning kunnen blijven. We zijn er namelijk van overtuigd dat dit huurders meer helpt dan een ontruiming. Het doel is uiteindelijk wel dat de huur gewoon op tijd betaald wordt. Dit vraagt om flexibiliteit en maatwerk met betrekking tot de afspraken die we maken.

Vanaf 2022 gaan we samenwerken met Postex als partner voor digitaal corresponderen voor onder andere de huurincasso's. Dit maakt betaling via IDEAL ook gemakkelijker. We verwachten dat dit een toegevoegde waarde heeft in het incassoproces.

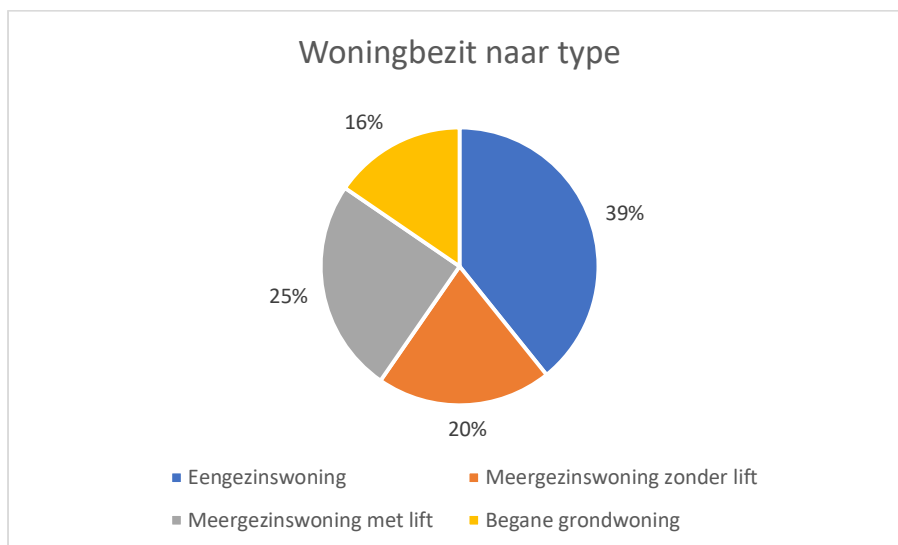
Landelijk hebben verhuurders en de overheid afgesproken dat ontruiming op financiële gronden alleen bij hoge uitzondering plaats mogen vinden. Deze situaties hebben zich bij SSW niet voorgedaan waardoor er geen ontruiming zijn geweest.

2.4 Onze woningen zijn schoon, heel en veilig

2.4.1 Kwaliteit

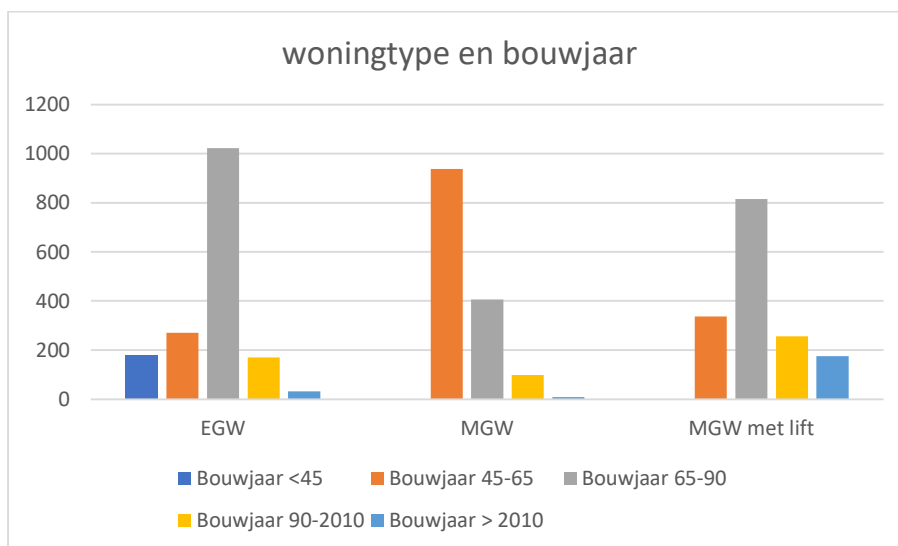
Kenmerken woningbezit

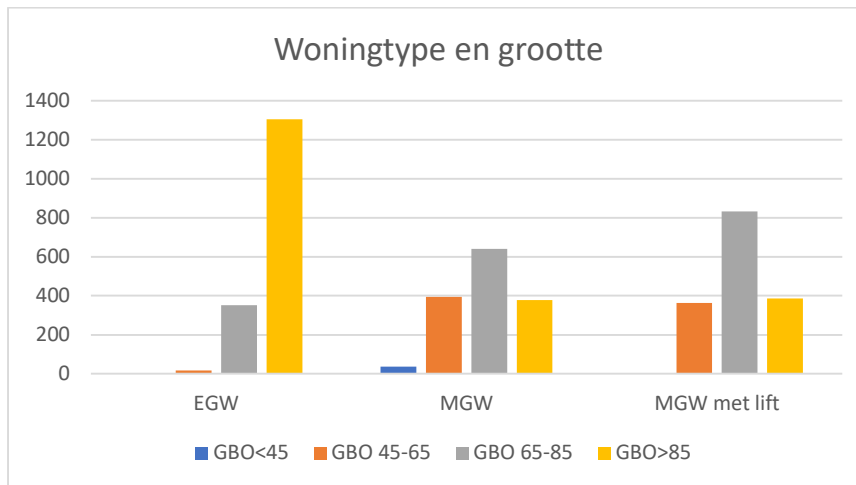
Onze woningen zijn voor het grootste deel gebouwd in de periode 1965 tot 1990. Het grootste deel van de voorraad bestaat uit gestapelde bouw (al of niet met lift). Het aandeel eengezinswoningen is bijna 40%.



Van de gestapelde bouw beschikt het merendeel (52%) 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, met name de binnenkant van de woningen. Dit wordt ook zo door de huurders ervaren blijkt uit de antwoorden op de betreffende vragen bij de meting door het KWH (landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties). Huurders van SSW geven hun woning gemiddeld een 6,7. Landelijk is dit cijfer een 7,1. Als opvallende minpunten van de SSW-woningen (in vergelijking met landelijke cijfers) worden het onderhoud van keuken, badkamer en toilet genoemd. En 44% van de SSW-huurders geeft aan dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Landelijk is dit 32%.

Positieve aspecten van de SSW-woningen zijn de grootte van de woning, de buitenruimte en de isolatie van de woning, zo blijkt uit de KWH-meting in vergelijking met de landelijke cijfers.

2.4.2 Dagelijks onderhoud

Huurders vinden goed en snel afhandelen van reparatieverzoeken erg belangrijk. Bij de KWH-meting krijgt SSW hiervoor in 2021 gemiddeld een 7,7 van haar huurders, in 2020 was dit een 7,6. Maar er is nog ruimte voor verdere verbetering want het landelijk gemiddelde is een 7,9.

Reparatieverzoeken	2021	2020
Aantal	3.805	3.535
Kosten totaal	€ 1.805.230	€ 1.945.000
Kosten per reparatieverzoek	€ 486	€ 550
Kosten per verhuureenheid	€ 352	€ 379

In 2021 zijn er 3.805 reparatieverzoeken gedaan. Dit is wat meer dan in 2020. De kosten per reparatieverzoek en per VHE zijn wel lager dan in 2020. Dit komt doordat in 2021 scherper is gestuurd op de kosten en op een juiste toekenning van de kosten (mutatieonderhoud / reparatieonderhoud).

- SSW heeft de basiskwaliteit van woningen gedefinieerd (besluitvorming vindt plaats in 2022). Voor toekomstige huurders is hierdoor duidelijker welke (binnen)kwaliteit zij van SSW mogen verwachten.
- Verbeteringen zijn ingezet om het mutatie- en onderhoudsproces intern en met de aannemer goed te laten lopen. Onder andere door beter digitaliseren van de voor- en eindinspecties. In 2022 wordt dit geïmplementeerd en wordt het niet-planmatig onderhoudsproces verder geoptimaliseerd voor de huurder en woningzoekende.
- De overdracht van projecten vanuit Vastgoed & Ontwikkeling naar Wonen & Beheer is geprofessionaliseerd. Daardoor kunnen vragen van huurders beter en eenduidig beantwoord worden.
- Alle opzichters zijn weer gecertificeerd voor 'Veilig bevrijden liftopsluitingen'.

2.4.3 Mutatieonderhoud

Mutaties	2021	2020
Aantal	339	296
Kosten totaal	€ 2.659.000	€ 1.884.000*
Kosten per mutatie	€ 7.844	€ 6.365

* is exclusief de kosten voor keuken, badkamer, toilet in duurzaamheidsprojecten ad € 371.000

Bij verduurzaming, groot onderhoud en mutatie worden indien nodig badkamers, keukens en toiletten vervangen. In tegenstelling tot 2020 zijn deze uitgaven in 2021 wel opgenomen in het mutatiebudget en dus ook in de uitgaven. Dit is ook de belangrijkste oorzaak voor het stijgen van de mutatiekosten.

2.4.4 Woningverbetering

Bij zittende huurders vervangen wij keukens en badkamers als dat nodig is. 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. Omdat reparatie niet meer mogelijk was, werden in totaal 84 keukens en 64 badkamers vervangen bij mutatie.

Natuurlijk heeft de huurder ook de keuze om zelf verbeteringen uit te voeren. Hiervoor heeft SSW een uitgebreid Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) beleid. Dit ZAV-beleid is in 2021 geactualiseerd. Dit schept duidelijkheid voor huurders wanneer zij aanpassingen willen doen aan hun woning. Gelet op het verduurzamen van onze woningen geven we voor de installatie van houtkachels en openhaarden geen toestemming. Reeds aanwezige haarden/kachels worden bij mutatie voor rekening van SSW verwijderd.

2.4.5 Planmatig onderhoud

In 2021 hebben we aan ruim 20 complexen onderhoud uitgevoerd. Zo werd het buitenschilderwerk van 130 woningen opgepakt en hebben we in circa 160 woningen cv-ketels vervangen door energiezuinige ketels. Ook hebben we in 5 complexen groot onderhoud uitgevoerd aan de liftinstallaties.

Project plaatsen rookmelders

Sinds 2003 is het verplicht om rookmelders te plaatsen in nieuwbouwwoningen en renovatieprojecten. Per 1 juli 2022 wordt het ook voor bestaande bouw van vóór 2003 verplicht op elke etage in de gang of hal een rookmelder te plaatsen.

Bij ongeveer 1.000 SSW-woningen zijn inmiddels rookmelders geplaatst vanuit de verduurzamings- en projectmatige onderhoudsprojecten en bij recente nieuwbouw. Met twee tot drie rookmelders per woning in de overige 4.000 woningen, betekent het dat wij nog circa 10.000 tot 12.000 rookmelders moeten plaatsen. Deze opgave pakken we projectmatig aan. In 2021 bereiden we dit voor, in 2022 voeren we dit project uit.

Als pilot hebben we in het laatste kwartaal van 2021 bij 100 woningen rookmelders geplaatst. Om een beeld te krijgen van de montage en hoe we het beste de afspraken met de bewoners kunnen maken. Deze pilot evalueren we begin 2022. Daarna volgt de officiële aanbesteding. We streven ernaar dat voor 1 juli 2022 al onze woningen voorzien zijn van rookmelders.

SSW zorgt niet alleen voor goede woningen, we hebben ook oog voor de mensen die erin wonen. Met het plaatsen van de rookmelders komen we bij veel huurders achter de voordeur. Om die reden maken we met onze ketenpartners zorgvuldige afspraken over het melden van situaties die onze aandacht verdienen. Dat kan gaan om veiligheid (daarom maken ze bijvoorbeeld ook een foto van de meterkast) maar ook om sociale situaties.

Opnames technische onderhoudsstaat

In 2021 hebben we voor het eerst 'in het veld' complexsessies gehouden om de onderhoudsstaat van onze woningen te beoordelen als aanvulling op de conditieopnames van ons woningbezit die door een extern bureau zijn gedaan. De combinatie van deze twee geeft een volledig beeld voor het opstellen van de meerjarenonderhoudsbegroting.

Daarnaast zijn we bij twee complexen (Centrum 2 en Tweelingen) een pilot gestart met het verder professionaliseren van het planmatig onderhoud. Daarbij richten we ons op meer 'gevel georiënteerd onderhoud'. Op basis van de ligging per gevel(onderdeel) bekijken we wat de onderhoudsbehoefte is. En beoordelen we of wat gepland staat in de meerjarenonderhoudsbegroting ook daadwerkelijk nodig is. Gevels op het zuidwesten hebben bijvoorbeeld een intensievere onderhoudscyclus dan gevels op het noorden.

2.4.6 Renovatie / verduurzaming

Als we woningen verduurzamen doen we dat goed en verantwoord. Het uitgangspunt van CO₂-neutraal in 2050 is voor ons richtinggevend, maar we maken daar nog geen 'marsroute' op. Wel beoordelen we steeds wat verstandig en haalbaar is.

Vooralsnog zetten we in op het goed isoleren van de buitenkant van woningen, we geven ze als het ware een warme jas. Installaties aanpassen doen we alleen als dat efficiënt kan of waar het vanuit het oogpunt van comfort noodzakelijk is.

Tegelijkertijd zijn met de verduurzamingswerkzaamheden ook andere noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Waar nodig zijn keukens, badkamers en toiletten vernieuwd.

In 2021 zijn negen verduurzamingsprojecten opgeleverd of van start gegaan. In onderstaande tabel een overzicht van deze projecten. De ontvangen RVV subsidie wordt in mindering gebracht op de Regeling Vermindering Verhuurderheffing.

Verduurzamingsprojecten

Complex	Aantal woningen	Investering project	Investering per woning	Subsidie RVV	Labelsprong	Besparing bewoners
Hessenweg	28	€ 2.300.000,-	€ 82.000,-	€ 122.000,-	Van D naar B	€ 35,-
Anne Franklaan	56	€ 2.250.000,-	€ 40.000,-	€ 0,-	Van D naar A	€ 12,-
Kometenlaan	270	€ 19.300.000,-	€ 71.500,-	€ 270.000,-	Van G naar B (NTA 8800)	€ 17,75 tot € 22,90
Planetenbaan Flat A	80	€ 3.400.000,-	€ 42.500,-	€ 78.000,-	Van D naar B	€ 3,95 tot € 16,95
Planetenbaan Flat B	80	€ 3.900.000,-	€ 49.000,-	€ 78.000,-	Van D naar B	€ 3,95 tot € 16,95
Boomklever en Graspieper	38	€ 1.600.000,-	€ 42.000,-	€ 18.000,-	Van D naar A	€ 11,65 tot € 12,75
Oude Brandenburgerweg	23	€ 1.200.000,-	€ 53.000,-	€ 3.000,-	Van D naar A	€ 10,75 tot € 19,40
Merellaan en Gruttolaan	23	€ 1.400.000,-	€ 60.500,-	€ 36.000,-	Van D naar A	€ 22,-
Kievitlaan	14	€ 650.000,-	€ 46.000,-	€ 0,-	Van D naar A	€ 3,75

Prioritering projecten

Begin 2021 hebben we een heroverweging gemaakt voor de projecten die we in de komende jaren willen gaan aanpakken. Daar waar we ons eerder richtten op complexen waar we grote stappen konden maken op gebied van duurzaamheid (energielabelsprongen), kiezen we er nu voor om die complexen aan te pakken waar de technische noodzaak het grootst is.

Dat heeft erin geresulteerd dat een aantal projecten die in het duurzaamheidsprogramma zaten (voorlopig) niet worden opgepakt en dat we ons nu eerst gaan richten op complexen die het uit bouwkundig oogpunt meer nodig hebben.

Tabel verdeling energielabels:

Energielabel	Percentage 2021	Percentage 2020
A	29,6	28,6
B	12,6	11,8
C	21,0	21,3
D	13,9	15,1
E	11,3	11,7
F	8,4	8,6
G	3,2	2,9
Totaal	100	100

Communicatie en participatie bij verduurzamingstrajecten

Eind 2019 is de afdeling Vastgoed & Ontwikkeling gestart met het verbeteren van de communicatie, participatie en het begeleiden van bewoners bij verduurzamingsprojecten. De bewoners worden eerder en breder geïnformeerd over wat we van plan zijn en wat dit voor hen betekent. Deze lijn hebben we doorgezet in 2021.

We hebben in 2021 bij zeven projecten in de voorbereiding de vruchten geplukt van het beter informeren en betrekken van de bewoners. Zij wisten eerder en duidelijker van tevoren waar ze aan toe waren. Zaken die beter konden heeft het projectteam verder ontwikkeld.

Corona maakte het lastig om grote groepen tegelijkertijd te bereiken. Met creativiteit hebben we alternatieve mogelijkheden gevonden. Verder hebben we het hele jaar gezorgd voor persoonlijke aandacht en begeleiding van de huurders en maatwerkoplossingen bij vragen of problemen.

Enkele successen in 2021:

- In zeer korte tijd draagvlak gehaald (<3 weken) voor de Noordpool flat aan de Kometenlaan en de eengezinswoningen van de Boomklever en Graspieper.
- Twee opleverfeestjes in de buitenlucht georganiseerd en paas- en kerstpresentjes langsgebracht bij de bewoners.
- Vijf huurcommissiezaken gewonnen, één verloren wegens niet op tijd betalen van de leges en vijftien zaken nog in behandeling.
- Mooie cijfers gehaald bij bewonerstevredenheidsonderzoeken, met als uitschieter een 7,9 voor de Planetenbaan.
- Succesvolle asbestcommunicatie opgesteld bij het ontdekken van asbest in de tegellijm van de badkamers, keukens en toiletten in de Kometenlaan.
- Eén bewoner in samenwerking met sociaal team verhuisd naar een geschiktere (kleinere) woning.
- Twee zaken van woonfraude aangemeld met ontruiming tot gevolg.
- Dertien bewoners (hernieuwd) in contact gebracht met het sociaal team voor extra begeleiding.
- Een verzorgd verblijf (voor een zeer aantrekkelijk tarief) bij het Star Logde hotel ingezet bij meerdaagse asbestverwijderingen.
- Flex Centraal ingezet voor thuiswerkende bewoners die in de coronatijd niet thuis konden werken door de werkzaamheden.
- Beschikbaarheid over onder andere:
 - 11 gehuurde logeerunits, 1 gehuurde rustunit
 - 9 gekochte logeerunits, 1 gekochte rustunit
 - 10 logeerwoningen

In de rustunits/rustwoningen konden bewoners overdag even ontsnappen aan de werkzaamheden in de eigen woningen of in het woongebouw. Hier konden ze rustig wat drinken, lezen of tv kijken. Dit hielp de bewoners door de onrustige verbouwingsperiode en zorgde voor meer tevredenheid aan het eind van het project.

In de logeerunits/logeerwoningen konden bewoners verblijven tijdens de werkzaamheden als de uitvoering in bewoonde staat te ingrijpend was vanwege persoonlijke omstandigheden zoals leeftijd, medische indicatie, (erg) jonge kinderen of bij nachtdiensten.

De Kwartieren

De wijk De Leijen was de laatste grote nieuwbouwlocatie van de gemeente De Bilt. De wijk bestaat uit circa 2.300 woningen. Het eerste deel van de wijk De Leijen is in de jaren '70 en '80 gebouwd. Eind 2018 werden de laatste woningen opgeleverd.

Het oudste deel van de wijk bestaat uit een soort rondweg waaraan diverse woonhoven liggen. Dit type wijk wordt vanwege deze vorm ook wel bloemkoolwijk genoemd.

In dit deel van de wijk De Leijen ligt ons complex de Kwartieren met 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 heeft de afdeling Vastgoed & Ontwikkeling de opdracht gekregen voor een haalbaarheidsonderzoek waarin verschillende scenario's worden uitgewerkt op het gebied van onderhoud en verduurzaming. Deze stappen zijn inmiddels gezet:

1. Een globaal technisch onderzoek heeft de grootste problemen in kaart gebracht.
De gebreken die bewoners ervaren worden geïventariseerd.
2. We hebben een klankbordgroep opgericht van bewoners die bereid zijn om met ons mee te denken tijdens het project.

Op basis van de resultaten uit deze stappen bepalen we welke onderhouds- en energetische maatregelen geschikt zijn om verder te onderzoeken. Wanneer de werkzaamheden daadwerkelijk starten is nu nog niet te zeggen.

Julianalaan

Het complex Julianalaan in Maartensdijk bestaat uit 62 voornamelijk eengezinswoningen aan de Kon. Julianalaan, Marijkelaan, Merellaan, Pr. Bernhardlaan, Pr. Irenelaan, Pr. Margrietlaan en Spechtlaan. Deze woningen zijn gebouwd in de periode tussen 1957 en 1970 en verschillen daardoor erg van elkaar.

Voor het verduurzamen en functioneel verbeteren van de woningen worden diverse scenario's uitgewerkt. Vanwege de diverse woningtypen is steeds een andere aanpak nodig. Alle woningen moeten we daarvoor in kaart brengen, een steekproef nemen is niet mogelijk.

In het tweede kwartaal van 2022 verwachten we een startbesluit te kunnen nemen.

Overige projecten in voorbereiding:

- Grote - en Kleine Beer: 115 woningen.
Vorbereidingen lopen, verwachting is start rond september/oktober 2022.
- Akkerkwartier: 150 woningen.
Vorbereidingen nog niet gestart.

2.4.7 Schoonmaken

Toen in 2020 het contract met ons schoonmaakbedrijf afliep, hebben we besloten de schoonmaak van ons bezit te splitsen en met twee schoonmaakbedrijven te gaan samenwerken. Dit geeft ons meer inzicht in de prijs-kwaliteitverhouding van het geleverde werk en zorgt ook voor een achtervang als dat nodig is.

Voor de selectie van de twee schoonmaakbedrijven hebben we een aanbestedingstraject opgesteld met de volgende doelstellingen:

- Een heldere, duidelijke en professionele raamovereenkomst vormt de basis voor het schoonmaakonderhoud. De gecontracteerde partijen zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de uitvoering.
- De klantbeleving van de schoonmaakdienstverlening verbetert en wordt geborgd.
- De schoonmaakdienstverlening wordt gerealiseerd tegen een marktconforme prijs.

Door corona heeft het aanbestedingstraject ongeveer een jaar vertraging opgelopen. De lockdowns maakten het lastig om gezamenlijk schouwen van de complexen te organiseren. In het voorjaar van 2021 zijn twee schoonmaakbedrijven (GOM en Meerwijk) geselecteerd. Op 1 juli 2021 zijn zij met hun werk begonnen.

Nieuw is verder dat het beheer van het schoonmaakcontract is overgedragen aan de wijkbeheerders. Zij hielden al toezicht op het uitvoeren van de schoonmaakwerkzaamheden en blijven dit ook doen. Nu zijn ze ook verantwoordelijk voor de naleving van het contract door de schoonmaakbedrijven. Dit geeft hen een professionele positie richting de schoonmaakbedrijven.

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%	99,2%		
EU-normering	Norm 80/10/10	98,1%	1,6%	0,3%

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 247 huishoudens in 2021 een woning, waarvan 245 (= 99,2%) een woning kreeg die volgens deze wet passend was.
- Het aanbod voor deze groep (met een inkomen tot de tweede aftoppingsgrens) bestond uit 284 woningen (231 tot de eerste aftoppingsgrens + 53 tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens). Dat is 89,3% van het aanbod.

De EU heeft regels opgesteld voor de toewijzing van sociale huurwoningen. De vertaling hiervan in de Nederlandse wetgeving verplicht woningcorporaties tot het toewijzen van minimaal 80% van alle sociale huurwoningen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 40.024. In 2021 verhuurden wij 98,1% aan deze doelgroep. We hebben vijf woningen verhuurd aan huishoudens met een lager middeninkomen (tussen € 40.024 en € 44.655). Bij één nieuwe huurder van een sociale huurwoning lag het inkomen hoger. We hebben dus beperkt gebruik gemaakt van de vrije ruimte die we hadden.

Alle verhuurde woningen 2021

Sociaal		Totaal
< 1 ^e aftoppingsgrens	231	
Tussen 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens	53	
> 2 ^e aftoppingsgrens	34	
Sociaal totaal		318
Vrije sector		
Eerder al geliberaliseerd	3	
Geliberaliseerd in 2021	6	
Vrije sector totaal		9
Totaal verhuurd		327

Enkele verhuurcijfers op een rij

	2021	2020
Woningen verhuurd (sociaal en vrije sector)	327	296
Waarvan:		
• nieuwbouwwoningen	0	33
• bestaande woningen	315	254
• zorgwoningen (zelfstandig)	12	9
Nieuwe huurders		
• statushouders woningen (personen)	25 (67)	16 (38)
• uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen	12	13
• senioren (>= 66 jaar)	30	28
• urgent woningzoekenden	51	12
• gemiddelde inschrijftijd voor een woning	10,7 jaar	10,2 jaar

Het aantal verhuurde woningen (totaal 327 sociaal en vrije sector) is meer dan vorig jaar. Dit komt vooral doordat er voorheen woningen leeg werden gehouden in complexen waar binnen afzienbare termijn de verduurzaming van start zou gaan. De meeste woningen die leeg werden gehouden zijn in 2021 alsnog verhuurd, omdat dit beleid is aangepast. In veel gevallen waren dit woningen in (verduurzamings)projecten die een andere prioriteit hebben gekregen.

Toewijzingen sociale huurwoningen 2021

			Verhuringen t/m sociale huurgrens			Verhuringen t/m sociale huurgrens
Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	≤ € 442,46	€ 442,46 – € 633,25	€ 633,25 – € 752,33	
1-persoon	< 66	≤23.725	21	106	0	127
		>23.725	1	9	17	27
	≥ 66	≤23.650	1	12	1	14
		>23.650	0	2	3	5
1-persoon Totaal			23	129	21	173
Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	≤ € 442,46	€ 442,46 – € 633,25	€ 633,25 – € 752,33	Verhuringen t/m sociale huurgrens
2-persoon	< 66	≤32.200	1	32	0	33
		>32.200	0	3	7	10
	≥ 66	≤32.075	2	3	0	5
		>32.075	0	1	5	6
2-persoon Totaal			3	39	12	54
Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	≤ € 442,46	€ 432,51 – € 678,66	€ 678,66 – € 752,33	Verhuringen t/m sociale huurgrens
≥3 personen	< 66	≤32.200	1	68	1	70
		>32.200	0	1	20	21
	≥ 66	≤32.075	0	0	0	0
		>32.075	0	0	0	0
≥3 personen Totaal			1	69	21	91
Eindtotaal sociale huurwoningen						318

Kleine kernen

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 van toepassing in Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek. Door deze regeling kunnen startende huishoudens in hun eigen dorp blijven wonen. In 2021 kwamen er alleen in de kern Westbroek woningen beschikbaar voor verhuur.

	Vrijgekomen woningen	Toegewezen op basis van kernbinding
Westbroek	3	2

Vrije sector

In 2021 zijn negen woningen verhuurd met een geliberaliseerd huurcontract. Van deze woningen waren drie woningen al eerder geliberaliseerd. De woningen die wij verhuren met een geliberaliseerd huurcontract worden altijd verhuurd in het middenhuursegment met een aanvangshuur tot circa €1.000.

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. SSW heeft jarenlang vanuit een mandaat van de gemeente de urgentie-aanvragen behandeld. Vanuit het oogpunt van onafhankelijkheid is dit vanaf 1 mei 2020 weer bij de gemeente ondergebracht.

In 2021 verhuurden we 51 woningen aan urgent woningzoekenden. Dit zijn er opvallend meer dan andere jaren. Een directe oorzaak is hiervoor niet aan te wijzen. We vermoeden dat het grote aanbod van appartementen aan de Kometenlaan en Planetenbaan één van de redenen zou kunnen zijn. Deze appartementen werden in eerste instantie leeg gehouden vanwege de komende verduurzaming. Maar in het licht van de heroverweging rond de verduurzamingsprojecten is besloten ze toch te verhuren. Daarbij viel op dat er door veel urgent-woningzoekenden op gereageerd werd, tot zelfs zes urgenten per woning.

Huisvesting van statushouders

De huisvesting van statushouders is een bijzondere opgave. De taakstelling bestond in 2021 uit het huisvesten van in totaal 65 statushouders (taakstelling 2021 was 60 personen, achterstand 2020 was 5 personen). Dit aantal is fors hoger dan voorgaande jaren omdat het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) in 2020 een inhaalslag heeft gemaakt met het beoordelen van de asielaanvragen, waardoor de vraag naar woningen ook fors is gestegen. Daarnaast is de instroom van asielzoekers ook toegenomen, onder andere door de ontwikkelingen in bijvoorbeeld Afghanistan.

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 maximaal inzetten om in samenspraak met de gemeente de taakstelling te realiseren.

De taakstelling hebben we gehaald, maar wel met de nodige inspanningen. Eind 2021 waren 67 statushouders gehuisvest. Hiervoor hebben we 25 woningen geleverd. Dat is een prestatie van de gemeente, Steunpunt Vluchtelingen De Bilt en SSW waar we trots op kunnen zijn, aangezien maar 20% van de gemeenten in 2021 de taakstelling heeft gehaald.

De statushouders worden bij hun integratie in de Biltse samenleving op weg geholpen door vrijwilligers van Steunpunt Vluchtelingen. Dat verliep in 2020 wat moeizaam omdat contactmogelijkheden beperkt waren door corona. Die beperkingen deden zich bijvoorbeeld ook voor bij de verhuur en inrichting van de woningen.

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 2021 hebben we veertien woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van uitstromers. Twee kandidaten hebben een aangeboden woning geweigerd. Zij zijn van de wachtlijst gehaald en daardoor is het aantal te huisvesten personen verlaagd naar twaalf, die wij ook hebben gehuisvest.

In de standaardprocedure worden de kandidaten voorgedragen door Beter Wonen³ en sluit SSW een regulier huurcontract met hen af zonder aanvullende voorwaarden. Onze ervaring tot nu toe is dat de huisvesting van deze groep geen extra problemen geeft in het wonen, betalingsgedrag en dergelijke.

Omdat de huisvesting van de uitstromers regionaal niet echt soepel loopt, heeft de provincie in samenwerking met de gemeenten en zorgverleners een aantal initiatieven opgestart om dit proces te versnellen. Zo is in maart 2021 de Ambitieverklaring beschermd wonen en uitstroom maatschappelijke opvang regio Zuid-Oost Utrecht opgesteld. Gemeenten, zorgverleners en corporaties uit de regio Zuid-Oost Utrecht hebben deze verklaring ondertekend, ook de gemeente De Bilt en SSW.

De ambitieverklaring is uitgewerkt in een aantal werkafspraken tussen de partijen die betrokken zijn bij het huisvesten van deze doelgroep.

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.

- Tijdens controles in de wijk zien de wijkbeheerders steeds meer vuildumpingen. 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.
- Door de verduurzamingsprojecten in verschillende complexen wordt steeds vaker een beroep gedaan op de wijkbeheerders om samen achter de voordeur te komen.
- Het contact met de BOA's is geïntensiveerd door de vele vuildumpingen en fietswrakken.
- In 2021 is een fietswrakkenactie gehouden in de wijk Brandenburg-West. De 'oogst' was circa 50 fietsen, winkelkarren en dergelijke die al langere tijd onbeheerd bij de complexen stonden. Huurders waren in de gelegenheid om deze fietsen bij het kantoor van SSW af te halen. Van deze mogelijkheid is nauwelijks gebruik gemaakt.
- Bij meldingen van overlast voeren de wijkbeheerders vaak een eerste, verkennend keukentafelgesprek. Leidt dit niet tot een oplossing dan nemen de woonconsulenten het over en wordt veelal Buurtbemiddeling ingeschakeld.

De servicegesprekken met nieuwe huurders zijn door corona op een laag pitje gezet. De ervaring van de wijkbeheerders is dat deze gesprekken veel meer impact hebben als ze daadwerkelijk in de woning worden gehouden. Dan kan ook gesproken worden over de inrichting van de woning (vloerbedekking, stoffering e.d.) of eventuele mankementen die nog verholpen moeten worden. De verwachting (en wens) is dat deze servicegesprekken in het voorjaar van 2022 weer aan huis kunnen worden gehouden.

³ 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.

Groendag in het Tuinstraatkwartier

Op 2 november hebben SSW, Camelot (vastgoedbeheerder leegkomende woningen) en de gemeente samen met bewoners het groen in het Tuinstraatkwartier in De Bilt aangepakt. Voetpaden, brandgangen, verwaarloosde tuinen en perken werden gesnoeid en schoon en weer toegankelijk gemaakt. Een positieve impuls met groot effect in een buurt die wacht op de verbeterplannen. Deze opknopbeurt gaan we in het voorjaar van 2022 opnieuw organiseren.

Woonfraude

In september 2021 is er een begin gemaakt met acties tegen woonfraude of illegale bewoning. Gezien de woningnood vinden wij het belangrijk dat elke woning op een juiste manier toegewezen en bewoond wordt. Via het bewonersblad Wonen en op onze website hebben wij de huurders geïnformeerd dat wij dit probleem serieus gaan aanpakken. Daarbij hebben we een uitgebreide uitleg gegeven over wat nu precies woonfraude is. Daardoor zijn er 24 meldingen binnen gekomen van woonfraude en illegale bewoning.

De bewijsvoering voor woonfraude is een langdurig proces. In 2021 zijn er twee woningen vrij gekomen. Tegen één bewoner loopt nog een juridische procedure.

2.5.3 Dienstverlening (KWH)

Onderdeel	2021	2020
Algemene dienstverlening	6,7	6,9
Woning zoeken	7,7	7,3
Nieuwe woning	7,6	7,3
Huur opzeggen	8,0	7,7
Reparaties	7,7	7,6
Onderhoud	7,0	7,2
Totaal	7,6	7,3

De KWH cijfers tonen over het algemeen een positief beeld. De onderdelen woning zoeken, nieuwe woning en reparaties scoren een mooi cijfer van 7,5 of hoger. Het onderdeel huur opzeggen scoort zelfs een 8,0. De waardering voor de contacten met SSW blijft onder de norm van minimaal een 7 en 85% respondenten die een voldoende geven. Dit (te) lage huurdersoordeel op onze algemene dienstverlening is één van de redenen om een Huurdersvisie en dienstverleningsconcept op de stellen. In het najaar van 2021 is hier mee gestart en we hopen dat in Q1 2022 de eerste resultaten zichtbaar zijn.

Ten aanzien van onze dienstverlening hebben we een aantal aanpassingen doorgevoerd. Zo is op 1 september 2021 gestart met een technisch spreekuur van de opzichters en een financieel spreekuur van de medewerkers financiën. Na een positieve evaluatie aan het einde van 2021 is besloten deze spreekuren in stand te houden.

Om de kans op fouten te verminderen, verbinden we huurders met een vraag over een lopende reparatie via het keuzemenu rechtstreeks door met de aannemer.

Tot slot is het kantoor sinds 1 september 2021 om 16.00 uur dicht. Dat geeft de medewerkers van het KCC de ruimte om nog openstaande meldingen dezelfde dag nog af te handelen.

Aedes Benchmark: huurdersoordeel

Op het prestatieveld huurdersoordeel in de Aedes benchmark die in 2021 verscheen, scoorden we een B. Dit is een verbetering ten opzichte van 2020 toen we een C scoorden.

In 2020 zijn we gestart met het verbeteren van processen en het bieden van heldere kaders aan medewerkers. Daardoor zijn zij beter in staat om huurders adequaat te woord te staan en problemen op te lossen. Het is goed om te zien dat huurders dat op verschillende onderdelen ook zo ervaren.

2.5.4 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 Woonspraak

Woonspraak is de belangenbehartiger van alle huurders van SSW en daarmee onze belangrijkste gesprekspartner namens de huurders. Woonspraak heeft ongeveer 600 leden.

Woonspraak ontving in 2021 een bijdrage van € 11.810 van SSW. Daarnaast betalen wij het eerste jaar van het lidmaatschap van Woonspraak voor nieuwe leden (= € 6). Dit doen wij omdat wij veel belang hechten aan een sterke huurdersvertegenwoordiging.

In 2021 vonden vier reguliere overleggen plaats tussen Woonspraak en SSW. Onderwerpen van gesprek naast de gebruikelijke onderwerpen (begroting, jaarstukken, huurverhoging en Bod) waren:

- Ondernemingsplan SSW: SSW *onderneemt*
- Prestatieafspraken 2022
- Herijking portefeuillestrategie SSW
- Dienstverlening SSW
- Wet eenmalige Huurverlaging
- Jaarverslag Regionale Klachtencommissie
- Begrotingen SSW en Woonspraak en jaarstukken 2020 SSW
- voortgang van projecten, nieuwbouw en duurzaamheid.

Woonspraak heeft advies uitgebracht over:

- Uitwerking van de Wet tijdelijke huurkorting

Woonspraak heeft een zienswijze afgegeven op de jaarstukken 2020.

Jaarlijks vindt er een overleg plaats tussen de RvC, Woonspraak en het bestuur. In 2021 heeft dit overleg digitaal plaatsgevonden. De huurderscommissarissen hebben in 2021 een aantal keer een bestuursvergadering van Woonspraak bijgewoond.

Het thema van de jaarlijkse bijeenkomst met SSW op 13 oktober was *Hoe is het om huurder te zijn?*. Naast het bestuur van Woonspraak waren ook leden van de bewonerscommissies, het Management Team (MT), diverse medewerkers en de Raad van Commissarissen (RvC) van SSW aanwezig.

Tijdens de bijeenkomst stelde de dagvoorzitter vragen aan zes huurders om te horen wat hun woonervaringen zijn. Hun verhalen gaven een goed beeld van de verschillende gezichten van huurders door de diversiteit aan achtergronden, woonsituaties, woonvragen en woonbeleving. We hebben veel respect voor deze huurders die in alle eerlijkheid vertelden over hun persoonlijke situatie.

Huurderscommissarissen Aziza Aachiche en José Hendriksen lichtten toe wat hun rol in de RvC inhoudt: "Door regelmatig contact te hebben met Woonspraak kunnen wij een goed beeld vormen wat er in grote lijnen onder de huurders leeft. Het belang van de huurder nemen we ook altijd mee in onze besprekingen van de RvC".

Namens Woonspraak vertelde voorzitter Jan Paul Berns wat de huurdersvereniging doet voor de huurders. En hoe het bestuur van Woonspraak met SSW in gesprek is en meepraat over belangrijke thema's zoals de begroting en jaarrekening, de jaarlijkse huurronde en prestatieafspraken met de gemeente.

Tot slot vertelde directeur-bestuurder Danny Visser over de ambities en uitdagingen voor de komende jaren, zoals SSW die heeft vastgelegd in het nieuwe ondernemingsplan.

Overlijden voorzitter Woonspraak

In november 2021 werden we geconfronteerd met het onverwachte overlijden van Jan Paul Berns, de voorzitter van Woonspraak. Hij begon bij Woonspraak als penningmeester en nam na enkele jaren de rol van voorzitter op zich. Dit heeft hij drie jaar met veel enthousiasme, inzet en toewijding gedaan. Vanuit een positieve houding kon hij kritische vragen stellen die ons scherp hielden. Vooral het thema duurzaamheid lag hem na aan het hart. We zijn hem dankbaar voor zijn inzet in deze jaren.

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 beheeronderwerpen bespreken wij met Woonspraak. Maar wij onderhouden ook contacten met actieve bewoners, bewonersorganen en wijkverenigingen in de buurt.

In 2021 waren er 12 bewonerscommissies actief. Dit is er één minder dan in 2020, doordat Het Lichtruim, waar de bewonerscommissie Planetenplein actief was, is verkocht.

Naast de bewonerscommissies kent SSW ook deelname aan VvE's in complexen waar naast huurwoningen ook sprake is van gedeeld eigendom. 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.

Eind mei 2021 hebben bewonerscommissies en VvE's een nieuwe contactpersoon gekregen vanwege een personeelsswisseling. Contacten met de bewonerscommissies hebben daarom in het teken gestaan van een wederzijdse kennismaking. Veel bewonerscommissies hebben helaas geen fysieke activiteiten met hun achterban kunnen doen vanwege de geldende coronamaatregelen.

Ondersteuning van de bewonerscommissies

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 2021 waren de volgende bewonerscommissies actief in de betreffende wijk of het complex en hebben een bijdrage van SSW gekregen:

- bewonerscommissie Burgemeester Van Heemstrakwartier
- bewonerscommissie Tuinstraatkwartier
- bewonerscommissie De Leijenburgh (Van Heukelomlaan)
- bewonerscommissie Dijkstate (Maertensplein, Maartensdijk)
- bewonerscommissie Herenplein
- bewonerscommissie Lugtensteyn (Orionlaan)
- bewonerscommissie Planetenbaan
- bewonerscommissie Plutolaan
- bewonerscommissie Beatrixlaan
- bewonerscommissie Grote - en Kleine Beer
- bewonerscommissie Prof. Dr. Einthovenweg
- wijkraad De Leijen

Vrijwilligers

Het zijn geen officiële huurdersvertegenwoordigers, maar onze vrijwilligers (bijvoorbeeld de 'lampenisten') zijn belangrijke vertegenwoordigers voor SSW. Daarom zetten we ze jaarlijks in het zonnetje tijdens het vrijwilligersuitje. Vanwege de coronamaatregelen is dat in 2021 niet gelukt. Gelukkig konden we wel al onze vrijwilligers bezoeken om hen een attentie te overhandigen en ze te bedanken voor hun inzet voor SSW het afgelopen jaar. Dit werd erg op prijs gesteld.

Gemeente De Bilt

Naast het tripartiete overleg van SSW, de gemeente en Woonspraak over de prestatieafspraken, voert het bestuur van SSW regelmatig overleg met de wethouder(s): het bestuurlijk overleg. Dit overleg wordt ambtelijk voorbereid en heeft in 2021 twee keer plaats gevonden. Onderwerpen van gesprek waren onder andere:

- huisvesting van de statushouders
- prestatieafspraken 2022

De bestuurder van SSW en de wethouder Wonen hebben daarnaast regelmatig informeel contact. Op ambtelijk niveau vond overleg plaats over onder andere de projecten, het Tuinstraatkwartier, de prestatieafspraken, de huisvesting statushouders en de uitstroom maatschappelijke opvang. De contacten tussen de gemeente De Bilt en SSW verliepen in 2021 op een prettige en constructieve wijze.

Prestatieafspraken

Omdat belangrijke beleidsdocumenten, zoals de Woonvisie van de gemeente en de portefeuillestrategie van SSW, nog in ontwikkeling waren, hebben de drie partijen (Woonspraak, de gemeente De Bilt en SSW) er voor gekozen om de bestaande prestatieafspraken 2020 - 2021 te actualiseren en geen nieuwe inhoudelijk afspraken toe te voegen.

De prestatieafspraken 2022 zijn afspraken op hoofdlijnen.

Inmiddels zijn de Woonvisie en de portefeuillestrategie afgerond en daarmee kunnen we in 2022 de prestatieafspraken voor de komende jaren grondig herzien.

Woonvisie

De gemeente De Bilt heeft in 2021 een nieuwe Woonvisie opgesteld gebaseerd op het woononderzoek De Bilt dat in 2020 door onderzoeksbureau Companen is uitgevoerd. Een andere basis voor de Woonvisie was het uitgebreide participatieproces Samen Werken aan Wonen dat in de gemeente De Bilt heeft plaatsgevonden rond de mogelijke nieuwbouwlocaties.

In november 2021 hebben we een bijeenkomst georganiseerd met de gemeente waarin we de denkrichtingen uit de Woonvisie en onze herijkte portefeuillestrategie naast elkaar legden om te onderzoeken waar de raakpunten zitten en of er bijstelling nodig was. Omdat beide documenten als één van de pijlers het woononderzoek De Bilt hebben, was er veel herkenning en overeenstemming. Wij hebben vervolgens een schriftelijke reactie en een inspraakreactie gegeven op de concept Woonvisie tijdens de behandeling in de gemeenteraad. De Woonvisie is in de gemeenteraadsvergadering van december 2021 vastgesteld.

Gemeenteraadsverkiezingen 2022

SSW heeft een position paper gemaakt voor de gemeentelijke politieke partijen om te gebruiken bij het opstellen van hun verkiezingsprogramma. Aan de position paper hebben we een uitnodiging gekoppeld voor een kennismakingsgesprek en gedachtewisseling met de directeur-bestuurder van SSW. De meeste partijen hebben van deze uitnodiging gebruik gemaakt.

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. In RWU-verband is in 2021 gesproken over:

- manifest betaalbaar wonen in de regio Utrecht
- corporatiemonitor
- ruimtelijke ontwikkeling van de regio
- duurzaamheid en een gemeenschappelijke energievisie.

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.

Manifest betaalbaar wonen

Zoals bekend is er een groot tekort aan betaalbare woningen in de regio Utrecht. De gezamenlijke woningcorporaties in de regio Utrecht bezitten bijna 120.000 woningen en bieden meer dan 250.000 inwoners met een kleinere beurs of met een zorg- en begeleidingsvraag een betaalbaar thuis. Deze positie brengt een belangrijke verantwoordelijkheid met zich mee. Daarom stellen de corporaties voor dat zij samen met de U16-gemeenten de handschoen oppakken en een Bouwdeal sluiten. In het Manifest betaalbaar wonen geven zij aan waarover zij in die Bouwdeal afspraken willen maken, op basis van wat zij bieden en wat zij aan de gemeenten vragen.

De RWU-corporaties bieden het volgende:

- In vijf jaar 10.000 woningen bouwen voor 10.000 woningzoekenden. En verbeteren van de leefbaarheid en diversiteit in de voorraad in tien wijken.
De afspraken zullen zo snel mogelijk worden geoperationaliseerd en in 2022 worden de eerste 500 woningen opgeleverd.
- Zorgen voor doorstroming en daartoe een passende woningvoorraad creëren.
- Qua Energie-Index en CO₂-uitstoot van de woningen beter blijven presteren dan het landelijke gemiddelde.

De RWU-corporaties vragen aan de gemeenten het volgende:

- Met inbegrip van zachte plannen zijn 21.600 nieuwe woningen gepland voor de totale periode 2020-2034. De zachte plannen hard maken en nog locaties regelen voor 18.200 aanvullende sociale huurwoningen.
- Het gemeentelijke aandeel in de locaties (nu 29%) minstens naar de omvang van het eigen aandeel van de woningcorporaties tillen (nu 37%).

Renovatieversneller

SSW heeft in 2020 besloten om door te gaan met de renovatieversneller. Dit is een initiatief van de woningcorporaties GroenWest, Bo-Ex, Mitros, Provides en SSW uit de regio Utrecht. Zij besloten in 2019 hun krachten te bundelen om huurwoningen gezamenlijk innovatief en betaalbaar te verduurzamen. De Renovatieversneller ondersteunt hierin. Doordat een subsidieaanvraag is afgewezen is er in 2021 minder activiteit geweest in dit proces. Wij blijven het proces en de kennis die er wordt opgebouwd volgen.

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

Vanwege de coronapandemie komen wij minder bij de mensen thuis en is er minder fysiek contact met onze maatschappelijke partners. Alleen als er écht iets is zoeken we elkaar op, daardoor is het informele contact grotendeels weggefallen. Dit maakt preventief werken ingewikkelder. Wij komen later in beeld, waardoor problemen al verergerd zijn.

In 2021 hebben we een voorzichtige start gemaakt om naast de samenwerking met het Sociaal Team van MENS De Bilt ook met het Team Welzijn van MENS De Bilt en het welzijnscentrum Vereniging voor Samenlevingsopbouw WVT te gaan samenwerken. Dit krijgt in 2022 meer vorm.

Met alle hulpverlenende instanties en gemeenten in de regio neemt SSW deel aan een integraal leer- en werkprogramma 'omgaan met kwetsbare bewoners'. Door samen kennis en netwerken te delen verbeteren we de onderlinge samenwerking voor deze doelgroep.

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.

Overlast

We merken dat de overlast die burens van elkaar ondervinden toeneemt. Veel bewoners hebben wat kortere lontjes gekregen door de uitzichtloosheid en onzekerheid rond het coronavirus en de daarbij horende maatregelen. Zoals thuiswerken, kinderen die veel meer thuis zijn en minder ontspanning of uitstapjes. Overlastzaken die niet aan de keukentafel opgelost kunnen worden, verwijzen wij naar Buurtbemiddeling. Helaas kon Buurtbemiddeling langere tijd geen bemiddelingsgesprekken voeren door de coronamaatregelen. Inmiddels bieden zij nu ook digitale bemiddelingsgesprekken aan.

In diverse overlastzaken hebben wij in 2021 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.

Living Lab

Project Living Lab / Eerst een (t)huis is een initiatief van de gemeenten uit de U16, zorgverleners betrokken bij de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen en de regionale woningcorporaties (RWU).

Volgens de gedachte van 'Eerst een (t)huis' regelen we voor daklozen eerst een (t)huis en gaan daarna de andere problemen die er zijn aanpakken. Het idee hierachter is dat er bij iemand meer ruimte is voor verdere hulpverlening als de huisvesting geregeld is. Daarnaast versnel je de uitstroom en houden mensen geen plekken bezet doordat ze moeten wachten op geschikte huisvesting. Met vrijwel alle regiogemeenten zijn al afspraken gemaakt over 'Eerst een (t)huis'.

In de verdere uitwerking is SSW eind 2020 gevraagd om deel te nemen aan een volkshuisvestelijk experimenteel project Living Lab Friendscontracten. Het project is bedoeld om mensen uit de maatschappelijke opvang die niet alleen durven te wonen, een nieuwe vorm van duurzaam wonen aan te bieden door samen te gaan wonen. Het project is geslaagd als de kandidaten duurzaam in een woning wonen en niet meer terugvallen in de maatschappelijke opvang.

De woningen die SSW voor Living Lab beschikbaar stelt passen binnen de taakstelling van 14 uitstromers via Beter Wonen van de gemeente De Bilt. Als wij twee kandidaten huisvesten in één woning telt die voor twee uitstromers voor de taakstelling. Voor het Living Lab in de gemeente De Bilt hebben we een Alliantie ambitiedocument De Bilt en een Convenant alliantie Living Lab Eerst een (t)huis opgesteld. Deze documenten worden begin 2022 ondertekend.

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 17 volwassenen met een verstandelijke beperking. Zideris Bilthoven begeleidt ook een aantal bewoners met een verstandelijke beperking die zelfstandig wonen.
- *Woonzorgcentrum Dijkstate, Maartensdijk*
61 zelfstandige seniorenappartementen met extramuraal zorg.
- *Toutenburg Maartensdijk*
33 seniorenappartementen (gelieerd aan Dijkstate) 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 8 bewoners met een verstandelijke (en lichamelijke) beperking.
- *De Reiger, Bilthoven*
26 zorgappartementen voor mensen met een verstandelijke (en lichamelijke) beperking, cliënten van Reinaerde.

2.7 De basis op orde

2.7.1 Dienstverlening

In ons ondernemingsplan hebben we de ambitie uitgesproken om een betrouwbare verhuurder te zijn voor onze huurders. Met een goede dienstverlening en fatsoenlijke woningen in fijne buurten. Dit betekent dat we onze huurders en woningzoekenden correct, respectvol, oplossingsgericht en eerlijk behandelen. Kortom: professioneel. We benaderen onze huurders zo persoonlijk mogelijk en we zijn duidelijk en realistisch in wat we kunnen bieden. Ook als dit niet is wat de huurder wil horen. Onze afspraken komen we na en als dit niet lukt, laten we dat tijdig weten. We luisteren naar onze huurders en vragen door. Met inlevingsvermogen krijgen we ook de eventuele vraag achter de vraag helder.

Om dit met elkaar te bereiken zijn heldere kaders nodig. Daarom zijn we in 2021 gestart met de ontwikkeling van een huurdersvisie en dienstverleningsconcept. Onze huurdersvisie wordt een krachtig fundament om onze dienstverlening te verbeteren en om structureel te werken aan onze klantgerichtheid en de ambitie om een betrouwbare verhuurder te zijn.

Met een realistische aanpak gaan we de kwaliteit van onze dienstverlening ontwikkelen van 'basis op orde' (beloften waarmaken) naar 'verrassend' (drie extra stappen zetten).

In december 2021 is een kernteam gestart met het bespreken van de reikwijdte van de huurdersvisie. In 2022 leveren we met verschillende tussenstappen de huurdersvisie en ons dienstverleningsconcept op.

2.7.2 Organisatie

De basis op orde. Dat was een belangrijk thema voor 2021. Zowel in personele bezetting/invulling als in de wijze waarop we ons werk doen en waarom.

Na de veranderingen in 2020 in de organisatiestructuur en het aantreden van nieuwe MT-leden, is in 2021 de basis gelegd om te gaan werken aan de doelstellingen en ambities uit het ondernemingsplan *SSW onderneemt*. Duidelijk was dat hiervoor verschillende kaders (opnieuw) ingevuld dan wel vastgesteld moesten worden. De basis op orde is hierbij een terugkerend thema. Dit vraagt inzet en aandacht van zowel de medewerkers als van de organisatie.

De medewerkers zijn uitgedaagd in het oppakken van de volgende professionaliseringslag. Om onze doelstellingen te realiseren en ook op langere termijn een gedegen bedrijfsvoering te realiseren. Want we hebben ook gezien dat we kwetsbaar kunnen zijn, bijvoorbeeld bij personele wisselingen. De behoefte aan vastgelegde kaders en werkwijzen bleek ook bij de medewerkers aanwezig. Op veel vlakken is hiermee een start gemaakt in 2021. Zoals het vaststellen van werkwijzen, overlegstructuren en richtlijnen.

Bij SSW werken bevlogen medewerkers die hun steentje bij willen dragen aan de professionalisering. Daarnaast blijven ook nieuwe kennis, competenties en kwaliteiten nodig, zodat we adequaat kunnen anticiperen op externe veranderingen en onze doelstellingen invulling kunnen geven.

In 2021 zijn daarvoor diverse nieuwe functies vastgesteld en is een aantal nieuwe collega's gestart. Via het programma Talent in Huis van Aedes, hebben we ook tijdelijk trainees aangenomen. Zij kijken met een nieuwe blik naar vraagstukken.

Met uitbreiding van de formatie, vaststellen van nieuwe functies en aantrekken van nieuwe medewerkers draagt ook de personele invulling bij aan onze ambitie een betrouwbare verhuurder met een goede dienstverlening te zijn.

Het jaar 2021 gaf ook kansen. Deze activiteiten, die vanwege de coronamaatregelen in 2020 niet plaats konden vinden, voerden we alsnog uit in 2021:

- De Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) toetsing. Het plan van aanpak wordt in 2022 uitgevoerd.
- Een Preventief Medisch Onderzoek (PMO) in de vorm van een vitaliteitsmeting. Meer dan de helft van de medewerkers nam hieraan deel.
- Een nulmeting voor het medewerkersonderzoek. Op basis hiervan wordt de organisatieontwikkeling in de komende jaren gemonitord.
- Voor het thuiswerken is zowel een thuiswerkbeleid als een thuiswerkbudget opgesteld. Hiermee worden medewerkers voorzien in richtlijnen en middelen voor gezond en vitaal thuiswerken. En dat is nodig en belangrijk, want thuiswerken is in 2021 naast een noodzaak voor een groot deel van de medewerkers ook een gewoonte geworden.

Om naast de functionele online afspraken via Teams met elkaar in verbinding te blijven, waren nieuwe werkwijzen nodig. Dat lukte dankzij de nodige creativiteit en inzet.

Zo kregen de maandelijkse medewerkersbijeenkomsten digitaal een vaste invulling en doel.

Wandelafspraken worden nog steeds veel gemaakt om met elkaar in contact te blijven.

Binnen de coronarichtlijnen konden ook twee gezellige medewerkersactiviteiten bij het kantoor plaatsvinden. De personeelsvereniging organiseerde een barbecue. Het MT deelde aan het eind van het jaar tijdens een 'mini-kerstmarkt' aan iedereen persoonlijk de eindejaarsattentie uit op het buitenterrein.

Beide activiteiten werden actief bezocht en gewaardeerd door de medewerkers. Het was fijn elkaar weer even te kunnen treffen in een informele sfeer.

Met het geven van duidelijke kaders, vertrouwen en structuur is in 2021 een fundament gelegd onder de doelstellingen uit *SSW onderneemt*. Op deze basis bouwen we verder aan onze organisatie waarin medewerkers zich met elkaar inzetten voor betaalbare woningen in gevarieerde wijken waar mensen prettig kunnen wonen.

Medewerkersonderzoek

SSW heeft afspraken met Effectory om elke twee jaar een medewerkersonderzoek uit te voeren. Doel daarvan is om informatie op halen over wat nodig is om de betrokkenheid en bevoegenheid van medewerkers te stimuleren en zo vast te stellen waarmee we de organisatie verder kunnen verbeteren en professionaliseren.

Het laatste onderzoek was in 2018 afgenomen. Door de veranderde werkomstandigheden vanwege corona, is het onderzoek van 2020 verschoven naar 2021. We hebben met Effectory afspraken gemaakt over een nieuwe werkwijze. Dit biedt ons de mogelijkheid om, naast het reguliere medewerkersonderzoek, ook op thema's onderzoeken te houden. Zo kunnen we ontwikkelingen beter monitoren en sneller en directer inzetten op eventueel benodigde acties.

Het onderzoek in 2021 is ingezet als nulmeting. Op basis van de uitkomsten wordt een onderzoeksagenda opgesteld voor 2022 en verder.

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage is in 2021 gedaald met 0,6%. Net als in 2020 is dit vermoedelijk een gevolg van het thuiswerken. Bij lichte ziekteverschijnselen krijgen medewerkers de mogelijkheid om de werkdag flexibel in te vullen. Over het algemeen is ziek melden in een dergelijk geval niet nodig. Het kortdurend verzuimpercentage (0,6%) is gelijk aan het percentage in 2020. Het middellange verzuim is 0,76%. Het hoogste percentage verzuim (1,45%) betreft het langdurig verzuim (> 42 dagen). De afwezigheid van medewerkers is waar nodig opgevangen door inleen.

Corona gerelateerde verzuimmeldingen waren er in zeer kleine mate. Mede doordat de coronarichtlijnen goed gevolgd werden. De hygiënemaatregelen op kantoor zijn steeds in acht genomen en gefaciliteerd. Voor een groot deel werkten medewerkers thuis. Mede hierdoor is het verzuim gerelateerd aan corona beperkt gebleven en heeft de dienstverlening doorgang kunnen vinden.

Personeelsbestand

In onderstaande 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 31-12-2021)

Kenmerk	2021	2020
Totaal aantal fte	48	41
Totaal aantal medewerkers	52*	44*
Mannen	23	21
Vrouwen	29	23
Fulltime	34	30
Parttime	18	14
Verloopcijfer	15%	18%
Aantal nieuwe medewerkers	15	11
Aantal vertrokken medewerkers	7	8
Gemiddelde leeftijd	46	49
Gemiddeld aantal dienstjaren	7	9
Ziekteverzuim	2,8%	3,4%
Opleidingskosten	€ 58.000	€ 75.000

* Op 31-12-2021 waren, naast de vaste medewerkers, zeven interim medewerkers in dienst op vaste posities (senior project consultant, projectmanager vastgoed, adviseur financiële sturing, concern controller, financial controller, procesmanager en medewerker informatisering.). Deze interim medewerkers vervulden de posities gedurende de periode dat een vacature openstond, vanwege tijdelijk oplossen van de formatie of inkopen van extra kennis op de betreffende functie. Daarnaast werden voor het KCC diverse medewerkers ingehuurd via Aethon. Op 31-12-2021 waren dat drie medewerkers. De cijfers zijn exclusief medewerkers op stageplaatsen. In 2021 vulden we vier stageplaatsen in.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de formatie van SSW in 2021 gegroeid is, zoals eerder al werd voorspeld. Door de personeelwisselingen, die in de afgelopen twee jaren fors waren (26 nieuwe medewerkers in twee jaar), is de gemiddelde leeftijd binnen SSW gedaald van 49 naar 46 jaar.

Vertrouwenspersoon

De rol van vertrouwenspersoon wordt extern ingevuld met de Vertrouwenspersoon.nl. In 2021 zijn er geen meldingen geweest.

2.7.3 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) van SSW telde eind 2021 vier leden. De OR heeft in 2021 één nieuw lid gekregen en afscheid genomen van twee leden. De wervingscampagne voor een nieuw vijfde lid heeft geen kandidaten opgeleverd. De OR heeft daarom besloten om voorlopig met vier leden verder te gaan en later een nieuwe wervingscampagne te starten.

De OR en het bestuur zaten in het verslagjaar negen keer met elkaar om de tafel. Tweemaal 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 rond een bepaald thema zoals het thuiswerkbeleid na corona.

Gespreksonderwerpen

Belangrijke overlegpunten en acties in 2021:

- Ondernemingsplan SSW *onderneemt* en de implementatie daarvan
- Risico Inventarisatie & Evaluatie
- Medewerkersonderzoek
- Thuiswerkbudget
- Effecten van langdurig thuiswerken in relatie tot corona, verbinding met de organisatie
- Thuiswerkbeleid na corona
- Periodieke medische keuring voor medewerkers
- Selectiegesprek manager Wonen & Beheer
- Meerjarenbegroting, jaarrekening en managementletter
- Organisatieontwikkelingen rond bijvoorbeeld de afdeling Wonen & Beheer en automatiserings- en informatiebeleid
- Verplichte vrije dagen.

Over een aantal van deze onderwerpen zijn adviesaanvragen dan wel instemmingsverzoeken gedaan en uitgebracht. De OR heeft daarnaast een bijdrage geleverd aan het ontwikkelen van de HR-strategie van SSW.

Overleg

De OR heeft tweemaal per jaar een gesprek met de Raad van Commissarissen over de ontwikkelingen bij en van SSW. Daarnaast is tweemaal per jaar commissaris José Hendriksen vanuit de RvC, als contactpersoon voor de OR, bij het overleg met de bestuurder aanwezig en heeft de OR een gesprek met de remuneratiecommissie van de RvC.

De OR neemt deel aan een platform van diverse ondernemingsraden uit de regio. Dit platform is in 2021 tweemaal bij elkaar geweest. Daarnaast is een bijeenkomst van KLIMMR voor ondernemingsraden bijgewoond.

Ontwikkeling OR

Eén van de OR-leden heeft een cursus 'Aan de slag in de OR' gevolgd. De teambuildingstraining voor de OR is doorgeschoven naar 2022, omdat het niet mogelijk was deze fysiek te volgen.

De OR en de directeur-bestuurder kijken met tevredenheid terug op de onderlinge samenwerking.

2.8 Financiën

Deze paragraaf beschrijft de gerealiseerde prestaties op financieel-economisch terrein in 2021. Daarnaast geven we een vooruitblik op 2022.

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'.

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterke woningmarkt conform het jaar 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een grote interesse bestaan. Dit is uiteraard mede ingegeven door het grote tekort aan betaalbare woningen zowel in de koop als in de huur. Voor de woningportefeuille van SSW heeft dit geleid tot een stijging van de marktwaarde. De totale waarde van de woningportefeuille is met circa € 100 miljoen (inclusief voorraadmutaties zijnde nieuwbouw en verkopen, exclusief verzilverd wonen, erfpacht en onderhanden werk) gestegen naar een waarde van € 1.035 miljoen (€ 934 miljoen in 2020).

De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de toegenomen verkoopwaarde (leegwaarde op basis van de gestegen WOZ-waarde) en verder een daling van de ingerekende verhuurderheffing en gehanteerde disconteringsvoet.

Daarnaast kent de rekenmethodiek twee wijzigingen ten opzichte van vorig jaar. Dit is enerzijds het gelijk stellen van de mutatiekansen van uitponden aan de mutatiekansen van doorexploiteren; anderzijds de verhoging van de overdrachtskosten van 2% naar 9%. De twee wijzigingen hebben een verlaging van de marktwaarde tot gevolg van circa € 50 miljoen.

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

Bedragen x € 1.000,-	2021			2020		
	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari	843.913	90.376	934.289	800.132	88.121	888.253
Wijziging complexindeling			0	-6.834	-376	-7.210
Subtotaal	843.913	90.376	934.289	793.298	87.745	881.043
Voorraadmutaties	-107	0	-107	-8.133	-3.250	-11.383
Mutatie objectgegevens (o.a. WOZ, huur, mutatiekansen)	30.421	2.230	32.651	58.454	6.698	65.152
Rekenmethodiek wijzigingen	-1.529	541	-988	-1.921	-281	-2.202
Mutatie parameters n.a.v. validatie handboek	-15.585	-1.173	-16.758	-2.361	-518	-2.879
Mutatie macro-economische parameters (o.a. disconteringsvoet)	78.118	7.509	85.627	4.576	-18	4.558
Stand per 31 december	935.231	99.483	1.034.714	843.913	90.376	934.289

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de blijvende druk op de koopmarkt, waarin vraag en aanbod niet in balans zijn. Dit resulteert in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

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.

Gevoeligheidsanalyse kwaliteitsbijtelling

SSW heeft een analyse uitgevoerd op woningen waarbij een bijtelling wordt gedaan voor sanitair en keuken. Hierbij heeft SSW een gewogen gemiddelde berekend voor de wws-punten voor sanitair en keuken. De uitkomst van deze analyse is als volgt:

Kwaliteitsbijtelling	
Marktwaarde 31-12-2021 rekeninghoudend met vermindering	1.034.481.028
Marktwaarde 31-12-2021	1.034.713.974
Vershil	-232.946

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 verzuilverd wonen en erfpacht) licht gedaald van € 362,5 miljoen naar € 361,7 miljoen. 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.

Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2020 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. SSW heeft er namelijk voor gekozen om in geval van een ingrijpende verbouwing de kosten voor de energetische maatregelen, Badkamer, Keuken en Toilet (BKT) en installatievoorzieningen te activeren. In september 2021 hebben de Aw en het WSW de wijze waarop corporaties de onderhoudsnorm moeten berekenen gewijzigd.

Voorheen: Voor onderhoud keken we naar het instandhoudingsonderhoud over de periode van 15 jaar. De definitie sluit aan bij de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele resultatenrekening. Het onderhoud aan keukens, badkamers en toilet (KBT) binnen projecten (ingrijpende verbouwing) merkten we aan als investering en niet als onderhoud.

Nu: De clustermogelijkheid die er bestaat in de verantwoording om projecten in de W&V-rekening als investering te kwalificeren kan niet in de onderhoudsnorm van de beleidswaarde worden gehanteerd. Hiermee ontstaat er een verschil in het beeld dat de kasstromen laten zien en de beleidswaarde. Dit heeft tot gevolg dat de afslag voor kwaliteit met 80% is gestegen ten opzichte van het jaar 2020.

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, die ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021' opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio waarin SSW actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- 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,-	2021		2020	
Marktwaarde in verhuurde staat		1.034.714		934.289
Afslagen:				
Beschikbaarheid (doorexploteren)	34.390	3,32%	14.989	1,60%
Betaalbaarheid (huren)	436.874	42,22%	431.266	46,16%
Kwaliteit (onderhoud)	186.869	18,06%	103.516	11,08%
Beheer (beheerkosten)	14.835	1,43%	22.020	2,36%
		672.968		571.791
Beleidswaarde		361.746		362.498

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 672 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 € 572 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 362 miljoen (2020 € 362 miljoen). De beleidswaarde bedraagt hiermee 35% van de marktwaarde (2020 39%). De beleidswaarde is ten opzichte van 2020 ongewijzigd. De stijging van de marktwaarde wordt teniet gedaan door de beleidsconforme onderhoudskosten (normen), die met 80% zijn toegenomen.

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

Uitgangspunten	2021	2020
Streefhuur van % van de maximaal redelijk huur ultimo jaar (doel is 73%)	72,9%	73,1%
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 2.648	€ 2.148
Beheerlasten per kostenfactor	€ 925	€ 960
Discontovoet DAEB	6,23%	5,73%
Discontovoet niet-DAEB	6,45%	6,37%

In september 2021 hebben de Aw en WSW de wijze waarop corporaties de onderhoudsnorm moeten berekenen gewijzigd. Dit verklaart de sterke toename van de onderhoudsnorm 2021 ten opzichte van 2020.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Onderstaande tabel geeft inzicht in de gevoeligheid van de beleidswaarde voor wijzigingen in de streefhuur, de onderhouds- en beheerlasten.

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	Plus of min € 25	Plus € 24,3 of min € 26,9
Lasten onderhoud	Plus of min € 100	Min of plus € 16,8
Lasten beheer	Plus of min € 100	Min of plus € 16,7

2.8.2 Resultaatontwikkeling in 2021

Hieronder volgt een toelichting op de resultatenrekening van SSW.

Het gerealiseerde jaarresultaat bedraagt circa € 84 miljoen. Dit resultaat wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille (€ 81 miljoen) als gevolg van een gestegen marktwaarde. Ook zonder de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille is het resultaat circa € 2 miljoen positief (2020: € 7 miljoen positief).

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is € 76 miljoen hoger dan de begroting

Door stijging van onder andere de WOZ waarde, verlaging van de disconteringsvoet en validatie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is de marktwaarde hoger dan in 2020. Dit zie je terug in de waardeverandering.

Bij het opstellen van de begroting 2021 wordt uitgegaan van de waardering volgens het basis handboek marktwaardering 2020 c.q. jaarrekening 2021 en wordt er gerekend met aannames voor toekomstige stijgingen.

Verkorte enkelvoudige winst- en verliesrekening Bedragen x € 1.000	Realisatie 2021	Begroting 2021	Realisatie 2020	2021 t.o.v.	2021 t.o.v.
				Begroting 2021	Realisatie 2020
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.737	8.984	14.591	-247	-5.854
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	487	0	-466	487	953
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	81.336	4.906	54.534	76.430	26.802
Nettoresultaat overige activiteiten	119	109	123	10	-4
Overige organisatiekosten	-3.364	-919	-606	-2.445	-2.758
Leefbaarheid	-460	-459	-550	-1	90
Saldo financiële baten en lasten	-3.459	-3.498	-3.622	39	163
Resultaat voor belastingen	83.396	9.123	64.004	74.273	19.392
Belastingen	279	687	-1.968	-408	2.247
Resultaat na belastingen	83.675	9.810	62.036	73.865	21.639

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is € 5,9 miljoen lager dan in 2020 en is lijn met de begroting 2021.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn in 2021 € 0,3 miljoen lager dan in 2020 en € 0,4 miljoen lager dan de begroting 2021. Dit als gevolg van huurbevrozing en de Wet eenmalige huurverlaging in het jaar 2021. 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.

Nettore resultaat exploitatie vastgoedportefeuille Bedragen x € 1.000	Realisatie 2021	Begroting 2021	Realisatie 2020	2021 t.o.v. Begroting 2021	2021 t.o.v. Realisatie 2020
Huuropbrengsten	37.627	38.047	37.948	-420	-321
Opbrengsten servicecontracten	1.330	1.540	1.361	-210	-31
Lasten servicecontracten	-1.660	-1.586	-1.620	-74	-40
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.449	-3.532	-3.064	83	-385
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.653	-17.658	-12.792	5	-4.861
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.458	-7.827	-7.242	369	-216
Totaal	8.737	8.984	14.591	-247	-5.854

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn nagenoeg gelijk aan de begroting en € 0,3 miljoen hoger dan het jaar 2020.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2021	Begroting 2021	2020	2021 t.o.v. Begroting 2021	2021 t.o.v. Realisatie 2020
Erfpacht	-64	-64	-63	0	-1
Toegerekende organisatiekosten	-3.385	-3.468	-3.001	83	-384
Totaal	-3.449	-3.532	-3.064	83	-385

Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn in 2021 € 4,8 miljoen hoger dan in 2020 en op totaalniveau in lijn met de begroting 2021. In 2021 was planmatig onderhoud gelijktijdig met de duurzaamheidsprojecten. Ook het asbest van de te verduurzamen woningen is direct meegenomen bij de duurzaamheidsprojecten, waardoor er een stijging is te zien in de uitgaven asbest ten opzichte van 2020. Planmatig onderhoud is lager dan begroot (€ 0,7 miljoen). De oorzaak hiervan is dat het schilderwerk en de vervanging van cv-ketels zijn doorgeschoven naar 2022. Verder is de begroting 2021 voor mutatie- en reparatie-onderhoud te laag begroot. Voornaamste reden is dat de gemiddelde kosten bij mutatie ten opzichte van 2020 zijn gestegen. In 2021 bedraagt deze € 7.844 per woning. Tevens zijn er meer mutaties in 2021 geweest (339 in 2021 en 296 in 2020).

Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	Begroting 2021	2020	2021 t.o.v. Begroting 2021	2021 t.o.v. Realisatie 2020
Planmatig onderhoud	-10.133	-10.844	-6.258	711	-3.875
Mutatieonderhoud	-2.659	-2.200	-2.255	-459	-404
Reparatie-/klachtenonderhoud	-1.849	-1.421	-1.945	-428	96
Asbest	-1.240	-1.421	-696	181	-544
Toegerekende organisatiekosten	-1.772	-1.772	-1.638	0	-134
Totaal	-17.653	-17.658	-12.792	5	-4.861

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn hoger dan in 2020 door een toename van de verhuurderheffing.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2021	Begroting 2021	2020	2021 t.o.v. Begroting 2021	2021 t.o.v. Realisatie 2020
Verhuurderheffing	-5.702	-6.012	-5.583	310	-119
Belastingen en gemeentelijke heffingen	-1.639	-1.578	-1.526	-61	-113
Verzekeringen	-117	-110	-133	-7	16
Obligo WSW	0	-77	0	77	0
Borgstellingsvergoeding WSW	0	-49	0	49	0
Totaal	-7.458	-7.826	-7.242	368	-216

2.8.3 Kasstroomoverzicht 2021

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 2021 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten € 38,5 miljoen (2020 € 39,3 miljoen; begroot 2021 € 39,3 miljoen). Het verschil tussen werkelijke en begrote huurinkomsten wordt veroorzaakt door huurbevrozing en de Wet eenmalige huurverlaging in 2021 als gevolg van wettelijke maatregelen.

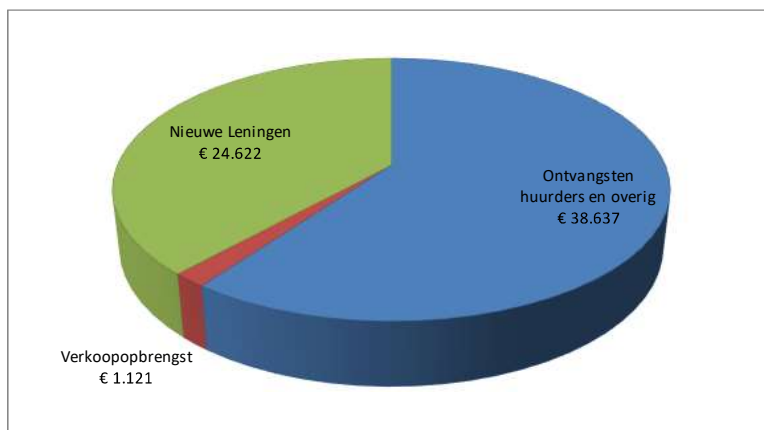
De operationele kasstroom is in 2021 ten opzichte van 2020 gestegen met € 0,8 miljoen naar € 3,5 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door een betaling in 2020 aan vennootschapsbelasting van € 5,7 miljoen, die het gevolg is geweest van het vrijvallen van de fiscale onderhoudsvoorziening in 2020. In 2021 bedraagt de betaling slechts € 0,1 miljoen. Ondanks een hogere operationele kasstroom is er in 2021 wel een hogere uitgave aan onderhoud geweest (€ 4,4 miljoen stijging ten opzichte van 2020). Ten opzichte van de begroting 2021 is de realisatie voor 2021 € 0,9 miljoen lager, hetgeen met name veroorzaakt wordt door een begrote ontvangst van vennootschapsbelasting in 2021.

Kasstroomoverzicht Bedragen x € 1000	2021	Begroting 2021	2020	2021 t.o.v. Begroting 2021	2021 t.o.v. Realisatie 2020
Ontvangsten huurders	38.544	39.344	39.290	-800	-746
Ontvangsten overig	93	199	86	-106	7
Lonen en salarissen	-3.854	-4.386	-3.829	532	-25
Onderhoud	-15.820	-15.886	-11.417	66	-4.403
Overige lasten	-12.025	-12.122	-11.764	97	-261
Totaal	6.938	7.149	12.366	-211	-5.428
Betaalde rente	-3.389	-3.570	-3.954	181	565
Vennootschapsbelasting	-88	748	-5.749	-836	5.661
Ontvangen rente	0	0	29	0	-29
Totaal	-3.477	-2.822	-9.674	-655	6.197
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.461	4.327	2.692	-866	769
Investeringen materiële vaste activa	-10.892	-25.187	-10.667	14.295	-225
Desinvesteringen materiële vaste activa	1.121	0	18.056	1.121	-16.935
Ontvangsten overig	0	0	0	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.771	-25.187	7.389	15.416	-17.160
Nieuwe leningen	24.622	28.689	10.000	-4.067	14.622
Aflossingen leningen	-15.766	-12.751	-21.724	-3.015	5.958
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.856	15.938	-11.724	-7.082	20.580
Saldo liquide middelen 1/1	2.081	2.081	3.724		
Saldo liquide middelen 31/12	4.627	-2.841	2.081		
Mutatie liquide middelen	2.546	-4.922	-1.643		

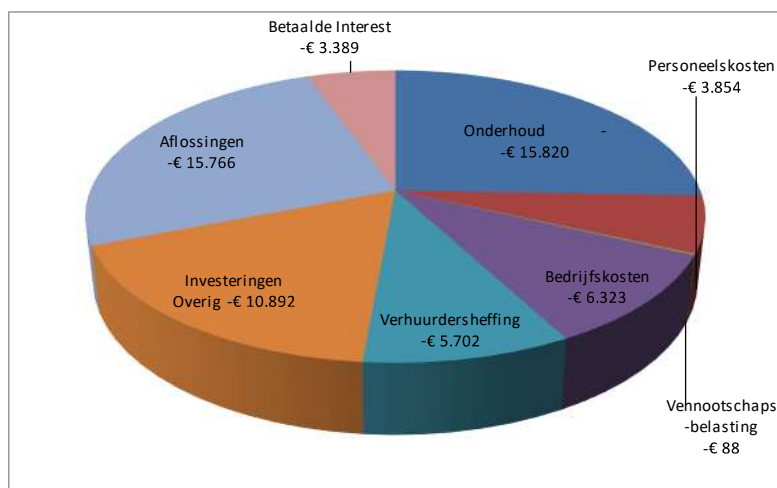
De kasstroom uit investeringsactiviteiten in 2021 van totaal € 10,9 miljoen (investerings materiële vaste activa) heeft betrekking op investeringen op bestaand bezit. De realisatie ten opzichte van de begroting 2021 is € 14,3 miljoen lager door het uitstellen van nieuwbouwprojecten in 2021 (€ 6 miljoen). In het jaar 2021 zijn een aantal verduurzamingsprojecten herzien en hierdoor uitgesteld naar een later moment (€ 4,3 miljoen). Een aantal renovatieprojecten zijn verschoven naar het jaar 2022 (€ 2,9 miljoen) en tot slot zijn er investeringen in bestaand bezit (€ 1,1 miljoen) uitgesteld.

De desinvesteringen betreffen de ontvangsten voor de verkoop van twee woningen (één verzilverd wonen woning en één reguliere woning) en van twee erfpachtgronden.

Onderstaand worden de kasstromen over 2021 grafisch weergegeven:



Uitgaande kasstromen



2.8.4 Fiscale positie

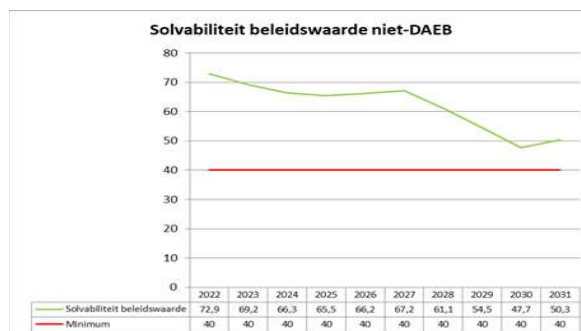
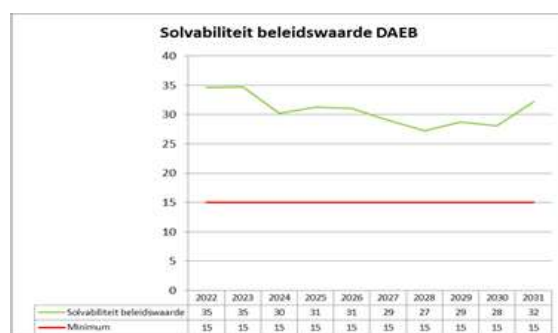
SSW vormt een fiscale eenheid tezamen met haar dochtermaatschappij SSW Zes Kernen Holding BV. De vennootschapsbelasting van de dochtermaatschappij wordt rechtstreeks bij de moedermaatschappij in de jaarrekening verantwoord.

De berekende vennootschapsbelasting in het resultaat bestaat uit de mutaties in de belastinglatentie en een berekende (acute) vennootschapsbelasting over het fiscaal resultaat 2021.

De specificatie is als volgt:

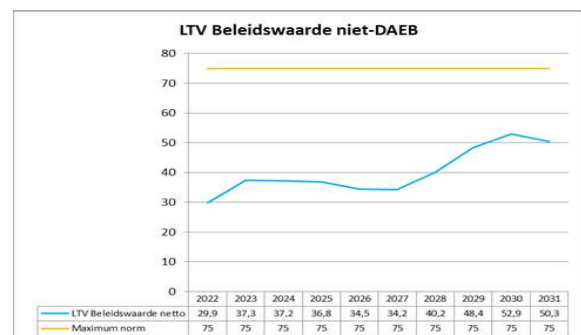
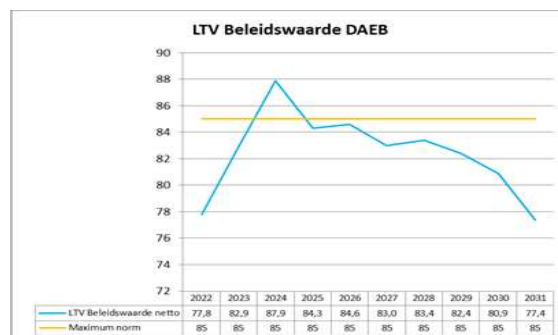
Vennootschapsbelasting	2021	2020
Vennootschapsbelasting lopend boekjaar	594	1.350
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	-40	2861
Mutatie actieve belastinglatentie	-833	437
Mutatie passieve belastinglatentie	-	-2680
	-279	1.968

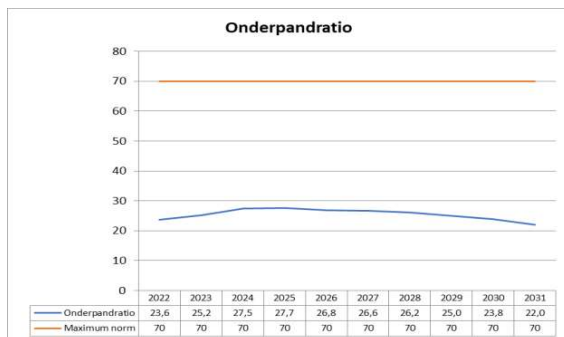
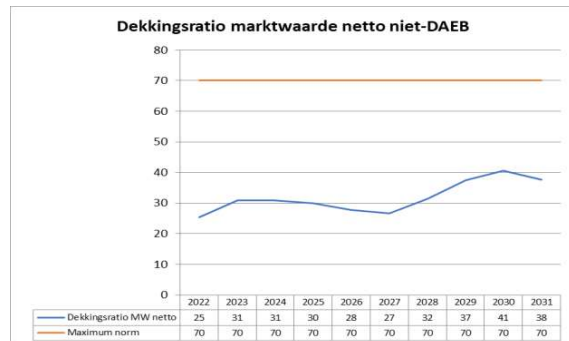
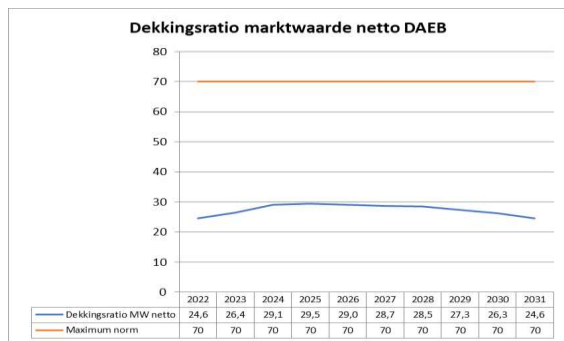
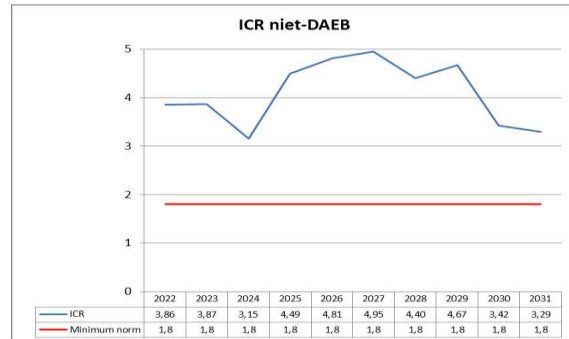
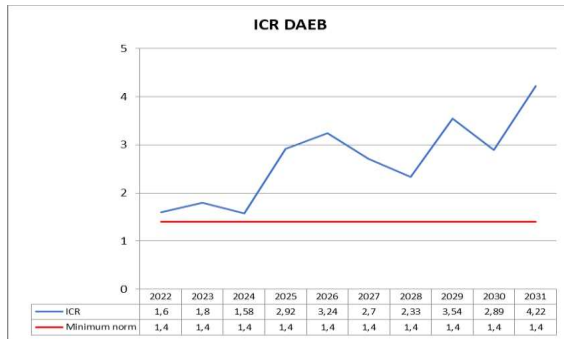
2.8.5 Vooruitblik 2022 en verder



De financiële positie van SSW monitoren wij aan de hand van de financiële ratio's. Het is voor SSW van belang om aan de normen van de Aw en WSW te voldoen. Gelet op de ambitie van SSW 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.

SSW kiest er bewust voor om onze opgave in bestaat bezit en toevoeging van woningen uit te voeren. Hiermee waarborgen we ons verdienmodel voor de midden en lange termijn. Op basis hiervan stellen wij dat zowel de TI, de DAEB-tak en de niet-DAEB tak voldoende levensvatbaar en financierbaar zijn. Wel constateren we dat we door onze ambities – verduurzamen, renoveren en nieuwbouwen – tegen de grenzen van onze financiële mogelijkheden aan gaan lopen. Wat hiervan de eventuele consequenties zijn verkennen we de komende periode.





2.8.6 Risicomanagement en compliance

Governancecode

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. De corporatie verantwoordt zich hierover in het jaarverslag. 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* zijn in 2021 stappen gezet om te komen tot integraal risicomanagement bij SSW, gekoppeld aan onze strategische doelstellingen. In twee gezamenlijke sessies onder externe begeleiding hebben MT, RvC, concerncontroller en bestuur samen gesproken over de belangrijkste strategische risico's voor SSW. Dit heeft geleid tot het benoemen van 11 strategische risico's:

Risico	definitie
1 Politieke (landelijke en gemeentelijke) onvoorspelbaarheid	Het risico dat veranderingen in het Europese, landelijke of gemeentelijke politieke speelveld de sector 'raken'.
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 verdienmodel: kasstromen	Het risico dat de sector op lange termijn geen sluitend verdienmodel heeft waardoor de kasstromen worden aangetast.
9-b Duurzaamheid van het verdienmodel: vermogenspositie	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 organisatie-doelstellingen 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 organisatie-doelstellingen 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 besproken, de risicobereidheid ten aanzien van de strategische doelstellingen geformuleerd en beheersmaatregelen benoemd. Dit document is gedeeld met de RvC. Afgesproken is om dit document jaarlijks te agenderen en waar wenselijk te actualiseren.

Vervolgstappen

Het risicomanagement dient daarnaast zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in het bestaande beleid. Zo zal de vastgestelde risicobereidheid voor het risicomanagement op tactisch niveau omgezet worden in beleid, statuten en afwegingskaders.

2.8.7 Belangrijke aandachtspunten 2022

De volgende thema's zijn in het kader van risicomanagement belangrijke aandachtspunten voor het jaar 2022.

Landelijke overheid

In 2021 is wederom gebleken dat het beleid van de landelijke overheid grote impact kan hebben op de financiële positie van SSW. Gezien de beperkte invloed en grote impact beschouwen we dit als belangrijk risico. Vooral ook omdat dit een risico is waarop we lastig kunnen sturen.

In 2022 komt de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening met de nationale Woon- en Bouwagenda. De eventuele consequenties hiervan maakt SSW inzichtelijk.

Oorlog in Oekraïne

De oorlog in Oekraïne zorgt voor onzekerheid en heeft hiermee invloed op de wereldeconomie. Zoals op de beschikbaarheid als betaalbaarheid van grondstoffen, goederen en diensten. De komende periode blijft SSW de ontwikkeling van de beschikbaarheid en de prijzen monitoren. Daarnaast maakt SSW afspraken met (huidige) partners over de jaarlijkse prijsindexatie. Verder kan de toestroom van 'vluchtelingen' uit Oekraïne leiden tot een behoefte aan woonruimte. De gemeente De Bilt is hierin voor SSW leidend.

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 zijn te vinden op de website, 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.

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 2021 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 kennis genomen van de herijkte Governancecode in 2020, onderschrijven deze code en leven de principes na.

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.

3.2.6 Klokkenluidersregeling

SSW beschikt over een klokkenluidersregeling die op de website geplaatst is.

3.2.7 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC na advies van de directeur-bestuurder en auditcommissie. Voor het verslagjaar 2021 is dat accountantskantoor Mazars Accountants N.V.

3.2.8 AVG

In 2018 hebben de gevolgen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) voor onze bedrijfsvoering uitgebreid aandacht gehad binnen SSW. De nodige maatregelen om te voldoen aan deze wet- en regelgeving zijn tijdig getroffen.

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 zijn we met de uitkomsten aan de slag gegaan. Eerste stap was het actualiseren van diverse privacydocumenten zoals het privacybeleid en de procedure datalekken. Daarnaast hebben verschillende medewerkers deelgenomen aan een training waarin aandacht is gegeven aan de verwerking van (bijzondere) persoonsgegevens en de procedure datalekken.

In 2021 hebben we vier datalekken geconstateerd. Deze datalekken zijn geregistreerd in ons datalekken register, waarbij is beschreven wat er gedaan is om het lek te dichten en hoe groot het risico voor betrokkenen is geweest. Aangezien het risico voor betrokkenen beperkt is gebleven zijn deze datalekken niet gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

4. Verslag Raad van Commissarissen

4.1 Inleiding

In dit jaarverslag kijkt de RvC wederom terug op een jaar waarin het coronavirus nog steeds in volle omvang aanwezig was. Desondanks zag de RvC een veerkrachtige organisatie die adequaat wist te reageren op de coronamaatregelen en daarmee de dienstverlening aan huurders wist te continueren. Maar ook een organisatie die in staat bleek om mee te bewegen op de ingezette veranderingen. Veranderingen die nodig zijn om de doelstellingen van het nieuwe ondernemingsplan te behalen. Onder het motto 'de basis op orde' maakte de organisatie een aantal belangrijke professionaliseringsslagen die een goede basis legden voor een toekomstbestendige organisatie.

De focus van het toezicht lag het afgelopen jaar opnieuw op de continuïteit en verbetering van de dienstverlening en de bedrijfsvoering. Daarnaast volgde de RvC met grote interesse de kansen die zich voordoen voor SSW om woningen toe te kunnen voegen in de gemeente De Bilt. De noodzaak om (sociaal) te bouwen is groot en heeft daarom een hoge prioriteit gekregen in het ondernemingsplan SSW *onderneemt* dat de RvC in 2021 goedkeurde. Maar dit kan alleen als er ook geschikte locaties beschikbaar komen, iets waar de gemeente zich ook voor inspant.

Jaarverslag RvC

Elk jaar legt de RvC in een eigen jaarverslag verantwoording af over de wijze waarop het intern toezicht is vormgegeven. De RvC doet dit vanuit zijn rollen als toezichthouder, klankbord en werkgever. Daarnaast geeft de RvC in dit jaarverslag inzicht in onder andere de samenstelling van de RvC, permanente educatie en nevenfuncties van de commissarissen in 2021.

4.2 De RvC als toezichthouder

Afgelopen jaar hebben de RvC en de directeur-bestuurder onder externe begeleiding gesproken over de manier waarop zij aankijken tegen besturen en toezicht houden. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe visie op besturen en toezicht houden. De RvC werkt bij uitvoering van zijn toezichthoudende activiteiten volgens deze visie.

In de visie op besturen en toezicht houden 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 bestuur en RvC het vooral belangrijk vinden om regelmatig met elkaar 'een goed gesprek' te voeren 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 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.

Governance inspectie

Op 17 juni 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance-inspectie uitgevoerd bij SSW. Deze inspectie heeft als doel te toetsen of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance. Aanleiding voor deze inspectie was de reguliere beoordeling van de governance die de Aw minimaal één keer in de vier jaar uitvoert bij elke corporatie.

De Aw constateerde dat 'de in maart 2020 aangetreden bestuurder een organisatie aantrof waar de basis niet op orde bleek te zijn. En waar voor zijn aantreden al geconstateerd was dat de verbinding tussen organisatie, management en intern toezicht verbetering behoefde. Aan beide punten is en wordt hard gewerkt door SSW, waarbij aangegeven wordt dat verbetering een meerjarenplan vergt. Wat betreft het volkshuisvestelijk presteren van SSW verdient de dienstverlening aan huurders verbetering. Ook daarvoor dient de interne beheersing op orde te worden gebracht.

De RvC van SSW is divers samengesteld en beschikt over de juiste kennis en competenties. Zij zorgt proactief dat zij uit diverse bronnen informatie verzamelt over het functioneren en maatschappelijk presteren van SSW. Desondanks moest de Raad in 2019 constateren dat signalen over het functioneren van de organisatie de RvC lang niet bereikt hebben. Onder andere bij de zelfevaluatie is dit op een open en transparante wijze besproken en heeft de RvC verbeterpunten geformuleerd die zij nu uitvoert.'

Mede doordat de interne beheersing nog niet op orde was ten tijde van de inspectie, concludeerde de Aw dat de governance van SSW nog niet voldoet aan de criteria van good governance. Omdat het nieuwe ondernemingsplan helder aangeeft wat nodig is om gewenste veranderingen te bereiken, oordeelt de Aw dat de inspectie geen aanleiding geeft tot het doen van interventies of toezichtafspraken.

Overleg met controller

SSW heeft een onafhankelijke controller die ca. twee dagen per week werkzaam is voor SSW. De controller neemt deel aan de overleggen van de auditcommissie en spreekt minimaal één keer per jaar met de RvC zonder aanwezigheid van het bestuur. Belangrijkste gespreksthema het afgelopen jaar was de stand van de organisatie een jaar na de start van de directeur-bestuurder. De RvC heeft daarbij vooral doorgevraagd op de mate van het in control zijn van de organisatie en gesproken over de risico's die de controller ziet.

Eind december 2021 heeft de controller haar vertrek per 1 februari 2022 aangekondigd waarna in afstemming met de auditcommissie en de RvC een nieuwe controller aangetrokken is.

4.2.1 Toezicht op strategie

Nieuw ondernemingsplan: SSW onderneemt

Na zijn aantreden in maart 2020 is de nieuwe directeur-bestuurder aan de slag gegaan met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. De RvC heeft hier in zijn rol als sparringpartner aan het begin van dit proces input voor geleverd. Belangrijk speerpunt uit het ondernemingsplan is het toevoegen van huurwoningen: bouwen dus. Begin 2021 heeft de RvC dit ondernemingsplan goedgekeurd.

Portefeuillestrategie

Na het goedkeuren en vaststellen van het ondernemingsplan *SSW onderneemt* begin 2021, is gestart met de herijking van de portefeuillestrategie. Centraal in de opgave voor de komende jaren staat het bouwen van sociale huurwoningen. Maar ook andere belangrijke opgaven, zoals herontwikkeling, onderhoud en duurzaamheid, krijgen uiteraard een plek in de herijkte portefeuillestrategie. Daarbij wordt rekening gehouden met verschillende scenario's.

In het najaar liet de RvC zich bijpraten over de uitgangspunten en hoofdlijnen van de portefeuillestrategie die in 2022 ter goedkeuring aan de RvC zal worden voorgelegd.

Ontwikkeling integraal risicomanagement

De goedkeuring en vaststelling van het ondernemingsplan *SSW onderneemt* in februari 2021 was tevens het startschot voor de ontwikkeling van integraal risicomanagement. In het voorjaar en najaar van 2021 vonden twee bijeenkomsten plaats (één fysiek en één digitaal) met RvC, MT en controller, waarbij zij onder externe begeleiding gezamenlijk de belangrijkste risico's definieerden. Daarnaast is er gesproken over de risicobereidheid van het MT en de RvC bij het streven naar de realisatie van de ondernemingsdoelstellingen.

Strategische sessie financiële positie

In juni spraken RvC, directeur-bestuurder, MT en controller elkaar uitgebreid over de ontwikkeling van de financiële positie van SSW de afgelopen jaren. De inhoud van deze sessie heeft de basis gelegd voor de meerjarenbegroting die de RvC eind november 2021 heeft goedgekeurd.

4.2.2 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Projecten

Via diverse rapportages is de RvC geïnformeerd over de voortgang van projecten, zowel in uitvoering als in acquisitie. In de zomer maakten RvC leden, de directeur-bestuurder en de manager Vastgoed en Ontwikkeling een fietstocht langs een aantal locaties en projecten.



Analyse Aedesbenchmark

De RvC heeft eind 2021 met de directeur-bestuurder gesproken over de resultaten van de Aedesbenchmark. De RvC en de directeur-bestuurder hebben daarbij de verbeteringen ten opzichte van het voorgaande jaar geconstateerd (huurdersoordeel en bedrijfslasten). Daarnaast is er nog ruimte voor verbeteringen op andere fronten (zoals onderhoud).

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 2020 vier klachten van huurders van SSW ontvangen, zo bleek uit het jaarverslag van de KWRU dat medio 2021 verscheen.

Het Bod 2022

Ieder jaar brengen woningcorporaties een Bod uit aan de gemeente met daarin hun bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid. Zo ook in 2021 waarin de betaalbaarheid van onze woningen en het gezamenlijk met de gemeente zoeken naar mogelijkheden voor de realisatie van nieuwbouw belangrijke onderdelen waren.

De RvC sprak hierover met de directeur-bestuurder en keurde het Bod 2022 goed.

4.2.3 Toezicht op dialoog met belanghebbenden

Overleg met huurdersvereniging Woonspraak

De commissarissen die op voordracht van Woonspraak zijn benoemd, hebben regelmatig contact met Woonspraak. Dit onder andere door het bijwonen van vergaderingen van het bestuur van Woonspraak en het bijwonen van de Algemene Ledenvergadering. Daarnaast streeft de RvC ernaar om minimaal één keer per jaar voltallig een overleg te hebben met het bestuur van Woonspraak.

De huurderscommissarissen hebben het afgelopen jaar een aantal keer een (digitale) vergadering van Woonspraak bijgewoond en waren ook aanwezig bij de Algemene Leden Vergadering. Daarnaast was de complete RvC aanwezig tijdens de jaarlijkse bijeenkomst van Woonspraak met als thema 'hoe is het om huurder van SSW te zijn?'

Overleg met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt

Vanwege de coronamaatregelen heeft de bijeenkomst met het college van B&W van de gemeente De Bilt dit jaar niet plaatsgevonden.

Overleg met de Ondernemingsraad

De RvC heeft twee keer met de OR overlegd zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De RvC ervaart deze informele gesprekken met de OR als zeer waardevol. Eén commissaris is sinds 2021 jaar namens de RvC het aanspreekpunt voor de OR.

4.2.4 Toezicht op integriteit

De RvC spreekt tenminste een keer per jaar met de directeur-bestuurder over integriteit. Dit jaar is daarbij onder andere gesproken over de nevenfuncties van RvC en directeur-bestuurder en de gewenste transparantie daarbij. Geconstateerd is dat hierover zowel tijdens vergaderingen maar ook via openbare jaarverslaglegging voldoende openheid van zaken wordt gegeven.

Daarnaast hebben de auditcommissie en de RvC met de directeur-bestuurder gesproken over het risico op fraude naar aanleiding van de jaarlijkse interne frauderisicoanalyse.

In 2021 bleek sprake te zijn van een integriteitsissue uit een voorgaand jaar. De directeur-bestuurder heeft deze kwestie afgehandeld, in nauwe afstemming met de RvC.

4.2.5 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Jaarverslag auditcommissie

De auditcommissie adviseert de RvC bij het toezicht op bijvoorbeeld het gebied van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatievoorziening en de kosten van de organisatie. In de tertaalrapportages rapporteert 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 het bestuur.

Samenstelling auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2021 uit Frank van Egeraat (voorzitter) en Kevwe Scott-Emuakpor (lid).

Vergaderingen auditcommissie

In 2021 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:

- Intern controlplan 2021
- Jaarverslag en jaarrekening 2020
- Managementletter 2021
- Treasuryjaarplan 2022
- Meerjarenbegroting 2022-2031
- Strategisch programma WSW / afgifte volmacht DAEB bezit
- Aantrekken ongeborgde financiering niet-DAEB portefeuille
- Aanpassen scheidingsvoorstel (gelijktrekken van het aflosschema van de interne lening van de niet-DAEBtak aan de DAEBtak met het aflosschema van de geborgde leningportefeuille)
- Leningruil Vestia

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.

Verder liet de auditcommissie zich informeren over de inrichting van het procesmanagement en het informatiemanagement.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC is de opdrachtgever voor de externe accountant. Accountantskantoor Mazars heeft voor het verslagjaar 2020 voor de eerste keer de controle uitgevoerd voor SSW.

In 2021 sprak de auditcommissie ook eenmalig zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder met de accountant over de bevindingen en indrukken van de accountant. Ook is zoals hierboven benoemd met Mazars gesproken over de managementletter 2021.

Leningruil Vestia

Aedes heeft haar leden gevraagd een bijdrage te leveren aan het oplossen van de financiële problemen van Vestia. Daarbij is een leningruil voorgesteld met Vestia die kort gezegd inhoudt dat Vestia zijn dure leningen met een hoge rente met relatief lange looptijden inruilt voor goedkope leningen (tegen huidige markttrente) met kortere looptijden, zodanig dat een kasstroomverbetering wordt gerealiseerd.

Over de verklaring ten aanzien van deze leningruil met Vestia heeft op 1 april 2021 een ingelast (digitaal) RvC overleg plaatsgevonden met de directeur-bestuurder. Daarbij heeft de RvC aangegeven in hoofdlijnen positief te staan ten opzichte van het tekenen van deze verklaring. Wel hebben RvC en directeur-bestuurder daarbij een voorbehoud gemaakt dat, mocht de uiteindelijke uitvoering van de leningruil leiden tot onvoorziene negatieve consequenties, die niet te billijken zijn. Hiervan bleek geen sprake te zijn. Op 17 oktober 2021 heeft de RvC na een positief advies van de auditcommissie goedkeuring gegeven aan de definitieve leningruil met Vestia.

4.3 De RvC als klankbord

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

In 2021 wisselde de RvC met de directeur-bestuurder en MT onder andere van gedachten over het risicomanagement, de financiële onderleggers voor de meerjarenbegroting en de portefeuillestrategie. 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 bestuur en leden van de RvC en bereidt de besluitvorming van de RvC daarover voor.

De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2021 uit Aziza Aachiche (voorzitter) en Harrie Bosch (lid). De selectie- en remuneratiecommissie kwam in 2021 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 Woonspraak, 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 daarbij begin 2022 gekomen tot een positief oordeel over de wijze waarop de directeur-bestuurder heeft gefunctioneerd in 2021 en heeft aangegeven vertrouwen te hebben in zijn richting en rol in de komende periode.

De RvC stelt de beloning van het bestuur 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 2021 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 de heer mr. drs. Danny Visser.

Nevenfuncties bestuur

Danny Visser had in 2021 de volgende nevenfuncties:

- Lid raad van toezicht/ lid auditcommissie Stichting CVO Baarn/Soest
- Zittingslid in meervoudige kamer Huurcommissie
- Lid bestuursadviescommissie Aedes Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties (q.q.)
- Lid algemeen bestuur RWU (q.q.)
- Lid van het Verantwoordingsorgaan Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (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. Elk uur staat gelijk aan één PE-punt. Een directeur-bestuurder dient gedurende drie jaar minimaal 108 PE-punten te behalen.

Aantal behaalde PE-punten 2021 – Danny Visser

Jaar	Aantal PE-punten
Behaald in 2021	79,5
Totaal behaald afgelopen drie jaar: 2019-2020-2021	118,5

4.5 Vergaderingen en besluiten Raad van Commissarissen 2021

De RvC vergaderde in 2021 vijf keer regulier waarvan twee keer op digitale wijze.

Daarbij zijn de volgende besluiten ter goedkeuring of vaststelling genomen:

- Ondernemingsplan SSW *onderneemt*
- Jaarrekening 2020
- Bestuursverslag 2020
- Intern controlplan 2021
- Jaarplan RvC 2021
- Treasuryjaarplan 2022
- Bestuursreglement
- Meerjarenbegroting 2022- 2031
- Het Bod 2022 (aan gemeente)
- Deelname leningruil Vestia
- Implementatie strategisch programma WSW
- Aantrekken van een ongeborgde financiering van maximaal € 10 miljoen
- Aanpassen van het scheidingsvoorstel
- Ontwikkel- en investeringsbesluit Kometenlaan flat 2 en 3
- Visie op besturen en toezicht houden
- Bezoldiging bestuur en RvC 2021
- Herbenoeming voorzitter RvC de heer drs. H.P.A.M. Bosch

Andere gespreksonderwerpen waren:

- Tertaalrapportages
- Accountantsverslag
- Managementletter
- Kadernota
- Informatie/brieven Aw en WSW
- Risicomanagement
- Governancecode
- Integriteit
- Privacy assessment
- Evaluatie nieuwbouwproject Hof van Bilthoven
- Financiële positie van SSW
- Portefeuillestrategie

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 Woonspraak. 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, beroepsgroepen, kennis en expertise en persoonlijkheidskenmerken. En naar een 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.

Samenstelling Raad van Commissarissen in 2021, inclusief rooster van aftreden

Naam (geboortejaar)	Functie in RvC	Expertise	Commissies	(Neven)functies	Be-noemd	Ter-mijn	Aftredend
De heer drs. H.P.A.M. Bosch (1953)	Voorzitter	Algemeen bestuurlijk / maatschap pij en wonen	Selectie- en remuneratie-commissie (lid)	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Toezicht Axioncontinu Voorzitter Raad van Commissarissen De Goede Woning Zoetermeer Voorzitter bestuur Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners 	01-07-2017	2e	01-07-2025
De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM CIA (1970)	Lid	Financieel/bedrijfsecu nomisch	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	2 ^e	01-10-2024
Mevrouw ir. A. Aachiche (1974)*	Lid	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 herbenoembaar
De heer drs. N.O. Scott-Emuakpor MMC (1968)	Lid	Vastgoed	Audit-commissie (lid)	<ul style="list-style-type: none"> Directeur projecten Sustay Directeur-eigenaar Scott Real Estate Advisory B.V. Directeur-eigenaar Tuoyoma Holding B.V. 	01-06-2020	1e	01-06-2024 herbenoembaar
Mevrouw J.S.M Hendriksen (1959)*	Lid	Maatschap pelijk	Aanspreek-punt voor de OR	<ul style="list-style-type: none"> Directeur-bestuurder Stichting Stimulanz Lid van de Raad van Toezicht Spectrum met Elan Voorzitter van de Raad van Toezicht Stichting JIM Lid van de Raad van Commissarissen Site woondiensten Lid van de Raad van Toezicht stichting IVN Lid van de board of director's Foundation for Environmental Education (tot juni '21) 	01-01-2021	1e	01-01-2025 herbenoembaar

* Voorgedragen door huurdersvereniging Woonspraak

(Her)benoemingen

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 2021 heeft de RvC na een positieve zienswijze van de Aw besloten tot een herbenoeming van Harrie Bosch, voorzitter van de RvC, per 1 juli 2021.

In het overzicht is de samenstelling van de RvC tot en met 31 december 2021 opgenomen. Daarin is ook het rooster van aftreden en een overzicht van de nevenfuncties verwerkt.

4.6.2 Zelfevaluatie

De RvC bespreekt jaarlijks zijn eigen functioneren. Vanwege corona is de zelfevaluatie van 2020 uitgesteld tot april 2021. Deze zelfevaluatie heeft onder externe begeleiding plaatsgevonden. Een aantal uitkomsten van deze zelfevaluatie zijn besproken met de directeur-bestuurder en zijn vervolgens geland in de nieuwe visie op besturen en toezichhouden.

De zelfevaluatie 2021 is vanwege corona uitgesteld naar begin februari 2022 in de hoop dat deze dan op fysieke wijze kan plaatsvinden.

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. 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 Woonspraak
- Aedes en de Vereniging van Toezichhouders in Woningcorporaties (VTW)
- Andere corporaties, de RWU, maatschappelijke partners, etc

Daarnaast spelen de oordelen van de externe accountant en de bevindingen uit de vierjaarlijkse visitatie een belangrijke rol. De meest recente visitatie vond in 2018 plaats.

Permanente Educatie

Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders 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	Educatie	Aantal PE-punten
De heer H.P.A.M. Bosch	Aantal 2021 Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode Totaal	36 5 41
De heer F.J.M. van Egeraat	Aantal 2021 Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode Totaal	20 5 25
Mevrouw A. Aachiche	Aantal 2021 Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode Totaal	26 5 31
De heer N.O. Scott-Emuakpor	Aantal 2021 Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode Totaal	24 0 24
Mevrouw J.S.M. Hendriksen	Aantal 2021 Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode Totaal	8 0 8

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 VTW kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'beroepsregel honorering commissarissen'. In deze beroepsregel liggen de bezoldigingsmaxima lager dan in de WNT.

De RvC volgt deze beroepsregel 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 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 ruggespraak met de voordragende partij. In 2021 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. In november 2020 heeft de RvC de taakstellende begroting 2021 goedgekeurd, echter de meerjarenbegroting nog 2021-2031 niet, dit op instigatie van de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder heeft dit gemeld bij de Awn over de achtergrond hiervan is met de Aw uitgebreid gesproken tijdens de reguliere governance-inspectie.

4.7 Tot slot

Dankwoord

De RvC kijkt terug op een jaar waarin veel in gang is gezet. Niet zozeer voor de RvC zelf maar wel voor de organisatie en medewerkers van SSW.

De RvC heeft veel waardering voor de wijze waarop directeur-bestuurder en MT de organisatie door het afgelopen jaar geleid hebben, met daarbij veel oog voor de persoonlijke omstandigheden van medewerkers. Het was voor een aantal medewerkers niet altijd makkelijk om privé en werk te combineren, bijvoorbeeld als de school vanwege coronamaatregelen gesloten was. En het vele thuiswerken is ook niet iedereen op het lijf geschreven.

De RvC dankt in het bijzonder alle medewerkers van SSW die met volle inzet en de nodige creativiteit en flexibiliteit hun werk zijn blijven doen onder soms moeilijke omstandigheden: onze huurders en woningzoekenden bleven op de eerste plaats staan.

Tenslotte spreekt de RvC zijn dank en waardering uit voor de inzet van alle huurders die actief zijn in Woonspraak en bewonerscommissies. Daarbij betreuren wij het zeer plotselinge overlijden van de voorzitter van Woonspraak, Jan-Paul Berns, eind 2021. Wij herinneren ons Jan-Paul Berns als een voorzitter die zich zeer betrokken voelde met de huurders van SSW en zich zichtbaar inspande om hun belangen maar zeker óók die van woningzoekenden te behartigen. Daarnaast, en bovenal, was Jan-Paul Berns een uitermate vriendelijke man. De RvC zal hem missen, als mens en als voorzitter van Woonspraak.

Vooruitblik

De RvC kijkt op deze plek ook altijd graag vooruit. In 2022 werkt de organisatie verder aan de realisatie van ondernemingsplan *SSW onderneemt*. Met in het bijzonder de doelstelling om veel woningen te bouwen en daarvoor bouwlocaties te vinden. Maar uiteraard ook aan andere doelen die SSW zich gesteld heeft. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de basis van de organisatie op orde moet zijn. Daar is al hard aan gewerkt, de eerste resultaten daarvan zijn inmiddels zichtbaar. Ook het komend jaar zal nog veel inzet van het MT en medewerkers gevraagd worden om de dienstverlening aan huurders te verbeteren en de interne bedrijfsvoering op orde te krijgen. De RvC wenst directeur-bestuurder, MT en medewerkers veel succes bij de uitvoering daarvan.

Slotverklaring

In de vergadering van de auditcommissie op 31 mei 2022 zijn de jaarrekening 2021, het bestuursverslag 2021 van SSW en het controleverslag van de accountant met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de RvC op 22 juni 2022 de jaarrekening 2021 vastgesteld en het bestuursverslag 2021 goedgekeurd.

Bilthoven, 22 juni 2022

De heer drs. H.P.A.M. Bosch (voorzitter)

Mevrouw ir. A. Achiche (vicevoorzitter)

De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM CIA

De heer drs. N.O. Scott-Emuakpor MMC

Mevrouw J.S.M. Hendriksen

Kengetallen

Kengetallen

	2021	2020
Bezit		
Aantal zelfstandige wooneenheden DAEB	4.706	4.707
Aantal zelfstandige wooneenheden niet-DAEB	307	307
Aantal onzelfstandige wooneenheden DAEB	0	0
Aantal overige verhuureenheden	361	361
Aantal verhuureenheden	5.374	5.375
Aantal gewogen verhuureenheden	5.152	5.129
Financiële continuïteit		
Eigen vermogen per gewogen verhuureenheid	€ 164.430	€ 148.853
Dekkingsratio (max 70%)	21,3%	23,0%
Onderpandsratio (max. 70%)	20,7%	23,0%
Solvabiliteit Marktwarde	81%	81%
Solvabiliteit Beleidswaarde (min. 15%)	46%	51%
Operationele kasstroom per gewogen vhe in €	€ 672	€ 525
Langlopende leningen per gewogen vhe in €	€ 37.036	€ 34.985
Loan to Value Beleidswaarde (max. 85%)	53%	49%
Loan to Value Marktwarde	18%	19%
ICR (min. 1,4)	2,02	1,67
ICR-Daeb (min. 1,4)	1,59	1,72
ICR-Niet Daeb (min. 1,8)	4,64	1,26
Verhuurzaken		
Huurinkomsten in € (x 1.000)	€ 37.627	€ 37.948
Huurderiving in % van de netto jaarhuur, exclusief vergoedingen	1,04%	0,95%
Gemiddelde huurverlaging /huurverhoging (huursom)	-0,80%	2,28%
Aantal ontruimingen	0	1
Mutatiegraad	6,5%	5,9%
Gemiddelde kale huur zelfstandige wooneenheden	€ 606	€ 587
Huurachterstand in % van de netto jaarhuur, exclusief vergoedingen	0,85%	1,08%
Verkoop huurwoningen (aantallen)	1	23
Toewijzingen aan lagere inkomens	99%	97%
Personeel		
Gemiddeld aantal fulltime equivalenten (fte)	46,6	38,9
Gemiddeld aantal fulltime equivalenten (fte) per 1.000 vhe	9,0	7,6
Onderhoudskosten		
Totaal onderhoud in € (x 1.000)	€ 17.653	€ 12.792
Per VHE		
Planmatig onderhoud per gewogen vhe in €	€ 1.967	€ 1.220
Kosten reparatieonderhoud per gewogen vhe in €	€ 359	€ 379
Kosten mutatieonderhoud per gewogen vhe in €	€ 516	€ 440
Kosten asbest	€ 241	€ 136
Toegerekende organisatiekosten per gewogen vhe in €	€ 344	€ 319
Totaal onderhoud per gewogen vhe in €	€ 3.426	€ 2.494

5. Jaarrekening

5.1 Balans per 31 december 2021

(Na resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Toelichting	31 december 2021	31 december 2020
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Overige immateriële vaste activa	1	389	700
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	935.481	847.661
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	101.037	92.122
		<u>1.036.518</u>	<u>939.783</u>
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.2	1.083	1.376
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>		1.037.601	941.159
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.3	1.592	1.719
<i>Totaal van vaste activa</i>		<u>1.039.582</u>	<u>943.578</u>
Financiële vaste activa			
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.1	18	18
Andere deelnemingen	3.2	45	45
Latente belastingvorderingen	3.3	2.157	1.324
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>		<u>2.220</u>	<u>1.387</u>
Totaal van vaste activa		1.041.802	944.965
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.1	218	300
Belastingen en premies sociale verzekering	4.2	37	502
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.3	-	2
Overige vorderingen	4.4	20	10
Overlopende activa	4.5	1.436	240
<i>Totaal van vorderingen</i>		1.711	1.054
Liquide middelen	5	4.627	2.081
Totaal van vlottende activa		<u>6.338</u>	<u>3.135</u>
TOTAAL ACTIVA		<u><u>1.048.140</u></u>	<u><u>948.100</u></u>

	Toelichting	<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
	6		
Herwaarderingsreserve	6.1	687.072	595.010
Overige reserves	6.2	<u>160.069</u>	<u>168.456</u>
<i>Totaal van eigen vermogen</i>		847.141	763.466
VOORZIENINGEN			
	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	7.1	5.738	113
Latente belastingverplichtingen	7.2	-	-
Overige voorzieningen	7.3	<u>146</u>	<u>140</u>
<i>Totaal van voorzieningen</i>		5.884	253
LANGLOPENDE SCHULDEN			
	8		
Schulden kredietinstellingen	8.1	185.054	165.670
Overige schulden	8.2	<u>-</u>	<u>8</u>
<i>Totaal van langlopende schulden</i>		185.054	165.678
KORTLOPENDE SCHULDEN			
	9		
Schulden aan kredietinstellingen	8.1	5.758	13.766
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.1	1.145	296
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	9.2	751	1.474
Overlopende passiva	9.3	<u>2.407</u>	<u>3.167</u>
<i>Totaal van kort lopende schulden</i>		10.061	18.703
TOTAAL PASSIVA		<u>1.048.140</u>	<u>948.100</u>

5.2 Winst-en-verliesrekening over 2021

(x € 1.000)

(Functioneel x € 1.000)		2021	2020
Huuropbrengsten	10	37.627	37.948
Opbrengsten servicecontracten	11	1.330	1.361
Lasten servicecontracten	12	-1.660	-1.620
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-3.449	-3.064
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-17.653	-12.792
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-7.458	-7.242
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.737	14.591
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	1.120	17.554
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-1	-57
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-632	-17.963
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	487	-466
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-10.459	-2.629
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	91.795	57.163
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	81.336	54.534
Opbrengsten overige activiteiten	18	119	123
Nettoresultaat overige activiteiten		119	123
Overige organisatiekosten	19	-3.364	-606
Kosten omtrent leefbaarheid	20	-460	-550
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	21.1	7	24
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.2	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	21.3	-3.466	-3.646
Saldo financiële baten en lasten	21	-3.459	-3.622
Resultaat voor belastingen		83.396	64.004
Belastingen	22	279	-1.968
Resultaat na belastingen		83.675	62.036

5.3 Kasstroomoverzicht over 2021

(x € 1.000)

Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Zelfstandige huurwoningen DAEB	32.831		32.901
Zelfstandige huurwoningen niet- DAEB	2.994		3.038
Intramuraal DAEB	724		722
Maatschappelijk onroerend goed	124		824
Bedrijfsmatig onroerend goed	318		308
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	265		264
<i>Huurontvangsten</i>	<u>37.256</u>		<u>38.057</u>
Vergoedingen	1.288		1.233
Overige bedrijfsontvangsten	93		86
Ontvangen interest	-		29
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		38.637	39.405
Uitgaven:			
Erfpacht	-64		-63
Betaling aan werknemers	-3.854		-3.829
Onderhoudsuitgaven	-15.820		-11.417
Overige bedrijfsuitgaven	-5.949		-5.966
Betaalde interest	-3.389		-3.954
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-182		-78
Verhuurdersheffing	-5.702		-5.583
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-128		-74
Vennootschapsbelasting	-88		-5.749
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		<u>-35.176</u>	<u>-36.713</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.461	2.692
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	902		17.832
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0
Verkoopontvangsten grond	219		63
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>		1.121	17.895
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	-280		-3.316
Verbeteruitgaven	-10.566		-6.578
Aankoop	-		-526
Investerings overig	-46		-86
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>		<u>-10.892</u>	<u>-10.506</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-9.771	7.389
FVA ingaande kasstroom			
Ontvangsten overig	-		-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		<u>-</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-9.771	7.389
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe geborgde leningen	24.622		10.000
Uitgaand			
Aflossingen ongeborgde leningen	-2.000		-
Aflossingen geborgde leningen	-13.766		-21.724
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>8.856</u>	<u>-11.724</u>
Mutatie geldmiddelen		<u>2.546</u>	<u>-1.643</u>
Liquide middelen begin boekjaar	2.081		3.724
Liquide middelen einde boekjaar	4.627		2.081
Mutatie liquide middelen in boekjaar		<u>2.546</u>	<u>-1.643</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 2021 tot en met 31 december 2021. 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.

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 ingebruikneming.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd 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 complexgewijze 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 2021. 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:

- woonegelegenheden
- 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 waarden. 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.

Stelselwijziging voor duurzaamheid i.c.m. vastgoed in exploitatie

In 2021 is in de RJ645 een stelselwijziging doorgevoerd voor investeringen in duurzaamheid. Deze worden geactiveerd bij de vastgoedbeleggingen en voor zover de marktwaardestijging expliciet kan worden toegerekend aan deze verbetering, wordt dat deel geactiveerd. Voor het deel dat meer wordt geïnvesteerd dan de stijging van de marktwaarde, wordt een voorziening voor het onrendabele deel verantwoord, ten laste van het resultaat. SSW heeft deze verwerkingswijze in de jaarrekening 2020 al toegepast en derhalve heeft de wijziging in RJ645.218 geen impact op de jaarrekening 2021.

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. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Voorzieningen

7.1 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'.

7.2 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.

7.3 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.

8. 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.

8.1 Leningen kredietinstellingen

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

8.2 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.

9. 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

10. 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 huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

11. 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 deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

12. Lasten servicecontracten

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

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

14. 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 aangevane 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. Nettoresultaat overige activiteiten

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

19. Overige organisatiekosten

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

20. 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 welkomstbijeekkomsten 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).

21. 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.

22. 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-afrekbare 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 bedrijfsnonroerend 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 2021 € 752,33 (2020: € 737,14) 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 waarderingsverschillen 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 woongelegenheden) 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 73% van de maximaal redelijke huur.
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:

Immateriële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
Aanschafwaarde	1.557	1.557
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-857	-545
Boekwaarde per 1 januari	<u>700</u>	<u>1.012</u>
Investeringen	-	-
Afschrijvingen	-311	-312
Totale mutatie	<u>-311</u>	<u>-312</u>
Aanschafwaarde	1.557	1.557
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.168	-857
Boekwaarde per 31 december	<u>389</u>	<u>700</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	847.661	92.122	939.783
<i>Investerings:</i>			
-Diversen investeringen (aankoop, nagek.nieuwbouw)	20	-	20
-Verduurzaming opgeleverd	5.301	-	5.301
-Verduurzaming in uitvoering	251	-	251
-Nieuwbouw	-	-	-
	<u>5.572</u>	<u>-</u>	<u>5.572</u>
<i>Overige mutaties:</i>			
-Desinvesteringen (verkopen)	<u>-107</u>	<u>-525</u>	<u>-632</u>
	-107	-525	-632
Sub-totaal mutaties (des-) investeringen	5.465	-525	4.940
<i>Mutaties marktwaarde:</i>			
-Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	<u>82.355</u>	<u>9.440</u>	<u>91.795</u>
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie per 31 december	<u>935.481</u>	<u>101.037</u>	<u>1.036.518</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>617.623</u>	<u>69.449</u>	<u>687.072</u>

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

	31-12-2021	31-12-2020	
Eengezinswoningen	486.087	431.378	basis
Meergezinswoningen	529.630	484.265	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	4.681	4.936	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.540	1.407	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	7.164	6.843	full
Parkeren	5.612	5.460	full + basis
	<u>1.034.714</u>	<u>934.289</u>	
Opgenomen onderhanden werk in waardering	251	3.749	basis
Erfpachtgronden	1.301	1.105	basis
Verzilverd wonen	252	640	basis
	<u>1.804</u>	<u>5.494</u>	
Totaal marktwaarde	<u>1.036.518</u>	<u>939.783</u>	

Onderdeel van het vastgoed in exploitatie zijn 68 woningen, met een boekwaarde van € 19 miljoen (2020: € 16,2 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 2021

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 of de woongelegenheid 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 woningwaarderingssstelsel.
- 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.

<u>Parameters woongelegenheden</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging	7,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe excl opslagen	€ 907	€ 907	€ 907	€ 907
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1022%	0,1022%	0,1022%	0,1022%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijsinflatie zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekansen bij doorexploteren	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%
Mutatiekansen bij uitponden	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet DAEB	6,22%	6,22%	6,22%	6,22%
Disconteringsvoet niet DAEB	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%

Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo ZOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20
Mutatieonderhoud per m2 bvo ZOG	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur ZOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3063%	0,3063%	0,3063%	0,3063%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG en MOG (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet BOG	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%
Disconteringsvoet MOG	8,64%	8,64%	8,64%	8,64%
Disconteringsvoet ZOG	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig worden verricht. In 2021 heeft er een markttechnische update plaats gevonden voor 100% van het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg vastgoedgoed, maatschappelijk plaatsgevonden alsmede een deel van onze parkeerplekken.

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 getaxeerd 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 6,46% en 11,50%.

Exit yield

De taxateur heeft de exit yields per individueel complex ingeschat. Deze variëren tussen de 7,1% en 15,0%. 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	€ 25,50 en		€ 51,00
Disconteringsvoet	6,35% en		7,50%
Leegwaarde	€ 11.500 en		€ 14.175
Exit yield	5,50% en		7,50%

Markthuur

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

Onroerende zaken bestemd voor verkoop

Ultimo 2021 zijn er geen onroerende zaken bestemd voor de verkoop.

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 € 1.301.000 (2020: € 1.105.000) van deze 13 resterende erfpachtgronden is verantwoord onder het niet-DAEB vastgoed. De jaarlijkse erfpacht is de eerste tien jaar gelimiteerd. In het jaar 2021 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 31-12-2021 van de laatste woning ad € 252.000 (2020: € 640.000; 2 woningen) is verantwoord onder het niet-DAEB vastgoed. De afgekochte huur met een boekwaarde ad € 0 (2020: € 14.000) is opgenomen onder de balanspost langlopende schulden. In 2021 is één 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:

<i>bedragen x € 1.000,-</i>	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari	843.913	90.376	934.289
Correctie	-	-	-
	<u>843.913</u>	<u>90.376</u>	<u>934.289</u>
Voorraadmutaties	-107	-	-107
Mutatie objectgegevens (o.a. WOZ, huur, mutatiekans)	30.421	2.230	32.651
Rekenmethodiek wijzigingen	-1.529	541	-988
Mutatie parameters n.a.v. validatie handboek	-15.585	-1.173	-16.758
Mutatie macro-economische parameters (o.a. disconteringsvoet)	78.118	7.509	85.627
	<u>78.118</u>	<u>7.509</u>	<u>85.627</u>
Stand per 31 december	<u>935.231</u>	<u>99.483</u>	<u>1.034.714</u>
	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Marktwaarde 31-12-2020 *)	843.913	90.376	934.289
Marktwaarde 31-12-2021 *)	<u>935.231</u>	<u>99.483</u>	<u>1.034.714</u>
Toename 2021	91.318	9.107	100.425

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

De marktwaarde stijgt met circa € 100 miljoen (2020: circa € 46 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 en verder een daling van de ingerekende verhuurdersheffing en gehanteerde disconteringsvoet.

De rekenmethodiek wijzigingen kent twee wijzigingen ten opzichte van vorig jaar die elkaar opheffen. Dit is enerzijds het gelijk stellen van de mutatiekans van uitponden aan door exploiteren; anderzijds heeft de verhoging van de overdrachtskosten naar 9% een verlaging van de marktwaarde tot gevolg. Beiden bedragen ongeveer € 50 miljoen, hetgeen betekend een effect welke nihil is. De disconteringsvoet is naar boven aangepast na validatie van het handboek hetgeen een verlagend effect heeft op de marktwaarde.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € 362 miljoen (2020 € 362 miljoen).

De beleidswaarde is als volgt bepaald:

Bedragen x € 1.000,-	2021		2020	
Marktwaarde in verhuurde staat		1.034.714		934.289
Afslagen:				
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	34.390	3,32%	14.989	1,60%
Betaalbaarheid (huren)	436.874	42,22%	431.266	46,16%
Kwaliteit (onderhoud)	186.869	18,06%	103.516	11,08%
Beheer (beheerkosten)	14.835	1,43%	22.020	2,36%
		672.968		571.791
Beleidswaarde		361.746		362.498

*) De marktwaarde is exclusief een bedrag van circa € 1,5 miljoen voor de waardering voor onderhanden werk, 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 belangrijkste wijziging betreft de afslag kwaliteit. In september 2021 hebben de Aw en WSW de wijze waarop corporaties de onderhoudsnorm moeten berekenen gewijzigd.

Voorheen: Voor onderhoud keken we naar het instandhoudingsonderhoud over de periode van 15 jaar. De definitie sluit aan bij de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele resultatenrekening. Het onderhoud aan keukens, badkamers en toilet (KBT) binnen projecten (ingrijpende verbouwing) merkten we aan als investering en niet als onderhoud.

Nu: De clustermogelijkheid die er bestaat in de verantwoording om projecten in de W&V-rekening als investering te kwalificeren kan niet in de onderhoudsnorm van de beleidswaarde worden gehanteerd. Hiermee ontstaat er een verschil in het beeld dat de kasstromen laten zien en de beleidswaarde. De onderhouds- en beheernorm laten de volgende ontwikkeling zien:

Normen onderhoud en beheer	2021	2020
Gemiddelde Onderhoud	€ 2.648	€ 2.148
Beheer	€ 925	€ 960
Lasten gemiddelde onderhoud en beheer	€ 3.573	€ 3.108

De lasten voor onderhoud en beheer liggen hoger dan vorig jaar. De normen van SSW zijn hoger dan het sectorale gemiddelde (gebaseerd op beleidswaardes 2020). SSW voert op het moment veel onderhoudswerkzaamheden uit die noodzakelijk zijn om het vastgoed op peil te houden.

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

Uitgangspunten	2021	2020
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 2.648	€ 2.148
Beheerlasten per kostenfactor	€ 925	€ 960
Discontovoet DAEB	6,23%	5,73%
Discontovoet niet-DAEB	6,45%	6,37%

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	Plus of min € 25	Plus € 24,3 of min € 26,9
Lasten onderhoud	Plus of min € 100	Min of plus € 16,8
Lasten beheer	Plus of min € 100	Min of plus € 16,7

2.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

	31-12-2021	31-12-2020
Boekwaarde per 1 januari	1.376	4.654
Mutaties in boekjaar:		
- Investerings nieuwbouw en verduurzaming	11.168	10.631
- Afboeking nieuwbouw naar resultaat	-379	-7.275
- Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie verduurzaming	-5.301	-632
	<u>5.488</u>	<u>2.724</u>
Waardeveranderingen:		
- Reclassificatie voorziening onrendabel verduurzaming	-3.806	-1.782
- Vrijval onrendabel nieuwbouw	-	555
- Onrendabel renovatie en duurzaamheid	-1.734	-1.026
	<u>-5.540</u>	<u>-2.253</u>
Totale mutatie	<u>-52</u>	<u>471</u>
Boekwaarde per 31 december	1.324	5.125
Presentatie naar activa in exploitatie:		
- Verduurzaming onderhanden werk investering	-4.047	-5.531
- ORT verduurzaming onderhanden werk investering	3.806	1.782
Subtotaal onderhanden werk	<u>-241</u>	<u>-3.749</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.083</u>	<u>1.376</u>

Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bestaat uit de projecten die zich in de opstartfase bevinden. Verder 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:

	31-12-2021	31-12-2020
Aanschafwaarde	5.792	5.597
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.073	-3.909
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.719</u>	<u>1.688</u>
Mutaties in boekjaar:		
Investerings	46	195
Afschrijvingen	-173	-164
Totale mutatie	<u>-127</u>	<u>31</u>
Aanschafwaarde	5.838	5.792
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.246	-4.073
Boekwaarde per 31 december	<u>1.592</u>	<u>1.719</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

	31-12-2021	31-12-2020
	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

	31-12-2021	31-12-2020
	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:

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	1.324	1.761
Mutatie van de latentie	833	-437
Wijziging als gevolg van tariefswijziging	-	-
Stand per 31 december	<u>2.157</u>	<u>1.324</u>

De latentie is contant gemaakt tegen de gemiddelde disconteringsvoet van de leningenportefeuille rekening houdend met de belastingdruk. Voor het jaar 2021 is de gemiddelde disconteringsvoet van de leningenportefeuille 1,75% (2020:1,98%).

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

	31-12-2021	31-12-2020
Latentie belastingvordering afschrijvingspotentieel	943	983
Latente belastingvordering leningen	95	113
Leningruil Vestia	321	-
Latente belastingvordering niet aftrekbare rente (ATAD)	<u>798</u>	<u>228</u>
	<u>2.157</u>	<u>1.324</u>

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

	31-12-2021	31-12-2020
Latentie belastingvordering afschrijvingspotentieel	1.189	1.253
Latente belastingvordering leningen	97	118
Leningruil Vestia	325	-
Latente belastingvordering niet aftrekbare rente (ATAD)	<u>889</u>	<u>242</u>
Totaal	<u>2.500</u>	<u>1.613</u>

Latentie afschrijvingen:

De latentie is als volgt berekend:

- Voor alle woningen wordt het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde ultimo 2021 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 2022).
- De jaarlijkse afschrijvingslast per woning volgt uit de fiscale positie 2021 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 2021 is de fiscale waarde van de materiële vaste activa in exploitatie € 833 miljoen. De commerciële waarde bedraagt circa € 1.037 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-aftrekbare rente ATAD

Vanaf 1 januari 2019 is in de Wet op de Venootschapsbelasting een renteaftrekbepanking (ATAD) opgenomen. De renteaftrekbepanking 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-aftrekbare rente is voor het boekjaar 2021 berekend op circa € 2,3 miljoen. De rente die als gevolg van de aftrekbepanking niet is afgetrokken, kan worden gestald en mogelijk in de toekomst alsnog worden afgetrokken als in andere jaren ruimte voor aftrek ontstaat.

Op basis van de fiscale meerjarenbegroting 2021-2030 blijkt dat in het belastingjaar 2026 ruimte ontstaat voor de aftrek van de gestalde rente van circa € 220.000. De nominale waarde van de latentie bedraagt circa € 890.000. Deze latentie is vervolgens contant gemaakt waarbij rekening is gehouden dat het verschil in het belastingjaar 2026 tot uitdrukking komt in het fiscale resultaat van SSW.

Leningruil Vestia

In 2021 is SSW een leningruil aangegaan met Vestia. De fiscale verwerking van deze leningruil wijkt af van de commerciële verwerking. Voor dit verschil heeft SSW een voorziening latente belastingen opgenomen.

Latentie vastgoed bestemd voor de verkoop

SSW heeft per 31 december 2021 geen woningen beleidsmatig aangewezen voor verkoop. De latentie voor de verkoopvijver is in 2020 naar nihil gemuteerd.

4.1. Huurdebiteuren

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	327	411
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-109	-111
Boekwaarde per 31 december	<u>218</u>	<u>300</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2021 is 0,87% van de netto jaarhuur (2020: 1,08%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	-111	-115
Afboeking	32	51
Dotatie	-30	-47
Boekwaarde per 31 december	<u>-109</u>	<u>-111</u>

4.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Omzetbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting	37	502
Totaal	<u>37</u>	<u>502</u>

4.3. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2021	31-12-2020
SSW Zes Kernen Holding B.V.	<u>-</u>	<u>2</u>

4.4. Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Afrekeningen divers	20	11
Voorziening oninbaar op afrekeningen met bewoners	-	-1
Overig	-	-
Totaal	<u>20</u>	<u>10</u>

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	-1	-1
Afboeking	-	-
Vrijval respectievelijk dotatie	1	-
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>-1</u>

4.5. Overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
Subsidies projecten	1.317	137
Overige overlopende activa	119	103
	<u>1.436</u>	<u>240</u>

Subsidies projecten

SSW heeft voor haar verduurzamingsprojecten subsidies aangevraagd. Deze subsidies zijn toegekend. Deze subsidies worden in eerste verwerking bij realisatie in mindering gebracht op de verhuurderheffing in het jaar van verduurzaming. Opgenomen op de balans is de toegekende subsidies voor lopende / nog te starten verduurzamingsprojecten.

5. Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
Banken	4.627	2.081
Totaal	<u>4.627</u>	<u>2.081</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

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	595.010	541.746
Correctie a.g.v. nieuwe complexindelingen	-	-6.393
	<u>595.010</u>	<u>535.353</u>
Desinvesteringen	-127	-2.392
Mutatie waardeverandering	92.189	62.049
Stand per 31 december	<u>687.072</u>	<u>595.010</u>

6.2. Overige reserves

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	168.456	159.684
Resultaat van het jaar	83.675	62.036
Correctie a.g.v. nieuwe complexindelingen	-	6.393
Mutatie waardeverandering	-92.189	-62.049
Resultaatbestemming	-8.514	6.380
	<u>127</u>	<u>2.392</u>
Realisatie uit herwaarderingsreserve	127	2.392
Stand per 31 december	<u>160.069</u>	<u>168.456</u>

7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	113	781
Dotatie	9.456	1.895
Ontrekking	-3.758	-2.563
Vrijval	-73	-
Totaal	<u>5.738</u>	<u>113</u>

De voorziening in 2021 heeft volledig betrekking op de projecten duurzaamheid die in 2020 respectievelijk 2021 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 2021 is daardoor een overige waardeverandering van circa € 8,6 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 2021	Voorziening 31-12-2021	Voorziening 31-12-2020
<u>Nieuwbouw</u>			
N.v.t.	-	-	-
<u>Verbeterprojecten</u>			
Oude Brandenburgerweg	693	259	40
Kometenlaan flat Z	-	-	43
Kometenlaan flat N	2.259	2.259	-
Planetenbaan flat C	1.217	-	-
Grote en Kleine Beer	1.519	1.410	-
Boomklever Graspieper	337	266	30
Kometenlana flat E	2.266	322	-
Julianalaan	1.165	1.222	-
Subtotaal verbeterprojecten	9.456	5.738	113
Totaal	9.456	5.738	113

7.2. Voorziening latente belastingverplichtingen

De latentie is contant gemaakt tegen de gemiddelde disconteringsvoet van de leningenportefeuille rekening houdend met de belastingdruk. Voor het jaar 2021 is de gemiddelde disconteringsvoet van de leningenportefeuille 1,75% (2020:1,98%). Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	-	2.680
Mutatie van de latentie	-	-2.680
Stand per 31 december	-	-

Het verloop fiscale onderhoudsvoorziening is als volgt:

	stand	latentie
Stand per 1 januari	-	14.210
Mutatie van de latentie	-	-14.210
Stand per 31 december	-	-

SSW heeft besloten om de fiscale voorziening groot onderhoud te laten vrijvallen in het belastingjaar 2020. Per 31 december 2020 en 2021 is geen commercieel-fiscaal waarderingsverschil voor deze voorziening.

7.3. Overige voorzieningen

		31-12-2021	31-12-2020
Jubileumvoorziening	Zie 7.3.1	42	39
Voorziening loopbaanontwikkeling	Zie 7.3.2	104	101
Personele voorziening	Zie 7.3.3	-	-
Totaal		146	140

7.3.1. Jubileumvoorziening

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	39	41
Dotatie	27	6
Onttrekking	-14	-5
Vrijval	-10	-3
Stand per 31 december	<u>42</u>	<u>39</u>
Waarvan		
looptijd < 1 jaar	-	-
Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	1	1
looptijd > 5 jaar	<u>41</u>	<u>38</u>
	<u>42</u>	<u>39</u>

7.3.2. Voorziening loopbaanontwikkeling

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	101	109
Dotatie	20	20
Onttrekking	-1	-8
Vrijval	-16	-20
Stand per 31 december	<u>104</u>	<u>101</u>

De voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

7.3.3. Personele voorziening

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	-	32
Dotatie	-	-
Onttrekking	-	-32
Vrijval	-	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

8.1. Leningen kredietinstellingen

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	179.436	191.160
Nieuwe leningen	27.142	10.000
Aflossingen	-15.766	-21.724
	<u>190.812</u>	<u>179.436</u>
Aflossingsverplichting volgend jaar	-5.758	-13.766
Stand per 31 december	<u>185.054</u>	<u>165.670</u>
Marktwarde per 31 december	<u>231.177</u>	<u>238.201</u>

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 5,7 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 2021 is een bedrag ad € 184 miljoen (2020: € 179 miljoen) aan leningen geborgd bij het WSW. Doordat een deel van een Roll-over lening is teruggestort ultimo 2021 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.

Resterende looptijd

	31-12-2021	31-12-2020
< 1 jaar (kortlopend)	5.758	13.766
van 1 tot 5 jaar	31.130	34.000
van 5 tot 10 jaar	35.339	40.170
van 10 tot 15 jaar	30.500	7.500
van 15 tot 20 jaar	25.500	20.500
> 20 jaar	<u>62.585</u>	<u>63.500</u>
Stand per 31 december	<u><u>190.812</u></u>	<u><u>179.436</u></u>

Rentepercentage

	31-12-2021	31-12-2020
Roll over	3.000	5.000
0% - 1%	69.500	50.500
1% - 2%	46.700	36.700
2% - 3%	31.800	49.800
3% - 4%	30.000	31.097
4% - 5%	9.812	6.339
5% - 6%	-	-
> 6%	-	-
Stand per 31 december	<u><u>190.812</u></u>	<u><u>179.436</u></u>

8.2. Overige schulden

Waarborgsommen	8.2.1	-	-
Verzilverd wonen	8.2.2	-	<u>8</u>
Totaal		<u>-</u>	<u><u>8</u></u>

8.2.1. Waarborgsommen

	31-12-2021	31-12-2020
Balans per 1 januari	-	90
Mutaties *)	-	-90
Stand per 31 december	-	-

*) In verband met de verkoop van het Lichtruim zijn de waarborgsommen terugbetaald.

8.2.2. Verzilverd wonen

	31-12-2021	31-12-2020
Balans per 1 januari	8	22
Vervallen rechten door verkoop	-8	-
Toerekening aan het boekjaar	-	-14
Stand per 31 december	-	8

9.1. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.145	296

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:

	31-12-2021	31-12-2020
Omzetbelasting	750	1.358
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	1	116
Totaal	751	1.474

9.3. Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
Niet vervallen rente leningen	1.683	1.811
Vooruitontvangen huren	317	324
Reservering vakantiedagen	83	98
Onderhoud/investeringen	104	603
Overig	220	331
Totaal	2.407	3.167

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Voor investeringen in bestaand bezit zijn per ultimo 2021 verplichtingen aangegaan van € 4,2 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 2021. 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 2021 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 € 65.000.

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 € 126.000. De leasecontracten hebben een resterende looptijd tot uiterlijk 2026. Het kortlopend deel (< 1 jaar) betreft € 30.000. Het deel met een looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 6 jaar betreft € 96.000.

Eigen wagenpark

SSW schaft vijf elektrische auto's aan voor eigen gebruik. De totale kosten bedragen € 96.000. Dit is inclusief inruil van het huidige wagenpark en de te ontvangen MIA-subsidie.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 21 april 2022 is er een gasexplosie plaatsgevonden aan de Weegschaal te Bilthoven. Op het moment van opmaken van het jaarverslag 2021 is voor SSW niet bekend welke financiële gevolgen deze explosie heeft.

De prioriteit voor SSW is op het moment van opmaken van het jaarverslag 2021 om de getroffen bewoners te voorzien van huisvesting. Ons medeleven gaat uit naar alle betrokkenen.

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

10. Huuropbrengsten

	2021	2020
Zelfstandige huurwoningen DAEB	33.477	33.050
Zelfstandige huurwoningen niet - DAEB	3.021	3.055
Intramuraal DAEB	732	721
Maatschappelijk onroerend goed DAEB	169	845
Bedrijfsmatig onroerend goed Niet - DAEB	373	410
Parkeervoorzieningen niet DAEB	281	277
Totaal huuropbrengsten	<u>38.053</u>	<u>38.358</u>
Derving door leegstand	-397	-363
Derving door oninbaarheid	-29	-47
	<u>-426</u>	<u>-410</u>
Totaal	<u>37.627</u>	<u>37.948</u>
Toelichting derving:	2021	2020
<i>Derving door leegstand</i>		
DAEB	-301	-202
Niet-DAEB	-96	-161
Totaal derving door leegstand	<u>-397</u>	<u>-363</u>

De totale derving bedraagt 1,04% van de totale netto jaarhuur (2020: 0,95%).

11. Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
<i>Opbrengsten servicecontracten:</i>		
Overige goederen, leveringen en diensten *1)	1.358	1.436
Opbrengstendering wegens leegstand *)	-74	-71
Te verrekenen met huurders	-112	-163
	1.172	1.202
<i>Opbrengst service-abonnementen *2)</i>		
Opbrengsten service-abonnement	166	177
Derving service-abonnementen	-8	-18
Subtotaal resultaat serviceabonnementen	<u>158</u>	<u>159</u>
Totaal	<u>1.330</u>	<u>1.361</u>

*1) In verband met de verkoop van het Lichtruim zijn de opbrengsten gedaald ten opzichte van voorgaand jaar.

*2) De vergoedingen voor het service-abonnement worden vanaf 2021 apart gepresenteerd. In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

12. Lasten servicecontracten

	2021	2020
Servicecontracten *1)	-1.434	-1.376
Kosten service-abonnementen *2)	<u>-226</u>	<u>-244</u>
	<u><u>-1.660</u></u>	<u><u>-1.620</u></u>

*1) In de kosten voor servicecontracten over 2021 is een incidentele teruggave van € 117.000 (2020: € 100.000) verwerkt in verband met een teruggave van BTW met betrekking tot belaste verhuur van het Lichtruim.

*2) De kosten voor het service onderhouds abonnement worden vanaf 2021 apart gepresenteerd. In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

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

	2021	2020
Erfpacht	-64	-63
Toegerekende organisatiekosten	<u>-3.385</u>	<u>-3.001</u>
Totaal	<u><u>-3.449</u></u>	<u><u>-3.064</u></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

	2021	2020
Beheerskosten:		
Lonen en salarissen	-3.317	-3.020
Uitzendkrachten *1)	-926	-775
Huisvestingskosten	-121	-91
Afschrijvingen	-486	-475
Automatiseringskosten *1)	-827	-960
Advieskosten	-319	-311
Overige toe te rekenen kosten	-1.211	-1.042
	<u>-7.207</u>	<u>-6.674</u>
Heffingen:		
Verhuurdersheffing	-5.702	-5.583
Obligo WSW *2)	-114	-
Disagio Vestia lening *3)	-2.520	-
Saneringsheffing *4)	-	-
Belastingen, gemeentelijke heffingen en verzekeringen	-1.755	-1.659
	<u>-10.091</u>	<u>-7.242</u>
Toe te rekenen organisatiekosten	<u><u>-17.298</u></u>	<u><u>-13.916</u></u>

*1) De kosten van inhuur voor automatisering worden vanaf 2021 onder uitzendkrachten gepresenteerd. I.v.m. vergelijkingsdoeleinden zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

*2) Vanaf 2021 wordt er jaarlijks een obligo heffing aan het WSW betaald.

*3) In 2021 heeft er een leningruil met Vestia plaatsgevonden. De hogere marktwaarde ten opzichte van de oorspronkelijke nominale hoofdsom is ten laste van het resultaat gebracht.

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

Organisatiekosten toegerekend aan:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.385	-3.001
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.772	-1.638
Overige organisatiekosten *)	-3.364	-606
Leefbaarheid	-313	-476
Overige directe lasten exploitatie bezit	-7.460	-7.245
Geactiveerd t.g.v. vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.003	-893
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1	-57
	<u>-17.298</u>	<u>-13.916</u>
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u><u>-17.298</u></u>	<u><u>-13.916</u></u>

*) Vanaf 2021 wordt er jaarlijks een obligo heffing aan het WSW betaald (Euro 0,1 miljoen).

*) In 2021 heeft er een leningruil met Vestia plaatsgevonden. De hogere marktwaarde ten opzichte van de oorspronkelijke nominale hoofdsom is ten laste van het resultaat gebracht (Euro 2,5 miljoen).

Toerekening lonen en salarissen

	2021	2020
Lonen en salarissen	-2.580	-2.295
Sociale lasten	-411	-363
Pensioenlasten	-326	-362
Totaal	<u>-3.317</u>	<u>-3.020</u>
<i>Gemiddeld aantal fte's</i>	2021	2020
Directie	1,0	0,9
Bestuurskamer (staf functies)	7,1	5,2
Wonen en Beheer	17,7	14,9
Bedrijfsvoering en Financiën *)	8,6	14,0
Vastgoed en ontwikkeling *)	12,2	3,9
Totaal	<u>46,6</u>	<u>38,9</u>

*) De afdelingen Bedrijfsvoering en Financiën en Vastgoed en Ontwikkeling zijn per 1-7-2020 gesplitst.

Pensioenen

Ultimo 2021 zijn er evenals ultimo 2020 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 € 15.583 (2020: € 15.178). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 112.189 (2020: € 110.111). 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 2021 110,7% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,3% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er wel sprake van een reservetekort.

De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt sinds eind 2020 op 126,6%. Het fonds heeft sinds 2020 al een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Planmatig onderhoud (inclusief deel verduurzaming)	-10.133	-6.258
Mutatieonderhoud	-2.659	-2.255
Reparatie- en klachtenonderhoud	-1.849	-1.945
Asbest (inclusief deel verduurzaming)	-1.240	-696
	<u>-15.881</u>	<u>-11.154</u>
Toegerekende organisatiekosten	-1.772	-1.638
Totaal	<u>-17.653</u>	<u>-12.792</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Verhuurdersheffing	-5.702	-5.583
Belastingen en gemeentelijke heffingen	-1.639	-1.526
Verzekeringen	-117	-133
Totaal	<u>-7.458</u>	<u>-7.242</u>

16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2021	2020
Opbrengst verkopen bestaande bezit	1.139	17.798
Af: boekwaarde Vastgoed uit exploitatie	-632	-17.963
Af: direct toerekenbare kosten	-19	-244
	<u>488</u>	<u>-409</u>
Af: toegerekende organisatiekosten	-1	-57
Totaal	<u>487</u>	<u>-466</u>

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

De verkoopopbrengst betreft naast de verkoop van één Verzilverd wonen woning, één sociale huurwoning en twee erfpachtgronden (2020: maatschappelijke onroerend goed met woningen aan het Lichtruim, drie verkochte woningen en 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

	2021	2020
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille *)	10.459	2.629
Totaal	<u>10.459</u>	<u>2.629</u>

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

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (MW) per 1-1-2020 a.g.v. aangepaste complexindeling	-	7.209
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (MW) boekjaar	<u>-91.795</u>	<u>-64.372</u>
Totaal	<u><u>-91.795</u></u>	<u><u>-57.163</u></u>

18. Opbrengsten overige activiteiten

	2021	2020
Vergoeding plaats (site) zendinstallatie	34	16
Vergoeding administratiekosten leveringen en diensten	19	21
Erfpachtcanon ingevolge Koop Goedkoop	59	63
Zakelijk recht van gebruik en bewoning (Verzilverd wonen)	7	15
Overig	-	8
Totaal	<u><u>119</u></u>	<u><u>123</u></u>

19. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten

	2021	2020
Personeelskosten HR adviseur, bestuurssecretaris en deel bedrijfsvoering	-198	-174
Raad van Commissarissen	-90	-106
Accountant	-180	-124
Verslagleggingskosten jaarrekening	-65	-48
Inhuur controller Woningwet	-91	-51
Treasury	-40	-37
Saneringsheffing *1)	-	-
Kosten Obligo WSW *2)	-114	-
Kosten agio lening Vestia	-2.520	-
AW	-16	-31
Divers	-50	-35
Totaal	<u><u>-3.364</u></u>	<u><u>-606</u></u>

*1) De saneringsheffing is evenals 2020 niet geheven in 2021.

*2) Vanaf 2021 wordt er jaarlijks een obligo heffing aan het WSW betaald.

van de oorspronkelijke nominale hoofdsom is ten laste van het resultaat gebracht.

20. Kosten omtrent leefbaarheid

	2021	2020
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-25	-25
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-116	-47
Overige leefbaarheidsbijdragen	-6	-2
Toegerekende organisatiekosten	-313	-476
Totaal	<u>-460</u>	<u>-550</u>

21.1. Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren

	2021	2020
Woonruimteverdeling	<u>7</u>	<u>24</u>
Totaal	<u>7</u>	<u>24</u>

21.2. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Overige rentebaten	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>

21.3. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Rentelasten leningen kredietinstellingen	-3.338	-3.551
Kosten borg WSW	-48	-47
Afsluitprovisie en kosten N-Daeb lening	-35	-
Bankkosten	-43	-48
Overige rentelasten	<u>-2</u>	<u>-</u>
Totaal	<u>-3.466</u>	<u>-3.646</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:

	2021	2020
Vennootschapsbelasting boekjaar	594	1.350
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-40	2.861
Mutatie actieve belastinglatentie	-833	437
Mutatie passieve belastinglatentie *)	-	-2.680
	<u>-279</u>	<u>1.968</u>

*) In verband met de vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening in 2020 is dit bedrag ten gunste van het resultaat gebracht.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 15% over het eerste belastbare bedrag van € 245.000 en 25% over het restant. De effectieve belastingdruk bedraagt 0,7% (2020: 3,3%). Dit verschil wordt veroorzaakt door diverse tijdelijke en permanente verschillen tussen de commerciële en fiscale balans.

Berekening belastbaar bedrag 2021 (x € 1.000)		2021
Resultaat voor belastingen		83.396
<i>Bij:</i>		
Fiscaal lagere afschrijving MVA tdv exploitatie	38	
Fiscaal geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	0	
Beperkt aftrekbare kosten	1.263	1.301
<i>Af:</i>		
Fiscaal lager resultaat verkopen	-73	
Fiscaal hogere afschrijving op MVA in exploitatie	-302	
Fiscaal hoger onderhoudslasten	-1.781	
Fiscaal correctie overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-82.339	
Fiscaal vrijval leningen o/g	-94	-84.589
		108
<i>Overige posten:</i>		
Niet aftrekbare gemengde kosten	9	
Kleinsschaligheidinvesteringsaftrek	-13	
Dotatie herinvesteringsreserve	-274	
Niet aftrekbare rente (ATAD)	2.266	1.988
Belastbare winst		2.096
Te verrekenen verlies		0
Belastbaar bedrag		2.096
<i>Berekening vennootschapsbelasting</i>		
15% over € 245.000		37
25% over meerdere		557
		594

Wet normering topinkomens

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder van de woningcorporatie kwam in 2021 een bedrag van € 142.928 (2020: € 111.738) ten laste van SSW. Voor de bezoldiging van de commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2021 een bedrag van € 74.448 (2020: € 78.983) 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 2021 voor SSW is € 175.000. 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 2021	
bedragen x € 1	mr. drs. D. Visser
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 124.521
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.406
<i>Subtotaal</i>	€ 142.928
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 175.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 142.928
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020	
bedragen x € 1	mr. drs. D. Visser
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/03 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 93.713
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.216
<i>Subtotaal</i>	€ 111.929
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 140.459
Bezoldiging	€ 111.929

2) De bezoldiging van Toezichthoudende topfunctionarissen is als volg:

Gegevens 2021					
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 CIA
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 20.248	€ 13.550	€ 13.550	€ 13.550	€ 13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 26.250	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 20.248	€ 13.550	€ 13.550	€ 13.550	€ 13.550
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 2020						
bedragen x € 1	De heer drs. H.P.A.M. Bosch	Mevrouw drs. G.J.J. Prins *)	De heer drs. N.O. Scott- Emuakpor	Mevrouw ir. A. Aachiche	De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM CIA	Mevrouw drs. M.J.A. Visser *)
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/6 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 19.400	€ 13.000	€ 7.583	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 25.200	€ 16.800	€ 9.823	€ 16.800	€ 16.800	€ 16.800

*) Mevrouw Prins en Visser zijn conform de wettelijke benoemingstermijn afgetreden in 2020.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

In 2021 heeft de voormalig directeur-bestuurder van SSW onbelaste onkostenvergoedingen uit het verleden aan SSW terugbetaald, naar aanleiding van onderzoek op gedane declaraties in het verleden.

Accountantskosten

Vanaf het boekjaar 2020 heeft er een accountantswisseling plaatsgevonden. Mazars heeft de controle overgenomen van Baker Tilly. 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:

	2021	2020
Controle van de jaarrekening Mazars	173	89
Andere controleopdrachten Mazars	7	6
Controle van de jaarrekening Baker Tilly	-	27
Andere controleopdrachten Baker Tilly	-	2
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	180	124

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

Balans DAEB per 31 december 2021

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	389	700
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	935.481	847.661
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>1.083</u>	<u>1.376</u>
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	936.564	849.037
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>1.592</u>	<u>1.719</u>
<i>Totaal van vaste activa</i>	938.545	851.456
Financiële vaste activa		
Interne lening	12.417	21.960
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	87.173	76.165
Latente belastingvorderingen	<u>1.386</u>	<u>635</u>
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<u>100.976</u>	<u>98.760</u>
Totaal van vaste activa	1.039.521	950.216
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	197	271
Belastingen en premies sociale verzekering	-	175
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Overige vorderingen	19	9
Overlopende activa	<u>1.348</u>	<u>225</u>
<i>Totaal van vorderingen</i>	1.564	680
Liquide middelen *)	2.850	0
Totaal van vlottende activa	<u>4.414</u>	<u>680</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>1.043.935</u>	<u>950.896</u>

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

PASSIVA	31 december 2021	31 december 2020
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	617.623	535.253
Overige reserves	<u>229.517</u>	<u>228.212</u>
<i>Totaal van eigen vermogen</i>	847.140	763.465
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	5.738	113
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	0
Overige voorzieningen	<u>137</u>	<u>131</u>
<i>Totaal van voorzieningen</i>	5.875	244
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	181.054	165.670
Overige schulden	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Totaal van langlopende schulden</i>	181.054	165.670
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	5.758	16.880
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.075	278
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen	772	1.384
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva	<u>2.261</u>	<u>2.975</u>
<i>Totaal van kort lopende schulden</i>	9.866	21.517
TOTAAL PASSIVA	<u>1.043.935</u>	<u>950.896</u>

Balans niet-DAEB per 31 december 2021

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	101.037	92.122
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	101.037	92.122
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	18	18
Andere deelnemingen	45	45
Latente belastingvorderingen	771	689
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	834	752
Totaal van vaste activa	101.871	92.874
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	21	29
Belastingen en premies sociale verzekering	104	327
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	2
Overige vorderingen	1	1
Overlopende activa	88	15
<i>Totaal van vorderingen</i>	214	374
Liquide middelen	1.777	5.196
Totaal van vlottende activa	1.991	5.570
TOTAAL ACTIVA	103.862	98.444

PASSIVA	<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	69.449	59.757
Overige reserves	<u>17.724</u>	<u>16.408</u>
<i>Totaal van eigen vermogen</i>	87.173	76.165
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	0
Overige voorzieningen	<u>9</u>	<u>9</u>
<i>Totaal van voorzieningen</i>	9	9
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	4.000	-
Interne lening	12.417	21.960
Overige schulden	<u>-</u>	<u>8</u>
<i>Totaal van langlopende schulden</i>	16.417	21.968
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	70	18
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen	46	90
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva	<u>147</u>	<u>194</u>
<i>Totaal van kort lopende schulden</i>	263	302
TOTAAL PASSIVA	<u><u>103.862</u></u>	<u><u>98.444</u></u>

Winst- en -verliesrekening 2021 DAEB

	2021	2020
Huuropbrengsten	34.026	34.332
Opbrengsten servicecontracten	1.307	1.322
Lasten servicecontracten	-1.631	-1.573
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.238	-2.876
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.883	-12.041
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.003	-6.800
Nettore resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.578	12.364
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	571	14.570
Toegerekende organisatiekosten	-1	-47
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-259	-14.887
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	311	-364
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.459	-2.629
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.355	51.550
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	71.896	48.921
Opbrengsten overige activiteiten	65	39
Nettore resultaat overige activiteiten	65	39
Overige organisatiekosten	-3.158	-569
Kosten omtrent leefbaarheid	-437	-518
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	402	402
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.466	-3.646
Saldo financiële baten en lasten	-3.064	-3.244
Resultaat voor belastingen	72.191	56.629
Belastingen	613	-1.080
Resultaat niet-DAEB tak	10.871	6.487
Resultaat na belastingen	83.675	62.036

Winst- en-verliesrekening 2021 niet-DAEB

	2021	2020
Huuropbrengsten	3.601	3.616
Opbrengsten servicecontracten	23	39
Lasten servicecontracten	-29	-47
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-211	-188
Lasten onderhoudsactiviteiten	-770	-751
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-455	-442
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.159	2.227
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	549	2.984
Toegerekende organisatiekosten	-	-10
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-373	-3.076
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	176	-102
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.440	5.613
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.440	5.613
Opbrengsten overige activiteiten	54	84
Nettoresultaat overige activiteiten	54	84
Overige organisatiekosten	-206	-37
Kosten omtrent leefbaarheid	-23	-32
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7	24
Rentelasten en soortgelijke kosten	-402	-402
Saldo financiële baten en lasten	-395	-378
Resultaat voor belastingen	11.205	7.375
Belastingen	-334	-888
Resultaat na belastingen	10.871	6.487

Kasstroomoverzicht over 2021 DAEB

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	32.831	32.901
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	-	-
Intramuraal DAEB	724	722
Maatschappelijk onroerend goed	124	824
<i>Huurontvangsten</i>	<u>33.679</u>	<u>34.447</u>
Vergoedingen	1.265	1.197
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	51	27
Ontvangen interest	<u>402</u>	<u>431</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	35.397	36.102
Uitgaven:		
Betaling aan werknemers	-3.618	-3.595
Onderhouds uitgaven	-15.126	-10.747
Overige bedrijfsuitgaven	-5.585	-5.600
Betaalde interest	-3.389	-3.954
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-171	-73
Verhuurdersheffing	-5.426	-5.470
Saneringsheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-120	-70
Vennootschapsbelasting	<u>35</u>	<u>-4.005</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-33.400	-33.514
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>1.997</u>	<u>2.588</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	460	14.801
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>	460	14.801
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-280	-3.316
Verbeteruitgaven	-10.566	-6.578
Aankoop	-	-526
Nieuwbouw verkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	<u>-46</u>	<u>-86</u>
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>	-10.892	-10.506
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-10.432</u>	<u>4.295</u>
FVA ingaande kasstroom		
Ontvangsten overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>-</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>-10.432</u>	<u>4.295</u>
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	20.622	10.000
Aflossing interne lening niet-DAEB	9.543	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	<u>-15.766</u>	<u>-21.724</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	14.399	-11.724
Mutatie geldmiddelen	<u>5.964</u>	<u>-4.841</u>
Liquide middelen begin boekjaar	-3.114	1.727
Liquide middelen einde boekjaar	<u>2.850</u>	<u>-3.114</u>
Mutatie liquide middelen in boekjaar	<u>5.964</u>	<u>-4.841</u>

Kasstroomoverzicht over 2021 niet-DAEB

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	-	0
Zelfstandige huurwoningen niet- DAEB	2.994	3.038
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	-	0
Intramuraal DAEB	-	0
Maatschappelijk onroerend goed	-	0
Bedrijfsmatig onroerend goed	318	308
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	265	264
<i>Huurontvangsten</i>	3.577	3.610
Vergoedingen	23	36
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	42	59
Ontvangen interest	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.642	3.705
Uitgaven:		
Erfpacht	-64	-63
Betaling aan werknemers	-236	-234
Onderhoudsuitgaven	-694	-670
Overige bedrijfsuitgaven	-364	-365
Betaalde interest	-402	-402
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-11	-5
Verhuurdersheffing	-276	-113
Saneringsheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-8	-4
Vennootschapsbelasting	-123	-1.745
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-2.178	-3.601
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.464	104
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	442	3.031
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	219	63
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>	661	3.094
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-	-
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-	-
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	661	3.094
FVA ingaande kasstroom		
Ontvangsten overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Kasstroom uit (des)investerings	661	3.094
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW (geborgde) leningen	4.000	-
Uitgaand		
Aflossing interne lening DAEB	-9.543	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.543	-
Mutatie geldmiddelen	-3.418	3.198
Liquide middelen begin boekjaar	5.195	1.997
Liquide middelen einde boekjaar	1.777	5.195
Mutatie liquide middelen in boekjaar	-3.418	3.198

5.14 Ondertekening van de jaarrekening

Opstellen van jaarrekening; vaststelling bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag

Bestuur
Was getekend: De heer mr. drs. D. Visser
Directeur-bestuurder

Bilthoven, 22 juni 2022

Vaststellen van de jaarrekening; goedkeuring bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag

Raad van Commissarissen
Was getekend: De heer drs. H.P.A.M. Bosch
Voorzitter

Was getekend: Mevrouw J.S.M. Hendriksen
Lid

Was getekend: De heer drs. N.O. Scott-Emuakpor MMC
Lid

Was getekend: Mevrouw ir. A. Aachiche
Vice-voorzitter

Was getekend: De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM CIA
Lid

Bilthoven, 22 juni 2022

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 Woonstichting SSW

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woonstichting SSW te Bilthoven 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst- en-verliesrekening over 2021; 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 2021 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 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 € 13,1 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,25% van het balans totaal. 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 € 0,5 miljoen, gebaseerd op 1,25% van de som van de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten en opbrengsten overige activiteiten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

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 aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 393.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn.

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 haar woningbezit heeft, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingproces 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, alsmede in de resultaten hiervan. Woonstichting SSW heeft hierover verslag gedaan in de paragraaf Toezicht op integriteit op pagina 41 van het jaarverslag.

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

- Het doornemen van het integriteitsbeleid 'Bij twijfel niet inhalen' en de klokkenluidersregeling en het 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 niet-naleving van wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot het opstellen van de verantwoordingsinformatie en het aangaan van (contractuele) verplichtingen met leveranciers en andere partijen;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties 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 verkrijgen van inlichtingen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering en de concerncontroller.

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

- Bij al onze controles besteden wij aandacht aan de risico's van het doorbreken van interne beheersing door het bestuur. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied:
 - van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar, alsmede in het kader van het opstellen van de jaarrekening; en
 - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden.
- Wij hebben aandacht gehad voor risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Woonstichting SSW (contractuele) verplichtingen aangaan met leveranciers en/of andere partijen tegen onzakelijke condities in ruil voor wederdiensten (onder andere omkoping).

Wij hebben vastgesteld dat er geen sprake is van significante transacties die buiten de normale bedrijfsvoering van Woonstichting SSW vallen. Hierdoor is er geen risico dat dergelijke transacties zijn aangegaan met het oog op frauduleuze financiële verslaggeving of het verhullen van een oneigenlijke toe-eigening van activa.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's onderkend. 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

In het kader van de controle van de jaarrekening hebben wij 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 (contractuele) verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht. Aangezien wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde reeds als kernpunt in deze controleverklaring hebben uitgewerkt zijn de hierop betrekking hebbende specifieke werkzaamheden niet hieronder opgenomen.

Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur in het financiële verslaggevingsproces	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over ongebruikelijke activiteiten met betrekking tot de verwerking van journaalboekingen en andere aanpassingen;
	Wij hebben een selectie gemaakt van journaalboekingen en andere aanpassingen die gedurende, aan het einde en na de verslagperiode zijn aangebracht. Voor bovengenoemde journaalboekingen en andere aanpassingen hebben wij steekproefsgewijs de onderliggende controledocumentatie beoordeeld.
Risico van aangaan (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het aanbestedingsbeleid van Woonstichting SSW voor de selectie van leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse inkoopstromen in kaart gebracht voor het onderkennen van mogelijk afwijkende inkoopstromen;
	Wij hebben steekproefsgewijs enkele aangepane (contractuele) verplichtingen in detail beoordeeld aan de hand van onderliggende documentatie;

	Wij hebben notulen van vergaderingen van het management, de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), de manager bedrijfsvoering en de concerncontroller 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 aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving; en
- Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie.

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

Niet-naleving van wet- en regelgeving

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

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) om inzicht te verkrijgen of is voldaan aan wet- en regelgeving. Ook hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij interviews gehouden met de manager bedrijfsvoering en de concerncontroller en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het management dat alle bekende aangelegenheden van (vermoede) niet naleving van wet- en regelgeving ~~non-compliance~~ aan ons zijn gemeld.

Onze bevindingen

Uit onze controlewerkzaamheden volgden geen signalen van fraude of niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak continuïteit

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

Wij onderschrijven de beoordeling van het bestuur van Woonstichting SSW dat zij over voldoende liquiditeit 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 2021 € 1.034 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. € 1.029 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe, zoals toegelicht op pagina 72 en 73 van de jaarrekening.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek door een onafhankelijk deskundige in opdracht van de Aw is uitgevoerd. Daarmee wordt gewaarborgd dat het Handboek op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.

Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG), het maatschappelijk onroerendgoed (MOG), het zorgonroerendgoed (ZOG) en een gedeelte van de parkeergelegenheden past Woonstichting SSW de full-versie toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Woonstichting SSW een taxateur ingeschakeld. Deze is aangesteld door het bestuur van Woonstichting SSW en voert haar werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en markthuurlijke belangrijke veronderstellingen en uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke invloed kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktgegevens en transacties.

In de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn belangrijke schattingen begrepen. 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 hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening 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 waarderinguitkomsten (output) geëvalueerd.

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

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woonstichting SSW gebaseerd op de Aw/WSW-normen 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 wordt gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken, hetgeen significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

De door Woonstichting SSW gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. 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.

In onze controle hebben wij de door het management 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 zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

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 de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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 het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken 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- of 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of Woonstichting SSW 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 Woonstichting SSW.

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 2021, 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 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, 22 juni 2022

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA