



# Jaarstukken

2022

## Inhoudsopgave

1. Voorwoord en verslag van de bestuurder .....	4
2. Volkshuisvestingsverslag .....	6
2.1 Missie en strategische doelstellingen SSW.....	6
2.1.1. Een bijzonder jaar.....	6
2.1.2 SSW onderneemt .....	6
2.1.2 Portefeuillestrategie .....	7
2.2 We gaan zoveel mogelijk huurwoningen toevoegen .....	8
2.2.1 Nieuwe woningen .....	8
2.2.2 Herstructurering.....	9
2.2.3 Verkoop .....	10
2.3 Onze huurwoningen zijn betaalbaar.....	11
2.3.1 Huurbeleid .....	11
2.3.2 Woonlasten.....	14
2.3.3 Huurincasso.....	14
2.4 Onze woningen zijn schoon, heel en veilig .....	16
2.4.1 Kwaliteit .....	16
2.4.2 Dagelijks onderhoud .....	17
2.4.3 Mutatieonderhoud.....	18
2.4.4 Woningverbetering .....	18
2.4.5 Planmatig onderhoud .....	18
2.4.6 Renovatie/verduurzaming.....	19
2.5 In wijken met woningen van SSW is het prettig wonen voor onze huurders .....	23
2.5.1 Woonruimte verdelen .....	23
2.5.2 Leefbaarheid.....	27
2.5.3 Dienstverlening (KWH).....	28
2.5.4 Verbinden met de buitenwereld.....	29
2.6 We hebben oog voor huurders die hulp nodig hebben en zorgen voor een warme overdracht naar onze samenwerkingspartners .....	33
2.6.1 Sociaal beheer.....	33
2.6.2 Wonen met zorg .....	34
2.7 De basis op orde .....	35
2.7.1 Dienstverlening .....	35
2.7.2 Organisatie .....	35
2.7.3 Ondernemingsraad.....	38
2.8 Financiën .....	40
3. Governance .....	52



3.1 Good Governance .....	52
3.2 Hoofdlijnen governancestructuur.....	52
3.2.1 Juridische structuur .....	52
3.2.2 Raad van Commissarissen.....	52
3.2.3 Verbindingen .....	52
3.2.4 Governancecode .....	52
3.2.5 Integriteitscode .....	53
3.2.6 Klokkenluidersregeling .....	53
3.2.7 Externe accountant.....	53
3.2.8 AVG .....	53
Kengetallen.....	68
5. Jaarrekening .....	70
5.1 Balans per 31 december 2022 .....	70
5.2 Winst-en-verliesrekening over 2022 .....	72
5.3 Kasstroomoverzicht over 2022 .....	73
5.4 Toelichting op de jaarrekening.....	74
5.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	75
5.6 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva.....	77
5.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	83
5.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	85
5.9 Uitgangspunten en grondslagen.....	86
5.10 Uitgangspunten en grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde.....	87
5.11 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans .....	88
5.12 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening (functioneel).....	105
5.13 Balans, resultatenrekening en kasstroom voor DAEB en niet-DAEB .....	114
5.14 Ondertekening van de jaarrekening .....	122
5.15 Overige gegevens.....	123
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	124



# 1. Voorwoord en verslag van de bestuurder

Voor u ligt het jaarverslag van Woonstichting SSW over het jaar 2022. Dit jaarverslag geeft een overzicht van de activiteiten die we hebben ondernomen om onze strategische doelen te bereiken en onze missie en visie te realiseren: het bieden van voldoende betaalbare huurwoningen in wijken waar mensen prettig kunnen wonen. Het jaar 2022 was een uitdagend jaar. We werden geconfronteerd met verschillende impactvolle gebeurtenissen, waaronder de gestegen energieprijzen en natuurlijk de gasexplosie in Bilthoven op 21 april 2022.

## Gasexplosie

De gasexplosie in een flatgebouw aan de Weegschaal in Bilthoven was een ramp die velen diep heeft geraakt. In eerste instantie de getroffen bewoners en de hulpverleners die gewond zijn geraakt. Maar daarnaast heeft de calamiteit ook grote impact op omwonenden en de medewerkers van SSW.

De impact van de explosie duurt nog altijd voort. Nagenoeg alle getroffen bewoners hebben inmiddels een nieuwe start gemaakt in een andere woning. Velen van hen hebben hun draai gevonden, maar dat geldt zeker niet voor iedereen. Daarnaast zijn de meeste bewoners nog bezig met de afwikkeling van de geleden schade. Dat geldt ook voor SSW. De juridische afwikkeling van de schade is een proces dat helaas nog jaren in beslag kan nemen. Intussen zijn we druk bezig om te onderzoeken hoe de toekomst van het gehavende flatgebouw eruitziet. Het is onze ambitie om een mooi, nieuw en duurzaam woongebouw terug te bouwen, maar ook hiervoor zijn we afhankelijk van de medewerking van verzekeringsmaatschappijen en andere actoren. Vooral nog is dit een proces dat moeizaam verloopt.

In onze organisatie heeft de gasexplosie ook een wond achtergelaten. Verschillende collega's kampen nog steeds met de (psychische) gevolgen van de calamiteit. We blijven daar aandacht voor houden en hen ondersteunen met professionele hulp. Tot op heden zijn er binnen SSW nog dagelijks collega's bezig met de afwikkeling van de calamiteit. De meeste instanties, waaronder de VRU, de OVV, de arbeidsinspectie en verzekeraars hebben hun onderzoeken inmiddels afgerond. Het is onbevredigend dat de exacte oorzaak van de explosie niet te achterhalen is. Niet alleen voor bewoners, maar ook voor SSW en andere betrokkenen.

## Energieprijzen

De geopolitieke spanningen in oost Europa houden de gemoederen inmiddels al bijna twee jaar bezig. In Nederland merken we de effecten vooral in de vorm van de gestegen energieprijzen. De prijsstijging van vooral gas heeft een aanzienlijke impact gehad op onze huurders, met name degenen met de laagste inkomens. Het prijsplafond heeft geholpen, maar is niet voor iedere huurder toereikend. Daarnaast liet een regeling voor bewoners van gebouwen met blokverwarming zeer lang op zich wachten.

Een paar jaar geleden is ons verduurzamingsprogramma van start gegaan, dat er op ziet het energieverbruik voor huurders te verlagen en het comfort in onze woningen te verbeteren. De urgentie om dit programma zo snel mogelijk uit te voeren is in de afgelopen anderhalf jaar alleen maar toegenomen. Inmiddels hebben een kleine 1.000 woningen verduurzaamd. Dat betekent dat we goed op weg zijn, maar dat er tegelijkertijd nog veel te doen is.

Naast het verduurzamen van onze woningen hebben we in 2022 samen met de gemeente De Bilt, BENG!, de provincie Utrecht en hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden gewerkt aan plannen

voor een warmtenet in de wijk Brandenburg west. Hiermee willen we een deel van onze woningen gasloos maken. Met dit initiatief zijn we aan het pionieren, wat betekent dat er veel uitgezocht moet worden voordat het warmtenet operationeel wordt.



## Fusie Woongoed Zeist

Naast alle uitdagingen stond 2022 gelukkig ook in het teken van het fusieonderzoek. Eind van de zomer kondigden we aan te onderzoeken of een fusie met onze bureaus van Woongoed Zeist zou kunnen leiden tot meerwaarde voor onze huurders en voor huidige en toekomstige woningzoekenden. Na een intensief traject kwamen we tot de conclusie dat die meerwaarde er inderdaad is. Daarom hebben we in de intentieovereenkomst vastgelegd dat we streven naar een juridische en organisatorische fusie per 1 januari 2024.

We verwachten dat de fusie leidt tot kostenreductie en meer investeringscapaciteit. Dit willen inzetten voor nieuwbouw en verduurzaming. Daarnaast verwachten we onze dienstverlening aan huurders en woningzoekenden te kunnen verbeteren door gebruik te maken van nieuwe technieken en van elkaar te leren. Tot slot verminderen we de kwetsbaarheid van de organisatie, bouwen we meer expertise op en denken we een aantrekkelijker werkgever te kunnen worden. Al deze elementen komen direct ten goede aan onze huurders en woningzoekenden.

Met dit jaarverslag sluiten we een bijzonder jaar af. Het jaar waarin we, zonder twijfel, de meest verschrikkelijke gebeurtenis uit de ruim 100-jarige geschiedenis van Woonstichting SSW doormaakten. 21 april 2022 is een datum die velen van ons altijd zullen onthouden. Daarnaast markeerde 2022 het begin van het einde van Woonstichting SSW in haar huidige vorm. De fusie met Woongoed Zeist biedt een wenkend toekomstperspectief voor de volkshuisvesting in De Bilt en Zeist.

## Verklaring van het bestuur

Ik ben van mening dat in 2022 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, 20 juni 2023

mr. drs. D. (Danny) Visser

directeur-bestuurder



## 2. Volkshuisvestingsverslag

### 2.1 Missie en strategische doelstellingen SSW

#### 2.1.1. Een bijzonder jaar

SSW kende in 2022 een bijzonder dynamisch jaar. Een gasexplosie en de energiecrisis deden een stevig beroep op de kwaliteiten van onze organisatie.

In april vond er een explosie plaats aan de Weegschaal in Bilthoven waardoor 27 huishoudens van het één op het andere moment hun huis en thuis verloren. De impact was groot, op de eerste plaats voor de huurders van de 27 woningen en de hulpverleners die bij het incident gewond raakten. Op de tweede plaats was er grote impact op onze organisatie die ook van het één op het andere moment ingericht moest worden als crisisorganisatie. SSW richtte een projectteam op dat zich geheel richtte op het herhuisvesten van de getroffen huurders, het veiligstellen van eigendommen en dat zorgdroeg voor het gehavende complex. Wij zijn trots dat eind 2022 nagenoeg alle bewoners van de getroffen woningen een nieuwe vaste plek hebben gevonden.

De gestegen energieprijzen hebben de gemoederen in het gehele land behoorlijk beziggehouden. Het is één van onze grootste zorgen bij het afronden van het jaar 2022, omdat met name kwetsbare huishoudens en huishoudens met minder financiële draagkracht de sterk gestegen lasten niet of nauwelijks kunnen dragen. Het was goed nieuws dat er compensatie door het Rijk wordt geboden aan huishoudens, maar dat zal niet voor iedereen voldoende zijn. SSW zet haar incassobeleid met vroegsignalering in om huishoudens hulp te bieden wanneer een betalingsprobleem nog van overzichtelijk formaat is.

#### 2.1.2 SSW onderneemt

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

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

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

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



Aan deze speerpunten hebben we strategische doelen gekoppeld tot 2025:

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

Deze strategische doelen zijn de rode draad in dit volkshuisvestingsverslag.

### 2.1.3 Portefeuillestrategie

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

#### **Gemeente De Bilt**

SSW is dé woningcorporatie van de gemeente De Bilt en bezit ongeveer 5.000 woningen. De gemeente De Bilt bestaat uit zes kernen: Bilthoven, De Bilt, Groenekan, Hollandsche Rading, Maartensdijk en Westbroek. De ruim 42.000 inwoners wonen in ruim 19.200 woningen. SSW bezit circa 26% van de woningen in de gemeente De Bilt.

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

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

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

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

Onze wensportefeuille transformeert dan van 2021 naar 2031 als volgt:

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



## 2.2 We gaan zoveel mogelijk huurwoningen toevoegen

De groep mensen die voor woonruimte een beroep moet doen op SSW groeit. Het is onze kerntaak om hen te huisvesten. Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen is daarbij een absolute voorwaarde.

Dus pakken we de kansen die we krijgen om te bouwen. We kijken daarbij niet alleen naar gemeentelijke locaties, maar we gaan zelf ook actief op zoek naar mogelijkheden. Dat kunnen onze eigen locaties zijn waar verdichting mogelijk is. Maar ook locaties van particulieren, aankoop van bestaand bezit van derden of herbestemming van bestaande gebouwen.

In 2022 zijn helaas geen nieuwbouwprojecten opgestart of opgeleverd. We hebben wel een aantal projecten in portefeuille, waarvan we verwachten dat ze in 2023 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 appartementen en 12 middenhuur appartementen realiseren. Dit nieuwbouwplan past binnen het huidige bestemmingsplan.

De grond van dit project is in 2022 in bouwrijpe staat geleverd aan SSW. In het laatste kwartaal is een aannemer geselecteerd en inmiddels wordt het gebouw verder uitgewerkt. De beoogde start van de bouw is halverwege 2023 en het streven is om de woningen een jaar later op te leveren. Een en ander is uiteraard wel afhankelijk van de vergunningsprocedure.

#### **Melkweg 3**

Voor de locatie Melkweg 3 in Bilthoven heeft een projectontwikkelaar een plan gemaakt voor 18 sociale huur appartementen en 12 middenhuur appartementen. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en de vergunning is verleend. We zijn in onderhandeling over afname van dit gebouw. De planning is dat dit project in 2023 van start gaat.

#### **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 naar evenementen niet meer door de wijk. Zo ontstaat er ruimte voor woningbouw. Het doel is om maximaal 108 woningen te realiseren: circa 70% betaalbare huurwoningen (sociaal en middenhuur) en circa 30% koopwoningen.

Het bestemmingsplan heeft in 2022 ter inzage gelegen. De verwachting is dat dit in 2023 onherroepelijk wordt vastgesteld. SSW werkt met de gemeente aan een samenwerkingsovereenkomst en een gronduitgifte-overeenkomst op basis waarvan SSW de woningen voor de sociale huur en middenhuur kan ontwikkelen. Het project bestaat uit twee delen. Een deel met zelfstandige appartementenblokken. SSW zal hier met een grondovereenkomst de gronden bouwrijp afnemen van de gemeente De Bilt en voor eigen rekening en risico de appartementen ontwikkelen. Het tweede deel bestaat uit appartementen en woningen op en tegen de sporthal. Dit deel van het project wordt in samenwerking met de gemeente De Bilt en SSW ontwikkeld en gerealiseerd.





### **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 appartementen en 14 middenhuur appartementen zijn we in gesprek met de ontwikkelaar. Medio 2021 hebben we hiervoor een intentieovereenkomst ondertekend. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn eind 2021 door de gemeente vastgesteld. Het voorlopige ontwerp van dit project is opgesteld en het ontwerp wordt nu verder opgepakt.

### **Orionlaan**

De huurovereenkomst van de huisartsenpraktijk aan de Orionlaan is opgezegd. De eenheid komt in 2023 leeg. We onderzoeken nu of deze ruimte om te zetten is naar 3 woningen ten behoeve van de middenhuur.

### **Andere beoogde bouwlocaties**

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

## 2.2.2 Herstructurering

### **Tuinstraatkwartier**

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

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

#### *Herontwikkeling*

In 2022 is in samenspraak met de gemeente De Bilt en de bewonerscommissie een stedenbouwkundig bureau geselecteerd voor het maken van een stedenbouwkundig plan voor het gebied. Zij hebben een schetsontwerp gemaakt dat is afgestemd met de gemeente en de bewonerscommissie.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet biedt kansen. SSW kan hiermee andere woningtypen toevoegen aan de wijk, bijvoorbeeld 2- en 3-kamer appartementen 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.

#### *Renovatie*

Bij alle eengezinswoningen is een technische opname uitgevoerd. De uitkomsten van deze opnames zijn verwerkt in een drietal renovatie-scenario's met bijbehorende financiële doorrekeningen. De interne besluitvorming is gericht op start werkzaamheden in het vierde kwartaal van 2023.



### *De bewoners*

De bewonerscommissie is betrokken bij de planvorming en het proces. De overige huurders zijn geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven. In het eerste kwartaal van 2023 worden alle huurders en omwonenden uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst om feedback te geven op het schetsontwerp voor de nieuwbouw. Mede op basis van de opmerkingen wordt het ontwerp verder uitgewerkt.

Ook in 2022 zijn diverse bewoners verhuisd met gebruikmaking van de stadsvernieuwingsurgentie. Vanaf de start van de stadsvernieuwingsurgentie (juni 2021) hebben we in totaal voor 35 bewoners de urgentie mogen activeren. Hiervan zijn inmiddels 24 bewoner verhuisd naar een andere woning in de regio Utrecht.

### 2.2.3 Verkoop

Ook in 2022 was SSW terughoudend met de verkoop van woningen. Verkoop van woningen is alleen in uitzonderlijke gevallen nog aan de orde, tot de nieuwbouwproductie weer op gang komt. Daar werd reeds begin 2021 toe besloten wegens het grote tekort aan sociale huurwoningen. Jaarlijks wordt met de gemeente bekeken of verkoop van woningen weer een optie is.

In 2022 zijn geen sociale huurwoningen verkocht.

### *Koop Goedkoop*

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

Met de gestegen koopprijzen zijn deze woningen ook met erfpacht niet meer bereikbaar voor de oorspronkelijk beoogde doelgroep. Mede om die reden heeft SSW besloten waar mogelijk de Koop Goedkoop woningen af te stoten. In 2021 deden we dat door de grond aan de eigenaren aan te bieden. In 2022 heeft SSW tweemaal gebruik gemaakt van het terugkooprecht bij Koop Goedkoop woningen. In beide gevallen is de opstal teruggekocht. Omdat de grond reeds in eigendom was van SSW, zijn de woningen daarna in volledig eigendom verkocht.



## 2.3 Onze huurwoningen zijn betaalbaar

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

### 2.3.1 Huurbeleid

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

Naast sociale huurwoningen bieden we ook woningen aan voor de middeninkomens. Deze middenhuur woningen verhuren we onder de marktprijs, net als sociale huurwoningen. Onze middenhuur woningen bevinden zich vaak in gemengde complexen (sociaal en middenhuur). De kwaliteit van middenhuur woningen is hetzelfde als de kwaliteit van sociale huurwoningen. We prijzen ze niet marktconform, omdat we deze woningen betaalbaar willen maken voor huishoudens met een middeninkomen. En bij voorkeur verhuren aan doorstromers uit onze sociale huurwoningen.

### Betaalbaarheid woningbezit SSW in vergelijking met de regio

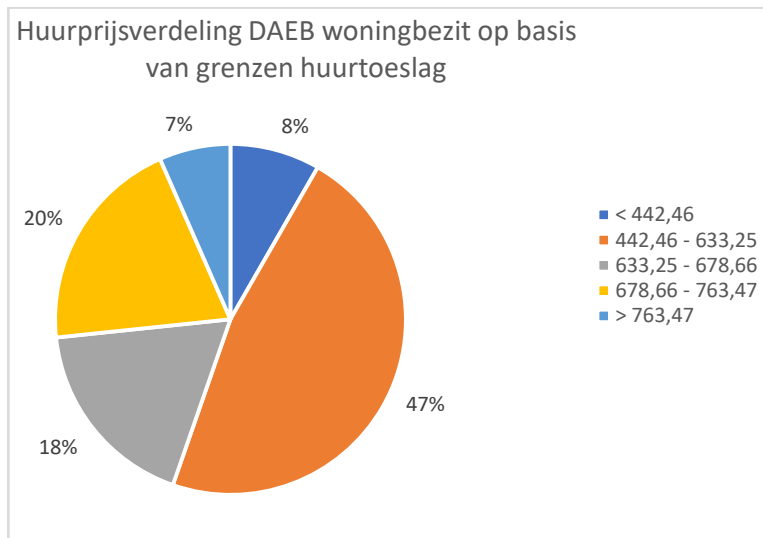
	SSW 2022	SSW 2021	Regio *) corporaties
Gemiddelde netto huur (€)	627	600	592
Gemiddelde maximaal redelijke huur (€)	913	884	851
Gemiddelde WOZ-waarde (€)	273.800	248.300	243.000

\*) Bron: Regionale corporatiemonitor 2022 opgesteld door het RWU over cijfers voorgaand jaar

Kenmerken van ons bezit:

- De gemiddelde huur ligt op 68,7% van de maximaal redelijke huur. Bij mutatie verhogen of verlagen we de huurprijzen naar de streefhuur. Voor eengezinswoningen vragen we in principe 70% van de maximaal redelijke huur en bij appartementen is dat 75%.
- De gemiddelde netto huur ligt hoger dan bij de regiocorporaties. Onze woningen hebben meer punten in het woningwaarderingssysteem vanwege de grootte en de hogere WOZ-waarde.
- De gemiddelde netto huur is door de jaarlijkse huurverhoging en door de nieuwe verhuringen hoger geworden dan in 2021.





### Huurrunde 2022

Jaarlijks mogen de huren per 1 juli verhoogd worden. In 2022 golden voor deze huurverhoging de volgende uitgangspunten:

- de reguliere verhoging is gemaximeerd op het inflatiepercentage van 2,3%. Dit is ook het percentage waarmee de huursom maximaal mag stijgen. Dit is in lijn met het Sociaal Huurakkoord dat door Aedes en de Woonbond is afgesloten.
- de inkomensafhankelijke huurverhoging mag bestaan uit een vast bedrag in plaats van een percentage. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt tussen middeninkomens en hoge inkomens en tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens.
- de huurverhoging voor geliberaliseerde huurcontracten is beperkt tot inflatie plus 1%.

SSW heeft besloten om de mogelijkheden van de jaarlijkse huurverhoging te benutten met als resultaat:

<b>Sociale huurcontracten</b>		
Reguliere huurverhoging (aftoppen op sociale huurgrens)		Maximaal 2,3%
	Netto huur < € 300	€ 25
	Tuinstraatkwartier (vanwege de geplande ingreep)	0%
	Woningen met eenmalige huurverlaging ingegaan na 31-12-2021	0%
Inkomen hoger dan voor regulier (niet aftoppen op sociale huurgrens)		
	Middeninkomen	€ 50
	Middeninkomen 4 of meer personen	€ 25
	Hoog inkomen	€ 100
<b>Vrije sector = geliberaliseerde huurcontracten</b>		
	Alle woningen	3,3%



- 584 huurders kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging (377 midden en 207 hoog)
- 103 huurders hebben een geliberaliseerd huurcontract en kregen een huurverhoging volgens inflatie plus 1%.
- De overige huurders kregen een reguliere huurverhoging.

De huursomstijging van 1,3 % is lager dan de maximale huursomstijging van 2,3%, omdat door voorgaande huurroundes al veel woningen een huur hebben op of boven de sociale huurgrens. Deze woningen worden dus bij de reguliere huurverhoging afgetopt op deze grens. Daarnaast kregen enkele complexen geen huurverhoging in afwachting van een grootschalige ingreep.

#### *Bezwaren tegen de huurverhoging*

Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging zorgde voor bezwaren. Enerzijds kregen we bezwaren van oudere huurders die in de jaren daarvoor geen inkomensafhankelijke huurverhoging hadden gehad. Anderzijds waren er ook de nodige huurders die in 2021 (bijvoorbeeld vanwege de coronamaatregelen) een lager inkomen hadden dan in 2020 (het inkomen dat het uitgangspunt was voor de inkomensafhankelijke huurverhoging).

Ook de sterk gestegen energielasten maakten dat huurders bezwaar aantekenden tegen de huurverhoging. Hoewel dit geen geldige reden is om bezwaar te maken zijn hun zorgen wel begrijpelijk. Uiteindelijk hebben 164 huurders bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging. Daarvan zijn 88 bezwaren toegekend.

Daarnaast waren er nog 36 huurders die de huurverhoging niet betaalden. Zij zijn erop gewezen dat zij zelf een procedure bij de Huurcommissie moeten aanspannen als zij de huurverhoging niet wilden betalen. Uiteindelijk is dat door geen van de huurders gedaan.

De huurverhoging was voor enkele bewonersgroepen reden om zich met een collectief protest te melden bij SSW.

#### *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.



Nadat Huurdersvereniging WoonSprak begin 2022 een positief advies heeft uitgebracht over deze regeling konden huurders een beroep doen op de regeling. Uiteindelijk is daar maar heel beperkt gebruik van gemaakt. En met de huurders die zich hiervoor wel melden kunnen we vaak andere, meer permanente oplossingen vinden.

In 2022 heeft bij twee huurders huurverlaging plaats gevonden op basis van deze regeling.

### 2.3.2 Woonlasten

SSW wil het wonen betaalbaar houden voor haar huurders. Door verduurzaming van ons bezit kunnen de energielasten voor de huurders omlaag. Met de stijgende energieprijzen is dit een steeds belangrijker onderdeel van de woonlasten. Duurzame woningen zijn daarnaast over het algemeen comfortabele en gezonde woningen.

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

#### *Waardebon voor energiebesparing huurwoning*

In oktober 2021 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 liep tot 31 juli 2022. Helaas zijn er veel huurders die geen gebruik hebben gemaakt van de waardebon.

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

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

### 2.3.3 Huurincasso

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



Huurachterstanden	2022	2021
% huurachterstand t.o.v. geprolongeerde jaarhuur	0.97%	0.85%
Totaalbedrag aan huurachterstand	€ 379.021	€ 325.284
Gemiddelde huurachterstand per huurder	€ 554	€ 549
Aantal reguliere huurachterstanden	458	304
Aantal huurachterstanden met beheersmaatregelen	226	225
Totaal	684 <sup>1</sup>	529

### *Vroegsignalering*

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

---

<sup>1</sup> Er zijn 280 huurders met een achterstand van minder dan € 10.

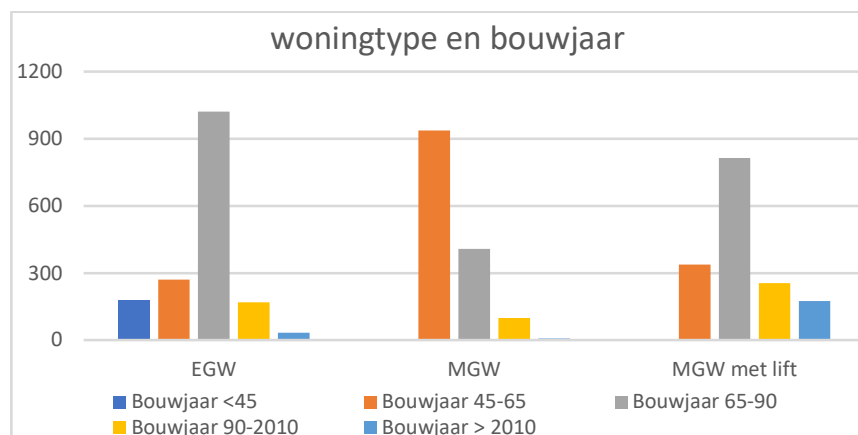


## 2.4 Onze woningen zijn schoon, heel en veilig

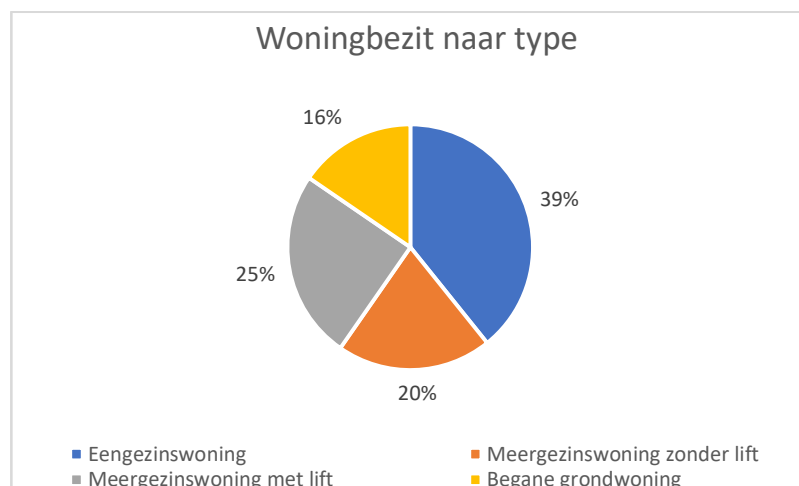
### 2.4.1 Kwaliteit

#### *Kenmerken woningbezit*

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



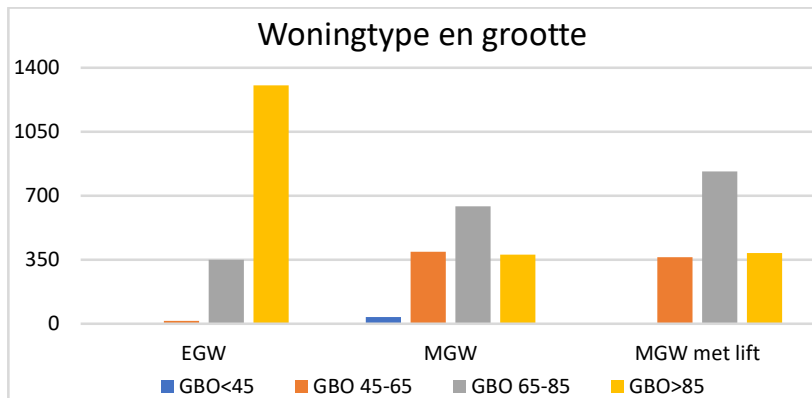
Het grootste deel van de voorraad bestaat uit gestapelde bouw (al dan niet met lift). Het aandeel eengezinswoningen is bijna 40%.



Van de gestapelde bouw beschikt het merendeel (52%) over een lift. Wat de grootte van de woningen betreft valt op dat er relatief veel grote woningen zijn (44% is groter dan 85m<sup>2</sup>), 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 (340 respondenten) geven hun woning gemiddeld een 6,3. Landelijk is dit cijfer een 7,1. Opvallend is dat dit cijfer voor SSW is gedaald, terwijl het landelijk gelijk is gebleven. De ontevredenheid over de woning merken we vooral bij huurders van woningen die nog niet zijn verduurzaamd.

Als gevraagd wordt naar een reden waarom men de woning positief of negatief waardeert, dan is er eigenlijk geen verschil te constateren tussen de SSW-cijfers en 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 2022 gemiddeld een 7,6 van haar huurders. In 2021 was dit een 7,7, in 2020 was dit een 7,6. Maar er is nog ruimte voor verdere verbetering: het landelijk gemiddelde is een 7,9.

Reparatieverzoeken	2022	2021	2020
Aantal	3.594	3.805	3.535
Kosten totaal	€ 1.633.485	€ 1.805.230	€ 1.945.000
Kosten per reparatieverzoek	€ 455	€ 486	€ 550
Kosten per verhuureenheid	€ 319	€ 352	€ 379

In 2022 zijn er 3.594 reparatieverzoeken gedaan. Dit is wat minder dan in 2021. Ook de kosten per reparatieverzoek en per VHE zijn lager dan in 2021. Dit komt doordat in 2022 scherper is gestuurd op de kosten (o.a. door toepassing van de basiskwaliteit en daardoor duidelijkere afspraken met de vertrekkende huurder). Mogelijk is dit ook het eerste financieel positieve effect van het verduurzamingsprogramma dat door SSW is ingezet.



Net zoals in 2021, zijn verbeteringen ingezet om het mutatie- en onderhoudsproces intern en met de aannemer goed te laten lopen. In 2022 betrof dat de voorkant van het reparatieproces, namelijk het aannemen van reparatieverzoeken. Kleine verbeteringen, zoals het sneller kunnen raadplegen van vastgoed-data door de KCC-medewerker, het kunnen koppelen van foto's aan het reparatieverzoek voor de aannemer, het kunnen splitsen van meerdere reparatieverzoeken bij digitaal indienen van een verzoek en het inrichten van bloktijden leiden samen tot een klantvriendelijker proces. In 2022 zijn tevens de voorbereidingen getroffen om de 'achterkant' van het reparatieproces, de facturering, soepeler te laten verlopen. We verwachten vanaf begin 2023 een efficiëntere werkwijze te hebben geïmplementeerd.

#### 2.4.3 Mutatieonderhoud

Mutaties	2022	2021	2020
Aantal	276	339	296
Kosten totaal	€ 2.347.109	€ 2.659.000	€ 1.884.000
Kosten per mutatie	€ 8.504	€ 7.844	€ 6.365

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

#### 2.4.4 Woningverbetering

Bij zittende huurders vervangen wij keukens en/of badkamers als dat nodig is. In 2022 heeft dat 37 keer plaatsgevonden. 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. Dit betreft huurders die niet wonen in complexen waar een verduurzaming plaatsvond in 2022.

Tijdens de verduurzamingsprojecten zijn in 2022 circa 130 keukens en 130 badkamers en circa 170 toiletten vervangen.

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

#### 2.4.5 Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud van 2022 is nagenoeg allemaal gereedgekomen in het gewenste boekjaar. Het planmatig schilderwerk is voor 98% uitgevoerd voor de gestelde datum van 1 december 2022. Hierna werden de weersverwachtingen te slecht en wordt het resterende deel zo spoedig mogelijk in 2023 opgepakt. Door krapte op de arbeidsmarkt en uitloop van andere klussen van het voorgaande jaar is SSW tevreden over de hoeveelheid werk die afgehandeld is.

De afronding van het gepland onderhoud aan het dakwerk van 2022 is nagenoeg volledig afgerond. Twee locaties zijn begin 2023 opgeleverd. De werkzaamheden zijn naar volle tevredenheid van de huurders uitgevoerd.



De vervanging van cv-ketels die gepland zijn voor 2022 zijn allen voor de winter van 2022 gereedgekomen.

De ingezette koers voor het up-to-date brengen van de liftinstallaties is verder uitgevoerd. Voor 2023 staat het restant op de planning.

#### *Project plaatsen rookmelders*

Sinds 2003 is het verplicht om rookmelders te plaatsen in nieuwbouwwoningen en renovatieprojecten. Sinds 1 juli 2022 is het ook verplicht om bij alle woningen van vóór 2003 op elke etage in de gang of hal een rookmelder te plaatsen.

Bij SSW is dit project zeer succesvol verlopen. Minder dan 1,8% van de bewoners heeft om uiteenlopende redenen uiteindelijk niet meegewerkt. Waar een enkele corporatie kiest voor het afdwingen van een verplichte plaatsing via de rechter, heeft SSW in overleg met haar juridische adviseur ervoor gekozen de betreffende huurders meermalen aan te schrijven en de kans te geven alsnog mee te werken volgens de zogenaamde spijtoptantenregeling. Een enkele bewoner heeft daarna alsnog besloten om de rookmelders te laten plaatsen.

De overige huurders die bleven weigeren mee te werken, zijn in deze persoonlijk in gebreke gesteld. SSW acht dit een rechtvaardige aanpak. Daarnaast krijgen deze woningen bij mutatie alsnog de benodigde rookmelders. SSW heeft een beheerderstool aangeschaft om grip te krijgen op de onderhoudsstaat van de rookmelders.

SSW zorgt niet alleen voor goede woningen, we hebben ook oog voor de mensen die erin wonen. Met het plaatsen van de rookmelders kwamen we bij veel huurders achter de voordeur. Daarom maakten we met onze ketenpartners zorgvuldige afspraken over het melden van situaties die onze aandacht verdienen. Dat kan gaan om veiligheid (daarom maken ze bijvoorbeeld een foto van de meterkast), maar ook om sociale situaties. In dat laatste geval nemen de wijkbeheerders of sociaal consultants contact op met de huurder, om te kijken of er ondersteuning nodig is.

#### *Onames technische onderhoudsstaat*

In 2021 hebben we '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 vollediger beeld voor het opstellen van de meerjarenonderhoudsbegroting. Op basis van de informatie uit de veldonderzoeken kunnen we de meerjarenonderhoudsbegroting anders en vollediger opbouwen. Dit heeft wel geresulteerd in een flinke toename van de jaarlijkse onderhoudskosten. In 2023 wordt hier een vervolg aan gegeven.

Daarnaast zijn we bij twee complexen een pilot gestart met het verder professionaliseren van de complexdata. We werkten daarbij samen met een gespecialiseerd bedrijf voor het inmeten van de complexen. De uitkomsten van deze pilot voldeden echter niet aan onze verwachting. We gaan daarom in 2023 een andere wijze onderzoeken om ons gegevensbestand te professionaliseren.

#### *Contractmanagement*

Waar SSW in 2021 een start heeft gemaakt met het inzichtelijk krijgen van alle contractuele verplichtingen, hebben we dit in 2022 verder uitgewerkt. Daarnaast is het nieuwe inkoopbeleid vastgesteld en zijn we vol enthousiasme begonnen met de vertaling van dit beleid naar de praktijk. In 2023 zullen we dit in de praktijk gaan brengen met als doel een professionele opdrachtgever naar onze partners te zijn en grip te krijgen/houden op onze uitgaven en de kwaliteit van het geleverde.

#### 2.4.6 Renovatie/verduurzaming

Als we woningen verduurzamen doen we dat goed en verantwoord. Het uitgangspunt van CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050 is voor ons richtinggevend, maar we maken daar nog geen 'marsroute' op. Wel beoordelen we steeds wat verstandig en haalbaar is met het oog op 2050.



Vooralsnog zetten we in op het goed isoleren van de 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 2022 zijn vijf verduurzamingsprojecten opgeleverd en er is er één van start gegaan. In de tabel hieronder staat een overzicht van de opgeleverde projecten. De te ontvangen RVV-subsidie wordt verrekend met de Regeling Vermindering Verhuurderheffing.

### Verduurzamingsprojecten

Projecten gereed 2022

Complex	Aantal woningen	Investering project	Investering per woning	Subsidie RVV RVV	Labelsprong	Huurverhoging bewoners
Oude Brandenburgerweg	23	€ 1.228.912	€ 53.431	€ 3.000	D naar A	€ 6,- tot € 12,25
Kometenlaan Evenaar	90 won + BOG	€ 6.300.000	€ 69.230	€ 254.000	G naar B	€ 17,75 tot € 22,89
Kometenlaan Noordpool	90 won + BOG	€ 6.495.446	€ 71.378	€ 254.000	G naar B	€ 17,75 tot € 22,89
Planetenbaan flat C	80 won	€ 3.031.297	€ 37.891	€ 78.000	D naar B	€ 3,95 tot € 16,95
Boomklever en Graspieper	24 won	€ 1.400.000	€ 58.333	€ -	D naar B	€ 15,37

### Grote en Kleine Beer

In september 2022 is gestart met het renovatie- en verduurzamingsproject Grote Beer en Kleine Beer. Het gaat om 115 appartementen. Op de begane grond is een bedrijfsruimte.

De woningen worden verduurzaamd van een C-label naar minimaal een A-label en ongeveer de helft van de woningen krijgt straks een A+-label (volgens de nieuwe rekenmethodiek NTA- 8800).

De werkzaamheden duren naar verwachting tot de zomer van 2023. De investering voor dit project is € 6.300.000 inclusief btw, per woning is dat € 54.198.

73% van de bewoners is akkoord gegaan met de plannen.

Voor de algemene elektrakosten worden zonnepanelen geplaatst, dit wordt verrekend in de servicekosten.



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

Energielabel	Percentage 2022	Percentage 2021
A	31,8	29,6
B	17,9	12,6
C	24,1	21,0
D	12,4	13,9
E	7,4	11,3
F	4,4	8,4
G	2,1	3,2
Totaal	100	100

#### *Gasloos maken woningen Brandenburg West*

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

#### *Communicatie en participatie bij verduurzamingstrajecten*

In 2022 hebben we de eerder ingezette lijn voor (bewoners)communicatie doorgezet. Door de versoepeling van de coronamaatregelen konden we voor de bewoners van de Grote Beer en Kleine Beer weer een informatieavond organiseren. Dit heeft een positieve bijdrage geleverd aan de beeldvorming en beleving van de bewoners rondom het project. Hierdoor is het gemakkelijker geworden voor de bewoners om vragen te stellen aan de aannemer of aan SSW. Daarnaast had het een positief effect op het behalen van het draagvlak, want deze was binnen 1,5 week gerealiseerd.

Verdere successen om te vermelden:

- Oplevering flat 3 van de Planetenbaan inclusief bewonersfeestje
- Opheffen woonunitpark Planetenbaan
- Opheffen acht logeerwoningen en overgedragen aan afdeling Wonen & Beheer (W&B) ten behoeve van reguliere verhuur
- Oplevering van de twee flats aan de Kometenlaan Evenaar + Noordpool inclusief feestje (met een eindcijfer na oplevering van 7,3 respectievelijk 7,1 voor bewonerstevredenheid)
- Oplevering eengezinswoningen Boomklever en Graspieper in Maartensdijk
- Oplevering Oude Brandenburgerweg in Bilthoven
- Liftvervangning op het JJP Oudkwartier, waarbij we een gastvrouw hebben ingezet voor de bewoners die afhankelijk waren van de lift voor het sjouwen van boodschappen, fietsaccu's en het halen van de ochtendkrant
- Oprichten Klankbordgroep voor De Kwartieren
- Ook hebben we diverse bewoners in verbinding gebracht met hulpverlening en organisaties rondom eenzaamheid en mantelzorg.



SSW is in bezwaar gegaan tegen de uitspraak van de Huurcommissie inzake de huurverhoging die is doorgevoerd voor de verduurzaming van het complex Zuidpool (flat 1) aan de Kometenlaan in Bilthoven.

De Huurcommissie oordeelde dat de onderbouwing van de huurverhoging van dit complex niet juist is: de huurverhoging als gevolg van de geplaatste zonnepanelen had doorberekend moeten worden in de servicekosten en niet in de huurverhoging zelf omdat zonnepanelen roerende zaken zijn. SSW is van mening dat de onderbouwing weliswaar niet klopt, maar dat de huurverhoging zelf rechtmatig is. De kantonrechter wordt daarbij om een principe uitspraak gevraagd. SSW committeert zich aan de uitspraak van de rechter in deze zaak en zal deze van toepassing verklaren op alle huurders van de drie flats aan de Kometenlaan.

De persoonlijke aanpak om de 15 bewoners te informeren over het slechte nieuws (het starten van een juridische procedure op persoonlijke titel) is vanuit SSW een klantgerichte actie geweest. Naar verwachting ontvangen we in het tweede kwartaal van 2023 hiervan de uitspraak.

### *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 grootste deel van de wijk De Leijen is in de jaren '70 en '80 gebouwd. Een laatste invulling in de wijk is in 2018 afgerond.

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

Ons complex de Kwartieren telt 254 eengezinswoningen, voornamelijk uit de jaren '70. In de Kwartieren heeft elke straat een (architecten)naam die eindigt op 'kwartier'. De woningen in de Kwartieren hebben niet eerder een grootschalige ingreep gehad en zijn nu dringend aan groot onderhoud toe. Medio 2021 is SSW aan de slag gegaan met een haalbaarheidsonderzoek, waarin verschillende scenario's zijn uitgewerkt op het gebied van onderhoud en verduurzaming. Dit onderzoek is inmiddels afgerond. Hiervoor zijn de volgende stappen gezet:

1. Een globaal technisch onderzoek heeft de grootste problemen in kaart gebracht.  
De gebreken die bewoners ervaren zijn geïnventariseerd.
2. We hebben een klankbordgroep opgericht van bewoners die bereid zijn om met ons mee te denken tijdens het project.
3. Op basis van voorgaande punten hebben we het haalbaarheidsonderzoek afgerond met een intern startbesluit.

In 2022 is gestart met de selectie van de aannemer. Deze wordt begin 2023 geselecteerd en deze gaat dan verder met de 100% technische opname. De verwachte start van de werkzaamheden is medio 2024. De doorlooptijd van het project bedraagt ongeveer 2 jaar.



## 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

<b>Passend toewijzen</b>	Norm 95%	Resultaat SSW 97,5%
<b>EU-normering</b>	Norm 92,5%	Resultaat SSW 97%

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 200 huishoudens in 2022 een woning, waarvan 195 (= 97,5%) een woning kreeg die volgens deze wet passend was.
- Het aanbod voor deze groep (met een inkomen tot de tweede aftoppingsgrens) bestond uit 242 woningen (182 tot de eerste aftoppingsgrens + 60 tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens). Dat is 90% van het totale aanbod.

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

- eenpersoonshuishoudens: € 40.765
- meerpersoonshuishoudens: € 45.014.

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



## Alle verhuurde woningen 2022

<b>Sociaal</b>		Totaal
< 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	182	
Tussen 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	60	
> 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	25	
<b>Sociaal totaal</b>		<b>267</b>
<b>Vrije sector</b>		
Eerder al geliberaliseerd	2	
Geliberaliseerd in 2021	7	
<b>Vrije sector totaal</b>		<b>9</b>
<b>Totaal verhuurd</b>		<b>276</b>

<b>Enkele verhuurcijfers op een rij</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Woningen verhuurd (sociaal en vrije sector)</b>	<b>276</b>	<b>327</b>	296
Waarvan:			
• nieuwbouwwoningen	0	0	33
• bestaande woningen	267	315	254
• zorgwoningen (zelfstandig)	9	12	9
<b>Nieuwe huurders</b>			
• statushouders woningen (personen)	19 (66)	25 (67)	16 (38)
• uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen	11	12	13
• senioren (>= 66 jaar)	30	30	28
• urgent woningzoekenden	33	51	12
• gemiddelde inschrijftijd voor een woning	10,7 jaar	10,7 jaar	10,2 jaar

Het aantal verhuurde woningen (totaal 276 sociaal en vrije sector) is minder dan vorig jaar. Dit komt vooral doordat in 2021 een inhaalslag is gemaakt met het verhuren van woningen die eerder in vastgoedprojecten leeg werden gehouden. In 2022 zit het aantal verhuringen weer op het niveau van 2020.





## Toewijzingen sociale huurwoningen 2022

Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	Verhuringen t/m sociale huurgrens			Verhuringen t/m sociale huurgrens
			≤ € 442,46	€ 442,46 – € 633,25	€ 633,25 – € 763,47	
1- persoon	< 66	≤24.075	13	62	3	78
		>24.075	1	10	7	18
	≥ 66	≤23.975	0	11	0	11
		>23.975	0	6	2	8
<b>1-persoon Totaal</b>			<b>14</b>	<b>89</b>	<b>12</b>	<b>115</b>
Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	≤ € 442,46	€ 442,46 – € 633,25	€ 633,25 – € 763,47	Verhuringen t/m sociale huurgrens
2- persone n	< 66	≤32.975	0	46	1	47
		>32.975	0	2	11	13
	≥ 66	≤32.550	0	4	0	4
		>32.550	0	3	4	7
<b>2-persone Totaal</b>			<b>0</b>	<b>55</b>	<b>16</b>	<b>71</b>
Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	≤ € 442,46	€ 432,51 – € 678,66	€ 678,66 – € 763,47	Verhuringen t/m sociale huurgrens
≥3 persone n	< 66	≤32.975	1	58	1	60
		>32.975	0	6	15	21
	≥ 66	≤32.550	0	0	0	0
		>32.550	0	0	0	0
<b>≥3 personen Totaal</b>			<b>1</b>	<b>64</b>	<b>16</b>	<b>81</b>
<b>Eindtotaal sociale huurwoningen</b>						<b>267</b>



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

	Vrijgekomen woningen	Toegewezen op basis van kernbinding
Groenekan	1	1
Hollandsche Rading	3	1
Maartensdijk	43	23
Westbroek	2	1

### Vrije sector

In 2022 zijn negen woningen verhuurd met een geliberaliseerd huurcontract. Van deze woningen waren twee woningen al eerder geliberaliseerd.

De woningen die wij verhuren met een geliberaliseerd huurcontract worden altijd verhuurd in het middenhuur segment met een aanvangshuur tot circa €1.050.

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

### Van Groot naar Beter

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

In 2022 verhuurde SSW twaalf woningen met de regeling Van Groot naar Beter. Vier van de twaalf nieuwe huurders maakten tevens gebruik van de huurregeling.

### Urgenties

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

In 2022 verhuurden we 33 woningen aan urgent woningzoekenden. Dit ligt in lijn met het gemiddelde over meerdere jaren.

### Huisvesting van statushouders

De huisvesting van statushouders is een bijzondere opgave. De taakstelling bestond in 2022 uit het huisvesten van in totaal 65 statushouders (taakstelling 2021 was 60 personen, achterstand 2020 was vijf 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 statushouders worden bij hun integratie in de Biltse samenleving op weg geholpen door vrijwilligers van Steunpunt Vluchtelingen.

De taakstelling hebben we gehaald, maar wel met de nodige inspanningen. De gemeente deed in juli een beroep op SSW om binnen enkele weken een groot aantal mensen te huisvesten. Eind 2022 waren 66 statushouders gehuisvest. Hiervoor hebben we negentien woningen geleverd. Dat is een prestatie van de gemeente, Steunpunt Vluchtelingen De Bilt en SSW waar we trots op kunnen zijn, aangezien SSW dit jaar scherper oog had voor de spreiding van deze doelgroep en de sociale draagkracht van complexen.

### **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 2022 hebben we dertien 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 elf, die wij ook hebben gehuisvest. In de standaardprocedure worden de kandidaten voorgedragen door Beter Wonen<sup>2</sup> 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.

## 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.

- Begin 2022 werden de coronamaatregelen opgeheven en was samenkomen in de Buurtkamer weer een mogelijkheid.
- Ook het voeren van servicegesprekken is weer opgepakt; de wijkbeheerder brengt een nieuwe huurder circa zes weken na zijn of haar verhuizing een bezoek. De wijkbeheerder komt zich dan voorstellen zodat de huurder een aanspreekpunt van SSW in de wijk heeft. Ook geeft de wijkbeheerder informatie over de woning en het complex, bijvoorbeeld 'waar laat je je afval', en worden er tips gegeven om in contact te komen met de nieuwe burens. Er kan ook gesproken worden over de inrichting van de woning (vloerbedekking, stoffering e.d.) of eventuele mankementen die nog verholpen moeten worden.
- Door de verduurzamingsprojecten in verschillende complexen wordt met regelmaat een beroep gedaan op de wijkbeheerders en woonconsulenten om samen achter de voordeur te komen.
- Bij meldingen van overlast voeren de wijkbeheerders vaak een eerste verkennend keukentafelgesprek. Leidt dit niet tot een oplossing dan nemen de woonconsulenten het over en wordt veelal Buurtbemiddeling ingeschakeld.

---

<sup>2</sup> 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.



- 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.
- Helaas constateerden we ook een stijging van het aantal dreigende situaties. De wijkbeheerders schatten vaker dan voorheen in dat agressie een rol kan spelen in het contact met de huurder en schakelden daarvoor vaker de wijkagent in. Alle collega's van SSW met klantcontact, dus ook wijkbeheerders, kregen een opfriscursus 'omgaan met agressie'.

#### *Groendag in het Tuinstraatkwartier*

Op 18 maart, 24 juni en 3 november hebben SSW, Monoma (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 waar de verbeterplannen in voorbereiding zijn.

#### *Woonfraude*

In september 2021 werd er een begin gemaakt met acties tegen woonfraude of illegale bewoning. Omdat er meer dossiers bekend werden is in het najaar van 2022 de inzet hierop geïntensiveerd. Woonfraude wordt door SSW namelijk niet getolereerd. Gezien de woningnood vinden wij het belangrijk dat elke woning op een juiste manier toegewezen en bewoond wordt. Er zijn drie ontruimingën geweest in 2022. Eén wegens financiële redenen en twee wegens woonfraude. Daarnaast zijn er vier woningen, waarvan de huurders vrijwillig hun huur hebben opgezegd, omdat wij aan hebben getoond dat ze hun hoofdverblijf elders hadden; één woning in Maartensdijk, twee woningen in Bilthoven en één woning in De Bilt.

#### 2.5.3 Dienstverlening (KWH)

Onderdeel	2022	2021	2020
Algemene waardering	6,4	6,7	6,9
Nieuwe huurders	7,4	7,6	7,3
Vertrokken huurders	7,5	8,0	7,7
Reparaties	7,6	7,7	7,6
Onderhoud	6,8	7,0	7,2
Totaal	7,3	7,6	7,3

De KWH-cijfers laten een teleurstellende ontwikkeling zien. De onderdelen nieuwe huurders, vertrokken huurders en reparaties scoren een mooi cijfer van 7,4 of hoger. De algemene waardering voor de contacten met SSW blijft echter voor het derde jaar op rij 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 onze aandachtspunten. Het is in 2022 nog niet gelukt om dit tij te keren. Verdieping op het onderwerp laat zien dat dit met name zit in ons imago en ook het omgaan met steeds hogere verwachtingen is een kwetsbaar punt. SSW wordt stevig afgerekend op de staat van onderhoud (binnenzijde en energielabel) van de woning.



### *Aedes Benchmark: huurdersoordeel*

Op het prestatieveld huurdersoordeel in de Aedes benchmark die in 2022 verscheen, scoorden we een C. Dit is een verslechtering ten opzichte van 2021 toen we een B scoorden, en weer terug op het niveau van 2020 (ook een C).

### 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 WoonSprak*

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

WoonSprak ontving in 2022 een bijdrage van € 12.099 van SSW. Daarnaast betalen wij het eerste jaar van het lidmaatschap van WoonSprak voor nieuwe leden (= € 6). Dit doen wij omdat wij veel belang hechten aan een sterke huurdersvertegenwoordiging.

In 2022 vonden vier reguliere overleggen plaats tussen WoonSprak en SSW. Daarnaast zijn we gestart met een Benen op Tafel overleg. Een open gesprek zonder agenda en verslaglegging. In dit overleg gaan we met elkaar in gesprek over de ontwikkelingen bij WoonSprak en SSW en toekomstplannen zoals de mogelijke fusie met Woongoed Zeist. Naast de gebruikelijk onderwerpen zoals begroting, jaarstukken en huurverhoging spraken we elkaar over:

- Dienstverlening van SSW
- Zorgen van huurders over de energielasten
- Explosie van de flat Weegschaal en de gevolgen voor de huurders
- Het Bod 2023 en de prestatieafspraken 2023 – 2026
- Ontwikkelen van een Huurdersvisie en de adviesaanvraag
- Nationale prestatieafspraken
- Eventuele fusie met Woongoed Zeist
- Vernieuwen van het Sociaal Statuut bij renovatie en sloop/ nieuwbouw.
- Jaarverslag Regionale Klachtencommissie
- Begrotingen SSW en WoonSprak 2023 en jaarstukken 2021 SSW
- Voortgang van projecten, nieuwbouw en duurzaamheid

WoonSprak heeft advies uitgebracht over:

- de jaarlijkse huurrunde 2022

WoonSprak heeft een zienswijze afgegeven op

- de jaarstukken 2021

Eind 2022 heeft WoonSprak een adviesaanvraag ontvangen over de Huurdersvisie.

Jaarlijks vindt er een overleg plaats tussen de RvC, WoonSprak en het bestuur. Onderwerp van gesprek is dan vooral hoe WoonSprak kijkt naar de ontwikkelingen bij SSW. De huurderscommissarissen hebben in 2022 een aantal keer een bestuursvergadering van WoonSprak bijgewoond.

### *Werken aan energie besparen*

Op 12 oktober organiseerden WoonSprak en SSW samen de jaarlijkse bijeenkomst. Het thema was dit jaar 'Werken aan energie besparen.' Een actueel thema. Het programma was gericht op wat de



huurder, SSW en gemeente kunnen doen om de energiekosten te verlagen. Voor deze middag waren de bewonerscommissies van SSW uitgenodigd. Zij waren allemaal vertegenwoordigd met minimaal twee personen. Naast het bestuur van WoonSprak was verder namens SSW een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen aanwezig, net als de bestuurder, het MT en de woonconsulenten.

Doel van deze bijeenkomst was om vanuit diverse invalshoeken te kijken wat wij samen kunnen doen om energie te besparen. Verschillende organisaties (gemeente, BENG, Adviesbureau Atriensis) waren uitgenodigd om daar iets over te vertellen. We deden met elkaar een duurzaamheidsquiz en wisselden tips uit via het concept van een worldcafé. Het was een goed bezochte en levendige middag.

#### *Samenwerking met bewonerscommissies*

SSW hecht grote waarde aan overleg met bewoners over onderwerpen die van belang zijn om prettig, veilig en duurzaam te kunnen wonen. Ook willen we hen betrekken bij zaken die gaan over onderhoud van de complexen, de huur en servicekosten. Om gesprekken hierover te kunnen voeren zijn de bewonerscommissies op complexniveau onze gesprekspartners. De meer complex overstijgende thema's en algemene beheer-onderwerpen bespreken wij met WoonSprak. Maar wij onderhouden ook contacten met actieve bewoners, bewonersorganen en wijkverenigingen in de buurt. In 2022 waren er elf bewonerscommissies actief.

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

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

In 2022 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 (Maartensplein, Maartensdijk)
- bewonerscommissie Herenplein
- bewonerscommissie Lugtensteyn (Orionlaan)
- bewonerscommissie Planetenbaan
- bewonerscommissie Plutolaan
- bewonerscommissie Beatrixlaan
- bewonerscommissie Grote Beer en Kleine Beer
- bewonerscommissie Prof. Dr. Einthovenweg



### *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 kon dat twee jaren niet. Begin 2023 pakken we die goede gewoonte weer op en bedanken we onze vrijwilligers voor hun betrokken en waardevolle inzet in 2022.

### *Prestatieafspraken*

In 2021 hebben we de toen geldende prestatieafspraken geactualiseerd voor één jaar. Tegelijkertijd spraken we af dat we voor 2023 en verder de prestatieafspraken geheel zouden vernieuwen. In het voorjaar van 2022 zijn we met dit proces gestart. En zoals de vernieuwde Woningwet voorschrijft is de uitnodiging voor een eerste gesprek hierover voor 1 april 2022 verzonden. In een aantal sessies hebben we met de drie partijen (gemeente, huurdersvereniging WoonSprak en SSW) de afspraken vormgegeven. We hebben gekozen voor meerjarige afspraken (2023 tot en met 2026) waarbij we ieder jaar een concrete invulling geven aan de eerstvolgende jaarschijf. Deze insteek hebben we ook gekozen omdat het ons (SSW) niet lukte om voor 1 juli 2022 een Bod 2023 uit te brengen aan de gemeente. De gasexplosie van de Weegschaalflat legde in die periode een dusdanig beslag op de organisatie dat het niet haalbaar was om ook nog aan deze verplichting te voldoen. In goed overleg met de gemeente en WoonSprak is toen afgesproken om in de prestatieafspraken extra aandacht te schenken aan de jaarschijf 2023 en de bijdrage van SSW aan het Woonbeleid van de gemeente in dat jaar. De prestatieafspraken zijn in een bestuurlijk overleg medio november vastgesteld. De wederkerigheid in de afspraken was daarbij een belangrijk thema en daarover zijn naar ieders tevredenheid goede afspraken gemaakt.

### *Gemeente De Bilt*

Naast het tripartiete overleg van SSW, de gemeente en WoonSprak over de prestatieafspraken, voert het bestuur van SSW regelmatig overleg met de wethouder(s). Rond de besluitvorming over de prestatieafspraken is er in 2022 één keer formeel bestuurlijk overleg geweest.

De bestuurder van SSW en de wethouders Wonen en Duurzaamheid hebben regelmatig informeel contact. Daarnaast hebben er natuurlijk veel contacten plaatsgevonden rond de explosie van de Weegschaalflat en de gevolgen die dit heeft voor de huurders van deze woningen.

Op ambtelijk niveau vond overleg plaats over onder andere de projecten, zoals het Tuinstraatkwartier en het Nobelkwartier. Maar ook de huisvesting van statushouders en de uitstroom maatschappelijke opvang stonden regelmatig op de agenda. De contacten tussen de gemeente De Bilt en SSW verliepen in 2022 op een prettige en constructieve wijze.

### *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. De volgende onderwerpen zijn in 2022 aan bod gekomen:

- Samenwerking tussen RWU, SWRU en STUW
- Provinciale prestatieafspraken
- Regionale woondeal U16
- Samenwerking met zorgaanbieders
- Flexwoningen

### *Stichting Woonruimteverdeling Utrecht*

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





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

### 2.6.1 Sociaal beheer

#### *Samenwerken met maatschappelijke partners*

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

In 2022 werd het integraal leer- en werkprogramma 'omgaan met kwetsbare bewoners', dat SSW met alle hulpverlenende instanties en gemeenten in de regio doorliep, afgerond. Door samen kennis en netwerken te delen verbeteren we de onderlinge samenwerking voor onze doelgroep. In 2023 wordt een mogelijk vervolg verkend.

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 hadden al kortere lontjes gekregen door de coronamaatregelen, de uitzichtloosheid en onzekerheid door de energiecrisis en algemene negativiteit. Maatschappelijke ontwikkelingen (klimaat, oorlog) hielden deze korte lontjes in stand. Overlastzaken die niet aan de keukentafel opgelost kunnen worden, verwijzen wij naar Buurtbemiddeling.

In diverse overlastzaken hebben wij in 2022 ook nauw samengewerkt met het Sociaal Team Kortdurende Ondersteuning van MENS De Bilt. Woonconsulenten schakelen dit team in bij casussen waarbij het vermoeden bestaat dat hulpverlening of andere ondersteuning noodzakelijk is. Het team biedt zelf ondersteuning, maar verwijst ook door naar andere hulpverlenende instanties.



## 2.6.2 Wonen met zorg

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

- *Wooncentrum Zideris, Bilthoven*  
woonruimte (verschillende woningen) voor zeventien volwassenen met een verstandelijke beperking. Zideris Bilthoven begeleidt ook een aantal bewoners met een verstandelijke beperking die zelfstandig wonen.
- *Woonzorgcentrum Dijkstate, Maartensdijk*  
61 zelfstandige seniorenappartementen met extramurale 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 acht 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

Tevreden huurders! Dat willen we graag. Daarom willen we onze huurders elke dag en in elk contact een goede beleving bieden en van betekenis zijn. Om de kwaliteit van onze dienstverlening verder te verbeteren, hebben we in 2022 met een kernteam in een aantal workshops een concept huurdersvisie ontwikkeld. Daarin hebben we vastgelegd hoe we omgaan met onze huidige en toekomstige huurders en hoe we willen dat die ons zien. Deze huurdersvisie hebben we met het management en alle medewerkers besproken en in september via een 'KWH-Luisterpanel' bij een groep huurders getoetst. Ook hebben we met KWH onze klantwaardering geanalyseerd. Eind van het jaar is de huurdersvisie voor advies gedeeld met WoonSprak.

Met de huurdersvisie als kompas en de reacties van medewerkers en huurders zijn we afgelopen najaar aan de slag gegaan met ons dienstverleningsconcept. Welke stappen we de komende twee jaar gaan zetten om onze dienstverlening, houding en gedrag te blijven verbeteren en structureel te bouwen aan optimale klantgerichtheid. Zowel in de inrichting van de processen als de vaardigheden van medewerkers.

Bij deze uitwerking van de huurdersvisie hebben we ook onze aannemer Coen Hagedoorn betrokken. Want niet alleen de medewerkers, ook onze samenwerkingspartners spelen een belangrijke rol in een goede service naar onze huurder. Zodat die ook écht ervaart dat we een betrouwbare verhuurder zijn.

### 2.7.2 Organisatie

De basis op orde. Dat was ook voor 2022 een belangrijk thema. Kaders, processen en verdere professionalisering van medewerker kregen wederom de nodige aandacht.

#### *Kaders en processen*

In 2021 hebben we 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. Zo is in 2022 de basiskwaliteit van woningen vastgesteld die duidelijke kaders geeft bij mutatie en renovatie van onze woningen. Daarnaast zijn onder andere de portefeuillestrategie, het investeringsstatuut met bijbehorende kaders en het inkoop- en aanbestedingsbeleid vastgesteld. Ook is hard gewerkt aan het verbeteren van sturingsinformatie zoals de maand- en tertaalrapportages.

Begin 2023 zullen naar verwachting het controlstatuut, het treasurystatuut en de financieringsstrategie worden vastgesteld. En zo ook de algemene inkoopvoorwaarden, het integriteitsbeleid en de meldregeling, net zoals het herziene sociaal statuut. In 2022 vonden de meeste voorbereidende werkzaamheden voor deze (beleids)kaders en statuten plaats.

Regelmatig besprak het MT daarnaast verschillende fasedocumenten van vastgoedprojecten waarna op basis hiervan besluitvorming plaatsvond door directeur-bestuurder (en indien van toepassing ook RvC). Deze structuur werd in 2021 geïmplementeerd en in 2022 regelmatig toegepast waarmee het besluitvormingsproces rondom vastgoedprojecten inmiddels is ingericht.



### *Professionaliseren, ontwikkelen en verbinden*

Na twee jaar werken onder (gedeeltelijke) coronamaatregelen was 2022 een jaar waarin er weer vertrouwen groeide in het structureel samen kunnen werken op kantoor of in een hybride werkvorm. Dit creëerde nieuwe mogelijkheden en heeft geresulteerd in onder andere:

- Het starten van organisatie en teambrede training en ontwikkelprogramma's, bijvoorbeeld Omgaan met agressie, Lean en teamontwikkeling en coachingsessies voor diverse teams en het MT.
- De Ronde van SSW. Hierin maken nieuwe medewerkers tijdens een lunch nader kennis met de managers en de doelstellingen van ieders afdeling en de ambities van de organisatie. En wordt door middel van een fietstocht kennis gemaakt met het bezit. Daarnaast worden de nieuwe medewerkers uitgevraagd op wat hen in hun eerste periode bij SSW is opgevallen.
- Maandelijkse personeelsbijeenkomsten op kantoor waarin naast inhoudelijke zaken, ook ruimte is voor een gezamenlijk borrelmoment. Deze bijeenkomsten worden onder andere gebruikt door medewerkers om over hun projecten te vertellen en/of hun werkzaamheden te duiden. Daarnaast worden ze sinds juli ingezet om medewerkers te informeren over lopende zaken omtrent het fusieonderzoek met Woongood Zeist.
- Personele activiteiten, georganiseerd door de personeelsvereniging (zomerbarbecue en een Sinterklaasfeest op kantoor) en het bestuur en MT (een gezamenlijke kerstviering op locatie buiten kantoor). De activiteiten zijn goed bezocht en werden als zeer positief ontvangen door de medewerkers.
- Het tot uitvoer brengen van het Thuiswerkbeleid. Medewerkers kunnen, mits de functie dit toelaat, maximaal vijftig procent van hun werktijd thuiswerken. Hier wordt zowel door de front- als backoffice gebruik van gemaakt. Medewerkers richten hun dagen in rondom werkzaamheden waarbij verbinding en contact van belang zijn (kantoor) en werkzaamheden die vragen om focus (thuiswerken). Mede vanuit het medewerkersonderzoek kwam naar voren dat dit als positief wordt ervaren.
- De herstart van dagelijkse FITTR-momenten waarbij elke dag medewerkers die dat willen met elkaar een kort moment in beweging komen. Dit draagt bij aan zowel vitaliteit als verbinding van medewerkers. Het actief ruimte en aandacht geven voor beweging, heeft mede geresulteerd in een medewerker initiatief om begin 2023 mee te doen met de ALS Sunrise walk. Een groepje collega's traint hiervoor regelmatig met elkaar en is actief om geld in te zamelen voor ALS.

### *Medewerkersonderzoek*

In 2022 zijn de resultaten uit het medewerkersonderzoek van 2021 in samenspraak met de medewerkers omgezet in acties. De acties zijn veelal een reactie op twee jaar thuiswerken in een periode waarin veel nieuwe medewerkers zijn gestart en nieuwe werkwijzen werden onderzocht en opgestart. Belangrijke uitkomsten waren dan ook het creëren en behouden van onderlinge verbindingen en het verder concretiseren wie waarvoor verantwoordelijk is. Dit heeft geresulteerd in onder andere het aanscherpen van teamoverleggen, het functie overstijgend bespreken van werkzaamheden en wie waarvoor verantwoordelijk is en het actualiseren van een aantal functieprofielen en/of vaststellen van nieuwe functies.

Omdat de nulmeting in 2021 in een periode van covid-19 maatregelen is gedaan, wat mogelijk van invloed is geweest op de resultaten, is de nulmeting in september 2022 herhaald. Op thema niveau zijn de scores vrijwel gelijk gebleven. Er is een positieve individuele werkbeleving met een hoge mate van eigenaarschap en autonomie in het werk. Er wordt een sociaal veilig klimaat en een goede samenwerking binnen de teams ervaren.

We zien een daling in tevredenheid over toekomstgerichte plannen. Deze heeft naar alle waarschijnlijkheid rechtstreeks verband met het juli aangekondigde fusieonderzoek met Woongood Zeist.



### Ziekteverzuim

Na twee jaar daling zien we in 2022 dat het verzuim weer stijgt. Het verzuimpercentage is in 2022 met 2.4 % gestegen naar 5.2%. Dit zit echter met name in het langdurend verzuim. Het kortdurend verzuim is 0.84 %, het middellange verzuim is 0.93 %. Het langdurend verzuim (meer dan 42 dagen) is 3.43 %. De afwezigheid van medewerkers bij een langdurig verzuim is waar mogelijk door inleen medewerkers opgevangen.

### 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 31-12-2022)

Kenmerk	2022	2021	
Totaal aantal fte	44	48	
Totaal aantal medewerkers	48*	52*	
Mannen	23	23	
Vrouwen	25	29	
Fulltime	31	34	
Parttime	17	18	
Verloopcijfer	16%	15%	
Aantal nieuwe medewerkers	5	15	
Aantal vertrokken medewerkers	8	7	
Gemiddelde leeftijd	49	46	
Gemiddeld aantal dienstjaren	7	7	
Ziekteverzuim	5.2%	2,8%	
Opleidingskosten	134.000	€ 58.000	

*\*Naast de vaste medewerkers waren er op 31-12-2022 in totaal 12 interimers op vaste posities (procesmanager, medewerker facilitair, Projectconsulent Woonfraude, Business controller, Projectleider stook- en servicekosten, wijkopzichter, Projectmanager Weegschaal, Medewerker Huuradministratie, Interim-manager Wonen & Beheer, Informatiemanager, Verhuurmakelaar, concern controller). Deze interimers vervulden de posities ten tijde van een openstaande vacature, het tijdelijk oplossen van de formatie of het inkopen van extra kennis op de functie. Daarnaast is er vanwege de voorgenomen fusie in een aantal gevallen bewust gekozen een vacature tijdelijk op inleen basis in te vullen. Daarnaast worden er verschillende mensen ingehuurd via Aethon voor het KCC. Op 31-12-2022 waren dat twee medewerkers.*

*De cijfers zijn exclusief medewerkers op stageplaatsen en trainees. In 2022 vulden we drie stageplaatsen in en zijn er drie trainees bij SSW werkzaam geweest.*

Bovenstaande tabel laat zien dat de formatie van SSW in 2022 gekrompen is. Wanneer we echter het totaal van medewerkers en interimers in 2021 en 2022 tegen elkaar afzetten, zie we dat het aantal mensen dat werkzaam is voor SSW nagenoeg gelijk is gebleven.

2021: 52 medewerkers en 7 interimers = 59 medewerkers

2022: 48 medewerkers en 12 interimers = 60 medewerkers



### *Vertrouwenspersoon*

In 2022 is in samenwerking met de Ondernemingsraad Sonja Jansen als nieuwe vertrouwenspersoon aangesteld. Sonja Jansen is bij verschillende gelegenheden in de organisatie voorgesteld. Dit is door de medewerkers als prettig ervaren. In 2022 is er één melding geweest waarbij de vertrouwenspersoon heeft gefungeerd als luisterend oor.

### 2.7.3 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) van SSW telde eind 2022 zes leden. De OR heeft in 2022 afscheid genomen van één lid. De wervingscampagne voor een nieuw lid leverde twee kandidaten op. Omdat één van de leden van de OR aan het eind van haar zittingstermijn zat heeft de OR besloten beide leden te benoemen en tijdelijk met 6 leden te werken.

De OR en het bestuur zaten in het verslagjaar regelmatig met elkaar om de tafel. Eenmaal was daar ook José Hendriksen als contactpersoon vanuit de RvC bij aanwezig. De gesprekken van bestuur en OR waren deels formeel maar deels ook informeel. Met name het in juli aangekondigde fusie onderzoek heeft veel tijd en aandacht gevraagd van de OR.

In 2022 is de OR ook gestart met een periodiek overleg met HR. Om de zes weken worden de lopende actiepunten doorgenomen. Daarnaast heeft de OR input gegeven bij de ontwikkeling van de HR-strategie.

### *Gespreksonderwerpen*

Belangrijke overlegpunten en acties in 2022:

- Plan van aanpak RI & E
- Medewerkersonderzoek en de onderzoeksagenda naar aanleiding van het medewerkersonderzoek
- HR-strategie
- Terugkeer naar kantoor na beëindiging thuiswerkadvies
- Ontwikkeling afdeling Wonen & Beheer
- Vertrouwenspersoon
- AVG-onderzoek onder medewerkers SSW
- BHV-medewerkers en preventiemedewerkers
- Managementletter 2022
- Aanpassing reglement OR
- Jaarstukken en begroting SSW
- WKR 2022
- Verplichte vrije dagen.

De OR heeft een instemmingsverzoek ontvangen over het Plan van Aanpak RI & E. De OR heeft hieraan haar instemming gegeven.

Eind 2022 ontving de OR nog twee instemmingsverzoeken voor de gedragscode Integriteit en de meldregeling. Beide verzoeken worden in de loop van 2023 afgehandeld.

### *Fusie onderzoek Woongoed Zeist*

Begin juli werd door de directeur bestuurder het fusie onderzoek met Woongoed Zeist aangekondigd. Voor de OR de start van een drukke en boeiende periode. Het overleg met de directeur bestuurder werd geïntensiveerd maar ook de contacten met de collega's. De aankondiging van de mogelijke fusie was ook de start voor de samenwerking met de OR van Woongoed Zeist. De OR-ren hebben afgesproken gezamenlijk in dit traject op te trekken, maar behouden wel hun eigen onafhankelijkheid. De OR-ren hebben ook gezamenlijk een adviseur in de arm genomen.

Eind 2022 ontving de OR in het kader van de fusie een adviesaanvraag over de concept-intentievereenkomst en over het applicatielandschap na de fusie.

Beide adviezen zijn begin februari 2023 uitgebracht.



### *Overleg*

De OR heeft in 2022 regelmatig met de bestuurder om tafel gezeten. Naar aanleiding van de fusieplannen is het overleg geïntensiveerd. De OR is goed meegenomen in het fusieonderzoek en waardeert de open en transparante houding van de bestuurder in dit proces.

De OR heeft tweemaal per jaar een gesprek met de Raad van Commissarissen over de ontwikkelingen bij en van SSW. In principe is tweemaal per jaar commissaris José Hendriksen vanuit de RvC bij het overleg met de bestuurder aanwezig (in 2022 was dat door omstandigheden slechts eenmaal). Daarnaast 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 2022 eenmaal bij elkaar geweest.

### *Ontwikkeling OR*

Drie leden van de OR hebben de cursus 'Aan de slag in de OR' gevolgd. De OR heeft met elkaar een teambuildingstraining gevolgd. En naar aanleiding van het aangekondigde fusie-onderzoek heeft de OR, samen met de OR van Woongood Zeist, een training 'Rechten en plichten van de OR bij een fusie' gevolgd.

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 2022. Daarnaast geven we een vooruitblik op 2023.

### 2.8.1 Marktwaaarde en beleidswaaarde

De waardering tegen marktwaaarde van het vastgoed is bepaald in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'. Deze waarde realiseren is niet ons doel. De realisatie van de marktwaaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor SSW om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde 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 marktwaaarde*

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

Het jaar 2022 kenmerkt zich in het eerste half jaar als een sterke woningmarkt conform het jaar 2021. In het tweede halfjaar is er sprake van een omslag, mede ingegeven door de verhoging van de rente. Voor de woningportefeuille van SSW heeft dit geleid tot een kleine daling van de marktwaaarde. De totale waarde van de woningportefeuille is met circa € 5 miljoen (inclusief voorraadmutaties zijnde nieuwbouw en verkopen, exclusief verzilverd wonen, erfpacht en onderhanden werk) gedaald naar een waarde van € 1.030 miljoen (€ 1.035 miljoen in 2021). Er is in de marktwaaarde 2022 rekening gehouden met de signalen eind 2022 van ingezette daling van de verkoopwaarde door te rekenen met een negatieve leegwaardestijging van 5,89%.

De lichte daling van de marktwaaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door stijging van de WOZ waarde en het vervallen van de verhuurderheffing. Daar staat tegenover een daling van de marktwaaarde door een negatieve leegwaardeontwikkeling van – 5,89% en daling van de disconteringsvoet. Per saldo daalt de marktwaaarde met 0,5%.

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

bedragen x € 1.000,-	2022			2021		
	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari	935.231	99.483	1.034.714	843.913	90.376	934.289
Voorraadmutaties	-4.480	0	-4.480	-107	0	-107
Mutaties objectgegevens (o.a. WOZ, huur, mutatiekans)	89.451	6.829	96.280	30.421	2.230	32.651
Rekenmethodiek wijzigingen	8.157	889	9.046	-1.529	541	-988
Mutatie parameters n.a.v. validatie handboek	60.091	1.275	61.366	-15.585	-1.173	-16.758
Mutatie macro-economische parameters (o.a. vervallen verhuurdersheffing, historische leegwaardestijging en disconteringsvoet)	-149.471	-17.500	-166.971	78.118	7.509	85.627
Stand per 31 december	938.979	90.976	1.029.955	935.231	99.483	1.034.714





Wij exploiteren ons vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen. De verdien capaciteit op basis van onze beleidskeuzes vertaalt zich in de waarde van ons vastgoed: de beleidswaarde. Bij de marktwaardewaardering is het toekomstig beleid van SSW van beperkte invloed.

*Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde*

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

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt grotendeels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht. Immers, de beleidswaarde neemt de marktwaarde als vertrekpunt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het 'Verticaal toezichtmodel' van de Aw en WSW. In 2020 hebben de Aw en WSW het definitieve normenkader vastgesteld.

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

In het boekjaar is de beleidswaarde (exclusief verzilverd wonen en erfpacht) gedaald van € 361,7 miljoen naar € 317,0 miljoen (-12,4%). De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes die door SSW zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef)huur en de normen voor onderhoud en beheer. Anderzijds wordt de ontwikkeling beïnvloed door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

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

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



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

Vershil tussen marktwaarde en beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

Bedragen x € 1.000,-	2022		2021		
<b>Marktwaarde in verhuurde staat *)</b>			€ 1.029.955		€ 1.034.714
Afslagen:					
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 135.938	13,20%		€ -34.390	-3,32%
Betaalbaarheid (huren)	€ -501.593	-48,70%		€ -436.874	-42,22%
Kwaliteit (onderhoud)	€ -328.282	-31,87%		€ -186.869	-18,06%
Beheer (beheerkosten)	€ -19.057	-1,85%		€ -14.835	-1,43%
			€ -712.994		€ -672.968
<b>Beleidswaarde</b>			€ 316.961		€ 361.746

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 713 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 € 713 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 317 miljoen (2021 € 362 miljoen). De beleidswaarde bedraagt hiermee 31% van de marktwaarde (2021 35%). De beleidswaarde is ten opzichte van 2021 gedaald met 13%.

Beschikbaarheid is in het jaar 2022 geen afslag maar een toename. Bij het bepalen van de afslag beschikbaarheid wordt in tegenstelling tot de marktwaarde verondersteld dat er 100% wordt doorgexploiteerd. Door de negatieve leegwaardeontwikkeling en lagere disconteringsvoet is er een omslag van alle complexen uitponden in 2021 naar 70% van de eenheden doorexploiteren in 2022 en 30% uitponden. Daardoor is de afslag voor beschikbaarheid door lagere huren bij doorexploiteren substantieel minder. Er ontstaat een toeslag doordat de overdrachtsbelasting vervalt (€ 194 miljoen) in het jaar 2021 gesaldeerd getoond wordt met lagere huren doorexploiteren. De overdrachtsbelasting is verhoogd van 8% in 2021 naar 10,4% in 2022.

De afslag voor kwaliteit is verdubbeld ten opzichte van het jaar 2021. Dit wordt veroorzaakt door een geactualiseerde inschatting van de benodigde uitgaven (onderhoud en keuken / badkamer / toilet) voor renovatieprojecten alsmede een toename van het reguliere onderhoud.

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

Uitgangspunten beleidswaarde	2022	2021
Streefhuur van % van de maximaal redelijk huur ultimo jaar (doel 73%)	71,4%	72,9%
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 3.589	€ 2.648
Beheerlasten per kostenfactor	€ 995	€ 925
Discontovoet Daeb	5,80%	6,23%
Discontovoet Niet-Daeb	6,19%	6,19%



### Sensitiviteitsanalyse marktwaarde

Onderstaande tabel geeft inzicht in de gevoeligheid van de beleidswaarde voor wijzigingen in de wws-punten.

Scenario	Marktwaarde scenario	Verschil t.o.v. marktwaarde
1. Min 27 wws-punten	€ 949 miljoen	Min € 80 miljoen
2. Plus 27 wws-punten	€ 1.053 miljoen	Plus € 23 miljoen

### 2.8.2 Resultaatontwikkeling in 2022

Hieronder volgt een toelichting op de resultatenrekening van SSW.

Het gerealiseerde jaarresultaat bedraagt circa € 3 miljoen negatief. Dit resultaat wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille (€ -7 miljoen) als gevolg van een gedaalde marktwaarde. Zonder de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille is het resultaat circa € 4 miljoen positief (2021: € 2 miljoen positief).

#### De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is € 22 miljoen lager dan de begroting

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

Bij het opstellen van de begroting 2022 wordt uitgegaan van de waardering volgens het basis handboek marktwaardering 2021 c.q. jaarrekening 2022 en wordt er gerekend met aannames voor toekomstige stijgingen.

Verkorte enkelvoudige winst- en verliesrekening Bedragen x € 1.000	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021	2022 t.o.v. Begroting 2022	2022 t.o.v. Realisatie 2021
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.645	9.165	8.737	480	908
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	0	487	13	-474
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.817	15.469	81.336	-22.286	-88.153
Nettoresultaat overige activiteiten	1.302	92	119	1.210	1.183
Overige organisatiekosten	-811	-994	-3.364	183	2.553
Leefbaarheid	-492	-575	-460	83	-32
Saldo financiële baten en lasten	-3.484	-3.440	-3.459	-44	-25
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-644</b>	<b>19.717</b>	<b>83.396</b>	<b>-20.361</b>	<b>-84.040</b>
Belastingen	-2.328	-526	279	-1.802	-2.607
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-2.972</b>	<b>19.191</b>	<b>83.675</b>	<b>-22.163</b>	<b>-86.647</b>

#### Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is € 1 miljoen hoger dan in 2021 en is lijn met de begroting 2022.

#### Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn in 2022 hoger dan in 2021 en in lijn met de begroting 2021. Dit als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging welke conform de wet- en regelgeving is. De huuropbrengsten bestaan uit het saldo van de huromzet (totaal van de geprolongeerde huur van alle vhe's) met daarop in mindering gebracht de huurderiving als gevolg van leegstand en oninbaarheid.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille Bedragen x € 1.000	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021	2022 t.o.v. Begroting 2022	2022 t.o.v. Realisatie 2021
Huuropbrengsten	38.316	38.104	37.627	212	689
Opbrengsten servicecontracten	1.693	1.368	1.330	325	363
Lasten servicecontracten	-1.880	-1.368	-1.660	-512	-220
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.596	-3.682	-3.449	86	-147
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.899	-17.219	-17.653	-1.680	-1.246
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.989	-8.038	-7.458	2.049	1.469
<b>Totaal</b>	<b>9.645</b>	<b>9.165</b>	<b>8.737</b>	<b>480</b>	<b>908</b>



### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn nagenoeg gelijk aan de begroting en € 0,1 miljoen lager dan het jaar 2021.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2022	Begroting 2022	2021
Erfpacht	-67	-64	-64
Toegerekende organisatiekosten	-3.529	-3.618	-3.385
<b>Totaal</b>	<b>-3.596</b>	<b>-3.682</b>	<b>-3.449</b>

2022 t.o.v. Begroting 2022	2022 t.o.v. Realisatie 2021
-3	-3
89	-144
<b>86</b>	<b>-147</b>

### Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn in 2022 € 1,2 miljoen hoger dan in 2021 en op totaalniveau € 1,7 miljoen hoger dan de begroting 2022. De verhoging is met name veroorzaakt door de explosie aan de weegschaal (€ 1,3 miljoen). Verdere verhogingen zijn voornamelijk als gevolg van de prijsstijgingen welke in 2022 zijn doorgevoerd door de leveranciers van onderhoud.

Lasten onderhoudsactiviteiten	2022	Begroting 2022	2021
Planmatig onderhoud	-10.411	-10.223	-10.133
Mutatieonderhoud	-2.462	-2.322	-2.659
Reparatie-/klachtenonderhoud	-1.830	-1.900	-1.849
Lasten inzake Weegschaal	-1.250	-	-
Asbest	-1.067	-954	-1.240
Toegerekende organisatiekosten	-1.879	-1.820	-1.772
<b>Totaal</b>	<b>-18.899</b>	<b>-17.219</b>	<b>-17.653</b>

2022 t.o.v. Begroting 2022	2022 t.o.v. Realisatie 2021
-188	-278
-140	197
70	19
-1.250	-1.250
-113	173
-59	-107
<b>-1.680</b>	<b>-1.246</b>

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn lager dan in 2021 door een afname van de verhuurderheffing. Deze afname is veroorzaakt door de verlaging van het percentage van de verhuurderheffing.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2022	Begroting 2022	2021
Verhuurderheffing	-4.206	-6.256	-5.702
Belastingen en gemeentelijke heffingen	-1.686	-1.663	-1.639
Verzekeringen	-97	-119	-117
<b>Totaal</b>	<b>-5.989</b>	<b>-8.038</b>	<b>-7.458</b>

2022 t.o.v. Begroting 2022	2022 t.o.v. Realisatie 2021
2.050	1.496
-23	-47
22	20
<b>2.049</b>	<b>1.469</b>

### 2.8.3 Kasstroomoverzicht 2022

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 2022 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten € 39,7 miljoen (2021 € 38,5 miljoen; begroot 2022 € 39,6 miljoen). De werkelijke inkomsten liggen in lijn met de begroting.

De operationele kasstroom is in 2022 ten opzichte van 2021 gestegen met € 0,9 miljoen naar € 4,4 miljoen. In 2022 is er wel een hogere uitgave gedaan op de vennootschapsbelasting aanslag. Deze verhoging was noodzakelijk door de herrekenende belastbare winst over het jaar 2022 (€ 1,3 hoger dan begroot), door vermindering van de verhuurderheffing in 2022.



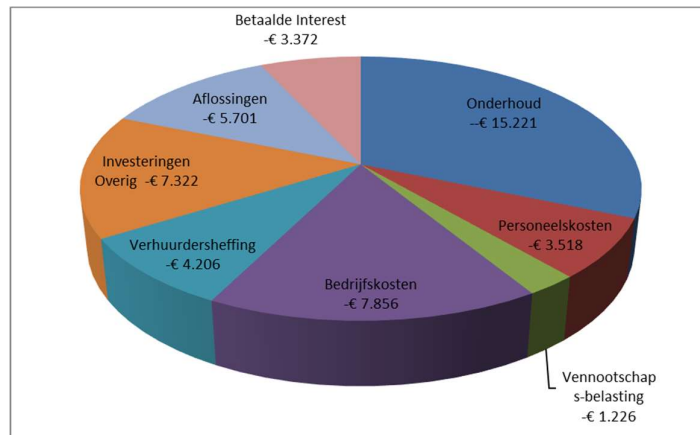
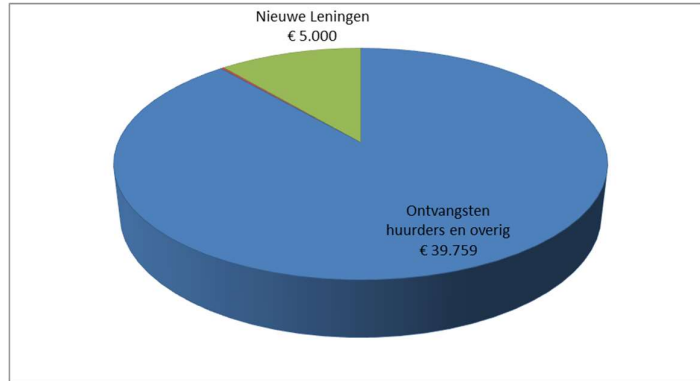
Kasstroomoverzicht Bedragen x € 1000	2022	Begroting 2022	2021	2022 t.o.v. Begroting 2022	2022 t.o.v. Realisatie 2021
Ontvangsten huurders	39.680	39.640	38.544	40	1.136
Ontvangsten overig	79	92	93	-13	-14
Lonen en salarissen	-3.518	-3.695	-3.854	177	336
Onderhoud	-15.221	-15.399	-15.820	178	599
Overige lasten	-12.062	-13.868	-12.025	1.806	-37
<b>Totaal</b>	<b>8.958</b>	<b>6.770</b>	<b>6.938</b>	<b>2.188</b>	<b>2.020</b>
Betaalde rente	-3.372	-3.453	-3.389	81	17
Vennootschapsbelasting	-1.226	-525	-88	-701	-1.138
Ontvangen rente	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>-4.598</b>	<b>-3.978</b>	<b>-3.477</b>	<b>-620</b>	<b>-1.121</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.360</b>	<b>2.792</b>	<b>3.461</b>	<b>1.568</b>	<b>899</b>
Investeringen materiële vaste activa	-7.322	-8.266	-10.892	944	3.570
Desinvesteringen materiële vaste activa	119	0	1.121	119	-1.002
Ontvangsten overig	0	0	0	0	0
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-7.203</b>	<b>-8.266</b>	<b>-9.771</b>	<b>1.063</b>	<b>2.568</b>
Nieuwe leningen	5.000	14.259	24.622	-9.259	-19.622
Aflossingen leningen	-5.701	-8.201	-15.766	2.500	10.065
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-701</b>	<b>6.058</b>	<b>8.856</b>	<b>-6.759</b>	<b>-9.557</b>
Saldo liquide middelen 1/1	4.627	4.627	2.081		
Saldo liquide middelen 31/12	1.083	5.210	4.627		
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-3.544</b>	<b>583</b>	<b>2.546</b>		

De kasstroom uit investeringsactiviteiten in 2022 van totaal € 7,3 miljoen (investeringen materiële vaste activa) heeft betrekking op investeringen op bestaand bezit. De realisatie ten opzichte van de begroting 2022 is € 8,3 miljoen lager door het uitstellen van nieuwbouwprojecten in 2022 (€ 9 miljoen).

De desinvesteringen betreft de ontvangst voor de verkoop van een erfpachtgrond.



Onderstaand worden de kasstromen over 2022 grafisch weergegeven:



## 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 2022.

Vennootschapsbelasting	2022	2021
Vennootschapsbelasting lopend boekjaar	1.286	594
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	-62	-40
Mutatie actieve belastinglatentie	1.104	-833
Mutatie passieve belastinglatentie	-	-
	<b>2.328</b>	<b>-279</b>

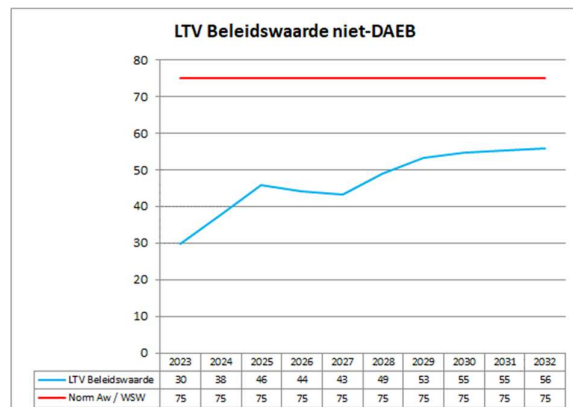
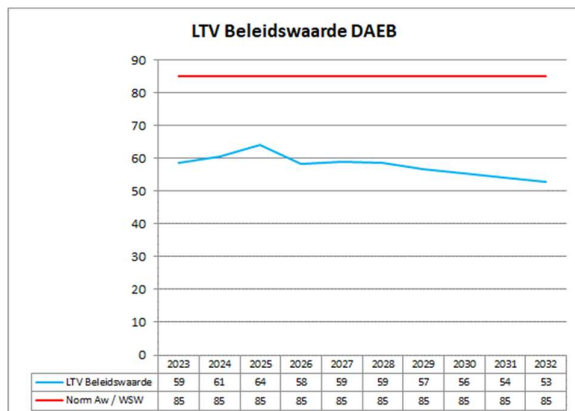
## 2.8.5 Vooruitblik 2023 en verder

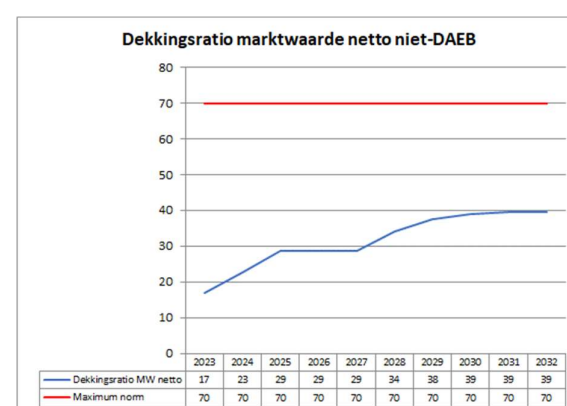
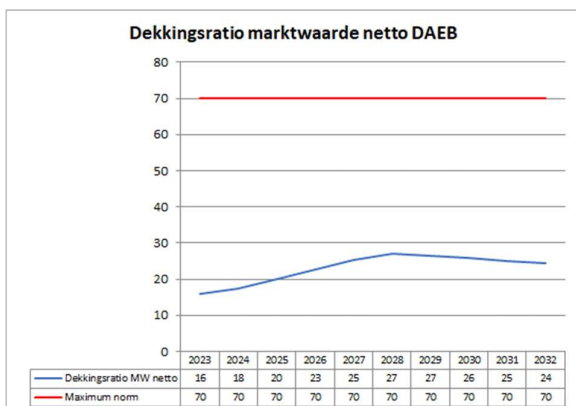
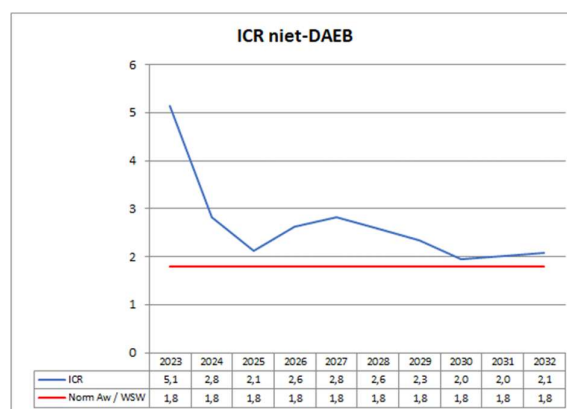
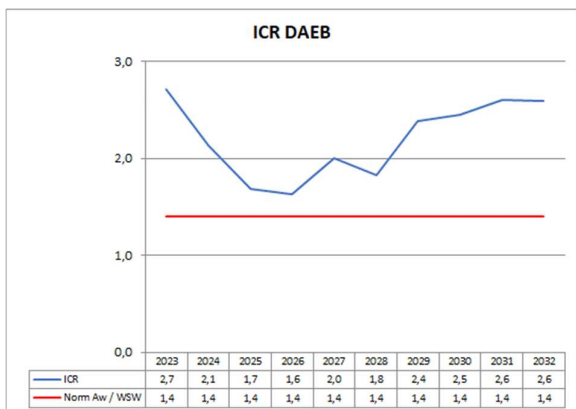
De financiële positie van SSW monitoren wij aan de hand van de financiële ratio's. Het is voor SSW van belang om aan de normen van de Aw en WSW te voldoen. Gelet op de ambitie van SSW is het vooral van belang om voldoende financiering te kunnen aantrekken ten behoeve van het herfinancieren van leningen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

De financiële positie van de TI voldoet structureel aan de normen van de Aw en WSW.

De LTV laat in de periode 2023-2025 een stijging zien. De belangrijkste reden hiervoor is dat we in 2024 en 2025 relatief veel investeren in bestaand bezit. Indien een renovatieproject wordt opgeleverd, rekenen we met een lagere onderhoudsnorm, wat zorgt voor een stijging van de beleidswaarde en hiermee een daling van de LTV. De licht dalende trend in de periode 2025-2032 wordt veroorzaakt doordat de verhouding lening/beleidswaarde van nieuwbouw hoger is dan van ons bestaande bezit en bij oplevering van renovatieprojecten stijgt de beleidswaarde.

De ICR van de TI voldoet in het taakstellende begrotingsjaar ruim aan de norm. Dit komt doordat we in 2023 beperkt investeren in bestaand bezit. Zoals benoemd bij de LTV verwachten we in 2024 en 2025 een grote piek in onderhoudsuitgaven die het gevolg is investeringen in bestaand bezit. Vervolgens zien we als algemeen beeld een stijgende trend in de ICR.





## 2.8.6 Risicomanagement en compliance

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

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

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

Na vaststelling en goedkeuring van het ondernemingsplan "SSW onderneemt" 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
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 langere 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 organisatiedoelstellingen tijdig en met voldoende kwaliteit van medewerkers te realiseren.
11-b Interne organisatie: kwaliteit processen	Het risico dat de interne organisatie onvoldoende in staat is om de organisatiedoelstellingen tijdig en met voldoende kwaliteit op gebied van processen te realiseren.
11-c Interne organisatie: kwaliteit data	Het risico dat de interne organisatie onvoldoende in staat is om de organisatiedoelstellingen tijdig en met voldoende datakwaliteit te realiseren.

Vervolgens heeft het MT deze elf strategische risico's nader gedefinieerd, de kans en impact hiervan bepaald, de risicobereidheid ten aanzien van de strategische doelstellingen geformuleerd en beheersmaatregelen benoemd. Dit document is besproken met de RvC. Monitoring heeft plaatsgevonden in de Tertaal rapportage en gedurende het jaar in de reguliere overleggen van de RvC.

Naast de strategische risico's monitort SSW ook de:

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



## 2.8.7 Belangrijke aandachtspunten 2023

### Oorlogssituatie in Oekraïne

De oorlog in Oekraïne en de verstoringen door de coronacrisis hebben geleid tot een scherp opgelopen inflatie. Ook in 2023, zorgt dit voor onzekerheid. Naast de negatieve invloed op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van grondstoffen is de gestegen rente een belangrijk aandachtspunt om te monitoren. 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 van SSW ([www.ssw.nl](http://www.ssw.nl)), worden jaarlijks beoordeeld en indien wenselijk geactualiseerd. SSW wordt bestuurd volgens heldere principes. Het bestuur, de RvC en de organisatie staan voor een integere, open en transparante cultuur die nodig is voor het langdurig behalen van maatschappelijke resultaten. Transparant handelen staat bij SSW voorop.

### 3.2 Hoofdpijnen governancestructuur

#### 3.2.1 Juridische structuur

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

#### 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 2022 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 kennisgenomen 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. In 2022 zijn de integriteitscode en klokkenluidersregeling geactualiseerd, naar verwachting worden deze in 2023 vastgesteld en geïmplementeerd.

### 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 2022 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. Om te kunnen beoordelen of deze maatregelen voldoende leven in de organisatie, hebben we in 2020 een privacy nulmeting laten uitvoeren door bureau Audittrail. In 2021 en 2022 zijn we met de uitkomsten aan de slag gegaan. Zo hebben we in 2022 bijvoorbeeld een *data protection impact assessment* (DPIA, een hulpmiddel om privacyrisico's op structurele wijze in kaart te brengen) uit laten voeren naar het verwerken van persoonsgegevens in ons leefbaarheidsproces. Uit deze DPIA bleek de omgang met persoonsgegevens binnen dit proces op orde te zijn. Belangrijk aandachtspunt was het handhaven van bewaartermijnen van persoonsgegevens.

Datalekken registreren we in ons datalekken register. Daarbij beschrijven we wat er gedaan is om het lek te dichten en hoe groot het risico voor betrokkenen is geweest. In 2022 hebben we twee datalekken bijgeschreven in dit register. Formeel gezien viel één van dit datalekken onder verantwoordelijkheid van één van onze aannemers die dit datalek heeft gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Het andere geregistreerde 'datalek' dat wel onder onze verantwoordelijkheid viel, hebben wij niet gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens omdat wij dit uiteindelijk niet classificeerden als een datalek. De afweging hiervan hebben wij volledigheidshalve geregistreerd in ons register.

Tenslotte hebben we in 2022 twee inzageverzoeken gehad in huurdersdossiers. Het eerste inzageverzoek hebben we conform onze procedure afgehandeld. Het tweede inzageverzoek bleek niet afkomstig te zijn van de huurder die op het betreffende adres ingeschreven stond. Dit verzoek konden wij dus niet in behandeling nemen.



## 4. Verslag Raad van Commissarissen

### 4.1 Inleiding

Elk jaar legt de Raad van Commissarissen (RvC) in een eigen jaarverslag verantwoording af over de wijze waarop het intern toezicht is vormgegeven. De RvC doet dit vanuit zijn drie rollen: als toezichthouder, klankbord en werkgever. Deze rollen komen in de paragrafen 4.2, 4.3 en 4.4 aan de orde. In paragraaf 4.5 zijn de genomen besluiten van de RvC in 2022 opgenomen. Tenslotte geeft de RvC in paragraaf 4.6 inzicht in onder andere de samenstelling van de RvC, permanente educatie en nevenfuncties van de commissarissen in 2022.

In dit jaarverslag kijkt de RvC terug op een bewogen jaar dat deels in het teken stond van de ontploffing in een complex aan de Weegschaal in april en de gevolgen hiervan voor de bewoners en SSW zelf. En daarnaast ook van het door de directeur-bestuurder aangekondigde fusieonderzoek met collega-woningcorporatie Woongoed Zeist.

#### *Calamiteit Weegschaal*

Op donderdagochtend 21 april 2022 vonden er twee explosies plaats in een flatgebouw aan de Weegschaal in Bilthoven, op loopafstand van het kantoor van SSW. Gelukkig waren de bewoners op tijd geëvacueerd. Onder de hulpverleners zijn helaas enkele gewonden gevallen. Deze calamiteit heeft grote impact gehad. Uiteraard allereerst op alle bewoners van het getroffen complex. Maar ook op de medewerkers van SSW die zich tot het uiterste ingespannen hebben om de bewoners op te vangen en hen daarna zo goed mogelijk te ondersteunen. Bijvoorbeeld met het vinden van vervangende woonruimte en het terugkrijgen van bezittingen uit de woningen. De RvC heeft zich in deze periode regelmatig door de bestuurder laten informeren en heeft als klankbord gefungeerd over de gang van zaken, te volgen stappen, communicatie en de hulp die aan bewoners kon worden geboden.

#### *Fusieonderzoek*

Kort voor de calamiteit aan de Weegschaal deelde de directeur-bestuurder de RvC mee dat de directeur-bestuurder van Woongoed Zeist en hijzelf voornemens waren om een eventuele fusie tussen beide corporaties te onderzoeken. Toen de eerste contouren hiervan zich begin van de zomer begonnen af te tekenen, vormde een afvaardiging van de RvC's van beide corporaties een begeleidingscommissie.

Verschillende onderzoeken die meer inzicht moesten geven in de meerwaarde en risico's van een eventuele fusie zijn na de zomer opgestart. Ook hebben in de tweede helft van 2022 reeds verkennende gesprekken plaatsgevonden in het kader van de vorming van een bestuur en RvC voor de fusieorganisatie. Besluitvorming over de eventuele fusie vindt plaats in 2023.



### *Bouwen en verduurzamen*

En uiteraard volgde de RvC ook dit jaar weer met grote interesse de kansen die zich voordoen voor SSW om woningen toe te kunnen voegen in de gemeente De Bilt. De noodzaak om te bouwen is groot en heeft daarom een hoge prioriteit. Maar dit kan alleen als er ook geschikte locaties beschikbaar komen, iets waar de gemeente zich ook zichtbaar voor inspannt. In 2022 zijn geen woningen opgeleverd, maar vonden wel voorbereidende werkzaamheden plaats om in de nabije toekomst circa 200 woningen te realiseren, zowel in het sociale als in het middensegment. En werden er circa 300 woningen verduurzaamd.

### *Energiecrisis*

De oorlog in Oekraïne die begin 2022 uitbrak, ging al snel gepaard met stijgende bouwkosten en stijgende energielasten. Voor huurders met een aflopend of variabel contract betekende dat vooral de laatste maanden van het jaar dat zij te maken kregen met sterk stijgende woonlasten. Helemaal in combinatie met stijgende prijzen voor het levensonderhoud vindt de RvC dit een zorgelijke ontwikkeling. De RvC heeft zich over recente ontwikkelingen op dit gebied tijdens themabijeenkomst laten informeren door de heer Vliegthart, directeur van het NIBUD.

## 4.2 De RvC als toezichthouder

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

Naast een visie op besturen en toezicht houden werkt de RvC met een toezichts- en toetsingskader. Het toezichtskader betreft de 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 treasury statuut en het investeringsstatuut.

### *Autoriteit woningcorporaties*

In september sprak de Autoriteit woningcorporaties (Aw) met de directeur-bestuurder onder andere over de calamiteit Weegschaal en het fusieonderzoek. De RvC heeft daarop kennisgenomen van de jaarlijkse toezichtbrief van de Aw. Daarin constateert de Aw dat SSW belangrijke stappen heeft gezet om 'in control' te komen op een aantal gebieden en dat bestuurder en RvC aandacht hebben voor het vinden van evenwicht tussen het snel realiseren van de gewenste verbeteringen en een voor de organisatie behapbare werkdruk. Bestuurder en RvC zijn zich er volgens de Aw ook van bewust dat een organisatie van de omvang van SSW altijd kwetsbaar blijft, met name gezien het aantal solofuncties in het secundaire proces en dat hiervoor naar structurele oplossingen wordt gezocht. Vanwege bovenstaande constatering zag de Aw verder geen aanleiding voor vervolgonderzoek.



### *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Om te voldoen aan de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft WSW SSW begin 2022 verzocht om de in 2021 goedgekeurde en vastgestelde begroting aan te passen. Ondanks dat de directeur-bestuurder en de RvC ervan overtuigd waren dat er een solide begroting lag met goed onderbouwde keuzes, is besloten om het verzoek van WSW te honoreren. Deze aangepaste begroting is in mei met de auditcommissie uitgebreid besproken en in juni goedgekeurd door de RvC.

Op verzoek van WSW heeft in december een gesprek plaatsgevonden met de (voltallige) RvC en de directeur-bestuurder over het verloop van dit proces. WSW deelde mee te hebben besloten om SSW onder verdiepend toezicht te plaatsen. In 2023 zal opvolging gegeven worden aan de door WSW opgevraagde informatie en gestelde voorwaarden.

### *Overleg met controller*

SSW heeft een onafhankelijke controller die ca. twee dagen per week werkzaam is voor SSW. Op 1 februari vertrok de vorige controller. Daarna is in afstemming met de auditcommissie en de RvC in februari een nieuwe controller aangetrokken.

De controller neemt deel aan de overleggen van de auditcommissie en naar eigen inschatting en/of op uitnodiging van de RvC aan vergaderingen van de RvC. Daarnaast spreekt de controller minimaal één keer per jaar met de RvC zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Belangrijkste gespreksthema dit jaar waren de eerste indrukken van de controller na twee maanden werkzaam te zijn geweest bij SSW. Daarnaast is gesproken over de risico's en uitdagingen die de controller ziet voor SSW en de voortgang en resultaten van de uitvoering van het interne controleplan.

## 4.2.1 Toezicht op strategie

### *Portefeuillestrategie*

Na het goedkeuren en vaststellen van het ondernemingsplan *SSW onderneemt* begin 2021, is gestart met de herijking van de portefeuillestrategie. De RvC heeft deze portefeuillestrategie begin 2022 goedgekeurd. Centraal in de opgave voor de komende jaren staat het bouwen van sociale huurwoningen. Maar ook andere belangrijke opgaven, zoals herontwikkeling, onderhoud en duurzaamheid, hebben een plek gekregen in de herijkte portefeuillestrategie. Daarbij wordt rekening gehouden met verschillende scenario's.

### *Integraal risicomanagement*

Na twee bijeenkomsten in 2021 met RvC, MT en controller, waarbij zij onder externe begeleiding gezamenlijk de belangrijkste risico's voor SSW definieerden, is begin 2022 een uitgebreid overzicht opgesteld met deze top risico's. Daarbij zijn onder andere de risicobereidheid van het MT en de RvC bij het streven naar de realisatie van de ondernemingsdoelstellingen opgenomen, als ook de kans, impact en beheersmaatregelen van de betreffende risico's. Dit overzicht is besproken met de auditcommissie en de RvC.

### *Strategische sessie Informatisering en Automatisering (ICT)*

In maart spraken RvC, directeur-bestuurder, MT en controller elkaar over de strategische keuzes waar SSW voor staat ten aanzien van het in ontwikkeling zijnde I&A beleid. De directeur-bestuurder nam de RvC daarbij mee in de gedachtenvorming hierover voordat er keuzes gemaakt gaan worden. Een van deze keuzes betreft de keuze voor een totaalpakket voor software of een keuze voor optimale softwareoplossingen voor de verschillende bedrijfsprocessen.

In het kader van de voorgenomen fusie met Woongoed Zeist is inmiddels voor de korte termijn besloten om per 1 januari 2024 over te gaan naar het primair systeem van Woongoed Zeist. De fusieorganisatie zal vervolgens een keuze gaan maken voor de I&A omgeving vanaf 2026.





#### *Themabijeenkomst sociaal/ maatschappelijk domein*

In juni praatte Arjan Vliegenthart, directeur van het Nibud, de RvC tijdens een themabijeenkomst bij over de recente ontwikkelingen daar waar het gaat over betaalbaarheid en de financiële positie van de minder draagkrachtigen. Duidelijk werd dat een kwart van de huurders (ruim 800.000 huurders) financieel klem zit. Ruim 650.000 huishoudens kent energiearmoede, daarvan wordt gesproken als meer dan 10% van het inkomen naar energiekosten gaat.

Belangrijke bijdrage van SSW in het beperken van de stijging van de energielasten is het verduurzamen van woningen. In 2022 zijn ca 300 woningen verduurzaamd. SSW heeft daarnaast de Wet Tijdelijke huurkorting in 2022 ingevoerd waarmee huurders die het financieel moeilijk hebben een steuntje in de rug krijgen.

In oktober 2022 heeft de gemeente De Bilt een besluit genomen over de Aanpak energiearmoede. Hiervoor komen circa 900 huurders van SSW in aanmerking. Er is geld beschikbaar voor kleine isolerende maatregelen. En daarnaast heeft de gemeente geld vrijgemaakt voor een witgoedactie waarbij oudere elektrische apparaten kunnen worden omgeruild voor nieuwe, duurzame apparaten. BENG De Bilt gaat de uitvoering doen van dit plan met behulp van energiecoaches en -klussers.

#### 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.

##### *Analyse Aedesbenchmark*

De RvC heeft eind 2022 met de directeur-bestuurder gesproken over de resultaten van de Aedesbenchmark. Daarbij is geconcludeerd dat SSW vergelijkbaar heeft gescoord met vorig jaar. Op de onderdelen bedrijfslasten, onderhoud en verbetering en beschikbaarheid en betaalbaarheid scoorde SSW gemiddeld. Zoals verwacht bleef SSW op duurzaamheid lager scoren dan gemiddeld: alhoewel de energieprestatie van het woningbezit van SSW is verbeterd, is de verwachting dat de achterstand die SSW heeft op dit gebied jaren kost om in te lopen.

##### *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 2021 drie klachten van huurders van SSW ontvangen, zo bleek uit het jaarverslag van de KWRU dat medio 2022 verscheen.

##### *Het Bod / prestatieafspraken*

Ieder jaar brengen woningcorporaties een Bod uit aan de gemeente met daarin hun bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid. In het voorjaar van 2022 is bijzonder veel tijd van zowel SSW als de gemeente gaan zitten in de gevolgen van de gasexplosie aan de Weegschaal. Daardoor zijn de voorbereidingen voor het Bod 2023 stil komen te liggen en heeft SSW in afstemming met de gemeente geen Bod uitgebracht waardoor de focus kon liggen op het maken van nieuwe prestatieafspraken. In lijn met het ondernemingsplan SSW *onderneemt* zijn in december 2023 de prestatieafspraken 2022-2026 getekend.

##### *Visitatie*

In 2022 vond de vierjaarlijkse visitatie van SSW plaats. Elke vier jaar laten corporaties zich visiteren. Dat is wettelijk vastgelegd in de Woningwet. De laatste visitatie van SSW vond plaats in 2018. Directeur-bestuurder en de RvC zijn gezamenlijk opdrachtgever voor het uitvoeren van een visitatie. Deze keer hebben RvC en directeur-bestuurder besloten om de opdracht tot visitatie te verstrekken



aan Raeflex. Op basis van documentenonderzoek, gesprekken met belanghebbenden, RvC, MT, OR en controller vormde de visitatiecommissie van Raeflex zich in 2022 een beeld van de prestaties van SSW in de periode 2018-2019-2020-2021.

In november presenteerde Raeflex de bevindingen aan directeur-bestuurder, MT en RvC. In 2023 wordt het rapport formeel afgerond en vindt terugkoppeling plaats aan alle betrokkenen.

#### 4.2.3 Toezicht op dialoog met belanghebbenden

##### *Overleg met WoonSprak*

De commissarissen die op voordracht van huurdersvereniging WoonSprak zijn benoemd zijn Aziza Aachiche en José Hendriksen. Zij hebben regelmatig contact met WoonSprak. Dit onder andere door het bijwonen van vergaderingen van het bestuur van WoonSprak 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 WoonSprak.

De huurderscommissarissen hebben het afgelopen jaar in onderlinge afwisseling vergaderingen van WoonSprak bijgewoond en waren ook aanwezig bij de Algemene Leden Vergadering. Daarnaast was (een afvaardiging van) de RvC aanwezig tijdens de jaarlijkse bijeenkomst van WoonSprak met als thema 'werken aan energie besparen'.

De RvC ervaart het contact met WoonSprak als prettig. Er is wederzijds vertrouwen en respect voor elkaars rol.

##### *Overleg met de Ondernemingsraad*

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

#### 4.2.4 Toezicht op integriteit

De RvC heeft met interesse kennisgenomen van de diverse integriteitssessies die SSW organiseerde voor alle medewerkers. In de managementletter 2022 oordeelde accountant Mazars dit als door de medewerkers ervaren nuttige workshops. Met de input uit deze workshops is de huidige integriteitscode geactualiseerd. Begin 2023 wordt deze ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Voorgedane (mogelijke) integriteitsissues in de organisaties worden primair besproken met het MT. Indien de directeur-bestuurder inschat dat de RvC hiervan op de hoogte moet zijn, deelt hij dit mee aan de RvC. In 2022 is één integriteitsissue uit het verleden met de RvC besproken.



#### 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 informeert de organisatie de RvC daarover. Onder andere met een overzicht en analyse van belangrijke financiële kengetallen en de realisatie van de begroting. Deze rapportage wordt altijd eerst met de auditcommissie besproken.

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

##### *Samenstelling auditcommissie*

De auditcommissie bestond in 2022 uit Frank van Egeraat (voorzitter) en Kevwe Scott-Emuakpor (lid).

##### *Vergaderingen auditcommissie*

In 2022 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 2022
- Jaarverslag en jaarrekening 2021
- Managementletter 2022
- Treasuryjaarplan 2023
- Meerjarenbegroting 2023-2032
- Herziene meerjarenbegroting 2022-2031
- Risicomanagement
- Investeringsstatuut en investeringskader
- Integrale rapportage voortgang interne beheersing
- Tertaalrapportages

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

##### *Opdrachtgeverschap externe accountant*

De RvC is de opdrachtgever voor de externe accountant. Ook in 2022 sprak de auditcommissie eenmaal zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder met de accountant over de bevindingen en indrukken van de accountant. Daarbij is zoals hierboven benoemd met Mazars tevens gesproken over de Managementletter 2022.



## 4.3 De RvC als klankbord

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

In 2022 wisselde de RvC met de directeur-bestuurder en MT onder andere van gedachten over het risicomanagement, over het te ontwikkelen I&A beleid en het fusieonderzoek. In het kader van het fusieonderzoek is besloten om een begeleidingscommissie op te richten waarin vanuit elke RvC twee commissarissen zitting hebben genomen. Na de calamiteit waarbij twee explosies plaatsvonden in een flatgebouw aan de Weegschaal liet de RvC zich regelmatig door de directeur-bestuurder informeren waarbij ook de rol van klankbord voor de directeur-bestuurder actief opgepakt werd.

Daarnaast heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder. Naast het bespreken van de agenda wordt dan ook over diverse actuele onderwerpen gesproken.

De directeur-bestuurder legt zowel in de auditcommissie als in de RvC regelmatig onderwerpen voor ter bespreking.

## 4.4 De RvC als werkgever

### 4.4.1 De selectie- en remuneratiecommissie

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

De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2022 uit Aziza Aachiche (voorzitter) en Harrie Bosch (lid). De selectie- en remuneratiecommissie kwam in 2022 tweemaal bij elkaar voor een remuneratiegesprek en een voortgangsgesprek met de directeur-bestuurder. Bij het beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de RvC rekening met de behaalde maatschappelijke prestaties, met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie en het overleg met belanghebbenden. In de voorbereiding van het remuneratiegesprek haalt deze commissie ook informatie op bij WoonSprak, bij de ondernemingsraad en bij leden van het MT. De commissie bereidt de beoordeling voor met de voltallige RvC en besluitvorming hierover vindt plaats in de RvC. De RvC is daarbij begin 2023 gekomen tot een positief oordeel over de wijze waarop de directeur-bestuurder heeft gefunctioneerd in 2022 en heeft aangegeven vertrouwen te hebben in zijn richting en rol in de komende periode.

De RvC stelt de beloning van de directeur-bestuurder vast, passend binnen 'het beloningsbeleid bestuur en toezicht van SSW'. Dit beleid is gepubliceerd op de website van SSW. De beloning van de directeur-bestuurder past binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De opbouw van de beloning in 2022 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 2022 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. Vanwege het in dit jaarverslag beschreven hectische jaar dat 2022 was, is de directeur-bestuurder dit jaar niet in de gelegenheid geweest om een gemiddelde van 108 PE punten per drie jaar vast te houden. In 2023 zal een inhaalslag gemaakt worden.

Aantal behaalde PE-punten 2022 – Danny Visser

Jaar	Aantal PE-punten
Behaald in 2022	11
Totaal behaald afgelopen drie jaar: 2020-2021-2022 : 92,5	

## 4.5 Vergaderingen en besluiten Raad van Commissarissen 2022

Na de twee voorgaande coronajaren 2020 en 2021 was het erg fijn om elkaar weer veelal op kantoor te treffen voor de nodige vergaderingen en bijeenkomsten.

De RvC vergaderde in 2022 vijf keer regulier. Daarnaast werd een extra vergadering ingelast om met elkaar en de directeur-bestuurder van gedachten te wisselen over de uitgangspuntennotitie van de fusie. In 2022 zijn de volgende besluiten ter goedkeuring of vaststelling genomen:

- Jaarplan RvC 2022
- Bezoldiging directeur-bestuurder en RvC 2022
- Intern controlplan 2022
- Portefeuillestrategie 2022-2031
- Opdracht voor visitatie aan Raeflex
- Investeringsstatuut en investeringskader
- Jaarrekening 2021 SSW
- Bestuursverslag 2021
- Jaarrekening 2021 Zes Kernen Holding B.V.
- Herziene meerjarenbegroting 2022-2031
- Meerjarenbegroting 2023- 2032
- Nieuwe volmacht WSW
- Treasuryjaarplan 2023
- Ontwikkel- en investeringsbesluit voor de complexen Grote Beer en Kleine Beer in Bilthoven.



Andere gespreksonderwerpen met de directeur-bestuurder waren:

- De calamiteit aan de Weegschaal in Bilthoven
- Het fusieonderzoek met Woongoed Zeist
- Het project Tuinstraatkwartier in De Bilt
- Het project De Kwartieren in Bilthoven
- Het project Brandenburg aardgasvrij
- De evaluatie Kometenlaan flat 1
- Het accountantsverslag 2021
- De managementletter 2022
- De kadernota 2023
- Informatie/brieven Aw en WSW
- Het integraal risicomanagement
- Het inkoop- en aanbestedingsbeleid
- De governancecode
- Integriteit
- Medewerkersonderzoeken.

## 4.6 Over de Raad van Commissarissen

### 4.6.1 Samenstelling

De RvC bestaat uit vijf leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersvereniging WoonSprak. De leden van de RvC komen uit de profitsector én non-profitsector.

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, culturele achtergrond, beroepsgroepen, kennis en expertise en persoonlijkheidskenmerken.

Daarnaast wordt gelet op voldoende mate van regionale betrokkenheid. De RvC hanteert een profielschets voor de functie van commissaris en een afzonderlijke voor de functie van voorzitter. De profielschetsen zijn te raadplegen op de website van SSW.

Een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Hierna kan de benoeming eenmaal met maximaal vier jaar worden verlengd. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk. In 2022 hebben geen (her)benoemingen plaatsgevonden.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de RvC tot en met 31 december 2022 opgenomen. Daarin is ook het rooster van aftreden en een overzicht van de nevenfuncties verwerkt.



Naam (geboortejaar)	Expertise	Commissies	(Neven)functies	Benoemd	Te r- mijn n	Aftreden
De heer drs. H.P.A.M. Bosch (1953)	Algemeen bestuurlijk / maatschappij en wonen	Voorzitter  Selectie- en remuneratie-commissie (lid)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter Raad van Toezicht Axioncontinu (tot 1 juli 2022)</li> <li>Voorzitter Raad van Commissarissen De Goede Woning Zoetermeer</li> <li>Voorzitter bestuur Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners (tot 1 april 2022)</li> </ul>	01-07-2017	2e	01-07-2025
De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM CIA (1970)	Financieel/bedrijfseconomisch	Audit-commissie (voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Senior consultant / Partner Accent Advies B.V.</li> <li>Directeur-eigenaar Van Egeraat Consultancy &amp; Management B.V.</li> </ul>	01-10-2016	2e	01-10-2024
Mevrouw ir. A. Aachiche (1974)*	Vastgoed / Wonen en Zorg	Vicevoorzitter  Selectie- en remuneratie-commissie (voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zelfstandig adviseur Sociaal in Vastgoed management &amp; advies</li> <li>Bestuurslid Stichting Carebnb</li> <li>Lid Raad van Commissarissen Domesta</li> <li>Lid Raad van Toezicht Beweging 3.0</li> </ul>	01-01-2020	1e	01-01-2024  herbenoembaar
De heer drs. N.O. Scott- Emuakpor MMC (1968)	Vastgoed	Audit-commissie (lid)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur projecten Sustay</li> <li>Directeur-eigenaar Scott Real Estate Advisory B.V.</li> <li>Directeur-eigenaar Tuoyoma Holding B.V.</li> </ul>	01-06-2020	1e	01-06-2024  herbenoembaar
Mevrouw J.S.M Hendriksen (1959)*	Maatschappelijk	Aanspreekpunt voor de OR	<ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur-bestuurder Stichting Stimulansz</li> <li>Lid van de Raad van Toezicht Spectrum met Elan</li> <li>Lid van de Raad van Commissarissen Sité woondiensten</li> </ul>	01-01-2021	1e	01-01-2025  herbenoembaar

\* Voorgedragen door huurdersvereniging WoonSprak



#### 4.6.2 Zelfevaluatie

De RvC bespreekt jaarlijks zijn eigen functioneren. In 2022 heeft de RvC dat twee keer gedaan. De zelfevaluatie 2021 was namelijk vanwege corona uitgesteld naar begin februari 2022 zodat deze bijeenkomst fysiek kon plaatsvinden. Deze evaluatie heeft zonder externe begeleiding plaatsgevonden

De zelfevaluatie van 2022 heeft onder externe begeleiding plaatsgevonden. Een aantal uitkomsten van deze zelfevaluatie zijn besproken met de directeur-bestuurder.

#### 4.6.3 Informatievoorziening

Primair is de informatie afkomstig van de directeur-bestuurder – bijvoorbeeld via financiële rapportages – van belang in de oordeelsvorming door de RvC. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de commissarissen niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar met enige regelmaat ook met het managementteam en de leden van de OR. 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 toezichthouders betreft de RvC in de oordeelsvorming. Het gaat dan bijvoorbeeld om informatie van:

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

Daarnaast spelen de oordelen van de externe accountant en de bevindingen uit de vierjaarlijkse visitatie een belangrijke rol. De meest recente visitatie vond in 2022 plaats. In dat kader woonde de voltallige RvC de kick-off bijeenkomst van de visitatie bij alsook de presentatie van het concept visitatierapport eind 2022. Het visitatierapport wordt begin 2023 definitief gemaakt en gedeeld met alle belanghebbenden.





### 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 commissaris	PE norm	PE-punten behaald	Overschot/ tekort			Toelichting
	2022	2022	2021	voldaan	2022	
De heer H.P.A.M. Bosch	5	12	+5	ja	+5	
De heer F.J.M. van Egeraat	5	13	+5	ja	+5	
Mevrouw A. Aachiche	5	17	+5	ja	+5	
De heer N.O. Scott-Emuakpor	5	14	+5	ja	+5	
Mevrouw J.S.M. Hendriksen	5	16	+3	ja	+5	

#### 4.6.4 Bezoldiging

Uitgangspunt van het bezoldigingsbeleid is dat de beloningen van zowel het bestuur als de RvC vallen binnen de geldende wet- en regelgeving van de Wet Normering Topinkomens (WNT). Daarnaast geldt voor de beloning van de RvC de beroepsregel van de VTW.

Volgens de WNT valt SSW in bezoldigingsklasse F. De VTW kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'beroepsregel honorering commissarissen'. In deze beroepsregel liggen de bezoldigingsmaxima lager dan in de WNT. Tijdens de laatste ALV van de VTW is het bindende karakter van deze beroepsregel veranderd in een adviesregeling.

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 wel door SSW vergoed. De feitelijke beloning van de leden van de RvC is in de jaarrekening opgenomen.

#### 4.6.5 Persoonlijke leningen

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

#### 4.6.6 Integriteit en onafhankelijkheid

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

De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggespraak met de voordragende partij. In 2022 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.



#### 4.6.7 Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit meteen te melden aan de Autoriteit Woningcorporaties. Dit heeft zich in 2022 niet voorgedaan.

### 4.7 Tot slot

Met de ontploffing in een complex aan de Weegschaal kijkt de RvC terug op een bewogen jaar voor de bewoners van dit complex en medewerkers van SSW. Door de grote klap waren alle bewoners van dit complex van het ene op het andere moment dakloos. Medewerkers van SSW handelden adequaat en ving hen snel op in het kantoor van SSW. De RvC heeft daarbij een enorme inzet en betrokkenheid gezien van deze medewerkers, niet alleen tijdens de calamiteit maar ook de periode daarna. Alle inspanningen ten spijt, kan helaas niet al het leed onder de bewoners ongedaan gemaakt worden. Een gezamenlijk noodfonds van de gemeente De Bilt en SSW heeft de financiële nood onder een aantal bewoners inmiddels wat verzacht.

Ondanks alle inspanningen die deze calamiteit van de organisatie heeft gevraagd (en nog steeds vraagt), is het de organisatie ook gelukt om op verschillende gebieden een aantal verbeterlagen door te voeren. Zo constateerde de accountant bijvoorbeeld een versterking in de bedrijfsvoering met de herpositionering van de adviseur financiële sturing en de aanstelling van een financial controller. De Aw constateerde dat SSW belangrijke stappen heeft gezet om 'in control' te komen op een aantal gebieden. De afdeling Wonen & Beheer voerde een aantal procesverbeteringen door in het niet-planmatig onderhoud.

Ook heeft een aantal medewerkers zich vanaf afgelopen zomer ingezet voor een aantal onderzoeken vooruitlopend op de in het kader van de fusie inmiddels op 23 februari 2023 getekende intentieovereenkomst met Woongoed Zeist.

#### *Vooruitblik*

Met het tekenen van de intentieovereenkomst voor een fusie met Woongoed Zeist per 1 januari 2024 afgelopen 23 februari zal het jaar 2023 enerzijds in het teken staan van de voorbereidingen van deze fusie. Anderzijds zal ook de dienstverlening naar onze huurders een speerpunt blijven en wordt nog steeds gewerkt aan het verder op orde krijgen van de basis.

De RvC heeft aangegeven een aantal uitgangspunten van belang te vinden in het fusieproces. Zoals blijvende aandacht voor 'going concern', een efficiënt en effectief proces met inbreng van de juiste partijen (RvC, OR, huurderorganisatie) op het juiste moment. De RvC heeft zich verder voorgenomen goed te bewaken dat de beweging richting een fusie niet teveel en te lang een naar binnen gerichte houding veroorzaakt.

Het komende jaar wordt dus opnieuw veel inzet van het MT en medewerkers gevraagd, dat realiseert de RvC zich terdege. De RvC wenst directeur-bestuurder, MT en medewerkers hierbij naast veel succes ook veel werkplezier toe.



### *Dankwoord*

De RvC dankt de directeur-bestuurder, het MT en alle medewerkers van SSW die met volle inzet hun werk zijn blijven doen onder soms moeilijke omstandigheden. Een woord van dank en waardering mag uiteraard ook niet ontbreken voor de inzet van alle huurders die actief zijn in WoonSprak en de bewonerscommissies.

### *Slotverklaring*

In de vergadering van de auditcommissie op 30 mei 2023 zijn de jaarrekening 2022, het bestuursverslag 2022 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 20 juni 2023 de jaarrekening 2022 vastgesteld en het bestuursverslag 2022 goedgekeurd.

Bilthoven, 20 juni 2023

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

Mevrouw ir. A. Aachiche (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



	2022	2021
<b>Bezit</b>		
Aantal zelfstandige wooneenheden DAEB	4.696	4.707
Aantal zelfstandige wooneenheden niet-DAEB	307	307
Aantal onzelfstandige wooneenheden DAEB	0	0
Aantal overige verhuureenheden	361	361
Aantal verhuureenheden	5.364	5.374
Aantal gewogen verhuureenheden	5.152	5.152
<b>Financiële continuïteit</b>		
Eigen vermogen per gewogen verhuureenheid	€ 163.852	€ 164.430
Dekkingsratio (max 70%)	21,3%	21,3%
Onderpandsratio (max. 70%)	20,7%	20,7%
Solvabiliteit Marktwaarde	81%	81%
Solvabiliteit Beleidswaarde (min. 15%)	47%	46%
Operationele kasstroom per gewogen vhe in €	€ 846	€ 672
Langlopende leningen per gewogen vhe in €	€ 36.889	€ 37.036
Loan to Value Beleidswaarde (max. 85%)	53%	53%
Loan to Value Marktwaarde	18%	18%
ICR (min. 1,4) ((€ 4.360 + € 3.372) / € 3.372)	2,29	2,02
ICR-Daeb (min. 1,4) ((€ 3.336 + € 3.372) / € 3.372)	1,99	1,59
ICR-Niet Daeb (min. 1,8) ((€ 1.024 + € 227) / € 227)	5,51	4,64
DSCR Opbrengsten -/- huurdering NDAEB / Totaal rente + aflossing NDAEB (€ 3.782 / 402)	16,66	3,78
Loan to Value BNG Hoofdsom / taxatiewaarde complexen (€ 4.000.000 / € 24.575.000)	16,28%	16,28%
Solvabiliteitsratio BNG Eigen vermogen TI -/- (IVA + Deelneming + Vordering groepsmij + latente belastingen) / Balanstotaal -/- (IVA + Deelneming + Vordering groepsmij + latente belastingen)	81,12%	80,78%
<b>Verhuurzaken</b>		
Huurinkomsten in € (x 1.000)	€ 38.316	€ 37.627
Huurdering in % van de netto jaarhuur, exclusief vergoedingen	0,97%	1,04%
Gemiddelde huurverlaging /huurverhoging (huursom)	1,69%	-0,80%
Aantal ontruimingen	3	0
Mutatiegraad	5,5%	6,5%
Gemiddelde kale huur zelfstandige wooneenheden	€ 627	€ 606
Huurachterstand in % van de netto jaarhuur, exclusief vergoedingen	0,97%	0,85%
Verkoop huurwoningen (aantallen)	-	1
Toewijzingen aan lagere inkomens	98%	99%
<b>Personeel</b>		
Gemiddeld aantal fulltime equivalenten (fte)	46,7	46,6
Gemiddeld aantal fulltime equivalenten (fte) per 1.000 vhe	9,1	9,0
<b>Onderhoudskosten</b>		
Totaal onderhoud in € (x 1.000)	€ 17.699	€ 17.653
Per VHE		
Planmatig onderhoud per gewogen vhe in €	€ 2.021	€ 1.967
Kosten reparatieonderhoud per gewogen vhe in €	€ 365	€ 359
Kosten mutatieonderhoud per gewogen vhe in €	€ 478	€ 516
Kosten asbest per vhe in €	€ 207	€ 241
Toegerekende organisatiekosten per gewogen vhe in €	€ 365	€ 344
Totaal onderhoud per gewogen vhe in €	€ 3.435	€ 3.426



## 5. Jaarrekening

### 5.1 Balans per 31 december 2022

(Na resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	<b>Toelichting</b>	<b>31 december 2022</b>	<b>31 december 2021</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>			
Overige immateriële vaste activa	1	190	389
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	940.634	935.481
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	92.462	101.037
		<u>1.033.096</u>	<u>1.036.518</u>
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.2	1.877	1.083
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>		1.034.973	1.037.601
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.3	1.535	1.592
<i>Totaal van vaste activa</i>		<u>1.036.698</u>	<u>1.039.582</u>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.1	18	18
Andere deelnemingen	3.2	45	45
Latente belastingvorderingen	3.3	1.053	2.157
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>		<u>1.116</u>	<u>2.220</u>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>1.037.814</b>	<b>1.041.802</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		493	-
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>493</b>	<b>-</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	4.1	326	218
Belastingen en premies sociale verzekering	4.2	38	37
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.3	-	-
Overige vorderingen	4.4	31	20
Overlopende activa	4.5	492	1.436
<i>Totaal van vorderingen</i>		887	1.711
<b>Liquide middelen</b>	<b>5</b>	<b>1.083</b>	<b>4.627</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>2.463</b>	<b>6.338</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b><u>1.040.277</u></b>	<b><u>1.048.140</u></b>



	Toelichting	31 december 2022		31 december 2021	
<b>PASSIVA</b>					
<b>EIGEN VERMOGEN</b>					
	<b>6</b>				
Herwaarderingsreserve	6.1	678.252		687.072	
Overige reserves	6.2	165.916		160.069	
<i>Totaal van eigen vermogen</i>			844.168		847.141
<b>VOORZIENINGEN</b>					
	<b>7</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	7.1	1.440		5.738	
Overige voorzieningen	7.2	157		146	
<i>Totaal van voorzieningen</i>			1.597		5.884
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>					
	<b>8</b>				
Schulden kredietinstellingen	8.1	174.263		185.054	
Overige schulden	8.2	5		-	
<i>Totaal van langlopende schulden</i>			174.268		185.054
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>					
	<b>9</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	8.1	15.791		5.758	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.1	1.148		1.145	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	9.2	900		751	
Overlopende passiva	9.3	2.405		2.407	
<i>Totaal van kort lopende schulden</i>			20.244		10.061
<b>TOTAAL PASSIVA</b>			<b>1.040.277</b>		<b>1.048.140</b>



## 5.2 Winst-en-verliesrekening over 2022

(x € 1.000)

(Functioneel x € 1.000)		2022	2021
Huuropbrengsten	10	38.316	37.627
Opbrengsten servicecontracten	11	1.693	1.330
Lasten servicecontracten	12	-1.880	-1.660
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-3.596	-3.449
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-17.699	-17.653
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-5.989	-7.458
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>10.845</b>	<b>8.737</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	112	1.120
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-99	-632
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>487</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-829	-10.459
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	-5.988	91.795
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>17</b>	<b>-6.817</b>	<b>81.336</b>
Opbrengsten overige activiteiten	18	102	119
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>102</b>	<b>119</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>19</b>	<b>-811</b>	<b>-3.364</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>20</b>	<b>-492</b>	<b>-460</b>
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	21.1	-	7
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.2	57	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	21.3	-3.541	-3.466
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>21</b>	<b>-3.484</b>	<b>-3.459</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-644</b>	<b>83.396</b>
Belastingen	22	-2.328	279
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-2.972</b>	<b>83.675</b>





## 5.3 Kasstroomoverzicht over 2022

(x € 1.000)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	33.407	32.831
Zelfstandige huurwoningen niet- DAEB	3.068	2.994
Intramuraal DAEB	765	724
Maatschappelijk onroerend goed	135	124
Bedrijfsmatig onroerend goed	359	318
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	274	265
<i>Huurontvangsten</i>	<u>38.008</u>	<u>37.256</u>
Vergoedingen	1.672	1.288
Overige bedrijfsontvangsten	79	93
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	39.759	38.637
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-67	-64
Betaling aan werknemers	-3.518	-3.854
Onderhoudsuitgaven	-15.221	-15.820
Overige bedrijfsuitgaven	-7.482	-5.949
Betaalde interest	-3.372	-3.389
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-168	-182
Verhuurdersheffing	-4.206	-5.702
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-139	-128
Vennootschapsbelasting	-1.226	-88
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-35.399</u>	<u>-35.176</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	4.360	3.461
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	902
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	119	219
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>	119	1.121
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-1.116	-280
Verbeteruitgaven	-5.451	-10.566
Aankoop	-493	-
Investerings overig	-262	-46
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>	-7.322	-10.892
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	-7.203	-9.771
<b>FVA ingaande kasstroom</b>		
Ontvangsten overig	-	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	-	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-7.203	-9.771
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe geborgde leningen	5.000	24.622
<b>Uitgaand</b>		
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-2.000
Aflossingen geborgde leningen	-5.701	-13.766
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	-701	8.856
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<u>-3.544</u>	<u>2.546</u>
Liquide middelen begin boekjaar	4.627	2.081
Liquide middelen einde boekjaar	1.083	4.627
<b>Mutatie liquide middelen in boekjaar</b>	<u>-3.544</u>	<u>2.546</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 2022 tot en met 31 december 2022. 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 er gewerkt met 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 2022. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

- woongelegenheden
- 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 waarderings. 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'.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. Op grond van nader onderzoek is gebleken dat voor Woonstichting SSW de waarde ultimo 2021 ca. 1,6 % hoger had moeten worden opgenomen. Dit zogenaamde 'naijleffect' is opgenomen onder de ongerealiseerde waardeveranderingen over 2022. De waarde-ontwikkeling over 2022 is vervolgens gebaseerd op de leegwaarde-ontwikkeling voor de betreffende COROP-regio waarin Woonstichting SSW haar bezit heeft. Deze leegwaarde-ontwikkeling is aangepast om tot een benadering van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat te komen.

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

#### *Afschrijvingen*

Op het vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.



## 2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds geactiveerde kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

## 2.3 Materiële vaste activa

### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

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

## 3. Financiële vaste activa

### 3.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

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

### 3.2 Andere deelnemingen

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



### 3.3 Latente belastingvorderingen

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

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

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

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

### 4. Voorraden

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

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

### 5. Vorderingen

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

### 6. Liquide middelen

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

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

### 7. Eigen vermogen

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

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

#### *Statutaire resultaatbestemming*

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





## 8. Voorzieningen

### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### 8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

### 8.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling en ter afwikkeling van verlieslatende contracten met personeel. De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen, aangezien de inschatting is dat de impact van contante waarde van geld niet relevant is gezien de beperkte bedragen en looptijd.

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

## 9. Langlopende schulden

### *Waarderingsgrondslag langlopende schulden*

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

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



### **9.1 Leningen kredietinstellingen**

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

### **9.2 Overige schulden**

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

### **10. Kortlopende schulden**

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



## 5.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### 11. Algemeen

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

### 12. Opbrengsten servicecontracten

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

### 13. Lasten servicecontracten

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

### 14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

### 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

### 17. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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



### **18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **19. Nettoresultaat overige activiteiten**

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

### **20. Overige organisatiekosten**

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

### **21. Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals wijkbeheerders), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, zoals 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).

### **22. Rentebaten en rentelasten**

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

### **23. Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-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 2022 € 763,47 (2021: € 752,33) 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:

	31-12-2022	31-12-2021
Aanschafwaarde	1.557	1.557
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.168	-857
Boekwaarde per 1 januari	<u>389</u>	<u>700</u>
Desinvestering aanschafwaarde	-40	-
Investeringen	111	-
Desinvestering cumulatieve afschrijvingen	40	-
Afschrijvingen	-310	-311
Totale mutatie	<u>-199</u>	<u>-311</u>
Aanschafwaarde	1.628	1.557
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.438	-1.168
Boekwaarde per 31 december	<u>190</u>	<u>389</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	935.481	101.037	1.036.518
<i>Investerings:</i>			
-Diversen investeringen (aankoop, nagek.nieuwbouw)	0	-	0
-Verduurzaming opgeleverd	6.023	-	6.023
-Verduurzaming in uitvoering	-209	-	-209
-Nieuwbouw	-	-	-
	<u>5.814</u>	<u>-</u>	<u>5.814</u>
<i>Overige mutaties:</i>			
-Desinvesteringen (verkopen)	0	-99	-99
	<u>0</u>	<u>-99</u>	<u>-99</u>
Sub-totaal mutaties (des-) investeringen	5.814	-99	5.715
<i>Mutaties marktwaarde:</i>			
-Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-661	-8.476	-9.137
	<u>-661</u>	<u>-8.476</u>	<u>-9.137</u>
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie per 31 december	<u>940.634</u>	<u>92.462</u>	<u>1.033.096</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>617.370</u>	<u>60.882</u>	<u>678.252</u>

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

	31-12-2022	31-12-2021	
Eengezinswoningen	452.176	486.087	basis
Meergezinswoningen	559.543	529.630	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	4.663	4.681	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.602	1.540	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	7.332	7.164	full
Parkeren	4.639	5.612	full + basis
	<u>1.029.955</u>	<u>1.034.714</u>	
Opgenomen onderhanden werk in waardering	73	251	basis
Weegschaal appartementen	1.614	-	
Erfpachtgronden	1.202	1.301	basis
Verzilverd wonen	252	252	basis
	<u>3.141</u>	<u>1.804</u>	
Totaal marktwaarde	<u>1.033.096</u>	<u>1.036.518</u>	

Onderdeel van het vastgoed in exploitatie zijn 68 woningen, met een boekwaarde van € 18,7 miljoen (2021: € 19 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.



In 2022 heeft er een afwaardering plaatsgevonden van de Weegschaal. In april 2022 is een gedeelte van de Weegschaal onbewoonbaar verklaard en gesloopt. De totale afwaardering welke ten laste van het resultaat komt bedraagt € 2,2 miljoen.

## Parameters marktwaarde 2022

### 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 woongelegenheden bij mutatie te liberaliseren is.

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

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

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

<u>Parameters woongelegenheden</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging	-5,89%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe excl opslagen	€ 1.468	€ 1.468	€ 1.468	€ 1.468	€ 1.468
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472
Beheerkosten per vhe - Zorgeneid	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0956%	0,0956%	0,0956%	0,0956%	0,0956%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex contractuur geregeleerde woningen		2,90%	3,70%	3,30%	2,50%
Huurindex contractuur geliberaliseerde woningen		3,90%	2,60%	2,30%	2,00%
Huurdering (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekansen bij doorexplotieren	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%
Mutatiekansen bij uitponden	7,39%	7,39%	7,39%	7,39%	7,39%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet DAEB	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Disconteringsvoet niet DAEB	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%

Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 517 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9 % van de berekende waarde van een verhuureenheid tot en met 31-12-2022; vanaf 1-1-2023 is dit 11,4%.



<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG excl. BTW	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG excl. BTW	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo ZOG excl. BTW	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG excl. BTW	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG excl. BTW	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
Mutatieonderhoud per m2 bvo ZOG excl. BTW	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur ZOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3110%	0,3110%	0,3110%	0,3110%	0,3110%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG en MOG (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet BOG	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%
Disconteringsvoet MOG	9,19%	9,19%	9,19%	9,19%	9,19%
Disconteringsvoet ZOG	9,12%	9,12%	9,12%	9,12%	9,12%

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig worden verricht. In 2020 heeft er een full waardering plaatsgevonden. In 2022 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 6,61% en 11,50%.

#### *Exit yield*

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



Voor de parkeerplaatsen zijn door de taxateur de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Markthuur	€ 25,00	en	€ 50,00
Disconteringsvoet	7,50%	en	7,50%
Leegwaardestijging	€ 11.000	en	€ 14.500
Exit yield	0,00%	en	8,50%

#### Markthuur

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

#### Onroerende zaken bestemd voor verkoop

Ultimo 2022 zijn er geen onroerende zaken bestemd voor de verkoop opgenomen onder DAEB vastgoed en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

#### Grond in erfpacht uitgegeven

In het verleden zijn 22 woningen verkocht op basis van het concept Koop Goedkoop. Bij dit concept verkopen we de opstallen en geven we de grond in erfpacht uit. De boekwaarde ad € 1.202.000 (2021: € 1.301.000) van deze 13 resterende erfpachtgronden is verantwoord onder het niet-DAEB vastgoed. De jaarlijkse erfpacht is de eerste tien jaar gelimiteerd. In het jaar 2022 is één erfpachtgrond 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 31-12-2022 van de laatste woning ad € 252.000 (2021: € 252.000; 1 woningen) is verantwoord onder het niet-DAEB vastgoed. De afgekochte huur met een boekwaarde ad € - (2021: € -) is opgenomen onder de balanspost langlopende schulden. In 2022 is geen woning verkocht.

#### Ontwikkeling vastgoed in exploitatie

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

<i>bedragen x € 1.000,-</i>	DAEB	niet-DAEB	Totaal
	Vastgoed	Vastgoed	
Stand per 1 januari	935.231	99.483	1.034.714
Correctie	-	-	-
	<u>935.231</u>	<u>99.483</u>	<u>1.034.714</u>
Voorraadmutaties	-4.480	-	-4.480
Mutatie objectgegevens (o.a. WOZ, huur, mutatiekans)	89.451	6.829	96.280
Rekenmethodiek wijzigingen	8.157	889	9.046
Mutatie parameters n.a.v. validatie handboek	60.091	1.275	61.366
Mutatie macro-economische parameters (o.a. disconteringsvoet)	<u>-149.471</u>	<u>-17.500</u>	<u>-166.971</u>
Stand per 31 december	<u>938.979</u>	<u>90.976</u>	<u>1.029.955</u>



	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Marktwaaarde 31-12-2021 *)	935.231	99.483	1.034.714
Marktwaaarde 31-12-2022 *)	938.979	90.976	1.029.955
<b>Toename 2022</b>	<b>3.748</b>	<b>-8.507</b>	<b>-4.759</b>

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

De marktwaarde daalt met circa € 5 miljoen (2021: stijging circa € 100 miljoen) (inclusief voorraadmutaties zijnde nieuwbouw en verkopen, exclusief verzilverd wonen, erfpacht en onderhanden werk). De daling van de marktwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de toegenomen verkoopwaarde (leegwaarde), via de gestegen WOZ-waarde en verder een daling van de ingerekende verhuurdersheffing.

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € 317 miljoen (2021 € 362 miljoen).

De beleidswaarde is als volgt bepaald:

Bedragen x € 1.000,-	2022		2021		
<b>Marktwaaarde in verhuurde staat *)</b>			€ 1.029.955		€ 1.034.714
Afslagen:					
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 135.938	13,20%		€ -34.390	-3,32%
Betaalbaarheid (huren)	€ -501.593	-48,70%		€ -436.874	-42,22%
Kwaliteit (onderhoud)	€ -328.282	-31,87%		€ -186.869	-18,06%
Beheer (beheerkosten)	€ -19.057	-1,85%		€ -14.835	-1,43%
<b>Beleidswaarde</b>			€ -712.994		€ -672.968
			€ 316.961		€ 361.746

\*) 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. De onderhouds- en beheernorm laten de volgende ontwikkeling zien:

Normen onderhoud en beheer	2022	2021
Gemiddelde Onderhoud	€ 3.589	€ 2.648
Beheer	€ 995	€ 925
Lasten gemiddelde onderhoud en beheer	€ 4.584	€ 3.573

De lasten voor onderhoud en beheer liggen hoger dan vorig jaar. De normen van SSW zijn hoger dan het sectorale gemiddelde (gebaseerd op beleidswaardes 2021). 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 beleidswaarde	2022	2021
Streefhuur van % van de maximaal redelijk huur ultimo jaar (doel 73%)	71,4%	72,9%
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 3.589	€ 2.648
Beheerlasten per kostenfactor	€ 995	€ 925
Discontovoet Daeb	5,80%	6,23%
Discontovoet Niet-Daeb	6,19%	6,19%

### Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Onderstaande tabel geeft inzicht in de gevoeligheid van de beleidswaarde voor wijzigingen in de wws-punten.

Scenario	Marktwaaarde scenario	Verskil t.o.v. marktwaaarde
1. Min 27 wws-punten	€ 949 miljoen	Min € 80 miljoen
2. Plus 27 wws-punten	€ 1.053 miljoen	Plus € 23 miljoen

### 2.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

	31-12-2022	31-12-2021
Boekwaarde per 1 januari	1.083	1.376
Mutaties in boekjaar:		
- Investerings nieuwbouw	1.116	392
- Investerings verduurzaming huidig jaar	6.023	5.301
- Investerings verduurzaming voorgaande jaren	4.645	5.475
- Afboeking nieuwbouw naar resultaat	-	-379
- Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie verduurzaming	-6.023	-5.301
	<u>5.761</u>	<u>5.488</u>
Waardeveranderingen:		
- Reclassificatie voorziening onrendabel verduurzaming	-824	-3.806
- Vrijval onrendabel nieuwbouw	-	-
- Onrendabel renovatie en duurzaamheid	-3.753	-1.734
	<u>-4.577</u>	<u>-5.540</u>
Totale mutatie	1.184	-52
Boekwaarde per 31 december	2.267	1.324
Presentatie naar activa in exploitatie:		
- Verduurzaming onderhanden werk investering	-1.214	-4.047
- ORT verduurzaming onderhanden werk investering	824	3.806
Subtotaal onderhanden werk	<u>-390</u>	<u>-241</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.877</u>	<u>1.083</u>

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



## Materiële vaste activa

### 2.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
Aanschafwaarde	5.838	5.792
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.246	-4.073
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.592</u>	<u>1.719</u>
Mutaties in boekjaar:		
Desinvestering aanschafwaarde	-285	-
Investerings	130	46
Afschrijvingen	-187	-173
Desinvestering cumulatieve afschrijvingen	285	-
Totale mutatie	<u>-57</u>	<u>-127</u>
Aanschafwaarde	5.683	5.838
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.148	-4.246
Boekwaarde per 31 december	<u>1.535</u>	<u>1.592</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

	31-12-2022	31-12-2021
	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

	31-12-2022	31-12-2021
	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:

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	2.157	1.324
Mutatie van de latentie	-1.104	833
Stand per 31 december	<u>1.053</u>	<u>2.157</u>

De latentie is contant gemaakt tegen de gemiddelde disconteringsvoet van de leningenportefeuille rekening houdend met de belastingdruk. Voor het jaar 2022 is de gemiddelde disconteringsvoet van de leningenportefeuille 1,80% (2021:1,75%).

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

	31-12-2022	31-12-2021
Latentie belastingvordering afschrijvingspotentieel	982	943
Latente belastingvordering leningen	71	95
Leningruil Vestia	-	321
Latente belastingvordering niet aftrekbare rente (ATAD)	-	798
	<u>1.053</u>	<u>2.157</u>

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

	31-12-2022	31-12-2021
Latentie belastingvordering afschrijvingspotentieel	1.248	1.189
Latente belastingvordering leningen	71	97
Leningruil Vestia	-	325
Latente belastingvordering niet aftrekbare rente (ATAD)	-	889
Totaal	<u>1.319</u>	<u>2.500</u>

#### Latentie afschrijvingen:

De latentie is als volgt berekend:

- Voor alle woningen wordt het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde ultimo 2022 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 2022 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 2022 is de fiscale waarde van de materiële vaste activa in exploitatie € 842 miljoen. De commerciële waarde bedraagt circa € 1.143 miljoen. Voor het verschil in waarde is een actieve belastinglatentie gevormd (zie voor een toelichting de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva).

#### **Latentie (dis)Agio leningen:**

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

#### **Latentie Niet-afrekbare rente ATAD**

Vanaf 1 januari 2019 is in de Wet op de Vennootschapsbelasting 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-afrekbare rente is voor het boekjaar 2022 berekend op nihil.

#### **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. In 2022 is deze voorziening vrijgevallen en derhalve geen latentie meer voor opgenomen.



#### 4.1. Huurdebiteuren

	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	378	327
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-52	-109
Boekwaarde per 31 december	<u>326</u>	<u>218</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2022 is 0,99% van de netto jaarhuur (2021: 0,87%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	-109	-111
Afboeking	60	32
Dotatie	-3	-30
Boekwaarde per 31 december	<u>-52</u>	<u>-109</u>

#### 4.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
Omzetbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting	38	37
Totaal	<u>38</u>	<u>37</u>

#### 4.3. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2022	31-12-2021
SSW Zes Kernen Holding B.V.	<u>-</u>	<u>-</u>

#### 4.4. Overige vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
Afrekeningen divers	31	20
Totaal	<u>31</u>	<u>20</u>



#### 4.5. Overlopende activa

	31-12-2022	31-12-2021
Subsies projecten	-	1.317
Overige overlopende activa	492	119
	<u>492</u>	<u>1.436</u>

#### 5. Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
Banken	1.083	4.627
Totaal	<u>1.083</u>	<u>4.627</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

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	687.072	595.010
Desinvesteringen	-57	-127
Mutatie waardeverandering	-8.763	92.189
Stand per 31 december	<u>678.252</u>	<u>687.072</u>

### 6.2. Overige reserves

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	160.069	168.456
Resultaat van het jaar	-2.972	83.675
Correctie a.g.v. nieuwe complexindelingen	-	-
Mutatie waardeverandering	8.762	-92.189
Resultaatbestemming	<u>5.790</u>	<u>-8.514</u>
Realisatie uit herwaarderingsreserve	57	127
Stand per 31 december	<u>165.916</u>	<u>160.069</u>

### 7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	5.738	113
Dotatie	-419	9.456
Ontrekking	-772	-3.758
Vrijval	-3.107	-73
Totaal	<u>1.440</u>	<u>5.738</u>

De voorziening in 2022 heeft volledig betrekking op de projecten duurzaamheid die in 2021 respectievelijk 2022 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 2022 is daardoor een overige waardeverandering van circa € 3,1 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 2022	Voorziening 31-12-2022	Voorziening 31-12-2021
<u>Nieuwbouw</u>			
N.v.t.	-	-	-
<u>Verbeterprojecten</u>			
Oude Brandenburgerweg	-	-	259
Kometenlaan flat N	-	-	2.259
Grote en Kleine Beer	643	1.440	1.410
Boomklever Graspieper	-	-	266
Kometenlana flat E	-	-	322
Julianalaan	182	-	1.222
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Subtotaal verbeterprojecten	825	1.440	5.738
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal	825	1.440	5.738
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## 7.2. Overige voorzieningen

		31-12-2022	31-12-2021
Jubileumvoorziening	Zie 7.2.1	41	42
Voorziening loopbaanontwikkeling	Zie 7.2.2	116	104
Totaal		<hr/> 157 <hr/>	<hr/> 146 <hr/>

### 7.2.1. Jubileumvoorziening

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	42	39
Dotatie	16	27
Onttrekking	-12	-14
Vrijval	-5	-10
Stand per 31 december	<hr/> 41 <hr/>	<hr/> 42 <hr/>

#### Waarvan

looptijd < 1 jaar	-	-
Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	1	1
looptijd > 5 jaar	40	41
	<hr/> 41 <hr/>	<hr/> 42 <hr/>

### 7.2.2. Voorziening loopbaanontwikkeling

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	104	101
Dotatie	28	20
Onttrekking	-16	-1
Vrijval	-	-16
Stand per 31 december	<hr/> 116 <hr/>	<hr/> 104 <hr/>

De voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.



## 8.1. Leningen kredietinstellingen

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	190.812	179.436
Nieuwe leningen	5.000	27.142
Aflossingen	-5.758	-15.766
	<u>190.054</u>	<u>190.812</u>
Aflossingsverplichting volgend jaar	-15.791	-5.758
Stand per 31 december	<u>174.263</u>	<u>185.054</u>
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>	<u>170.796</u>	<u>231.177</u>

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 15,8 miljoen zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

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

Ultimo 2022 is een bedrag ad € 186 miljoen (2021: € 184 miljoen) aan leningen geborgd bij het WSW. Doordat een deel van een Roll-over lening is teruggestort ultimo 2022 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*

	31-12-2022	31-12-2021
< 1 jaar (kortlopend)	15.791	5.758
van 1 tot 5 jaar	17.500	31.130
van 5 tot 10 jaar	35.235	35.339
van 10 tot 15 jaar	30.500	30.500
van 15 tot 20 jaar	25.500	25.500
> 20 jaar	65.528	62.585
Stand per 31 december	<u>190.054</u>	<u>190.812</u>

### *Rentepercentage*

	31-12-2022	31-12-2021
Roll over	5.000	3.000
0% - 1%	64.500	69.500
1% - 2%	46.700	46.700
2% - 3%	31.800	31.800
3% - 4%	30.000	30.000
4% - 5%	12.054	9.812
5% - 6%	-	-
> 6%	-	-
Stand per 31 december	<u>190.054</u>	<u>190.812</u>



## 8.2. Overige schulden

	31-12-2022	31-12-2021
Waarborgsommen	8.2.1 5	-
Totaal	<u>5</u>	<u>-</u>

### 8.2.1. Waarborgsommen

	31-12-2022	31-12-2021
Balans per 1 januari	-	-
Mutaties	5	-
Stand per 31 december	<u>5</u>	<u>-</u>

## 9.1. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u>1.148</u>	<u>1.145</u>

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

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

	31-12-2022	31-12-2021
Omzetbelasting	773	750
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	127	1
Totaal	<u>900</u>	<u>751</u>

## 9.3. Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
Niet vervallen rente leningen	1.657	1.683
Vooruitontvangen huren	343	317
Reservering vakantiedagen	88	83
Onderhoud/investeringen	-	104
Overig	317	220
Totaal	<u>2.405</u>	<u>2.407</u>



## **Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

### *Investeringsverplichtingen*

Voor investeringen in bestaand bezit zijn per ultimo 2022 verplichtingen aangegaan van € 2,9 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 2022. 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 2022 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 € 69.000.

### *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 € 96.000. De leasecontracten hebben een resterende looptijd tot uiterlijk 2026. Het kortlopend deel (< 1 jaar) betreft € 29.000. Het deel met een looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar betreft € 67.000.





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

### 10. Huuropbrengsten

	2022	2021
Zelfstandige huurwoningen DAEB	33.986	33.477
Zelfstandige huurwoningen niet - DAEB	3.094	3.021
Intramuraal DAEB	772	732
Maatschappelijk onroerend goed DAEB	157	169
Bedrijfsmatig onroerend goed Niet - DAEB	399	373
Parkeervoorzieningen niet DAEB	289	281
Totaal huuropbrengsten	<u>38.697</u>	<u>38.053</u>
Derving door leegstand	-375	-397
Derving door oninbaarheid	-6	-29
	<u>-381</u>	<u>-426</u>
Totaal	<u><u>38.316</u></u>	<u><u>37.627</u></u>
Toelichting derving:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Derving door leegstand</i>		
DAEB	-303	-301
Niet-DAEB	-72	-96
Totaal derving door leegstand	<u>-375</u>	<u>-397</u>

De totale derving bedraagt 0,97% van de totale netto jaarhuur (2021: 1,04%).

### 11. Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
<b><i>Opbrengsten servicecontracten:</i></b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	1.595	1.358
Opbrengstenderving wegens leegstand	-57	-74
Te verrekenen met huurders	-11	-112
	<u>1.527</u>	<u>1.172</u>
<b><i>Opbrengst service-abonnementen</i></b>		
Opbrengsten service-abonnement	172	166
Derving service-abonnementen	-6	-8
Subtotaal resultaat serviceabonnementen	<u>166</u>	<u>158</u>
Totaal	<u><u>1.693</u></u>	<u><u>1.330</u></u>

### 12. Lasten servicecontracten

	2022	2021
Servicecontracten	-1.664	-1.434
Kosten service-abonnementen	<u>-216</u>	<u>-226</u>
	<u><u>-1.880</u></u>	<u><u>-1.660</u></u>

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



### 13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
Erfpacht	-67	-64
Toegerekende organisatiekosten	-3.529	-3.385
Totaal	<u>-3.596</u>	<u>-3.449</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 fe's voor zover de kosten niet rechtstreeks toe te rekenen waren. Zie hiervoor onderstaande tabel.

#### Toerekening organisatiekosten

	2022	2021
<b>Beheerskosten:</b>		
Lonen en salarissen	-3.636	-3.317
Uitzendkrachten	-1.069	-926
Huisvestingskosten	-140	-121
Afschrijvingen	-497	-486
Automatiseringskosten	-900	-827
Advieskosten	-351	-319
Overige toe te rekenen kosten	-1.136	-1.211
	<u>-7.729</u>	<u>-7.207</u>
<b>Heffingen:</b>		
Verhuurdersheffing	-4.206	-5.702
Obligo WSW	-92	-114
Disagio Vestia lening *1)	-	-2.520
Saneringsheffing *2)	-	-
Belastingen, gemeentelijke heffingen en verzekeringen	-1.783	-1.755
	<u>-6.081</u>	<u>-10.091</u>
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>-13.810</u>	<u>-17.298</u>

\*1) 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.

\*2) Evenals voorgaand jaar is de saneringsheffing niet geheven. Voor 2021 is de leningruil met Vestia hiervoor in de plaats gekomen.



	2022	2021
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.529	-3.385
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.879	-1.772
Overige organisatiekosten *)	-811	-3.364
Leefbaarheid	-351	-313
Overige directe lasten exploitatie bezit	-5.992	-7.460
Geactiveerd t.g.v. vastgoed in	-1.248	-1.003
Lasten behorende tot nettoresultaat	-	-1
	<hr/>	<hr/>
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>-13.810</u>	<u>-17.298</u>

\*) 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**

	2022	2021
Lonen en salarissen	-2.827	-2.580
Sociale lasten	-447	-411
Pensioenlasten	-362	-326
Totaal	<hr/> <u>-3.636</u>	<hr/> <u>-3.317</u>

<i>Gemiddeld aantal fte's</i>	2022	2021
Directie	1,0	1,0
Bestuurskamer (staf functies)	6,9	7,1
Wonen en Beheer	16,9	17,7
Bedrijfsvoering en Financiën	8,8	8,6
Vastgoed en ontwikkeling	13,1	12,2
Totaal	<hr/> <u>46,7</u>	<hr/> <u>46,6</u>

#### **Pensioenen**

Ultimo 2022 zijn er evenals ultimo 2021 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 € 15.859 (2021: € 15.583). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 114.866 (2021: € 112.189). 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 2022 129,0% (ultimo 2021: 110,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 105,0% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).



De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt sinds eind 2021 op 126,8%. 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

	2022	2021
Planmatig onderhoud (inclusief deel verduurzaming)	-10.411	-10.133
Mutatieonderhoud	-2.462	-2.659
Reparatie- en klachtenonderhoud	-1.880	-1.849
Asbest (inclusief deel verduurzaming)	-1.067	-1.240
	<u>-15.820</u>	<u>-15.881</u>
Toegerekende organisatiekosten	-1.879	-1.772
Totaal	<u><u>-17.699</u></u>	<u><u>-17.653</u></u>

#### 15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Verhuurdersheffing	-4.206	-5.702
Belastingen en gemeentelijke heffingen	-1.686	-1.639
Verzekeringen	-97	-117
Totaal	<u><u>-5.989</u></u>	<u><u>-7.458</u></u>

#### 16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2022	2021
Opbrengst verkopen bestaande bezit	120	1.139
Af: boekwaarde Vastgoed uit exploitatie	-99	-632
Af: direct toerekenbare kosten	-8	-19
	<u>13</u>	<u>488</u>
Af: toegerekende organisatiekosten	-	-1
Totaal	<u><u>13</u></u>	<u><u>487</u></u>

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

De verkoopopbrengst betreft één erfpachtgrond (2021: één Verzilverd wonen woning, één sociale huurwoning en twee erfpachtgronden).

#### 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

	2022	2021
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille *)	829	10.459
Totaal	<u><u>829</u></u>	<u><u>10.459</u></u>

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



## 17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (MW) boekjaar	5.988	-91.795
Totaal	<u>5.988</u>	<u>-91.795</u>

## 18. Opbrengsten overige activiteiten

	2022	2021
Vergoeding plaats (site) zendinstallatie	17	34
Vergoeding administratiekosten	27	19
Erfpachtcanon ingevolge Koop	57	59
Zakelijk recht van gebruik en bewoning	-	7
Overig	1	-
Totaal	<u>102</u>	<u>119</u>

## 19. Overige organisatiekosten

	2022	2021
Personeelskosten HR adviseur, bestuurssecretaris en deel bedrijfsvoering	-201	-198
Raad van Commissarissen	-87	-90
Accountant	-147	-180
Verslagleggingskosten jaarrekening	-35	-65
Inhuur controller Woningwet	-93	-91
Treasury	-42	-40
Saneringsheffing *1)	-	-
Kosten Obligo WSW	-92	-114
Kosten agio lening Vestia *2)	-	-2.520
AW	-29	-16
Divers	-85	-50
Totaal	<u>-811</u>	<u>-3.364</u>

\*1) De saneringsheffing is evenals 2021 niet geheven in 2022.

\*2) 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.



## 20. Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-25	-25
Leefbaarheidsbijdrage schone	-116	-116
Overige leefbaarheidsbijdragen	-	-6
Toegerekende organisatiekosten	-351	-313
Totaal	<u>-492</u>	<u>-460</u>

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

	2022	2021
Woonruimteverdeling	-	7
Totaal	<u>-</u>	<u>7</u>

## 21.2. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Overige rentebaten	57	-
Totaal	<u>57</u>	<u>-</u>

## 21.3. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rentelasten leningen kredietinstellingen	-3.427	-3.338
Kosten borg WSW	-78	-48
Afsluitprovisie en kosten N-Daeb lening	-	-35
Bankkosten	-36	-43
Overige rentelasten	-	-2
Totaal	<u>-3.541</u>	<u>-3.466</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:

	2022	2021
Vennootschapsbelasting boekjaar	1.286	594
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-62	-40
Mutatie actieve belastinglatentie	1.104	-833
	2.328	-279

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 15% over het eerste belastbare bedrag van € 395.000 en 25,8% over het restant. De effectieve belastingdruk bedraagt 200% (2021: 0,7%). Dit verschil wordt veroorzaakt door diverse tijdelijke en permanente verschillen tussen de commerciële en fiscale balans.

Berekening belastbaar bedrag 2022 ( x € 1.000)		2022
Resultaat voor belastingen		-644
<i>Bij:</i>		
Fiscaal hoger resultaat verkopen	66	66
<i>Af:</i>		
Fiscaal hogere aftrekbare bedrijfskosten	-582	
Fiscaal hogere afschrijving op MVA in exploitatie	-60	
Fiscaal hoger onderhoudslasten	-1.198	
Fiscaal correctie overige waardeveranderingen materiële vaste activa	5.569	
Fiscaal vrijval leningen o/g	-94	
		3.635
		3.057
<i>Overige posten:</i>		
Niet aftrekbare gemengde kosten	11	
Kleinsschaligheidinvesteringaftrek	-8	
Dotatie herinvesteringsreserve	-86	
Niet aftrekbare rente (ATAD)	2.178	
		2.095
Belastbare winst		5.152
Te verrekenen verlies		0
<b>Belastbaar bedrag</b>		<b>5.152</b>
<i>Berekening vennootschapsbelasting</i>		
15% over € 395.000		59
25,8% over meerdere		1.227
		<b>1.286</b>



## Wet normering topinkomens

### Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder van de woningcorporatie kwam in 2022 een bedrag van € 152.534 (2021: € 142.927) ten laste van SSW. Voor de bezoldiging van de commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2022 een bedrag van € 74.448 (2021: € 74.448) ten laste van SSW.

### WNT-verantwoording

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

Het bezoldigingsmaximum in 2022 voor SSW is € 181.000. 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:

<b>Gegevens 2022</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>mr.dr.s. D. Visser</b>
<b>Functiegegevens</b>	
Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 133.674
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.860
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 152.534</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 152.534</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>mr.dr.s. D. Visser</b>
<b>Functiegegevens</b>	
Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 124.521,00
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.406,00
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 142.927,00</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 175.000,00
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 142.927,00</b>





2) De bezoldiging van Toezichthoudende topfunctionarissen is als volg:

<b>Gegevens 2022</b>					
<b>bedragen x € 1</b>	<b>De heer drs. H.P.A.M. Bosch</b>	<b>Mevrouw J.S.M. Hendriksen</b>	<b>De heer drs. N.O. Scott-Emuakpor</b>	<b>Mevrouw ir. A. Aachiche</b>	<b>De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	€ 21.720,00	€ 14.480,00	€ 14.480,00	€ 14.480,00	€ 14.480,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 27.150,00	€ 18.100,00	€ 18.100,00	€ 18.100,00	€ 18.100,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 21.720,00	€ 14.480,00	€ 14.480,00	€ 14.480,00	€ 14.480,00
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>					
<b>bedragen x € 1</b>	<b>De heer drs. H.P.A.M. Bosch</b>	<b>Mevrouw J.S.M. Hendriksen</b>	<b>De heer drs. N.O. Scott-Emuakpor</b>	<b>Mevrouw ir. A. Aachiche</b>	<b>De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM</b>
<b>Functiegegevens</b>	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
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	€ 20.248,00	€ 13.550,00	€ 13.550,00	€ 13.550,00	€ 13.550,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 26.250,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00

#### *Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT*

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

In 2022 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**

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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Controle van de jaarrekening Mazars	140	173
Andere controleopdrachten Mazars	7	7
<b>Totaal</b>	<b>147</b>	<b>180</b>



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

### Balans DAEB per 31 december 2022

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<u>31 december 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
<b>ACTIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>		
Overige immateriële vaste activa	190	389
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	940.634	935.481
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>1.877</u>	<u>1.083</u>
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	942.511	936.564
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>1.535</u>	<u>1.592</u>
<i>Totaal van vaste activa</i>	<b>944.236</b>	<b>938.545</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Interne lening	12.417	12.417
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	79.552	87.173
Latente belastingvorderingen	<u>275</u>	<u>1.386</u>
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	92.244	100.976
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.036.480</b>	<b>1.039.521</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	294	197
Belastingen en premies sociale verzekering	69	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Overige vorderingen	29	19
Overlopende activa	<u>462</u>	<u>1.348</u>
<i>Totaal van vorderingen</i>	854	1.564
<b>Liquide middelen *)</b>	-	2.850
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<u>854</u>	<u>4.414</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b><u>1.037.334</u></b>	<b><u>1.043.935</u></b>

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



<b>PASSIVA</b>	<b>31 december 2022</b>		<b>31 december 2021</b>	
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
Herwaarderingsreserve	617.370		617.623	
Overige reserves	226.798		229.517	
<i>Totaal van eigen vermogen</i>		844.168		847.140
<b>VOORZIENINGEN</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.440		5.738	
Voorziening latente belastingverplichtingen	-		-	
Overige voorzieningen	147		137	
<i>Totaal van voorzieningen</i>		1.587		5.875
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	170.263		181.054	
Overige schulden	-		-	
<i>Totaal van langlopende schulden</i>		170.263		181.054
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	17.135		5.758	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.078		1.075	
Schulden aan groepsmaatschappijen	-		-	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen	845		772	
Schulden ter zake van pensioenen	-		-	
Overlopende passiva	2.258		2.261	
<i>Totaal van kort lopende schulden</i>		21.316		9.866
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.037.334</b>		<b>1.043.935</b>



## Balans niet-DAEB per 31 december 2022

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	<u>31 december 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	92.462	101.037
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	<u>92.462</u>	<u>101.037</u>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	18	18
Andere deelnemingen	45	45
Latente belastingvorderingen	778	771
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<u>841</u>	<u>834</u>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>93.303</b>	<b>101.871</b>
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	493	
	<b>493</b>	
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	32	21
Belastingen en premies sociale verzekering	-	104
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Overige vorderingen	2	1
Overlopende activa	30	88
<i>Totaal van vorderingen</i>	<u>64</u>	<u>214</u>
<b>Liquide middelen</b>	2.427	1.777
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<u>2.984</u>	<u>1.991</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>96.287</u></u>	<u><u>103.862</u></u>



<b>PASSIVA</b>	<u>31 december 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	60.882	69.449
Overige reserves	<u>18.670</u>	<u>17.724</u>
<i>Totaal van eigen vermogen</i>	79.552	87.173
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Overige voorzieningen	<u>10</u>	<u>9</u>
<i>Totaal van voorzieningen</i>	10	9
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	4.000	4.000
Interne lening	12.417	12.417
Overige schulden	<u>5</u>	<u>0</u>
<i>Totaal van langlopende schulden</i>	16.422	16.417
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	70	70
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen	86	46
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva	<u>147</u>	<u>147</u>
<i>Totaal van kort lopende schulden</i>	303	263
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>96.287</u></u>	<u><u>103.862</u></u>



## Winst- en -verliesrekening 2022 DAEB

	2022	2021
Huuropbrengsten	34.550	34.026
Opbrengsten servicecontracten	1.670	1.307
Lasten servicecontracten	-1.854	-1.631
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.376	-3.238
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.207	-16.883
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.622	-7.003
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>8.161</b>	<b>6.578</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	571
Toegerekende organisatiekosten	-	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-259
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>311</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-829	-10.459
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.488	82.355
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>1.659</b>	<b>71.896</b>
Opbrengsten overige activiteiten	55	65
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>55</b>	<b>65</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-761</b>	<b>-3.158</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-465</b>	<b>-437</b>
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	284	402
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.542	-3.466
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.258</b>	<b>-3.064</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>5.391</b>	<b>72.191</b>
Belastingen	-1.732	613
Resultaat niet-DAEB tak	-6.631	10.871
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-2.972</b>	<b>83.675</b>



## Winst- en-verliesrekening 2022 niet-DAEB

	2022	2021
Huuropbrengsten	3.766	3.601
Opbrengsten servicecontracten	23	23
Lasten servicecontracten	-26	-29
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-220	-211
Lasten onderhoudsactiviteiten	-492	-770
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-366	-455
<b>Nettore resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.685</b>	<b>2.159</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	112	549
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-99	-373
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>13</b>	<b>176</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.476	9.440
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-8.476</b>	<b>9.440</b>
Opbrengsten overige activiteiten	47	54
<b>Nettore resultaat overige activiteiten</b>	<b>47</b>	<b>54</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-50</b>	<b>-206</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-27</b>	<b>-23</b>
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	-227	-402
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-227</b>	<b>-395</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-6.035</b>	<b>11.205</b>
Belastingen	-596	-334
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-6.631</b>	<b>10.871</b>



## Kasstroomoverzicht over 2022 DAEB

	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	33.407	32.831
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	-	-
Intramuraal DAEB	765	724
Maatschappelijk onroerend goed	135	124
<i>Huurontvangsten</i>	<u>34.307</u>	<u>33.679</u>
Vergoedingen	1.649	1.265
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	43	51
Ontvangen interest	227	402
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	36.226	35.397
<b>Uitgaven:</b>		
Betaling aan werknemers	-3.303	-3.618
Onderhoudsuitgaven	-14.312	-15.126
Overige bedrijfsuitgaven	-6.951	-5.585
Betaalde interest	-3.372	-3.389
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-158	-171
Verhuurdersheffing	-4.011	-5.426
Saneringsheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-130	-120
Vennootschapsbelasting	-653	35
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-32.890	-33.400
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	3.336	1.997
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	460
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>	-	460
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-1.116	-280
Verbeteruitgaven	-5.451	-10.566
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-262	-46
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>	-6.829	-10.892
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	-6.829	-10.432
<b>FVA ingaande kasstroom</b>		
Ontvangsten overig	-	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	-	-
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	-6.829	-10.432
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe geborgde leningen	5.000	20.622
Aflossing interne lening niet-DAEB	-	9.543
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-5.701	-15.766
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	-701	14.399
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-4.194</b>	<b>5.964</b>
Liquide middelen begin boekjaar	2.850	-3.114
Liquide middelen einde boekjaar	-1.344	2.850
Mutatie liquide middelen in boekjaar	<b>-4.194</b>	<b>5.964</b>





## Kasstroomoverzicht over 2022 niet-DAEB

	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	-	0
Zelfstandige huurwoningen niet- DAEB	3.068	2.994
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	-	0
Intramuraal DAEB	-	0
Maatschappelijk onroerend goed	-	0
Bedrijfsmatig onroerend goed	359	318
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	274	265
<i>Huurontvangsten</i>	<u>3.701</u>	<u>3.577</u>
Vergoedingen	23	23
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	36	42
Ontvangen interest	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>3.760</u>	<u>3.642</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-67	-64
Betaling aan werknemers	-215	-236
Onderhoudsuitgaven	-909	-694
Overige bedrijfsuitgaven	-531	-364
Betaalde interest	-227	-402
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-10	-11
Verhuurdersheffing	-195	-276
Saneringsheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-9	-8
Vennootschapsbelasting	-573	-123
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-2.736</u>	<u>-2.178</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u>1.024</u>	<u>1.464</u>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	442
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	119	219
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>	<u>119</u>	<u>661</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-	-
Aankoop	-493	-
Nieuwbouw verkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investeringen overig	-	-
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>	<u>-493</u>	<u>-</u>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<u>-374</u>	<u>661</u>
<b>FVA ingaande kasstroom</b>		
Ontvangsten overig	-	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<u>-374</u>	<u>661</u>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW (geborgde) leningen	-	4.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing interne lening DAEB	-	-9.543
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<u>-</u>	<u>-5.543</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<u>650</u>	<u>-3.418</u>
Liquide middelen begin boekjaar	1.777	5.195
Liquide middelen einde boekjaar	2.427	1.777
Mutatie liquide middelen in boekjaar	<u>650</u>	<u>-3.418</u>



## 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, 20-6 2023

### **Vaststellen van de jaarrekening; goedkeuring bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag**

Raad van Commissarissen

Was getekend: De heer drs. H.F.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, 20-6 2023



## 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 2022

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

## **Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

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

## **Materialiteit**

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 23,0 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2,0% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 802.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (huuropbrengsten en opbrengsten service contracten).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

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 tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 690.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan hen te rapporteren.

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

### **Onze frauderisico-analyse**

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

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonstichting SSW en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-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 en in de resultaten hiervan.

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

- Het doornemen van de integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Woonstichting SSW;
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van de 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 verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de onafhankelijke controller.

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

- Risico dat het bestuur de interne beheersmaatregelen doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening; en van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een onjuiste berekening van de beleidswaarde zouden kunnen leiden;
- Risico dat het bestuur en/of medewerkers van Woonstichting SSW contractuele verplichtingen of andere feitelijke verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.

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

## Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

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

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	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 eventuele ongebruikelijke activiteiten met betrekking tot de verwerking van journaalboekingen en andere aanpassingen;
	Wij hebben op basis van risicocriteria een selectie gemaakt van journaalboekingen en andere aanpassingen die zijn aangebracht en hebben deze gecontroleerd aan de hand van de onderliggende controledocumentatie. Gehanteerde risicocriteria zijn bijvoorbeeld de omvang van de journaalpost of de periode waarin een journaalpost is verwerkt.
Aangaan contractuele verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonstichting SSW en de gehanteerde selectiecriteria en voorkeurslijsten voor de selectie van leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan;
	Wij hebben middels deelwaarnemingen aangegane contractuele verplichtingen in detail gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie;
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen doorgenomen;



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

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

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

### **Niet naleven van wet- en regelgeving**

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Woonstichting SSW. Tevens hebben wij de volgende wet- en regelgeving geïdentificeerd die een indirecte impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Wet normering topinkomens.

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) in relatie tot het voldoen aan relevante wet- en regelgeving, daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het bestuur dat alle bekende aangelegenheden van (vermoede) non-compliance aan ons zijn gemeld.

### **Onze bevindingen**

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

## **Controleaanpak continuïteit**

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

Wij onderschrijven de beoordeling van het bestuur van Woonstichting SSW dat zij over voldoende mogelijkheden beschikt om aan de op de balans opgenomen 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 2022 € 1.033 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 instelling volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting SSW past hierbij voor een deel van het bezit ter hoogte van circa € 1.020 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe als toegelicht op pagina 77 en 78 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur.

Voor het bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG), intramurale zorg onroerend goed (ZOG) en enkele parkeergelegenheden ter hoogte van circa € 13 miljoen 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 zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde, exit yield en de markthuurl belangrijke uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie 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 bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij vastgesteld dat het rekenmodel tot een betrouwbare uitkomst leidt en hebben wij de marktconformiteit van de waarderinguitkomsten (output) geëvalueerd. Meer specifiek hebben wij stilgestaan bij de waardeverandering die het gevolg is van de modelmatige berekening volgens de basisversie. Woonstichting SSW heeft op pagina 78 in de toelichting op de jaarrekening uiteengezet dat de waardeverandering 2022 deels wordt beïnvloed door een inhaaleffect uit voorgaand verslagjaar als gevolg van de validatie van het Handboek modelmatig waarderen. Wij hebben deze toelichting gecontroleerd en vastgesteld dat deze in overeenstemming is met de berekening in de achterliggende software.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, 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 normen van de Aw en het WSW en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

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

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

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

De door Woonstichting SSW gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Woonstichting SSW heeft in haar jaarrekening ook de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

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

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie**

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

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en

- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

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

### **Geen verboden diensten**

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

## **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Woonstichting SSW;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken.

Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 26 juni 2023

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA