

SOR

Jaarstukken 2021





Een thuisgevoel
voor iedereen

Kerncijfers 2021



We **verhuurden**
499 woningen

Ons **woningbezit** in verhuureenheden

108 BOG
23 MOG

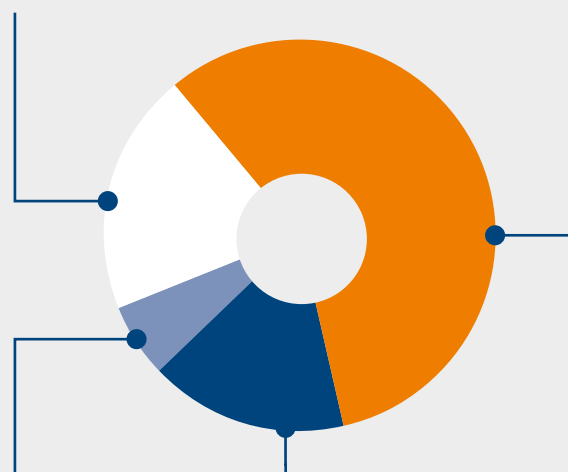
1.905
verzorging en verpleging

5.261
50+ woningen

5.261
woningen voor
50+ers met verschillende
huurprijzen:

1.066
lage middenhuur
vanaf € 752,33 t/m € 1060

3.019
goedkope woningen
tot € 633,25



315
hoge middenhuur
vanaf € 1060

861
betaalbare woningen
van € 633,25 t/m € 752,33

Interest Coverage Ratio

1,52

ICR

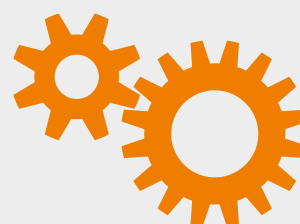
Huuropbrengsten

€ 65 mln.



Resultaat

€ 290 mln.



* Inclusief € 280 miljoen ongerealiseerde
waardestijging

We gaven

€ 10,3 miljoen
uit aan **onderhoud ...**



...

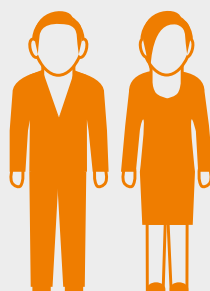
€ 7 miljoen
aan **renovatie ...**

... en

€ 10.786
aan project
#veilig010



AEDES Benchmark **BBABC**



Gemiddeld aantal
medewerkers was
62,5 fte

KWH Huurlabel. U waardeert ons voor:



7,3
Algemene
dienstverlening



8,3
Woning zoeken



8,0
Reparaties



8,1
Totaal



8,3
Huur opzeggen



8,4
Nieuwe woning



8,0
Planmatig onderhoud

Betaalde rente

€ 26,8 mln.



Belastingen en heffingen

€ 6,6 mln.



Aflossingen

lopende leningen

€ 12 mln.



Inhoud

1	Voorwoord			
	<i>Van denken naar doen</i>	5		
2	Verslag van de bestuurder	7		
2.1	Wij zijn er voor een thuisgevoel voor ouderen	7		
2.2	Terugblik	8		
2.3	Toekomstbeeld	11		
2.4	Marktwaarde en beleidswaarde	12		
2.5	Permanente educatie	13		
2.6	Bestuursverklaring	13		
3	Verslag van de Raad van Commissarissen	15		
3.1	Onze visie op toezicht en toetsing	15		
3.2	Verslag vanuit toezichthoudende rol	17		
3.3	Verslag vanuit werkgeversrol	21		
3.4	Verslag vanuit de rol als klankbord	23		
3.5	Over de Raad van Commissarissen	23		
4	Dienstverlening	29		
4.1	Voor wie we er zijn	29		
4.2	Beschikbaarheid	30		
4.3	Betaalbaarheid	32		
4.4	Kwaliteit van ons vastgoed	34		
4.5	Hospitality	36		
4.6	Maatschappelijke samenwerking	42		
5	Organisatie	47		
5.1	Organisatie	48		
5.2	Integriteit	49		
5.3	Ondernemingsraad	51		
5.4	Efficiënte en compliant processen	51		
5.5	Intern beheersysteem	52		
5.6	Governance	53		
5.7	Vastgoed(sturing)	54		
5.8	Communicatie	54		
6	Financiën			
6.1	Resultaat en vermogen	57		
6.2	Liquiditeit	58		
6.3	Treasury	59		
6.4	Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	59		
6.5	Risicomanagement	60		
7	Jaarrekening	63		
	Bijlagen	99		
1	Bedrijfsgegevens SOR	101		
2	Samenstelling stichtingsorganen SOR	101		
3	Bedrijfsgegevens van de verbindingen	102		

1

Voorwoord

Van denken naar doen

Onze stichting is opgericht op 9 september 1986 en bestond in 2021 dus 35 jaar. De oprichting vond plaats vanuit Patrimoniums Woningstichting, destijds gevestigd in Delfshaven. Het doel was, en dat is het tot op de dag van vandaag, het bouwen en verhuren van passende woningen waarin ouderen zelfstandig wonen en de zorg kunnen krijgen die zij nodig hebben. In die 35 jaar waren er tegenslagen en hoogtepunten. De afgelopen jaren hebben we met elkaar hard gewerkt om de organisatie klaar te maken voor de toekomst. Dat is gelukt en in 2021 hebben we onze ambitie bepaald om in tien jaar tijd in Rotterdam circa 2000 betaalbare en voor ouderen geschikte wooneenheden toe te voegen.

Deze ambitie hebben wij dit verslagjaar vastgelegd in onze portefeuillestrategie. Onze aanpak? De BIG 5. We gaan:

1. optoppen, we realiseren nieuwbouw op bestaande gebouwen;
2. ondertoppen, we transformeren plinten;
3. we gaan woningen splitsen;
4. we werken aan een aantrekkelijke vorm voor ouderen, waarbij bijvoorbeeld een broer en een zus een woning kunnen delen met aanvaardbare financiële gevolgen;
5. we gaan (her)ontwikkelen.

Vanuit veel richtingen is al interesse getoond in onze aanpak, die ook nog eens impact heeft op de doorstroming. Hierdoor zien ook andere woningzoekenden hun kansen op het vinden van een passende woning toenemen.

Het gezamenlijk invulling geven aan deze visie en de vertaling van onze strategie naar de dagelijkse praktijk is een doorlopend proces. De woonconcepten moeten aansluiten op de behoefte van ouderen van vandaag, maar moeten ook aansluiten op de vragen uit de markt van morgen.

In dit jaar stelden wij daarom ook ons meerjarenprogramma Hospitality op. Dit programma richt zich op de organisatie- en cultuurontwikkeling die hiervoor nodig is.

Hospitality gaat over persoonlijk contact, warme interesse, oprechte aandacht, gastvrijheid, klantgerichtheid, service en comfort. Met bewoners, collega's en maatschappelijke partners werken we zo aan een duurzame dienstverlening die mensen verbindt en wonen, welzijn en zorg op een effectieve manier bij elkaar brengt.

De koers die wij in 2021 hebben ingezet sluit aan bij de opgave en past binnen de ontwikkelingen in ons werkveld. De volkshuisvesting staat weer volop in de belangstelling. Niet vanwege excessen, maar vanwege de maatschappelijke meerwaarde. Zoals het is bedoeld. Daar dragen wij graag aan bij.

De afgelopen periode hebben we de beperkingen, die vanwege de coronapandemie waren ingesteld, stukje bij beetje kunnen opheffen. Tegelijkertijd heeft zich met de oorlog in Oekraïne een nieuwe crisis aangediend. De impact van de oorlog is nog niet volledig te overzien. Duidelijk is dat het voor veel menselijk leed zorgt. Waar mogelijk dragen wij bij aan de opvang van mensen uit Oekraïne. De oorlog zorgt ook voor stijgende prijzen en energielasten. We zijn ons bewust van de impact die dit kan hebben op de levens van ouderen. We houden de ontwikkelingen dan ook nauwlettend in de gaten.

Ik wil iedereen danken voor de betrokkenheid en inzet.

Hassan Najja

directeur-bestuurder SOR



Koffiedrinken bij de Bonnefooi

2

Verslag van de bestuurder

2.1 Wij zijn er voor een thuisgevoel voor ouderen

‘Een thuisgevoel voor iedereen’, dat is de missie waar we met elkaar en onze partners aan werken. Wij richten ons hierbij op 50-plussers en in het bijzonder op de kwetsbare ouderen met een beperkt inkomen en met een mogelijke zorgbehoefte. Als verhuurder bieden we woningen aan in woongebouwen waar mensen prettig en lang zelfstandig kunnen blijven wonen. In deze woningen kunnen onze huurders veelal zorg ontvangen. Ook is er in de woongebouwen ruimte voor ontmoeting en activiteiten. De dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand in de buurt. Onze welzijns- en zorgpartners leveren ondersteuning voor bewoners die dit wensen. Met een (t)huismeester in ieder woongebouw zijn we altijd in de buurt en kunnen bewoners bij ons terecht met een hulpvraag of gewoon voor een praatje. Met dit woonconcept zijn we actief in zes gemeenten: Brielle, Hoeksche Waard, Krimpen aan den IJssel, Nissewaard, Rotterdam en Westvoorne. Onze strategische focus ligt de komende jaren met name op regio Rotterdam.

Onze missie vertelt waar we voor staan:

Een thuisgevoel voor iedereen, in het bijzonder voor (kwetsbare) senioren met een beperkt inkomen, in de stadsregio Rotterdam en de Hoeksche Waard.

Bij SOR werken 76 zeer betrokken medewerkers. Zij zetten zich iedere dag in om onze missie waar te maken. Dat doen ze deels op kantoor en deels in de woongebouwen dichtbij onze huurders. De organisatie heeft een eenhoofdig bestuur. De directeur-bestuurder stuurt de managers van de afdelingen Wonen en Bedrijfsvoering aan en de ondersteunende afdelingen (Staf, HRM, Control en Communicatie). De samenstelling van de stichtingsorganen en de verbindingen zijn omschreven in de bijlagen van dit jaarverslag.

2.2 Terugblik

Dit verslagjaar staat in het teken van de derde jaarschijf uit ons ondernemingsplan 2019-2022 getiteld 'Samen van huis naar thuis'.

Jubileum

In 2021 bestond SOR 35 jaar. Op 9 september 1986 werd de stichting opgericht. Dit gebeurde uit Patrimoniums Woningstichting, destijds gevestigd in Delfshaven. Het doel was en is nog altijd het bouwen en verhuren van passende woningen waarin ouderen zelfstandig wonen en de zorg kunnen krijgen die zij nodig hebben. Ter ere van dit jubileum bezochten we in vier weken tijd onze woongebouwen om hier op een feestelijke wijze samen met onze bewoners bij stil te staan. Dat gebeurde met heerlijke Italiaanse koffie en lekkernijen. We hebben tijdens deze tour in de gebouwen mooie gesprekken gevoerd met onze bewoners. Openhartig en eerlijk, soms met het hart op de tong. Eventuele verbeterpunten in onze dienstverlening hebben wij ter harte genomen. We hebben de waardering voor deze koffie-ochtenden geproefd. Het was waardevol dit jubileum op deze manier met elkaar vieren.

Meerjarenprogramma Hospitality

De afgelopen jaren hebben we met ziel en zakelijkheid gewerkt aan een organisatie die klaar is voor de toekomst. In 2021 hebben wij trots ons meerjarenprogramma Hospitality gelanceerd. Dit meerjarenprogramma richt zich op organisatie- en cultuurontwikkeling en maakt onderdeel uit van de beoordelingssystematiek. Het is prachtig om te zien dat iedereen de visie en activiteiten uit dit programma enthousiast heeft omarmd. Elke medewerker heeft een aandeel in het programma. Het gezamenlijk invulling geven aan de visie en het beleid is een doorlopend proces. De eerste projecten, zoals Van Huismeester naar Thuismeester en de positionering van de Thuis teams hebben we in 2021 met succes opgestart.

Portefeuillestrategie & Big5

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen staan onder druk. Het aantal ouderen neemt toe, het aantal ouderen zonder kinderen stijgt, het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe en steeds meer ouderen krijgen te maken met een beperking. Daarom is het nu nóg belangrijker om in te zetten op voldoende, geschikte en betaalbare woonplekken voor ouderen. Onze portefeuillestrategie is een antwoord op de stijgende vraag, veroorzaakt door de dubbele vergrijzing en sluit volledig aan op het door 41 partijen ondertekende Rotterdamse Langer Thuis Akkoord.

Dit verslagjaar hebben wij onze portefeuillestrategie 2021-2031 vastgesteld. Het plan gaat uit van verdichting en is hiermee een antwoord op de schaarse grondposities in Rotterdam. Hiernaast geeft ons plan ook antwoord op belangrijke vragen van ouderen zelf. Zij geven aan vaak geconfronteerd te worden met een veel hogere huur bij verhuizing, omdat zij vaak lang op eenzelfde adres hebben gewoond. SOR gaat daarom vooral woningen toevoegen in het betaalbare segment. De woonconcepten passen bij de uiteenlopende behoeften van ouderen. Ook willen we hun de mogelijkheid bieden te blijven wonen in de eigen vertrouwde omgeving met belangrijke voorzieningen in de buurt en met behoud van het eigen sociale netwerk. Doordat ouderen verhuizen, komen er woningen vrij, waardoor ook andere doelgroepen meer kansen hebben op de woningmarkt.

Het plan (de BIG5) omvat het realiseren van meer betaalbare woningen door bovenop bestaande complexen extra woonlagen te creëren ('optoppen'), in de plinten van wooncomplexen woningen te realiseren ('ondertoppen'), door woningen te splitsen, woningen te delen (door twee ouders) en door (her)ontwikkelingen. In 2021 is ons plan breed omarmd door de gemeente. Samen kijken we hoe we procedures kunnen versnellen en eventuele knelpunten kunnen oplossen. De eerste 140 woningen zijn reeds in voorbereiding en maken onderdeel uit van onze prestatieafspraken 2022-2023 die we in 2021 gezamenlijk ondertekenden.

In samenwerking met de gemeente, zorg- en welzijnspartners zetten we ook in op nieuwe woonconcepten zoals Thuisplusflats, Volledig Pakket Thuis en Seniorvriendelijke Wijken.

Onze investeringen richten zich met name op de bestaande voorraad. Bij planmatig onderhoud kiezen we voor energiezuinige systemen en materialen. In 2021 hebben we ultimo 2021 een gemiddelde energie-index gerealiseerd van 1,4, waarmee we volgens de huidige systematiek voldoen aan de norm.

Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2021 € 876 miljoen. Een nadere toelichting op het vermogen en resultaat wordt uitgebreid behandeld in hoofdstuk 6 van dit jaarverslag en in de jaarrekening.

Zorgvastgoed

Naast ouderenhuisvesting is er nog een belangrijk vraagstuk. Dat gaat over zorgvastgoed. De vraag naar woonzorgplekken neemt toe. Maar hoe garanderen we de toegankelijkheid van het woonzorgaanbod in de toekomst? Wie nemen verantwoordelijkheid? SOR neemt deel aan de Stuurgroep Zorgvastgoed die zich over deze vragen buigt. In deze stuurgroep participeren ook de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Volksgezondheid Welzijn en Sport, het Zorgkantoor, gemeente Rotterdam, zorgpartijen en woningcorporaties. Er zijn in 2021 belangrijke stappen gezet op het gebied van samenwerken over bestaande grenzen heen. Deze stappen zijn gericht op het duurzaam consolideren van bestaand zorgvastgoed en de Rotterdamse opgave voor het toevoegen van extra plekken door nieuwbouw. Met betrekking tot de financiering is er gekeken naar hoe voldoende schaal kan worden gecreëerd voor investeerders en hoe risico's kunnen worden verlaagd door het bieden van garanties.

Huurontwikkelingen

In 2021 was de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen van kracht. Huishoudens in een sociale huurwoning die relatief duur wonen, een inkomen hebben onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens, hadden hierdoor recht op een eenmalige huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Van ongeveer 550 huurders zijn de huren per 1 mei 2021 verlaagd tot €633,25.

Vanuit overheidswege werd ook besloten de huren in de sociale sector in 2021 te bevriezen. Dit betekent dat alle huurders van sociale huurwoningen in 2021 of een huurverlaging of een huurbevriezing hebben gehad.

Voor de vrije sector gold dat de overheid in 2021 voor het eerst de huurverhoging per woning heeft gemaximeerd op inflatie + 1%. De huren van de woningen in de vrije sector zijn door SOR afhankelijk van het contract verhoogd met 1,4% (inflatie) of het 2,4% (inflatiecijfer + 1%). In dit verslagjaar kenden we een brutohuuropbrengst van € 65 miljoen.

Woningcorporaties wijzen passend toe. Van de huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moet minimaal 95% een woning betrekken met een huurprijs lager dan de aftoppingsgrens. Hiernaast dienen we ook op inkomen toe te wijzen. Tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan de EU-doelgroep. De verhuringen in 2021 waren 99,38% passend volgens de wettelijke regels van het 'passend toewijzen'. In 2021 voldeden we voor 100% aan de EU-toewijzingen in de 80-10-10 regel.

Ook de zogeheten bijzondere doelgroepen hebben onze aandacht. Samen met ons Huurdersplatform maakten we hierover prestatieafspraken. Onze bijdrage verloopt in lijn met onze doelstellingen.

Sturing

In 2021 vond de Governance-inspectie door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) plaats. SOR voldoet aan de criteria van good governance en heeft volgens de Aw in de afgelopen jaren goede voortgang geboekt met de professionalisering van de organisatie en de verbetering van de interne beheersing. Er is de afgelopen jaren verder goede voortgang geboekt met het financieel herstel. Het feit dat SOR als geheel aan alle continuïteitsratio's voldoet is een mooie mijlpaal. Ook de RvC heeft volgens



Oplevering Catharina Gasthuis

Aw de toezichtrol serieus en professioneel ingevuld. Zo hebben er het afgelopen jaar goede discussies plaatsgevonden over onder meer de voortgang inzake het Herstelplan, de ontwikkeling van de organisatie, de nieuwe portefeuillestrategie, de kwaliteit van de interne informatievoorziening en de relatie met stakeholders.

Bestuursbesluiten

In 2021 zijn onder andere de volgende bestuursbesluiten genomen:

- Huurverhoging 2021
- Prestatieafspraken
- Portefeuillestrategie 2021-2031
- Jaarstukken 2020
- Jaarplan en begroting 2022
- Meerjarenbegroting 2021-2025
- Treasury jaarplan 2022

2.3 Toekomstbeeld

In de komende tien jaar gaat SOR 2000 betaalbare en voor ouderen geschikte woningen toevoegen aan de woningvoorraad van regio Rotterdam. Dat zijn gemiddeld 200 woningen per jaar. Een belangrijk deel van de woningen is relatief snel te realiseren. Met de realisatie van ouderenwoningen leveren we een ook een belangrijke bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt.

SOR realiseert in 2026 een gemiddelde energie-index die beter is dan 1,4 en voldoet hiermee volgens de huidige systematiek aan de norm.

Met betrekking tot het vraagstuk rond de toegankelijkheid van het woonzorgaanbod in de toekomst gaat een kwartiermaker vanuit de Stuurgroep Zorgvastgoed in 2022 een vervolg geven aan dit traject.

We ontwikkelen in samenwerking met onze partners WWZ-clusters (wonen-welzijn-zorg) waar de sociale en fysieke infrastructuur zorgvuldig aansluiten op de behoeften van ouderen en we ontwikkelen woonconcepten die doorstromen in eigen buurt of woongebouw mogelijk maken.

SOR blijft op geconsolideerd niveau voldoen aan alle vigerende continuïteitsratio's. Met de implementatie van de portefeuillestrategie voldoet de ICR in de DAEB-tak vanaf 2025 structureel aan de norm en gaan we ook de discontinuïteitsratio's verder verbeteren.

De komende periode gaan we samen met onze interne en externe toezichthouders doelen, plannen, investeringen en risico's zorgvuldig wegen. Aankomende investeringsvoorstellen bespreken we op impact, deels integraal als onderdeel van de portefeuillestrategie 2021-2031. Zo werken we aan een verdere verbetering van de discontinuïteitsratio's waaraan momenteel (nog) niet wordt voldaan én leveren we tegelijkertijd een belangrijke maatschappelijke bijdrage op het gebied van ouderenhuisvesting, (woon)zorgvastgoed en wonen in meer algemene zin. Juist nu dit zo hard nodig is.

2.4 Marktwaaarde en beleidswaarde

De marktwaaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties').

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt 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.

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 van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen, zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de 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 toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario) wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Een inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen, dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is, is onderstaand weergegeven. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het daeb-bezit - en het niet-daeb bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 171 miljoen. Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen (x € 1 miljoen):

Verschil marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2021	
Marktwaarde in verhuurde staat	1.483,2
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	89,1
Betaalbaarheid (huren)	-173,7
Kwaliteit (onderhoud)	43,7
Beheer (beheerkosten)	-130,5
Subtotaal	-171,4
Beleidswaarde	1.311,8

Dit impliceert dat circa 9% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum met een materieel effect op de jaarrekening 2021.

2.5 Permanente educatie

Door middel van trainingen en opleidingen blijft ook de bestuurder zijn kennis ontwikkelen. In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in de afgelopen drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. In 2021 heeft de directeur-bestuurder 59 PE-punten behaald. 32 PE-punten in 2020 en 47 in 2019. Hiermee is voldaan aan de norm.

2.6 Bestuursverklaring

In dit jaarverslag verantwoorden we ons extern over de behaalde resultaten. We hebben daarvoor doelstellingen geformuleerd waarop we in de afgelopen beleidsperiode hebben gestuurd. In de volgende hoofdstukken leest u welke resultaten wij met ziel en zakelijkheid met elkaar hebben bereikt.

Het bestuur van SOR verklaart tot slot dat alle beschikbare middelen in het verslagjaar uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 11 mei 2022
Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam

Hassan Najja
directeur-bestuurder SOR



Koffieochtend Stadsplein

3

Verslag van de Raad van Commissarissen

3.1 Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen SOR. De RvC adviseert de directeur-bestuurder daarnaast gevraagd en ongevraagd. Ook vervult de RvC de werkgeversrol richting directeur-bestuurder.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten van SOR en nader uitgewerkt in het reglement voor de RvC.

De RvC houdt onder andere toezicht op:

- de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen van SOR;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van SOR;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;
- de naleving van (toepasselijke) wet- en regelgeving;
- risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen.

De RvC heeft drie commissies, te weten een auditcommissie, een zorgvastgoedcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. Deze commissies hebben een eigen reglement. De zorgvastgoedcommissie is in 2021 (in de vergadering van 17 juni) nieuw ingesteld en komt in 2022 voor het eerst samen.

De RvC onderschrijft het belang van werken volgens wettelijke regels en codes en vindt kennis en inzicht erg belangrijk. Hiernaast kent de RvC eenzelfde belang toe aan de bedrijfscultuur zoals die blijkt uit de houding en het gedrag van medewerkers, van de directeur-bestuurder en van de toezichthouders van SOR.

Toezietskader

De visie van de RvC op besturen en toezichthouden, met hierin een uitwerking van de rollen als intern toezichthouder, werkgever en klankbord, is in een notitie vastgelegd. We actualiseren de visie geregeld.

Het totale toezichtskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van SOR en omvat het geheel aan formele spelregels die de RvC bij het vervullen van de verschillende rollen volgt. Dit kader helpt het toezicht beter te structureren, leidt tot focus en functioneert ook als een gedeeld referentiekader. De RvC gebruikt het toezichtskader voor het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursbesluiten en de bewaking van de realisatie van de doelstelling van SOR. Het toezichtskader omvat een:

Extern toezichtskader

- Woningwet
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV)
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV)
- Governancecode Woningcorporaties
- Beleidsregels WSW
- Beleidsregels Aw

Intern toezichtskader

- Statuten
- Visie op besturen en toezicht houden
- Reglement RvC
- Profielschets RvC
- Bestuursreglement
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie
- (Reglement) auditcommissie
- (Reglement) Zorgvastgoedcommissie
- (Reglement) Huurdersbelangencommissie
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Verbindingenstatuut

Toetsingskader

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door de kaders die betrekking hebben op de besturing en op de beheersing van de organisatie:

Besturingskader

- Prestatieafspraken
- Ondernemingsplan
- Portefeuillestrategie
- Meerjarenbegroting
- Jaarplan en begroting
- Accountantsrapportage en managementletter
- Rapportages en oordeelsbrieven van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Beheersingskaders

- Meerjarenbegroting
- Liquiditeitsbegroting
- Reglement Financieel Beleid en Beheer

- Risicobeheersingssysteem
- Gedragscode en beleid ongewenst gedrag
- Besluitvormings-, bevoegdheden- en vervangingsregeling
- Klokkenluidersregeling

De RvC beoordeelt of SOR haar maatschappelijke functie nu en in de toekomst goed kan vervullen. Vanuit de geformuleerde visie wordt bepaald welke strategische maatregelen daarbij horen. Die maatregelen worden door de RvC goed gevolgd met een PDCA-cyclus (plan-Do-Check-Act).

In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijke onderneming, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop invulling en uitvoering is gegeven aan de taken en bevoegdheden in 2021.

3.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol

3.2.1 Toezicht op strategie

De RvC houdt op verschillende manieren toezicht op het functioneren van de organisatie. Om deze toezichthoudende rol goed te kunnen vervullen laat de RvC zich regelmatig informeren over de resultaten in relatie tot de beoogde doelen. De kwartaalrapportages, benchmarks en oordelen van de externe en onafhankelijke accountant en externe toezichthouders bieden de RvC de benodigde input voor dit toezicht. De directeur-bestuurder informeert de RvC ruimschoots en tijdig over actuele ontwikkelingen en het beleid. Daarnaast overlegt de RvC met het Huurdersplatform, de ondernemingsraad en de managers over beleidskeuzes die worden gemaakt door de directeur-bestuurder. Leden van de RvC nemen regelmatig deel aan door de directeur-bestuurder georganiseerde bijeenkomsten met stakeholders bijvoorbeeld tijdens de thema- en strategiedagen.

3.2.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC heeft zich in 2021 op verschillende manieren en naar aanleiding van diverse onderwerpen beziggehouden met de inzet van het vermogen en de financiële continuïteit van SOR.

De auditcommissie komt steeds twee weken voor de RvC-vergadering bijeen. De commissie heeft als taak de RvC te adviseren en bereidt besluitvorming door de RvC voor. In 2021 heeft de auditcommissie zes keer vergaderd. Bij deze vergaderingen waren de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de concerncontroller aanwezig. De auditcommissie heeft de accountant gesproken over de jaarrekening. Niet alleen over de uitkomsten en het proces van opstellen ervan, maar ook over de samenwerking met SOR.

De in 2021 opgerichte zorgvastgoedcommissie adviseert de RvC bijvoorbeeld over het toezicht op het bestuur met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, maar ook over het toezicht op de informatie-verschaffing inzake de (ver)bouw en exploitatie van zorgvastgoed. Ook heeft de zorgvastgoedcommissie een klankbordfunctie met betrekking tot bovengenoemde taakgebieden.

De RvC heeft zich via de kwartaalrapportages laten informeren over de voortgang en realisatie van de in het ondernemingsplan en jaarplan opgenomen doelstellingen.

Governance inspectie

In het eerste kwartaal van 2021 vond de governance inspectie van Autoriteit Woningcorporaties (Aw) plaats. SOR voldoet aan de criteria van good governance en heeft volgens de Aw in de afgelopen jaren goede voortgang geboekt met de professionalisering van de organisatie en de verbetering van de interne beheersing. Er is de afgelopen jaren verder goede voortgang geboekt met het financieel herstel. Het feit dat SOR als geheel aan alle continuïteitsratio's voldoet is volgens het Aw exemplarisch en een mooie mijlpaal. Op 12 januari 2021 voerde een delegatie van de RvC, bestaande uit de heer Fleischeuer (voorzitter RvC) en mevrouw Strörmann (voorzitter auditcommissie) in het teken van deze governance inspectie een prettig en constructief gesprek met de Aw.

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 12 mei 2021 besprak de RvC het jaarverslag 2020 en de jaarrekening 2020 met de directeur-bestuurder en de accountant (Mazars Accountants), werd de controleverklaring door de accountant afgegeven en werd overgegaan tot de goedkeuring van het jaarverslag en de jaarrekening.

Begroting en de meerjarenbegroting

Op 17 november 2021 werden de begroting 2021 en de meerjarenbegroting (update Herstelplan) 2022-2026 besproken en vastgesteld. SOR blijft op geconsolideerd niveau voldoen aan alle vigerende continuïteitsratio's maar voldoet nog niet aan de discontinuïteitsratio's. Behoudens de ICR in de DAEB-tak wordt in beide takken voldaan aan de continuïteitsratio's.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op het initiatief van de RvC en in afstemming met de directeur-bestuurder vond er op 15 december een constructief gesprek plaats van de voorzitter, de voorzitter van de auditcommissie en de directeur-bestuurder met de extern toezichthouder, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de ogen van de RvC is SOR op basis van de waarde en courantheid van het vastgoed, de kasstromen en de jaarlijkse resultaten inmiddels een in de kern gezonde organisatie. Een organisatie die een groeiende groep ouderen bedient. De RvC wilde daarom graag de dialoog aangaan met de extern toezichthouder over de mogelijkheden om binnen de kaders van het Aw/WSW toch te kunnen werken aan een bescheiden toevoeging aan de woningvoorraad zoals is vastgelegd in de portefeuillestrategie 2021-2031. Met zo'n toevoeging kan SOR na jaren weer invulling geven aan de maatschappelijke opgaven in het werkgebied van SOR. Opgaven die steeds urgenter worden.

Het gezamenlijk zorgvuldig wegen van doelen, plannen, investeringen en risico's is een belangrijk uitgangspunt dat door alle partijen wordt gedeeld. Het WSW dient vast te houden aan de formele eisen die de huidige positie van SOR met zich meebrengt, maar reageerde positief op de ambities en de voorgestelde aanpak.

Managementletter

Op 15 december 2021 besprak de RvC de managementletter met de accountant en de directeur-bestuurder. Het algemene beeld is goed. Uit de controle komen geen

fundamentele verbeterpunten naar voren, maar slechts kleine aanscherpingen en verfijningen. Over de voortgang van de aanbevelingen wordt periodiek aan de RvC gerapporteerd.

3.2.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk verslag

Tijdens de vergadering van 12 mei werd door de RvC het volkshuisvestelijk verslag 2020 besproken met de directeur-bestuurder. Voor de vergadering van 17 juni werd ook het populaire jaarverslag geagendeerd. Dit sociaal jaarverslag is zeer toegankelijk, bevat veel beeld en is bedoeld om laagdrempelig en in vogelvlucht een impressie te geven van de maatschappelijke prestaties van SOR in het afgelopen jaar.

Klachtenbehandeling

SOR heeft een klachtencommissie waar huurders terecht kunnen als ze niet tevreden zijn over de dienstverlening van SOR. De huurderscommissarissen laten zich regelmatig informeren over de aard van de klachten. Het reglement klachten- en geschillencommissie is beschikbaar via de website van SOR. Een overzicht van besproken cases in 2021 is opgenomen in hoofdstuk 4 van dit jaarverslag.

Toezicht op belanghebbendendialoog

Legitimiteit en maatschappelijk presteren vragen om een duidelijke dialoog met belanghebbenden. SOR is als organisatie in het maatschappelijk middenveld om die reden regelmatig in gesprek met:

- klanten (huurdersplatform, bewonerscommissies, ambassadeurs en individuele huurders);
- belangenvertegenwoordigers en -organisaties;
- overheid (college van B&W, gemeenteraad, raadsfracties en ambtenaren);
- zorg- en welzijnsorganisaties;
- marktpartijen;
- collega-corporaties;
- politie.

Tijdens de RvC-themadag 'The Big 5: optoppen, ondertoppen, splitsen, nieuwbouw en micro-woongroepen' op 15 september 2021, stond de SOR-ambitie centraal om de komende 10 jaar circa 2000 betaalbare ouderenwoningen toe te voegen. Dit gaat SOR doen door nieuwbouw: door op te toppen, onder te toppen, te (her)ontwikkelen en door het wonen in micro-woongroepen mogelijk te maken. In het kader van de belangrijke opgaven rond ouderenhuisvesting in Rotterdam bezocht de RvC samen met enkele medewerkers van SOR tijdens deze themadag verschillende (mogelijke) 'Big 5'-locaties bezocht. Ook werd gesproken met de voorzitter van het Huurdersplatform.

Huurdersplatform (HPF)

Naast het contact dat de huurderscommissarissen onderhouden met het HPF - dat mede door de coronamaatregelen beperkt was - was er in 2021 geen speciale bijeenkomst met het Huurdersplatform. De bijeenkomst stond gepland op 17 november, maar werd op verzoek van het HPF uitgesteld omdat de voorkeur uitgaat om fysiek bij elkaar te komen. Dat was vanwege corona helaas niet mogelijk. In afstemming met het HPF is de bijeenkomst uitgesteld naar begin 2022. Deze heeft inmiddels plaatsgevonden op 16 februari.

Ondernemingsraad

Eenmaal per jaar overlegt de RvC met de ondernemingsraad (OR). In 2021 vond dit overleg op 17 juni plaats. Tijdens dit overleg hebben de nieuwe leden van de OR en de RvC nader kennisgemaakt en is door zowel de OR als de RvC teruggeblikt op het afgelopen jaar. Er werd onder andere gesproken over de toekomstvisie, het nieuwe ondernemingsplan 2023-2026 en de beoordeling van de bestuurder door de ondernemingsraad. De OR beoordeelt het functioneren van de bestuurder als goed en kenmerkt het handelen van de directeur-bestuurder als energiek, inspirerend en betrokken.

Voorts waren zowel het Huurdersplatform als de OR op verzoek van de RvC betrokken bij de voorbereidingen op de zelfevaluatie van de RvC. Dit gebeurde door opgestelde vragenlijsten in te vullen en de RvC daarmee van feedback te voorzien. De uitkomsten zijn een waardevolle aanvulling op de feedback die de RvC krijgt van anderen, waaronder de directeur-bestuurder en de concern controller.

3.2.4 Toezicht op risicobeheersing

SOR wil op een gestructureerde wijze invulling geven aan integraal risicomanagement. In de vergadering van 17 november werd onder andere met de concern controller gesproken over de doelstellingen en operationalisering van integraal risicomanagement, de huidige praktijk en ambities. In 2022 krijgt dit traject een vervolg en gaan we nader met elkaar in gesprek over prioriteiten en risicobereidheid.

In de vergadering van 17 juni stond de RvC stil bij het feit dat het traject rondom de transitieopgave Zorgvastgoed vrijwel is afgerond. Inmiddels is de wereld veranderd en is er een groeiend tekort aan verpleegplaatsen in Rotterdam. Met dit vraagstuk houdt de Stuurgroep Zorgvastgoed zich bezig, waaraan ook SOR deelneemt. Hierin werken de vier grootste Rotterdamse zorgaanbieders (ConForte1), het zorgkantoor, de gemeente en de woningbouwcorporaties samen. Vanuit de overheid zijn de ministeries van BZK en VWS nauw betrokken. De stuurgroep onderzoekt verschillende oplossingsrichtingen. Op 15 september heeft deze Stuurgroep de voorlopige uitkomsten deelde de stuurgroep de voorlopige uitkomsten met de RvC, alsmede het advies aan de overheid voor een nationaal programma wonen en zorg. Dit advies, gericht op de toegankelijkheid van toekomstig woonzorgaanbod voor ouderen, kan gebruikt worden door het nieuwe kabinet. Het traject krijgt een vervolg in 2022.

3.2.5 Toezicht op verbindingen

In het verbindingenstatuut is het toetsingskader vastgelegd dat SOR hanteert bij het aangaan, onderhouden en ontbinden van verbindingen. Ook geeft het Verbindingenstatuut kaders voor de wijze waarop het toezicht (governance) op verbindingen wordt georganiseerd. SOR kent vier verbindingen, te weten SOR Holding B.V., SOR Vastgoedontwikkeling B.V., SOR Senior-Village B.V. en SOR Voordeban B.V. Alle verbindingen zijn slapend. Door de eenheid van aandeelhouder en leiding is de risicobeheersing gelijk aan die in de Toegelaten Instelling (T.I.).

Vereniging van Eigenaren

SOR neemt als mede-eigenaar deel in één vereniging van eigenaren met appartementsrechten, te weten Marthalaan/Othelloweg. SOR is hiernaast nog in andere verenigingen van eigenaren actief. Dit in verband met gemeenschappelijke

gebouwdelen of buitenruimte. Dit is het geval bij Stadsplein, Buitenban en de Gravin.

Maaskoepel

SOR is aangesloten bij de Maaskoepel, federatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam-Rijnmond. De federatie behartigt de belangen van de woningcorporaties op regionaal niveau. De directeur-bestuurder vertegenwoordigt SOR in de Federatieraad. Via het lidmaatschap van Maaskoepel is SOR ook partner in de woonruimteverdeling binnen de regio (Woonnet Rijnmond).

Aedes

SOR is lid van Aedes, brancheorganisatie van woningcorporaties. Aedes behartigt de belangen van hun leden en geeft advies en informatie aangaande de volkshuisvesting.

3.3 Verslag vanuit werkgeversrol

3.3.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur. Het bestuur van SOR bestaat uit één directeur-bestuurder: de heer E.H. Najja. In 2021 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd.

3.3.2 Beoordelingskader en beoordeling

De RvC geeft actief invulling aan zijn werkgeversfunctie. Voor de uitoefening van de werkgeversrol heeft de RvC een selectie- en remuneratiecommissie. Deze commissie adviseert de RvC over de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de directeur-bestuurder en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor.

Op 17 november vond het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder plaats door de remuneratiecommissie. In 2021 bestond de remuneratiecommissie uit de heer Fleischeuer en de heer Bank. In dit gesprek zijn de doelstellingen en voortgang besproken en werd vooruitgekeken. Aan de orde kwamen onder andere de risico's ten aanzien van zorgvastgoed en de ambities ten aanzien van de mogelijke toevoeging van woningen aan de voorraad, met daarbij de vraag of de organisatie daartoe voldoende



SOR Games 2021

geëquipeerd is. Daarnaast werd gesproken over de energie en de ambities van de bestuurder, mede in het licht van een eventuele herbenoeming in 2023.

3.3.3 WNT-verantwoording

De WNT is van toepassing op SOR. Het voor SOR toepasselijke bezoldigingsmaximum betreft bezoldigingsklasse G. De bezoldiging van de heer E.H. Najja bedroeg in 2021 €197.000.

Bezoldiging leidinggevende topfunctionaris	
Naam	E.H. Najja
Functie	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband	vast
Omvang dienstverband	1
Dienstbetrekking	ja
Beloning	€ 178.147,40
Beloning betaalbaar op termijn (pensioen)	€ 18.852,60
Totaal bezoldiging	€ 197.000,00

3.3.4 Aandelen, leningen, garanties

In 2021 werden aan het bestuur geen aandelen, leningen of garanties verstrekt.

3.3.5 Organisatiecultuur en integriteit

De directeur-bestuurder besteedde in 2021 veel aandacht aan de cultuur en integriteit van de organisatie. In de managementletter wordt een open cultuur omschreven waarin de zachte kant van de beheersingsomgeving goed tot zijn recht komt. Bespreekbaarheid en aanspreekbaarheid dragen bij aan een veilige omgeving, waarin medewerkers bijzonderheden kunnen melden, of anderen in de organisatie direct kunnen aanspreken. Intern is de aanspreekbaarheid geregeld via de klokkenluiders-regeling en een vertrouwenspersoon. Extern is de aanspreekbaarheid geregeld via een klachtenregeling en een onafhankelijke klachten en geschillencommissie. De RvC vindt dit van groot belang en is dan ook blij met het feit dat zowel de accountant als de concern controller in hun werk aandacht besteden aan de zogenoemde soft controls in de organisatie.

In 2021 zijn geen schendingen van integriteit gemeld. De leden van de RvC verklaren expliciet als RvC en als elk lid afzonderlijk dat zij bij hun functioneren de regels van integriteit, zoals opgenomen in de Governancecode, toepassen. Zij zijn dus volledig onafhankelijk in hun handelen. Mogelijk strijdige belangen worden door de leden van de RvC gemeld in de vergaderingen. De directeur-bestuurder meldt tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de RvC. In 2021 deden zich bij de besluitvorming door de RvC geen onverenigbaarheden voor.

In 2021 werd een aanvang gemaakt met het opstellen van het meerjarenprogramma Hospitality. Het programma richt zich op dienstverlening naar klant en medewerkers en heeft twee pijlers: cultuur en organisatieontwikkeling. Het traject krijgt een vervolg in 2022. Ook zullen dan de eerste deelprojecten worden opgesteld en uitgevoerd.

Cultuur en integriteit blijven ook komend jaar belangrijke onderwerpen.

3.4 Verslag vanuit de rol als klankbord

Naast de rol als toezichthouder en werkgever heeft de RvC ook de rol van adviseur of klankbord. De RvC-leden delen hun kennis en ervaring onder meer op het gebied van ouderenzorg, vastgoed- en financiële vraagstukken met de directeur-bestuurder. Deze kennisdeling vindt plaats tijdens gezamenlijke en bilaterale overleggen. Zowel de RvC als de directeur-bestuurder waarderen de wederzijdse openheid in de klankbord-gesprekken.

3.5 Over de Raad van Commissarissen

3.5.1 Profielschets

De RvC werkt met een profielschets. In deze profielschets staan de taak- en kwaliteitseisen waar de RvC en de individuele leden aan moeten voldoen. Deze kwaliteitseisen vormen de basis op grond waarvan de leden van de RvC geworven worden.

De vereiste competenties liggen op de gebieden:

- Governance;
- Volkshuisvesting;
- Vastgoedontwikkeling en -beheer;
- Financiën en control;
- Juridische zaken.

Aanvullend op de wettelijke geschiktheidseisen wordt van de RvC-leden van SOR verwacht dat ze op de volgende zes terreinen over brede generalistische kennis beschikken:

- Financiën;
- Management en bestuur;
- Bouwen, wonen en projectontwikkeling;
- Zorg en welzijn;
- Marketing en consumentenvoorkeuren;
- Wet- en regelgeving.

De RvC bestaat uit vijf leden. Bij een omvang van vijf leden, dienen twee van de vijf leden op voordracht van het Huurdersplatform gekozen te worden. In 2021 waren dat in de huidige samenstelling mevrouw D. Strörmann en de heer T.J.M. Bank.

3.5.2 Benoemingen

In 2021 hebben binnen de RvC geen nieuwe benoemingen plaatsgevonden. Op 26 februari is mevrouw Strörmann herbenoemd als lid van de RvC voor een periode van vier jaar. Ook werd in 2021 de zorgvastgoedcommissie ingesteld. Namens de RvC zullen deelnemen mevrouw Den Teuling en de heer Bank.

3.5.3 Samenstelling van de RvC

De samenstelling van de RvC zag er in 2021 als volgt uit:

Commissaris	Benoemd	Einde periode	Herbenoembaar	Auditcommissie	Zorgvastgoed-commissie	Selectie- en remuneratiecommissie
Drs. S. Fleischeuer (voorzitter) (1954)	30-6-2019	30-6-2023 2e termijn	Nee	-		Lid
Drs. T.J.M. Bank (huurderszetel) (1960)	9-6-2016	9-6-2024 2e termijn	Nee	-	Lid	Lid
Mr. Drs. D. Strörmann (vicevoorzitter, huurderszetel) (1957)	26-2-2017	26-2-2025 2e termijn	Nee	Voorzitter		Lid (voor werving nieuwe commissarissen)
E. A. Dijkstra MRE (1962)	1-1-2020	1-1-2024 1e termijn	Ja	Lid		-
Mr. Ing. R.W.M. den Teuling (1965)	13-5-2020	13-5-2024 1e termijn	Ja	-	Voorzitter	-

Commissaris	Deskundigheidsprofiel	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
Drs. S. Fleischeuer	Management en bestuur, bouwen en wonen	Interim Directeur Stedelijke Ontwikkeling en Economie, Gemeente Utrecht, tot 1 oktober 2021	- Bestuurder van Plan F B.V. - Secretaris van Stichting AVL Mundo
Drs. T.J.M. Bank	Management en bestuur, zorg en welzijn	Bestuurder Stichting Boogh	- Voorzitter Raad van Toezicht Quarijn ouderenzorg, Doorn - Lid remuneratiecommissie Quarijn ouderenzorg, Doorn
Mr. Drs. D. Strörmann	Management en bestuur, bestuursrecht, arbeidsrecht, huurrecht	Advocaat en MFN-register mediator bij KMS-advocaten	- Vanaf 1-1-2018 bestuurslid Stichting Kwaliteit Mediators in Rotterdam
E. A. Dijkstra MRE	Management en bestuur, financiën, bouwen en wonen	Zelfstandig vastgoedadviseur bij DijkRaad en daad in vastgoed	- Partner bij Real Return BV (tot 01-07-2021) - Vice-Voorzitter van Raad van Commissarissen en lid auditcommissie bij woningcorporatie GroenWest te Woerden (tot 01-04-2021) - Lid Raad van Commissarissen en lid auditcommissie bij Zorgpartners Midden-Holland te Gouda - Lid Raad van Commissarissen en lid auditcommissie bij woningcorporatie Rentree te Deventer - Lid Raad van Advies bij Corporatiewarmte te Arnhem
Mr. Ing. R.W.M. den Teuling	Management en bestuur, financiën, bouwen en wonen	Senior adviseur Aestate	- Lid van het bestuur, mede-oprichter van de Stichting Bouw voor Bouw, fondsenwerving voor (gezondheids)projecten in ontwikkelingslanden, vanaf 2004 - Lid van de Raad van Toezicht, Zuylen (tot eind december 2021), Stichting begraafplaatsen en crematoria voor westelijk Noord-Brabant, vanaf 1 januari 2009.

3.5.4 Functioneren van de Raad

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC voldoet aan de criteria voor onafhankelijkheid zoals omschreven in de Governancecode. Mogelijk strijdige belangen worden door de leden van de RvC gemeld in de vergaderingen.

Meldingsplicht

Voor RvC's is een brede meldingsplicht van toepassing. De RvC moet de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) informeren als er sprake is van ongewone omstandigheden, zoals financiële problemen, rechtmatigheidskwesties, twijfel over integriteit en dergelijke. Er deden zich in 2021 geen zaken voor die vallen onder de meldingsplicht voor de Raden van Commissarissen aan de Aw, zoals vastgelegd in de Woningwet.

Informatievoorziening

De RvC baseert zijn oordeel op informatie uit verschillende bronnen. De directeur-bestuurder informeert de RvC mondeling en schriftelijk over de volkshuisvestelijke en financiële prestaties van de organisatie in relatie tot de gestelde doelen en relevante ontwikkelingen. Relevante stakeholders voor informatievoorziening aan de RvC, binnen en buiten de organisatie, zijn: de concerncontroller, de accountant, het WSW en de Aw. Ook de gesprekken van de RvC met het huurdersplatform en de ondernemingsraad zijn voor de RvC belangrijk om informatie te krijgen over het functioneren van de organisatie en de directeur-bestuurder. Ook hield de RvC met het MT op informele wijze een propertytour op 15 september, waarbij onder andere is gesproken met de voorzitter van het Huurdersplatform en verschillende medewerkers. Voorafgaand aan deze propertytour werd de RvC bijgepraat door de Stuurgroep Zorgvastgoed.

Introductieprogramma

Voor nieuwe leden van de RvC is een introductieprogramma beschikbaar.

Zelfevaluatie

Elk jaar dient de Raad conform de Governancecode het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van de individuele leden van de Raad te evalueren. Eens per twee jaar dient dit te gebeuren onder onafhankelijke externe begeleiding.

Naast een evaluatie over het functioneren van de commissarissen onderling en individueel, gaat de evaluatie ook over de interactie met de bestuurder en de relatie met de omgeving. De interactie met de bestuurder betreft met name de verschillende rollen die commissarissen en bestuurder ten opzichte van elkaar hebben, welk feitelijk gedrag van de bestuurder en de commissarissen daarbij wenselijk is en welk gedrag in de praktijk wordt waargenomen. Bij de relatie met de omgeving gaat het om de wijze waarop de RvC en de bestuurder verantwoording afleggen jegens belanghebbenden en of de beelden en verwachtingen van belanghebbenden aansluiten bij die van bestuurder en commissarissen.

Als gevolg van de coronamaatregelen en de nadrukkelijke voorkeur van de RvC om de zelfevaluatie tijdens een fysieke bijeenkomst te laten plaatsvinden, werd de zelfevaluatie (2020) met externe begeleiding verschoven. Deze vond plaats op 18 februari 2021. De uitkomsten zijn gaven geen aanleiding tot urgente acties. De zelfevaluatie (2021) werd ook verschoven en vond plaats op 26 januari 2022. De RvC koos ervoor ook deze

zelfevaluatie te laten plaatsvinden onder externe en onafhankelijke begeleiding en deze zoveel als mogelijk te laten aansluiten op die van 2020. De RvC wil op deze manier bewerkstelligen dat de zelfevaluatie behulpzaam is bij een continue ontwikkeling van en binnen de RvC.

Permanente educatie

Het vervullen van de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties vraagt om deskundige toezichthouders die permanent investeren in hun kennis en kunde.

In een kalenderjaar moet een commissaris minimaal vijf Permanente Educatie-punten behalen. Te veel behaalde PE-punten kunnen worden meegenomen naar het volgend jaar, tot een maximum van de PE-norm die dan geldt (5 punten). De PE-verplichting voor commissarissen (en bestuurders) is ook opgenomen als 'pas toe bepaling' in de Governancecode Woningcorporaties en dienen in het jaarverslag te worden vermeld. In onderstaand overzicht zijn de behaalde PE-punten per RvC-lid weergegeven.



Opening projectenkamer RvC

RvC leden SOR	Behaalde PE-punten in 2018	Behaalde PE-punten in 2019	Behaalde PE-punten in 2020	Behaalde PE-punten in 2021
S. Fleischeuer	5	2	5	8
T.J.M. Bank*	13	6	3	4
D. Strörmann	2	13	9	5
E.A. Dijkstra	n.v.t.	n.v.t.	8	5
R.W.M. den Teuling	n.v.t.	n.v.t.	-	5

*De raad is geïnformeerd over de voortgang van de inhaalprocedure.

Governance-inspectie

In het eerste kwartaal van 2021 vond de Governance-inspectie van Aw plaats. De RvC heeft volgens Aw de toezichtrol serieus en professioneel ingevuld. Zo werden er het afgelopen jaar goede discussies met de bestuurder gevoerd over onder meer de voortgang inzake het Herstelplan, de ontwikkeling van de organisatie, de nieuwe portefeuillestrategie, de kwaliteit van de interne informatievoorziening en de relatie met stakeholders.

Bezoldiging

Bij SOR was de bezoldiging over 2021 voor een RvC-lid € 15.200 en voor de RvC-voorzitter € 22.750. De bezoldiging van de RvC vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen. Deze regeling is algemeen geldend en bindend voor alle leden van de Vereniging voor Toezichthouders Woningcorporaties. SOR valt onder klasse regeling G. De RvC onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder gepaste terughoudendheid die een RvC dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van SOR. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt onder de maximale bezoldiging op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT wordt voorgeschreven.

RvC leden SOR	Termijn functie	Bezoldiging
S. Fleischeuer (voorzitter)	1/1 – 31/12	€ 22.750
T.J.M. Bank	1/1 – 31/12	€ 15.200
D. Strörmann	1/1 – 31/12	€ 15.200
E.A. Dijkstra	1/1 – 31/12	€ 15.200
R.W.M. den Teuling	1/1 – 31/12	€ 15.200

3.5.5 Vergaderingen in 2021

In 2021 vonden zeven formele vergaderingen plaats van de RvC. Hierbij was iedere keer sprake van het vereiste quorum. Geen van de commissarissen was frequent afwezig. Tijdens twee van deze vergaderingen sloot de accountant aan.

Een overzicht van de belangrijkste besluiten, vaststellingen en/of goedkeuringen van de RvC:

- Jaarstukken 2020
- Jaarplan en begroting 2022
- MJB 2022-2026
- Prestatieafspraken

- Portefeuillestrategie 2021-2031
- Treasury jaarplan 2022
- Herbenoeming mevrouw D. Strörmann als commissaris
- Vaststelling reglement zorgvastgoedcommissie

De volgende belangrijke rapportages zijn besproken:

- Stuurgroep Zorgvastgoed
- Managementletter
- Kwartaalrapportages
- Zorgvastgoedrapportages en marktmonitor
- Intern controleplan
- Aedes benchmark

Ter meningsvorming zijn onder andere de volgende onderwerpen geagendeerd:

- Kaders Ondernemingsplan 2023-2026
- Risicomanagement
- Portefeuillestrategie en wensportefeuille
- Zorgvastgoed
- Huurverhoging 2021
- Governance-inspectie
- Verkoop locatie Numansdorp strategisch programma WSW
- Correspondentie WSW
- Implementatie Strategisch Kader WSW

Tot slot

Namens alle leden van de RvC van SOR spreek ik onze waardering uit voor de inzet van alle medewerkers, de ondernemingsraad, het Huurdersplatform en andere betrokkenen in 2021.

De vele creatieve oplossingen voor het verlies van contact als gevolg van coronamaatregelen die binnen de organisatie zijn bedacht en uitgevoerd, verdienen alle lof. Naast alle aandacht en inzet voor het realiseren van de meer materiële doelstellingen hebben deze investeringen in goede samenwerking binnen SOR en werkelijke belangstelling voor onze huurders energie gekost, die zich terugbetaalt in betrokken medewerkers en tevreden huurders.

Drs. S. Fleischeuer (voorzitter)

Rotterdam, 11 mei 2022.

4

Dienstverlening

4.1 Voor wie we er zijn

Het aantal ouderen neemt de komende jaren met ongeveer een derde toe. Daarom besteden we extra aandacht aan betaalbare en voor ouderen geschikte woonplekken en investeren we in arrangementen die oud worden in de eigen wijk mogelijk maken. Dat doen we zodanig dat ouderen op een waardige en prettige manier kunnen wonen en zo lang mogelijk mee kunnen blijven doen in onze samenleving.

Onze doelgroep is divers. Maar we zoeken allemaal naar een zeker thuisgevoel. Dat is dan ook wat wij onze ouderen willen bieden: een thuis! Wij zijn ons hierbij bewust van het feit dat er sprake is van toenemende diversiteit en een stijgend aandeel eenpersoonshuishoudens. Wij werken daarom gebiedsgericht samen aan seniorvriendelijke woonplekken waarbij wordt gewerkt aan integraliteit en diversiteit. Wij gaan voor wijken waarin sociale en fysieke kwaliteit samenkomen.

Bij sociale kwaliteit gaat het om een robuuste, inclusieve sociale infrastructuur in de buurt waarbij nauw wordt samengewerkt met welzijn en zorg. Samen zorgen we ervoor dat de zelfredzaamheid van ouderen wordt vergroot, zodat zij langer thuis kunnen wonen. Wat ons betreft staat de verbinding van ouderen, professionals, vrijwilligers en de buurt centraal. Samen werken we laagdrempelig en pragmatisch aan een prettig en veilig leefklimaat, met aandacht voor het sociale netwerk van ouderen. We ondersteunen vaardigheden om het organiseren van ontmoeting en activiteiten die aansluiten op de behoefte van ouderen, te bevorderen.

Bij fysieke kwaliteit gaat het om woningen, woongebouwen, zogeheten tussenvoorzieningen, verpleeghuizen en seniorvriendelijke wijken. Maar het gaat net zo goed om een veilige, toegankelijke, uitdagende en inclusieve openbare ruimte. Met duidelijke routes die de belangrijkste sociale knooppunten met elkaar verbinden, voldoende bankjes, schaduw en groen dat mooi is om naar te kijken, maar ook aanzet tot beweging en bijvoorbeeld tuinieren, en die contact en vertrouwdheid faciliteert.

Samen met zorgpartijen en maatschappelijke partners werken we aan deze integrale dienstverlening en geven we een thuis aan onze ouderen. Met dit woonconcept zijn we actief in zes gemeenten: Brielle, Hoeksche Waard, Krimpen aan den IJssel,

Nissewaard, Rotterdam en Westvoorne. Onze strategische focus ligt de komende jaren met name op regio Rotterdam.

Woonruimtebemiddeling

In regio Rotterdam bieden we sociale huurwoningen aan via Woonnet Rijnmond. Voor de toewijzing van sociale huurwoningen zijn we gehouden aan de Verordening Woonruimtebemiddeling Rotterdam.

We zijn ook actief in de Hoeksche Waard. In de Hoeksche Waard bieden we onze woningen aan volgens de daar geldende regelgeving. Voor de verhuur van onze sociale huurwoningen in Oud-Beijerland werken we samen met woningcorporatie HW Wonen.

Onze vrije sector huurwoningen verhuren we deels via makelaars en deels via directe bemiddeling. In het laatste geval wordt een woning niet geadverteerd, maar direct aangeboden aan een kandidaat.

4.2 Beschikbaarheid

De diversiteit aan doelgroepen die we bedienen, vraagt om een gedifferentieerd aanbod. Daarom werken we met productmarktcombinaties (PMC's). We onderscheiden een aantal leefstijlafhankelijke producten.

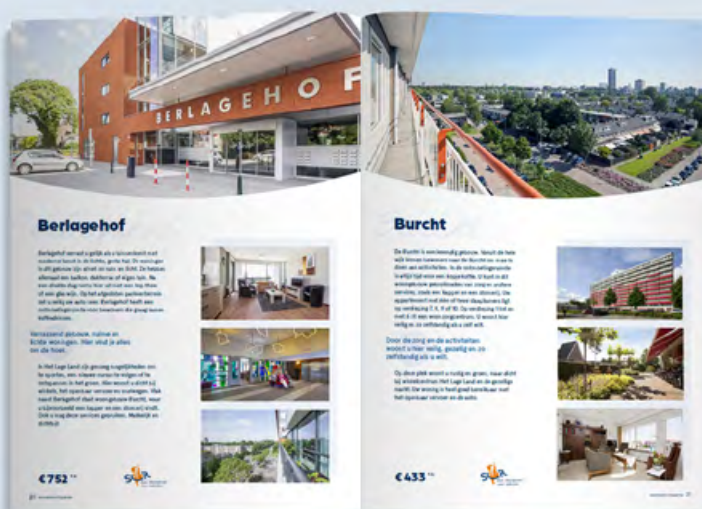
Verdeling vastgoedportefeuille naar productmarktcombinatie 2021				
PMC	Omschrijving		Aantal	%
	PMC 0	Verzorging en verpleging	1905	27%
	PMC 1	Wonen met zorg	1016	14%
	PMC 2	Betaalbaar wonen	1056	15%
	PMC 3	Levendig wonen	1316	18%
	PMC 4	Rustig wonen	863	12%
	PMC 5	Exclusief wonen	1010	14%
Totaal incl. V&V			7166	100%

Aantal woningen naar huurprijsklasse		
Tot (en met) 442,46	346	7%
> 442,46 en ≤ 633,25	2673	51%
> 633,25 en ≤ 752,33	861	16%
> 752,33 en ≤ 1060	1066	20%
> 1060	315	6%
Totaal	5261	100%

Aantal woningen naar gemeente							
Gemeente	≤ 442,46	> 442,46 - ≤ 633,25	> 633,25 - ≤ 752,33	> 752,33 ≤ 1060	> 1060	Totaal	%
Brielle	0	69	45	131	48	293	6%
Hoeksche Waard	0	29	35	81	28	173	3%
Krimpen a/d IJssel	0	38	22	97	0	157	3%
Nissewaard	0	12	20	34	5	71	1%
Rotterdam	346	2508	725	611	225	4415	84%
Westvoorne	0	17	14	112	9	152	3%
Totaal	346	2673	861	1066	315	5261	100%

Doorstroming

In 2021 zijn we in samenwerking met Havensteder en Woonstad een pilot gestart rond doorstroming. Voor de pilot is ingezoomd op de 65-plussers in Prinsenland-Lageland die in een groot appartement (5 kamers) of in een grote grondgebonden woning wonen. Deze groep bestaat uit maximaal 300 65-plussers. Gezamenlijk gaan de corporaties 20 woningen direct bemiddelen. Voor de huurders die in deze pilot vallen is een kleurrijk en informatief Woonwens Magazine gemaakt. In dit magazine worden zij geïnformeerd over levensloopbestendig wonen, maken zij kennis met verschillende corporatiemedewerkers die een rol spelen in deze pilot en wordt het aanbod van complexen binnen deze pilot gepresenteerd. De pilot biedt niet alleen kansen voor doorstroming, maar geeft betrokkenen ook inzicht in de mate waarin mensen hebben nagedacht over hun toekomstige woonwens en hoe deze er dan uit ziet. De uitkomsten van de pilot worden geanalyseerd en gedeeld met andere corporaties en Maaskoepel. Door doorstroming krijgen ook andere groepen woningzoekenden mogelijk betere kansen op de woningmarkt.



4.3 Betaalbaarheid

We zijn verplicht passend toe te wijzen. Van de huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moet minimaal 95% een woning betrekken met een huurprijs lager dan de aftoppingsgrens. Hiernaast zijn we verplicht om op inkomen toe te wijzen. Tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan de EU-doelgroep. In de onderstaande tabel zijn de verhuurresultaten 2021 weergegeven.

Verhuurresultaten 2021				
Huishouden leeftijd / jaarinkomen				Totaal
	≤ 442,46	442,46 - 633,25	> 633,25	
1-persoonshuishouden				
< AOW leeftijd / ≤ 23.725	3	102	2	107
< AOW leeftijd / > 23.725	1	3	76	80
≥ AOW leeftijd / ≤ 23.650	0	52	11	63
≥ AOW leeftijd / > 23.650	0	2	109	111
Totaal 1-persoons h.h.	4	159	198	361
2-persoonshuishouden				
< AOW leeftijd / ≤ 32.200	0	5	0	5
< AOW leeftijd / > 32.200	0	1	33	34
≥ AOW leeftijd / ≤ 32.075	0	15	5	20
≥ AOW leeftijd / > 32.075	0	1	78	79
Totaal 2-persoons h.h.		22	116	138
Totaal aantal verhuringen	4	181	314	499

De verhuringen in 2021 waren 99,38% passend volgens de wettelijke regels van het 'passend toewijzen'. In 2021 voldoen we voor 100% aan de EU-toewijzingen in de 80-10-10 regel.

De mutatiegraad steeg in 2021 ten opzichte van 2020, van 8,52% naar 9,35%. In 2021 hebben we vanwege de Corona-pandemie grotendeels het in 2020 aangepaste verhuurproces gecontinueerd. Vanwege Corona waren er veelal geen groepsbezoeken mogelijk. De reguliere leegstand voor zelfstandige huurwoningen bedroeg eind 2021 1,48%.

Aftoppen

In dit verslagjaar hebben we ons streefhuurbeleid herijkt waardoor 1600 woningen bij mutatie beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep die anders boven de lage aftoppingsgrens waren verhuurd.

Huurverhoging 2021

In 2021 gold de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Deze wet betekende dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hadden op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur woonden. Het ging hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij hadden in 2021 eenmalig

recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Er kwamen 25 aanvragen van huurders binnen voor huurverlaging, op grond van deze wet. Hiervan werden er 20 toegekend. Bij deze huurders werd de huur verlaagd tot €633,25. Vijf aanvragen werden afgewezen.

Voor de uitvoering van deze wet heeft de overheid een gegevensuitwisseling mogelijk gemaakt met de Belastingdienst, zodat wij actief de huren hebben kunnen verlagen van huurders die recht hadden op een huurverlaging op grond van hun inkomen 2019. Van 550 huurders werden de huren per 1 mei 2021 verlaagd naar €633,25. Bewoners die na 2019 te maken hadden met een inkomensdaling waardoor ze ook recht hadden op een huurverlaging, konden zich heel 2021 bij ons melden om alsnog in aanmerking te komen. Hierover hebben we onze huurders geïnformeerd via een brief, door middel van onze website, en via onze nieuwsbrief.

Al begin 2021 legde SOR haar voorstel voor de huurverhoging 2021 voor aan het Huurdersplatform en ontving hierover een positief advies. Half februari werd echter duidelijk dat de overheid had besloten de huren in de sociale sector te bevriezen. Hierdoor gold voor sociale huurwoningen in 2021 of een huurverlaging of een huurbetevriezing.

Voor de vrije sector werd voor het eerst de huurverhoging per woning gemaximeerd op inflatie + 1%. De huren van de woningen in de vrije sector werden door SOR dit verslagjaar verhoogd met 1,4% (inflatie) of het 2,4% (inflatiecijfer + 1%), afhankelijk van het huurcontract.

Vangnet

Huurders met financiële problemen die in een sociale huurwoning wonen, helpen we door hen een beroep te laten doen op het vangnet dat we speciaal daarvoor hebben gecreëerd. Bijvoorbeeld door het verlagen van de rekenhuur zodat de aanvraag van huurtoeslag mogelijk wordt. In 2021 kwamen er geen verzoeken binnen van huurders om de rekenhuur aan te passen zodat deze huurtoeslag kon aanvragen.

Samenwerken aan betaalbaarheid

In Rotterdam wonen relatief veel mensen met armoedeproblematiek en schulden. Zowel het Rotterdamse College als de corporaties hebben daarom het voorkomen en aanpakken van armoede en schulden onder Rotterdammers hoog op de agenda staan. De gezamenlijke werkgroep Betaalbaarheid richt zich op betaalbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan het voorkomen en verminderen van schulden en armoede. Dit vraagt inzet van de deelnemende corporaties en de gemeente. Binnen de werkgroep wisselen betrokken partijen kennis en informatie uit en kijken we waar we elkaar kunnen versterken.

Huurachterstanden

Onze persoonlijke aanpak bij huurachterstanden zetten we in 2021 verder voort. Binnen één maand hebben we helderheid over het betaalprobleem van de huurder. Huurders met betalingsproblemen brengen we op een persoonlijke, veilige en snelle manier met hulpverleners in contact. Ultimo december 2021 hadden 73 huishoudens een betalingsregeling. In 2021 vonden geen huisuitzettingen plaats op basis van betalingsachterstanden.

4.4 Kwaliteit van ons vastgoed

SOR wil kwalitatief goede woningen bieden, afgestemd op het huurprijsniveau en de wensen van haar huurders. We doorlopen daarom periodiek onze vastgoedcyclus waarbij we onder meer stilstaan bij onze ondernemingsdoelstellingen, het opstellen van ons portefeuilleplan, onze complexstrategieën en de complexbeheerplannen.

Nieuwbouw en transformatie

In 2021 vonden de volgende activiteiten plaats:

- SOR en Lelie Zorggroep gaan beide investeren in de verbouwing van Atrium. AW en WSW hebben ingestemd met de voorgenomen investering. In Atrium worden plekken gerealiseerd voor zware zorg al dan niet met plattegrondwijzigingen.
- Medio juni 2021 werd het project transformatie Catharina Gasthuis opgeleverd. Hier zijn 55 plekken voor zware zorg gerealiseerd met bijbehorende ruimten. De nazorgfase van zes maanden is inmiddels verlopen. Het project is geheel afgerond.
- SOR startte op 1 november 2021 met het project Sonneburgh II. Het project is een samenwerking tussen SOR en de Lelie Zorggroep en voorziet in de realisatie van 64 voor zware zorg geschikte appartementen in gebouw II. De zorgplekken worden ingezet ten behoeve van de verpleging van Korsakovpatiënten. De oplevering staat gepland voor 1 april 2022.
- Op een drietal locaties zijn we de initiatieffase gestart en werken we de mogelijkheden uit voor het toevoegen van woningen door woningen te splitsen, op te toppen, onder te toppen en te ontwikkelen. De verwachting is dat we hiermee ongeveer 130 woningen kunnen toevoegen op deze locaties.



- Het project Boekholt werd in juli 2021 opgeleverd. De begane grond en eerste verdieping van het complex Boekholt aan de Robert Kochplaats in Ommoord / Prins Alexander zijn volledig getransformeerd. Hier zijn 30 appartementen gerealiseerd. Ook zijn er algemene ruimten die nader kunnen worden ingevuld en is er een royale tuin.

Onderhoud

Bij gebouw Siloam troffen we maatregelen met betrekking tot de gevelbeplating. Deze werkzaamheden zijn afgerond.

Sloopprojecten

Er waren in 2021 geen sloopprojecten.

Veiligheid

In 2021 werd een start gemaakt met ons brede veiligheidsprogramma. Het veiligheidsprogramma richt zich op de fysieke veiligheid van en in ons vastgoed, beheer en onze bewoners.

In 2021 startten we in de woongebouwen De Boog en Heulbrug met het plaatsen van zogeheten BraMscootmobielboxen. Dit zijn brandveilige privé-scootmobielstallingen die in het gebouw kunnen worden geplaatst. Deze brandveilige scootmobielboxen in De Boog en Heulbrug zijn de eerste boxen die zijn geplaatst in Nederland en Europa. De boxen zijn, voorafgaand aan de plaatsing, gekeurd door de brandweer van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Om de scootmobielstallingen naast functionaliteit ook een mooie uitstraling te geven, zijn De BraMboxen verfraaid met Healing Art van fotografe Sarah, in de vorm van verschillende afbeeldingen uit de natuur die bewoners zelf konden kiezen.

Onze doelstelling om in 95% van onze woongebouwen de woningen te voorzien van het PKVW, realiseren we in stappen. Elk jaar zorgen we dat een aantal gebouwen het keurmerk krijgt of behoudt. De werkzaamheden worden zoveel mogelijk gecombineerd met groot onderhoud en/of schilderwerk. Het keurmerk wordt afgegeven als een gebouw voldoet aan een aantal technische veiligheidseisen en is 10 jaar geldig. In 2021 vond alleen herkeuring (na 10 jaar) plaats. Het betrof 11 complexen (ca. 750 woningen).

Duurzaamheid

De trend in Nederland is om woningen van het gas te halen. Als corporatie kunnen wij daar een voortrekkende rol in nemen. SOR wil naar draagkracht bijdragen. We hantieren hierbij de volgende strategische uitgangspunten:

- we laten duurzaamheidsinvesteringen samenvallen met levensduurverlengende investeringen of planmatige onderhoudsingrepen;
- we sluiten waar mogelijk aan op het warmtenet (bij levensduurverlengende investeringen of planmatige onderhoudsingrepen) als het warmtenet beschikbaar is;
- de primaire drijfveer om te investeren in het gasloos maken van woningen is veiligheid;
- Een investering in duurzame opwekking van energie en/of het gasloos maken van een gebouw moet in principe een sluitende businesscase kennen.

In 2021 verkenden we voor Rubroek de mogelijkheden om het complex gasloos te maken. In 2022 pakken we dit verder op.

We gaan inzichtelijk maken hoeveel woningen aardgasvrij zijn en hoeveel woningen hierop worden voorbereid. Hierover hebben we prestatieafspraken gemaakt in dit verslagjaar. Met betrekking tot de Transitievisie Warmte anticiperen we op plannen in de Rotterdamse Gebiedsaanpak. In 2022 starten we met het opstellen van een actie-agenda.

Op locaties waar we woningen op bestaande bouw willen toevoegen (optoppen), kijken we naar mogelijkheden om bijvoorbeeld groene daken toe te voegen.

We faseren onze investeringen tot 2025 met een focus op complexen met een laag energielabel. De stand van de gemiddelde energie-index (Ei) is eind 2021 1,4. We voldoen hiermee aan de norm volgens de huidige systematiek.

Verkoop grondposities

Het transport van de grondpositie locatie Havenkade 2 in Numansdorp heeft in 2021 plaatsgevonden.

4.5 Hospitality

Onze dienstverlening draagt bij aan de intrinsieke betekenis van wonen, welzijn en zorg en uit zich in de betrokkenheid en betrouwbaarheid van SOR als dienstverlener. Onder dienstverlening verstaan we iedere interactie met en transactie tussen ouderen, bedrijven of instellingen met SOR en de interactie en transactie tussen collega's binnen SOR. Hierbij gaat het om informatievoorziening, bejegening, ontvangen en afhandelen van meldingen en klachten en het verlenen van diensten. Excellente dienstverlening is vraaggestuurde interactie. In die zin verschilt het van communicatie.

We hanteren vier uitgangspunten die aansluiten bij onze kernwaarden:

1. oprecht persoonlijk contact staat voorop (kernwaarde: persoonlijk);
2. samen doen (kernwaarde: betrokken);
3. doen wat we beloven (kernwaarde: duidelijk);
4. groeien vanuit thuisgevoel (kernwaarde: ondernemend).

In 2021 lanceerden wij trots ons meerjarenprogramma Hospitality. Dit programma richt zich op organisatie- en cultuurontwikkeling en maakt onderdeel uit van de beoordelingssystematiek. Het is prachtig om te zien dat iedereen de visie en activiteiten uit dit programma heeft omarmd. Elke medewerker heeft een aandeel in het programma.

Aedes Benchmark

De Aedes-benchmark is al acht jaar een vaste waarde voor woningcorporaties. Het geeft niet alleen een beeld van de prestaties en uitdagingen van corporaties. Het is ook een mooi instrument waarmee de sector zichzelf verder ontwikkelt. SOR laat over de afgelopen drie jaar een stabiel beeld zien over de verschillende prestatievelden. Op het prestatieveld Duurzaamheid laat SOR dit verslagjaar een hogere score zien (A) dan vorig jaar (B).

Prestatieveld	Score 2021	Score 2020	Score 2019
Huurdersoordeel	B	B	B
Bedrijfslasten	B	B	C
Duurzaamheid	A	B	B
Onderhoud & verbetering	B	B	B
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	C	C	C

Voor wat betreft het prestatieveld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid formuleerden wij in 2021 onze ambities in onze Portefeuillestrategie 2021-2031:

- een groei van de beschikbaarheid van woningen in het huursegment onder de aftoppingsgrens (ATG) van 2.000 in de komende 10 jaar. Dit zal voor een groot gedeelte plaatsvinden op en onder bestaande gebouwen en door grote (dure) woningen te splitsen in twee kleinere (betaalbare) woningen.
- Verhogen van de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep: minimaal 60% van de woningen onder de (eerste) aftoppingsgrens in 2031 (was 50%).

We zetten dus in op een verdere verbetering van de scores op de in de Aedes Benchmark opgenomen prestatievelden.



Het meerjarenprogramma Hospitality

KWH-metingen

We streven ernaar onze dienstverlening continu te verbeteren. Hiervoor maken we gebruik van de KWH-metingen als instrument. De KWH-metingen zijn maandelijks. De cijfers laten zien dat de scores van SOR gelijk zijn aan of hoger dan het landelijk gemiddelde.

Meetpunten	KWH-score SOR 2021	Landelijke score
Algemene dienstverlening	7,3	7,3
Woning zoeken	8,3	7,8
Nieuwe woning	8,4	7,8
Huur opzeggen	8,3	8,0
Reparaties	8,0	7,9
Planmatig onderhoud	8,0	7,5
Gemiddeld	8,1	7,7

Klachtenmanagement

In 2021 zette SOR in op de optimalisatie van ons klachtenmanagement. Hiervoor werd zowel in- als extern input opgehaald onder collega's en stakeholders. Met deze input is de route naar procesoptimalisatie in kaart gebracht en zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd. In 2022 worden de acties en projecten hiervoor verder uitgezet.

Klachten- en geschillencommissie

Zijn huurders onverhoopt toch niet tevreden met onze dienstverlening dan kunnen zij in veel gevallen terecht bij de onafhankelijke klachtencommissie van SOR. Deze klachtencommissie bestaat uit drie onafhankelijke leden.

Deze commissie bestond gedurende het verslagjaar uit:

- Ing. J. Sens
- Mr. M. van Seventer
- Mr. Drs. C.J.M. Stubenrouch

Is de klacht in behandeling bij de rechter, de Huurcommissie, de regionale Bezwarencommissie Huisvesting of een vergelijkbare instantie? Dan houdt de klachtencommissie zich afzijdig. In het Reglement klachten- en geschillencommissie SOR staat precies welke klachten niet bij de onafhankelijke klachtencommissie thuis horen. Het reglement is gepubliceerd op onze website.

De commissie brengt jaarlijks voor 1 maart verslag uit over haar werkzaamheden in het voorgaande kalenderjaar aan het bestuur, het huurdersplatform en de Raad van Commissarissen. In 2021 zijn er twee cases besproken:

1. Klacht inzake verkiezing bewonerscommissie. Na bemiddeling van SOR is deze klacht ingetrokken.
2. Klacht inzake lekkage. Ook deze klacht is na bemiddeling van SOR ingetrokken.



Sociale kwaliteit

Sociale kwaliteit hangt samen met de kwaliteit van leven van individuele mensen (levensgeluk) én met de sociale context waarin deze mensen leven. Het gaat bijvoorbeeld om welzijn, veiligheid, comfort en zorg (in de buurt). Maar het gaat evengoed om de toegankelijkheid van de sociale infrastructuur in complexen, buurten en wijken. Wij streven naar een goed leefklimaat waarin onze huurders zich welkom, thuis en veilig voelen. Dit betekent dat we in onze gebouwen continu werken aan een prettige sfeer, waarbij aandacht is voor zingeving en vrijetijdsbesteding en waar bewoners actief kunnen blijven en anderen kunnen ontmoeten. Waar nodig kunnen zij terugval- len op betrouwbare betrokken en benaderbare professionals voor een praatje, onder- steuning of met een hulpvraag.

35-jarig bestaan

Ter ere van het 35-jarig bestaan van SOR bezochten we onze woongebouwen om hier met onze bewoners op een feestelijke wijze bij stil te staan. Samen met onze bewoners bij stil te staan. Vier weken lang zijn we met alle medewerkers op bezoek geweest bij onze huurders in onze gebouwen. Dit deden we met koffie, Italiaanse lekkernijen en geweldige Barista-mannen. Tijdens de bezoeken hebben in de gebouwen mooie gesprekken gevoerd met de bewoners. Openhartig en eerlijk, soms met het hart op de tong. Eventuele verbeterpunten in onze dienstverlening hebben wij ter harte geno- men.

Participatie

In 2021 zette SOR in op de doorontwikkeling van participatievormen. Hiervoor zijn verschillende onderzoeken verricht en zijn oriënterende gesprekken gevoerd met ons Huurdersplatform en de bewonerscommissies, maar ook bijvoorbeeld met onze ambassadeurs. Doel was om zo de behoefte naar formele en informele participatie en verschillende participatievormen te peilen. In 2022 geven we dit een vervolg en gaan we ons participatiebeleid verder vormgeven.

Bewoners- en activiteitencommissies

In onze gebouwen zijn veel bewoners- en activiteitencommissies actief. Inzet is dat de bewoners- en activiteitencommissies zelf de organisatie van ontmoeting en activiteiten op zich nemen. Wij ondersteunen dit door het bieden van een ruimte voor ontmoeting en het stimuleren van bewonersinitiatieven.

We stimuleren deze bewonersgroepen mee te denken over oplossingen voor leefbaar- heidsvraagstukken. Dit gebeurt op verschillende manieren. Zo zijn bewoners bijvoor- beeld deelnemer van het planteam bij nieuwe ontwikkelingen, groot onderhoud of renovatieprojecten. Ons Huurdersplatform en bewonerscommissies zijn in zo'n plan- team al vroeg bij een vastgoedproject betrokken en worden meegenomen in de keuzes die we maken.

Soms lukt het bewoners van een woongebouw niet om een bewonerscommissie te starten, terwijl er wel behoefte lijkt te zijn aan ontmoeting. In dat geval bieden we ondersteuning.

Ambassadeurs

Meedoen, waarde hebben voor je omgeving. Het talent dat je hebt inzetten voor je medemens, ertoe doen. Dat is belangrijk voor iedereen en niet in de laatste plaats voor

ouderen. Na een vol en werkzaam leven is het nog altijd fijn om je in te zetten voor anderen. Binnen de SOR-woongebouwen zijn er bewoners die het fijn vinden om van betekenis te zijn voor hun medebewoners: onze ambassadeurs. Het zijn bewoners die bijvoorbeeld de jaarlijkse wandeltocht organiseren, een schrijversclub oprichten of bezichtigingen organiseren voor toekomstige bewoners en daarmee de verhuurmakelaar ondersteunen. Ze hebben plezier in deze activiteiten en vinden het zelf vaak 'de normaalste zaak van de wereld' dat ze zich hiervoor inzetten. In 2021 voerden we gesprekken met een deel van de ambassadeurs om nog beter inzicht te hebben in wat hen beweegt en waar zij zelf behoefte aan hebben. De uitkomsten van deze verkenning worden in een interactieve workshop met de ambassadeurs gedeeld. Dit verslagjaar hebben we extra ingezet op de werving van ambassadeurs. Dit heeft mede geresulteerd in een verdere toename het aantal SOR-ambassadeurs. SOR waardeert de inzet van de 'ambassadeurs' enorm en ondersteunt graag de initiatieven die zij ontplooien.

SOR Burendag

Onze Burendag is een jaarlijks terugkerend feest dat we samen met alle burens vieren op de vierde zaterdag in september. Dit verslagjaar viel Burendag op zaterdag 25 september. In onze woongebouwen wordt er volop aandacht aan besteed. Het is een dag waarop we gezellig samenkomen. Dit jaar meldde zich 24 woongebouwen aan voor de Burendag. Er werden allerlei activiteiten georganiseerd. Van een poffertjeskraam in Borghave, het rondbrengen van een brunch in Rubroek tot een gezellige middag met muziek uit de jukebox in de Binnenhoftoren. Overal stonden gezelligheid en verbinding centraal.

De winnaar van de SOR-Burendagprijs 2021 was woongebouw Lombarde in Rotterdam Lombardijen. De Lombarde organiseerde een uitgebreide High Tea voor de bewoners. Omdat het gebouw niet beschikt over een eigen ontmoetingsruimte, had de organisatie een extra hindernis. Maar die werd opgelost door de High Tea te laten plaatsvinden in de Orangerie van de naastgelegen zorginstelling. De prijs van €250 wordt besteed aan een gezamenlijke activiteit voor alle bewoners of iets dat ten goede komt aan het gebouw.



Burendag Plussenburgh

Bedankdag

Alle formele en informele participanten leveren een belangrijke bijdrage aan het thuisgevoel. Jaarlijks staan wij daarom stil bij hun inzet. Helaas was het in 2021 vanwege de Coronacrisis niet mogelijk om een Bedankdag te houden. Alle participanten hebben een vrijkaart ontvangen voor Diergaarde Blijdorp.

4.6 Maatschappelijke samenwerking

Samen met anderen werken we aan de ouderenhuisvesting van vandaag en morgen. Hierbij is ons uitgangspunt dat we samen met maatschappelijke partners iets bereiken dat meer is dan de som der delen en samen toegevoegde waarde creëren die geen van de partijen afzonderlijk had kunnen behalen. Hierbij hebben wij oog voor verschillende belanghebbenden zoals onze huurders, collega-corporaties, Maaskoepel, de gemeenten Brielle, Hoeksche Waard, Krimpen aan den IJssel, Nissewaard, Rotterdam en Westvoorne, welzijns- en zorgpartijen.

Huurdersplatform

Het Huurdersplatform is een vereniging die de belangen behartigt van alle huurders van SOR. We waarderen de open en constructieve wijze waarop het huurdersplatform onze gesprekspartner is op strategisch-tactisch niveau voor onderwerpen die de huurder raken. Het bestuur heeft een dagelijks bestuur, bestaande uit een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. In 2021 bestond het huurdersplatform uit totaal vier leden:

- De heer T. Dekker (voorzitter)
- Mevrouw R. Kranenburg (secretaris)
- De heer L. Prooijen (lid en penningmeester)
- Mevrouw Mr. M. I. Agema (lid)



Huurdersplatform

Met het Huurdersplatform werden in 2021 zes officiële overlegvergaderingen gehouden. Onderwerpen die onder andere zijn besproken tijdens de overlegvergaderingen waren:

- Jaarplan 2021
- Huismeesters/bewonerscommissies
- Participatie/ambassadeurs
- Portefeuillestrategie 2021-2031
- Beschikbaarheid
- Stand van zaken Herstelplan en Begroting 2022
- Doorstroming

Tijdens deze overleggen gaven de leden van het Huurdersplatform ons op verschillende thema's mondeling feedback. Ook werden er zo nodig extra afspraken op thema gemaakt zoals over de huurverhoging 2021, de biedingen aan de regiogemeenten, het bod op de woonvisie Rotterdam en de prestatieafspraken 2022-2023 gemeente Rotterdam.

Het huurdersplatform ontving adviesaanvragen over:

- Huurverhoging 2021

Tenslotte was er in dit verslagjaar regelmatig digitaal overleg om het Huurdersplatform bij te praten over lopende zaken.

De Algemene Ledenvergadering (ALV) in het voorjaar kon in verband met de coronacrisis geen doorgang vinden. Om toch bij elkaar te kunnen komen, werd er in het najaar voor gekozen geen grote ALV te houden, maar deze op te knippen in drie bijeenkomsten op drie verschillende locaties. Deze werkvorm is zeer positief ontvangen.

De ALV-bijeenkomsten werden onder meer benut om ook een oproep te doen voor nieuwe bestuursleden. SOR was hierbij aanwezig en gaf een presentatie over het belang van participatie om de oproep van het Huurdersplatform te ondersteunen.

In 2021 werd de geplande themabijeenkomst tussen het Huurdersplatform, de RvC en SOR op verzoek van het huurdersplatform uitgesteld naar Q1 2022, omdat de voorkeur uitgaat naar een fysieke bijeenkomst.

Biedingen en prestatieafspraken

In 2021 deed SOR biedingen aan de vijf regiogemeenten (Brielle, Nissewaard, Hoeksche Waard, Krimpen aan den IJssel en Westvoorne). De biedingen zijn in overleg met het Huurdersplatform tot stand gekomen. Het bezit in deze gemeenten is zeer beperkt. Deze gemeenten hebben wij daarom net als voorgaande jaren een bod gedaan dat vervolgens, met instemming van de desbetreffende gemeenten, door de betrokken partijen als prestatieafspraken wordt beschouwd.

In 2021 maakten gemeente Rotterdam en SOR prestatieafspraken voor een periode van twee jaar, te weten 2022-2023. Het bod kwam in nauwe afstemming met ons Huurdersplatform tot stand. De vertaling naar prestatieafspraken heeft in tripartite overleg plaatsgevonden. Een belangrijke ambitie in Rotterdam is het streven naar meer differentiatie en kwaliteit in woonmilieus, om een thuis voor alle Rotterdammers te

bieden. SOR levert de komende jaren een belangrijke maatschappelijke bijdrage op het gebied van beschikbare en betaalbare ouderenhuisvesting en (woon)zorgvastgoed.

Het borgen van voldoende aanbod van huurwoningen in het sociale segment heeft onze prioriteit. De opgave rond de energietransitie pakken we gezamenlijk op. We gaan slim om met hitte en (hemel)waterproblematiek in nieuwbouw en hebben hierbij ook aandacht voor circulariteit. Het gezamenlijk streven is om eventuele betaalbaarheidsproblemen bij de bron aan te pakken met het toepassen van maatwerk. Sommige bewoners hebben extra ondersteuning nodig. Samen geven we thuis. Leefbaarheid en veiligheid zijn noodzakelijke voorwaarden voor het thuisgevoel. Daarom stimuleren en ondersteunen we bewonersinitiatieven, zetten we in op veiligheid, inbraakpreventie en sociaal beheerplannen en investeren we in training en coaching van onze (t) huismeesters. De voortgang op de gemaakte afspraken wordt periodiek besproken met het Huurdersplatform en gemeente Rotterdam.

Samen met de huurdersorganisaties, gemeente Rotterdam en de collega-corporaties blijven we scherp op hoe het proces rond de prestatieafspraken verder verbeterd kan worden.

Bijzondere doelgroepen

SOR is er ook voor bijzondere doelgroepen (HBD). Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen maken we gebruik van een zorgvuldig vormgegeven proces. Het succes van het HBD-traject is immers medeafhankelijk van de omgeving. De woningzoekende staat dan ook centraal. Bij de plaatsing wordt rekening gehouden met de woningzoekende en de actuele samenstelling en draagkracht van de bewonerscollectieven in onze gebouwen. Jaarlijks maken wij prestatieafspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen. In 2021 huisvestten wij 16 HBD'ers. We voldeden hiermee aan de norm. SOR ontvangt voor de begeleiding en het proces veel complimenten vanuit de zorg en vanuit de doelgroep zelf.

Langer Thuis Akkoord

Rotterdamers moeten oud kunnen worden in hun eigen wijk, met hun sociale contacten in de buurt. Daarom ondertekenden 41 marktpartijen, corporaties, zorg- en welzijnspartijen, ouderenbonden en de gemeente op 17 februari 2020 het 'Langer Thuis Akkoord 2020-2025'. SOR is als de ouderenhuisvester van Rotterdam een belangrijke en betrouwbare partner en neemt samen met acht andere partners deel aan de Kerncoalitie Langer Thuis.

In 2021 gaven we gezamenlijk verder invulling aan de afspraken uit het Langer Thuis Akkoord. Hierin hebben partijen afgesproken samen invulling te geven aan acties binnen een drie sporen-aanpak. Het eerste spoor betreft het toevoegen van levensloopbestendige woningen. In 2021 troffen we de voorbereidingen voor het toevoegen van 140 betaalbare ouderenwoningen in de komende twee jaar. Spoor twee betreft het gezamenlijk betekenis geven aan seniorvriendelijke wijken, waarbij het om fysieke en sociale kwaliteit gaat. Centrale plekken in de wijk, met voorzieningen voor ouderen, geschikte woningen, een huisartsenpost, gezamenlijke activiteiten en bijvoorbeeld een wijkrestaurant zijn hierbij belangrijke sociale knooppunten. Dit resulteerde in het verslagjaar onder meer in een conceptualisering van wonen-welzijn-zorg clusters die we met partners nader gaan uitwerken. Maar ook in projecten die zich richten op

doorstroming, de realisatie van comfortwoningen, woningen waar de opties die langer thuis wonen mogelijk maken gedemonstreerd worden, meer aandacht voor dementie en zogeheten 'plusroutes' in de wijk en een verkenning van kansen op het gebied van natuur in de directe omgeving van woongebouwen of (woon)zorgvastgoed. Het derde spoor bestaat uit nieuwe woonzorgconcepten tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in. Samen met onze welzijns- en zorgpartners hebben we gewerkt aan de conceptontwikkeling die eventuele intensievere zorg thuis mogelijk moet maken en hoe deze vorm van dienstverlening er dan uit ziet en wordt georganiseerd. Dit traject krijgt een concreet vervolg in 2022.

Tot slot werkten we samen met corporaties Havensteder, Woonbron, Woonstad en Vestia en gemeente Rotterdam in het pilotproject Seniorenmakelaar. De Seniorenmakelaar helpt ouderen bij geschikt wonen. De Seniorenmakelaar denkt met ouderen mee hoe zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. De pilot wordt gecontinueerd in 2022.

Woongroep

SOR zette in 2021 stevig in op het experiment Woongroepen. Zo werd dit verslagjaar ten behoeve van dit experiment een Taskforce opgericht, een prijsvraag uitgeschreven en begeleiding beschikbaar gesteld. In de praktijk bleek er belangstelling, maar dit leidde niet tot de juiste match van groepen, gebouw en omgeving. Het experiment heeft tot twee concrete vervolgstappen geleid. Op de locatie Boekholt betekent dit een andere wijze van verhuur. Het concept om een woning te delen krijgt een vervolg in de BIG 5 deelstrategie woning delen. Dit concept gaat uit van bijvoorbeeld twee broers of zussen die samen een woning delen.

Zorgvastgoed

In 2019 bracht bureau BDO in kaart hoe groot de totale opgave rond het Rotterdamse zorgvastgoedvraagstuk is. De vraag naar verpleegzorg neemt de komende jaren toe. In geld uitgedrukt is er volgens dit onderzoek circa 1 miljard euro nodig om aan de toenemende vraag te voldoen. Dit betreft dan zowel de noodzakelijke uitbreiding van plaatsen als gevolg van vergrijzing, als het consolideren of herbouwen van plaatsen om te voorkomen dat plaatsen wegvallen. Ook is gebleken dat de markt financieel niet tijdig kan inspelen op deze toenemende vraag. Om te voorkomen dat de toegankelijkheid van verpleegzorg in de toekomst ernstig onder druk komt te staan, is nu actie nodig.

In regio Rotterdam is daarom het initiatief gestart om het aanstaande tekort aan deze verpleegzorg plaatsen (intramurale zorg/wooncombinatie voor ouderen met zware zorgindicatie) aan te pakken. In dit initiatief werken de vier grootste Rotterdamse zorgaanbieders, het zorgkantoor, de gemeente, SOR en andere woningbouwcorporaties samen. Vanuit de overheid zijn de ministeries Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Volksgezondheid, Welzijn en Sport nauw betrokken geweest bij overleg en afstemming. Het doel van deze coalitie is om te waarborgen dat een duurzame oplossing wordt gevonden voor bestaande knelpunten in het zorgvastgoed. Men richt zich hierbij op de landelijke politiek. De fase van probleemanalyse en het formuleren van oplossingsrichtingen is afgerond. Inmiddels zijn twee kwartiermakers aangesteld voor het vervolg in 2022.

Leefbaarheid

Het thuisgevoel van onze bewoners wordt mede bepaald door de leefbaarheid in een woongebouw en de directe woonomgeving. Daarom zetten we ook in 2021 weer in op de succesvolle participatievorm 'Van wens naar werkelijkheid'. Het project 'Van wens naar werkelijkheid' is al langer een groot succes. Dit verslagjaar kwamen er veel meer aanmeldingen binnen dan voorgaande jaren. In totaal kwamen er 48 aanmeldingen bij de commissie binnen die alle inzendingen beoordeelt (23 in 2020). Per woongebouw gaat er maximaal één wens in vervulling. De wensen staan allemaal in het teken van verbinding.

In 2021 vonden in samenwerking met Stichting Droom & Daad en Compagnon Events uit Rotterdam de Zomer Serenades plaats in een groot aantal van onze woongebouwen. In verschillende tuinen van onze Rotterdamse woongebouwen klonken vele bekende liedjes. Ten gehore gebracht door de muzikanten van Batavier die de liedjes in een nieuw jasje staken. De Zomer Serenades worden door onze bewoners erg gewaardeerd en zorgen voor vrolijkheid en vertier.

In augustus 2021 startte het project 'Samen Eten' in de complexen Borghave en Meyburg. Dit is een initiatief van Thuishulp Rotterdam, Kansrijk Ondernemend Welzijn, gemeente Rotterdam, Dock en SOR. Voorafgaand aan de maaltijd drinken bewoners samen een kopje koffie.

Tot slot: een initiatief van Coalitie Erbij Rotterdam in samenwerking met het Sint Laurens Fonds inspireerde een groep bewoners in de Plussenburgh om 2500 mutsjes te breien. Tijdens de Goedgemutste Breicampagne breidden bewoners voor een goed doel. De campagne zorgde ook voor veel saamhorigheid. Per mutsje overhandigde Innocent 20 cent aan het Nationaal Ouderenfonds.



Goedgemutste Breicampagne

5

Organisatie

In ons dagelijks werk streven we naar excellente dienstverlening en bieden unieke service op maat op basis van persoonlijke wensen en behoeften. Hiervoor hebben we enerzijds bevlogen en betrokken medewerkers nodig met de juiste competenties en kennis en de juiste houding en gedrag. We streven naar een optimale aanpasbaarheid van de organisatie. Anderzijds streven we naar effectieve horizontale samenwerking tussen organisaties die samen met ons werken aan het thuisgevoel voor bewoners.

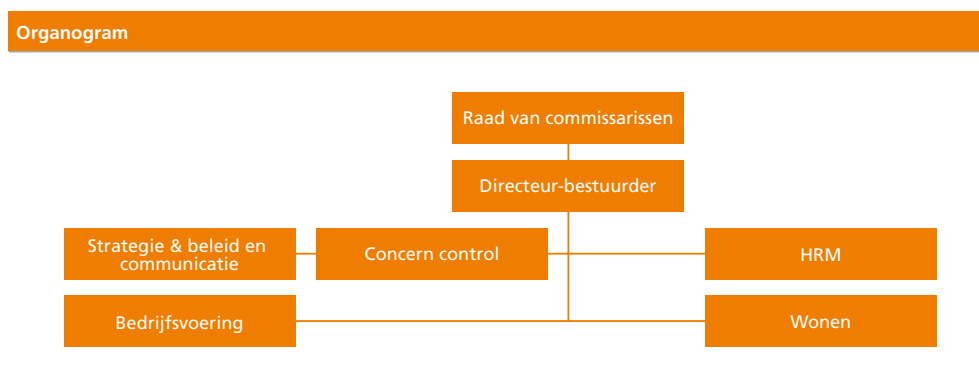
Ook in 2021 kwam het Corona Crisisteam periodiek samen. Het team bestaat uit de bestuurder, manager bedrijfsvoering, manager wonen, manager HR en senior communicatie adviseur. Dit verslagjaar besteedden we in onze communicatie veel aandacht aan corona en aanverwante zaken. Zo communiceerden we regelmatig over RIVM-richtlijnen, mondkapjesverplichting en het sluiten van ontmoetingsruimtes op momenten dat de situatie daarom vroeg.

We zijn trots op de veerkracht en betrokkenheid die onze medewerkers hebben laten zien en de flexibiliteit waarmee we met elkaar onze bedrijfsvoering snel en effectief hebben kunnen aanpassen aan het steeds weer veranderende normaal. Daarnaast hebben we ook onze bewoners zo veel mogelijk extra aandacht kunnen geven. Vergaderingen, bijeenkomsten en afstemmomenten vonden in 2021, als er beperkingen van kracht waren vanwege corona, toch zo veel mogelijk doorgang, op een digitale manier.

Informatisering & Automatisering (I&A) worden steeds belangrijker. Niet alleen voor onze bedrijfsvoering, ook onze doelgroep weet, al dan niet met hulp van familie of vrienden, de weg naar het internet steeds beter te vinden. De maatschappij digitaliseert en wij haken daarbij aan. In 2021 maakten we een start met de inventarisatie van de IT-infrastructuur ten behoeve van de doorontwikkeling van de overall bedrijfsarchitectuur van SOR. Deze doorontwikkeling is erop gericht nog beter strategische keuzes te kunnen maken inzake digitalisering van de klantdienstverlening en voor de verdere verbetering van de interne automatisering.

5.1 Organisatie

De organisatiestructuur was in het verslagjaar als volgt opgebouwd:



5.1.1 Formatie

Per 31 december 2021 bedroeg het aantal fte 63,80 incl. stagiaires en excl. vacatures. Het gemiddeld aantal fte bedroeg in 2021 62,51. Eind 2021 bedroeg het aantal medewerkers 76.

Formatie			
	2019	2020	2021
Aantal fte's	59,63	62,98	63,80
Aantal medewerkers	69	74	76
Aantal mannen	40	42	44
Aantal vrouwen	29	32	32

Peildatum 31-12-2021

5.1.2 Duurzame inzet, vitaliteit en verzuim

Duurzame inzetbaarheid en vitaliteit hangen samen met het tot het pensioen inzetbaar blijven op de arbeidsmarkt. Met het stimuleren van een positieve leercultuur beschikken medewerkers over de juiste kennis en kunnen ze inspelen op veranderingen binnen de organisatie, arbeidsmarkt en hun carrière. We hebben daarom ook in 2021 duurzame inzetbaarheid en vitaliteit onder de aandacht gebracht van onze medewerkers. We organiseerden hiervoor verschillende (digitale) bijeenkomsten waarbij deze onderwerpen centraal stonden.

Het verzuim steeg ten opzichte van 2020 van 2,3 % naar 4,5 % (inclusief zwangerschapsverlof). In 2021 bedroeg het langdurig verzuim 3,3 %.

5.1.3 Organisatieontwikkeling

De afgelopen jaren hebben we veel aandacht besteed aan excellente dienstverlening. In vervolg hierop lanceerden we in 2021 ons meerjarenprogramma Hospitality. Dit programma richt zich op organisatie- en cultuurontwikkeling en maakt onderdeel uit van de beoordelingssystematiek. De visie en activiteiten rondom dit programma werden breed omarmd en enthousiast ontvangen. Het gezamenlijk invulling geven aan de visie en het beleid is een doorlopend proces. Elke medewerker heeft hierbij een aandeel in het programma. De eerste projecten, zoals Van Huismeester naar Thuismeester,

de positionering van de Thuis teams en Klachtenmanagement, werden in 2021 met succes opgestart.

De afgelopen twee jaar hebben we onze organisatie en bedrijfsvoering versneld kennis laten maken met het digitaal samenwerken en het werken, voor zover mogelijk, op afstand. Ook hebben we geïnvesteerd in faciliteiten die hybride overlegvormen mogelijk maken. In 2021 werden hiervoor de uitgangspunten van het hybride werken / nieuwe werken uitgewerkt en vastgesteld. De uitgangspunten bespraken we met de OR. In 2022 gaan we het hybride werken / nieuwe werken invoeren.

5.1.4 Informatiemanagement

In 2021 werd een start gemaakt met de inventarisatie van de IT-infrastructuur. Dit ontwerp is ter voorbereiding voor beschrijving van de algehele bedrijfsarchitectuur (processen, informatie en technologie) van de organisatie. Het vormt de basis om strategische keuzes te kunnen maken met het oog op digitalisering van de klantdienstverlening en de verbetering van de interne automatisering.

Hiernaast brachten we in beeld welke lopende projecten dienden te worden afgerond en wat de onderlinge samenhang is met de bedrijfsvoering. Aan de hand van de prioritering gebaseerd op de noodzaak en behoeften vanuit de organisatie werd een projectenplanning opgesteld die als sturingsmiddel dient. Ook werd het benodigde netwerk geactualiseerd met nieuwe kennispartners en werd met de grootste IT-partijen de samenwerking geïntensiveerd om te komen tot resultaatgerichte afspraken.

Vanuit informatiebeveiliging/IT-security is voor 2022 opdracht gegeven om een nieuwe security/IT-audit te laten uitvoeren. Met deze uitkomsten wordt een top 10 van maatregelen samengesteld die verspreid over twee jaar worden geïmplementeerd. De audit wordt volgens de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC) uitgevoerd door een externe partij. Deze standaard voor informatiebeveiliging fungeert tevens als leidraad voor de actualisatie van het Informatiebeveiliging- en privacy beleid.

5.2 Integriteit

SOR heeft een integriteitscode en klokkenluidersregeling. Verder is een interne en externe (via Arbo Unie) vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. De medewerkers worden conform de integriteitscode van SOR geacht elke gedraging die afbreuk doet aan hun integriteit, achterwege te laten. Dit betekent niet alleen dat zij handelen in de geest van de integriteitscode, maar ook dat zij in staat zijn om van geval tot geval risico's en kwetsbaarheden in te schatten en dat ze situaties vermijden waarin de schijn zich tegen hen of tegen SOR zou kunnen keren.

Integriteit is ingebed in de organisatie en heeft voortdurend de aandacht. Actuele casuïstiek wordt besproken in het MT, met de rest van de organisatie en met onze Raad van Commissarissen. In het kader van governance rapporteert de bestuurder jaarlijks aan de RvC over het aantal en het soort meldingen van vermoedelijk niet integer handelen of fraude, inclusief over de wijze waarop deze zijn behandeld. In 2021 waren er geen meldingen.



Burendag Plussenburgh

5.3 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) telde in 2021 vijf zetels. Arie Oosterheerd was gedurende 2021 voorzitter van de OR, Maarten Knigge vicevoorzitter en Martine van Westenbrugge secretaris.

In 2021 waren er zes reguliere overlegvergaderingen met de bestuurder. De OR kwam daarnaast zeven keer formeel bij elkaar. Onderwerpen van gesprek waren onder meer:

- Toelichting op begroting
- Reiskostenregeling
- Evaluatie I-talent
- Hybride werken / Nieuwe werken
- I&A beleid (informatisering en automatisering)
- Personeelsbeleid / vacatures
- Corona / thuiswerken
- Portefeuilleverdeling OR-leden
- Ondernemingsplan
- Jaarlijks gesprek externe toezichthouder WSW
- Uitkomsten Governance-inspectie

Ook vonden er twee zogenoemde artikel 24 overleggen plaats en één overleg met de Raad van Commissarissen in aanwezigheid van de bestuurder. Deze jaarlijkse vergadering met de Raad van Commissarissen vond plaats op 17 juni 2021.

De OR verleende in 2021 onder andere instemming op de volgende regelingen en of processen:

- Tijdelijke aanpassingen reiskostenvergoeding in verband met coronacrisis
- Verplichte vrije dagen 2021

De samenstelling van de OR was eind 2021 als volgt:

- Arie Oosterheerd, voorzitter
- Maarten Knigge, vicevoorzitter
- Martine van Westenbrugge, secretaris
- Arthur van Meel, penningmeester
- Ferdie Baaij, lid

5.4 Efficiënte en compliant processen

We willen de organisatie volgens de zogenoemde Lean filosofie en principes laten functioneren. In deze bedrijfsfilosofie staat het verhogen van de klantwaarde centraal. De hele organisatie is opgeleid om deze filosofie tot uitvoering te kunnen brengen. We merken dat het nodig is continu aandacht te hebben voor het principe. Onderdeel van Lean is het permanent doorlopen van de 'Plan-Do-Check-Act' (PDCA)-cyclus om het proces bij te sturen. Het MT stuurt op het doorlopen van deze cyclus bij projecten en processen.

SOR wil procesgericht werken verder optimaliseren. In dit verslagjaar startten we daarom gestart met het herijken van onze processen en het uitwerken van een aantal processen volgens de CORA-standaard.

Compliance

Met compliance hebben we voor ogen dat we op een actieve manier de integriteit en naleving van interne regels en externe wet- en regelgeving waarborgen. De doelstelling is om bij de procesbeschrijvingen een duidelijke link te leggen met de bij dat proces geldende wet- en regelgeving. Ook dit is een continu proces.

5.5 Intern beheersysteem

De bedrijfsprestaties volgen we continu om te kijken of verbetering en vernieuwing mogelijk of noodzakelijk zijn. Ons intern beheersysteem richt zich op de PDCA-cyclus: maak plannen, voer ze uit, evalueer de werking en pas ze zo nodig aan. Dit krijgt vorm in de cyclus van ondernemings- en jaarplan, kwartaalrapportages, jaarverslag en jaarrekening. Zo nodig stellen we doelstellingen, maatregelen, processen of budgetten bij.

De ontwikkeling van onze kritische prestatie-indicatoren is een vast onderdeel van onze Planning & Control-cyclus (P&C). Wanneer bepaalde indicatoren buiten de gestelde bandbreedte (dreigen te) komen, ondernemen we daarop gepaste actie. We toetsen frequent de meerjarendoelen, in elk geval bij de vaststelling van de kaderbrief, het jaarplan, de begroting, de evaluatie en herijking van onze portefeuillestrategie, het jaarverslag en de jaarrekening.

Voor 2021 namen wij 22 KPI's (Kritieke Prestatie-Indicatoren) op. Dit gebeurde op basis van ons ondernemingsplan 2019-2022 'Samen van huis naar thuis' en het Jaarplan 2021, meer in het bijzonder voor de vijf strategische paragrafen: volkshuisvestelijk fundament, thuisgevoel voor iedereen, vastgoed voor de toekomst, organisatieontwikkeling en financieel gezond. Eind 2021 waren 17 KPI's volledig gerealiseerd. Enkele KPI's liepen door de coronacrisis vertraging op. Het gewijzigde huurbeleid (huurbevrozing en huurverlaging) had effect op de geprognoseerde operationele kasstroom. De voortgang en scores van KPI's hebben onze voortdurende aandacht. Waar nodig zijn bijsturingsmogelijkheden doorgevoerd.

Bij het opstellen van het ondernemingsplan zijn voor een periode van vier jaar de doelstellingen geconcretiseerd. Op basis van dit ondernemingsplan is ook het risicomanagement herijkt. We hebben een heldere visie en strategie met een pragmatische uitwerking van de portefeuillestrategie, met hierbij nadrukkelijk aandacht voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.

Risicomanagement

Het doel van risicomanagement is SOR in staat te stellen met meer zekerheid haar doelstellingen te realiseren. Door beter inzicht te hebben in de mogelijke risico's kunnen passende maatregelen worden getroffen. Risico's zijn daarbij gedefinieerd als onzekere gebeurtenissen die het behalen van onze missie, visie, strategie en doelstellingen positief en negatief kunnen beïnvloeden. Risicomanagement gaat over risico's én

kansen. Veel risicomanagement-systemen richten zich alleen op risico's en focussen op wat er allemaal mis kan gaan. Ons risicomanagement richt zich ook op het structureel monitoren van kansen.

Integraal risicomanagement is een nieuwe manier van denken over onzekerheden, kansen en risico's. Het is een brede invulling van risicomanagement, waarbij niet alleen de (wettelijke) kaders worden gevolgd, maar het risicobewustzijn breder in de organisatie wordt gestimuleerd. Risicomanagement is niet een afzonderlijke activiteit, maar is integraal onderdeel van alle processen. Dit richt zich op alle typen risico's op alle niveaus. Integraal risicomanagement is een cyclisch proces.

In dit verslagjaar koppelden wij de diverse vormen van risicobeheersing aan elkaar in ons risicoraamwerk. Door de koppeling wordt inzichtelijk of risico's in voldoende mate worden beheerst, op alle niveaus. Dit risicoraamwerk is gebaseerd op het COSO ERM model. COSO ERM is een internationaal geaccepteerd raamwerk.

5.6 Governance

We conformeren ons aan de vernieuwde Governancecode 2020 volgens het principe 'pas toe of leg uit'. De Governancecode geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en waarbij de principes en bepalingen van de code doorwerken in de gehele organisatie. Ook gaat de Governancecode in op de manier waarop bestuur en Raad van Commissarissen verantwoording afleggen over hun resultaten. Dit verslagjaar continueerden we onze inzet op implementatie van de Woningwet en de daarin opgenomen governance-onderdelen.

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) voert risicogericht toezicht op woningcorporaties uit, zoals opgedragen in de Woningwet. Daarbij richt het toezicht zich conform artikel 61 van de Woningwet onder meer op de governance en de integriteit van beleid en beheer van de woningcorporatie. Op 12 januari 2021 voerde Aw een inspectie uit bij SOR. Aanleiding voor deze inspectie was de reguliere beoordeling van de governance die de Aw minimaal één keer in de vier jaar uitvoert. Deze inspectie heeft als doel te toetsen of SOR voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance. Deze zijn terug te vinden in het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW. Een corporatie moet volgens dit kader voldoen aan een aantal wettelijke eisen op het terrein van governance.

De afzonderlijke factoren voor een goede governance worden altijd in samenhang bekeken. Het betreft:

- de relatie tussen bestuur en RvC
- het functioneren van de RvC
- het functioneren van het Bestuur
- het functioneren van de organisatie en systemen
- integriteit

Voor de toetsing werden verschillende documenten aangeleverd en werden gesprekken gevoerd door de Aw met de directeur-bestuurder en een delegatie van de Raad van Commissarissen.

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie concludeerde de Aw dat SOR voldoet aan de criteria voor good governance.

De inspectie heeft de Aw dan ook geen aanleiding gegeven tot het doen van interventies.

5.7 Vastgoed(sturing)

Om goed te kunnen sturen op ons vastgoed staan we midden in de samenleving en werken we volgens een jaarlijkse vastgoedcyclus. Deze kent een aantal stappen:

- stap 1 Actualisatie van de ondernemingsdoelstellingen
- stap 2 Portefeuilleplan
- stap 3 Complexstrategieën
- stap 4 Evaluatie van de ingezette koers

Dit verslagjaar stelden hebben we de Portefeuillestrategie 2021 – 2031 vast. Met de vaststelling hebben wij de basis gelegd voor een transformatie van beheer- naar ontwikkelcorporatie. De portefeuillestrategie levert niet alleen een volkshuisvestelijke bijdrage, maar deze draagt ook bij aan het verdere herstel van de ratio's. Het omvat een marktanalyse, een kwalitatieve en een kwantitatieve wensportefeuille en een doorgerekende haalbare portefeuille. De BIG 5, het toevoegen van wooneenheden door nieuwbouw door optoppen, ondertoppen (transformatie van plinten), splitsen, woning delen en (her)ontwikkelen is onderdeel van de haalbare portefeuille.

Gebruikmakend van het 7-fasenmodel werken wij continu aan projectbeheersing en verdere optimalisering van onze processen.

5.8 Communicatie

In 2021 stond een deel van onze communicatie in het teken van de coronapandemie. Via bulletins informeerden we onze medewerkers eenmaal per week over interne zaken, benodigdheden voor thuiswerken, ICT, protocollen bij besmetting, opschalen en weer afschalen, de mogelijkheden van hybride werken en over de situatie in de woongebouwen. Ook onze bewoners informeerden we regelmatig over RIVM-richtlijnen, de verplichting van mondklappers en het sluiten van ontmoetingsruimtes op momenten dat de situatie daarom vroeg. Na iedere persconferentie informeerden wij via flyers de bewoners in onze woongebouwen over de laatste richtlijnen vanuit de overheid. Voor bewoners was de afgelopen periode een soms moeilijke en ook eenzame tijd om goed door te komen. We hebben geprobeerd om bewoners zo goed mogelijk extra aandacht en ondersteuning te bieden.

In dit verslagjaar vierden we ook ons 35-jarig bestaan als woningcorporatie. Met het project Op de koffie bij... legden we aan onze woongebouwen bezoeken af waarbij we met bewoners een heerlijke kop koffie dronken en Italiaanse lekkernijen deelden. De koffie werd geschonken door een echte barista. Uiteraard alles binnen de op dat moment geldende RIVM-richtlijnen.

Om de onderlinge verbinding niet te verliezen, organiseerden we intern op verschillende manieren informele digitale contactmomenten, zoals 'De SOR Draait Door' (een periodieke online uitzending over mens en organisatie) en de SOR Talks (inhoudelijke verdieping) over specifieke onderwerpen.

Uiteraard werden ook in 2021 de leden van de bewoners- en activiteitencommissies samen met de vrijwillige ambassadeurs in het zonnetje gezet. Dit als dank voor hun inzet het afgelopen jaar, die ook dit jaar van groot belang is gebleken.

Het jaar 2021 was het laatste jaar dat de SOR Nieuwsbrief, met allerlei informatie over het wonen bij SOR, activiteiten, bewonersverhalen en actuele informatie, verscheen. In 2022 gaan we over op een andere vorm; de bewoners ontvangen dan vier keer per jaar een bewonersmagazine met meer inhoudelijke informatie. Onze belangrijkste communicatiemiddelen zijn persoonlijk contact en goede (telefonische) bereikbaarheid. Ook via sociale media (zoals Facebook, Twitter en LinkedIn) en de eigen website informeert SOR haar (toekomstige) bewoners en stakeholders.

Voor ons woningaanbod maken we gebruik van een aparte website, www.wonenbijSOR.nl. Belangrijke content op de website wordt gevormd door de bewonerstestimonials. Bewoners vertellen over hun woning en hun gebouw en geven daarmee een indruk van hun ervaren thuisgevoel. We merken dat met name deze filmpjes erg worden gewaardeerd. Ze geven een duidelijk beeld van hoe het er in de betreffende woongebouwen aan toegaat en waarom bewoners zich er thuis voelen.



In 2021 werd het 35-jarig bestaan gevierd. Daarnaast de 5 speerpunten als reminder in een screensaver.



Samen Eten in Borghave

6

Financiën

Het boekjaar 2021 sluit met een jaarresultaat van € 290 miljoen positief (2020: € 104 miljoen positief) en een eigen vermogen van € 876 miljoen positief (2020: € 585 miljoen positief). In dit hoofdstuk wordt een nadere toelichting gegeven op vermogen en resultaat, de ontwikkeling van de financiële ratio's, treasury en risicomanagement.

6.1 Resultaat en vermogen

Resultaat

Het bedrijfsresultaat ad € 290 miljoen is met € 186 miljoen gestegen ten opzichte van 2020. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een € 280 miljoen mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat.

Vermogen

Het eigen vermogen is gestegen tot € 876 miljoen. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door de hogere waarde van ons vastgoed. Uitgedrukt als percentage van het balanstotaal is dit ruim 58.

Ratio's

SOR staat sinds eind 2014 onder verscherpt toezicht van Aw en bijzonder beheer van WSW. Enerzijds vanwege de aanwezigheid van zorgvastgoed, anderzijds vanwege inherente risico's in de portefeuille extendible leningen en het niet voldoen aan alle financiële ratio's. In 2014 is een Herstelplan opgesteld dat jaarlijks wordt geüpdatet. In de afgelopen jaren is bijna al het zorgvastgoed getransformeerd, zijn de extendible leningen geherstructureerd en voldoet SOR op geconsolideerd niveau aan de vigerende continuïteitsratio's. Aan de nieuw geïntroduceerde discontinuïteitsratio's voldoet SOR nog niet.

Operationele kasstroom

De kasstroom uit operationele activiteiten is over 2021 circa € 14,0 miljoen positief (2020: € 15,1 miljoen positief). Ook in meerjarig perspectief zijn de kasstromen positief. SOR voldoet structureel aan de ICR van 1,4.

Continuïteit

De continuïteit is niet in het geding:

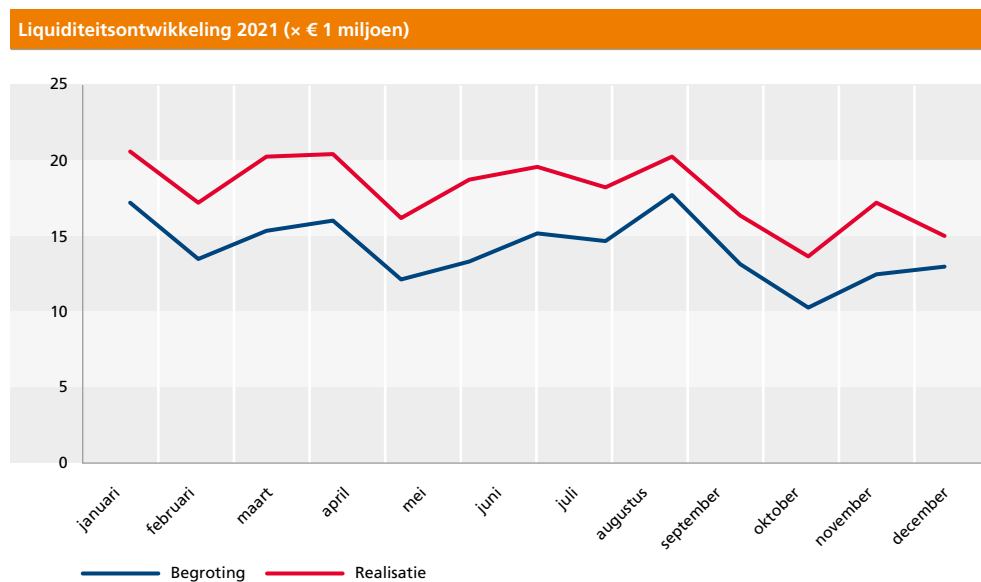
- SOR voldoet eind 2021 op geconsolideerd niveau ruim aan alle vigerende normen van de bestaande continuïteitsratio's. Weliswaar wordt niet voldaan aan de discontinuïteitsratio's, maar er is geen enkele reden te veronderstellen dat de kasstromen in meerjarig perspectief ontoereikend zijn. Het Herstelplan wordt jaarlijks geactualiseerd bij het opstellen van de (meerjaren)begroting.
- De geprognosticeerde resultaten 2022 zijn positief en er zijn geen opzeggingen van belangrijke huurcontracten.
- De liquiditeitspositie is positief en er worden in 2022 geen nieuwe leningen aangetrokken.

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld enorm geworden. In de afgelopen jaren zijn de financiële effecten van COVID-19 zeer marginaal. Voor de komende periode is de inschatting niet anders. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is courant en waardevast en de financiële ratio's bieden de vereiste veiligheidsbuffers. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij passend.

De jaarrekening 2021 is derhalve opgesteld op basis van het continuïteitsbeginsel.

6.2 Liquiditeit

De liquide middelen ontwikkelen zich boven begroting:



De eindstand van de liquiditeit is circa € 2 miljoen hoger dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door een hogere beginstand, lagere investeringsuitgaven, hogere aflossingen van leningen en lagere huurinkomsten door van rijkswege opgelegde maatregelen en diverse plussen en minnen in de exploitatie.

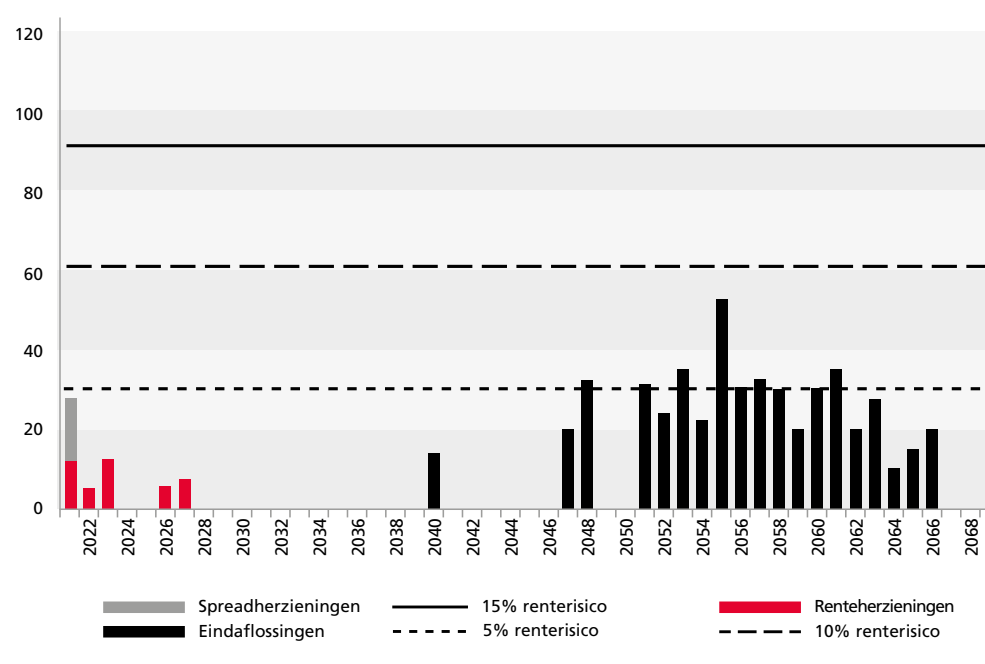
Conclusie is dat de liquiditeitspositie voorloopt op de begroting en SOR ruimschoots in staat is aan al zijn betalingsverplichtingen te voldoen.

6.3 Treasury

De leningenportefeuille heeft eind 2021 een restant hoofdsom van circa € 590 miljoen. Gedurende 2021 is door reguliere en vervroegde aflossing de leningenportefeuille met ruim € 12 miljoen afgenomen.

Het gemiddelde rentepercentage van de langlopende leningen is licht gedaald tot 4,34%. Onderstaand is het WSW-renterisicoprofiel van de leningenportefeuille opgenomen. In het renterisicoprofiel zijn de jaarlijkse eindaflossingen van langlopende leningen inclusief renteherzieningen en herziening van de liquiditeitsopslagen ("spread") weergegeven.

WSW Renterisicoprofiel van de leningenportefeuille (x € 1 miljoen)



Zoals uit het renterisicoprofiel blijkt, blijft SOR binnen 15% renterisiconorm van het WSW. Dit is het directe gevolg van het verkleinen van de leningenportefeuille door het aflossen van geborgde leningen vanuit de eigen kasstromen.

6.4 Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De Aw en WSW houden toezicht op woningcorporaties en rapporteren jaarlijks over hun bevindingen. SOR staat sinds november 2014 onder verscherpt toezicht van de Aw en onder bijzonder beheer van WSW. De reden is dat Aw stelt dat in het meerjarenperspectief uit februari 2014 (dPi 2013), nog onvoldoende rekening was gehouden met de door gewijzigd overheidsbeleid inzake de bekostiging van verzorgingshuizen noodzakelijke investeringen in ons zorgvastgoed. De Aw kon op dat moment onvoldoende de financiële consequenties overzien op basis van onze prognosecijfers

uit februari 2014. Daarnaast is de aanwezigheid van extendible leningen voor de Aw een risico verhogend element.

Begin 2015 heeft Aw het ingediende ondernemingsplan 2015-2018 inclusief Herstelplan goedgekeurd. Met deze goedkeuring geeft het Aw aan vertrouwen te hebben in de uitgangspunten van het Herstelplan en is het aan SOR om dit Herstelplan te realiseren. Het WSW heeft het ingediende ondernemingsplan 2015-2018 inclusief Herstelplan in juni 2015 voorzien van een inhoudelijke reactie en goedkeuring.

Eind 2021 is een update opgesteld en via de dPi ingediend bij Aw en WSW. In deze update zijn de meest recente ontwikkelingen verwerkt. SOR voldoet al jaren op geconsolideerd niveau aan alle vigerende continuïteitsratio's. SOR voldoet nog niet aan de in 2019 nieuw geïntroduceerde discontinuïteitsratio's.

Per kwartaal wordt aan Aw en WSW over de voortgang van het Herstelplan gerapporteerd via de kwartaalrapportages. Daarnaast vinden regelmatig informatieve gesprekken plaats om Aw en WSW te informeren over ontwikkelingen. Wij ervaren het toezicht door Aw en WSW als zeer constructief.

6.5 Risicomanagement

Om de financiële positie scherp in beeld en op een goed niveau te houden, zetten we een aantal middelen in voor financiële risicobeheersing:

- Per kwartaal wordt een rapportage opgesteld over de financiële prognoses, de organisatieontwikkeling, het onderhoud, de projecten en de ontwikkelingen in de omgeving die van invloed zijn op het werkgebied van SOR. Hierin wordt ook over de realisatie van de doelstellingen uit het ondernemingsplan gerapporteerd.
- Voor de risico's verbonden aan het zorgvastgoed wordt periodiek een rapportage opgesteld.
- Over individuele projectvoorstellen wordt volgens een vaste procedure door de bestuurder en RvC besloten. Onderdeel van de afweging is een risicoparagraaf gericht op volkshuisvestelijke, markttechnische en financiële aspecten.

Intern is een risicobeoordeling gemaakt op basis van de 24 business risk vragen van het WSW. De uitkomsten van deze risicobeoordeling zijn meegenomen in het risicomanagementsysteem. In de processen is aandacht voor risicobeheersing. Per proces worden de risico's in kaart gebracht en aansluitend de beheersmaatregelen bepaald. Aan de hand van audits wordt de effectiviteit van de beheersmaatregelen getoetst.

We maken hierbij gebruik van een gestructureerd risicomanagementsysteem op basis van COSO ERM. In samenspraak met de RvC, het managementteam en de teamleiders wordt de Risk Appetite bepaald, gebruikmakend van de strategische doelstellingen. Organisatiebreed worden vervolgens de risico's in kaart gebracht en gebundeld. Aansluitend zijn de risico's geplot in een assenstelsel, waarbij het risico is beoordeeld naar de mate van beïnvloedbaarheid van het risico en de mogelijke omvang van het risico. Voor de risico's met een hoge mate van beïnvloeding en een hoge mate van de omvang van het risico zijn, in overeenstemming met de risk appetite, (aanvullende)

beheersmaatregelen bepaald. Met behulp van audits wordt de effectiviteit van de beheersmaatregelen getoetst.

Voor de risico's met de hoogste beïnvloedbaarheid en risico-omvang zijn door de risico-eigenaren afgeleide risico's bepaald en de benodigde beheersmaatregelen opgesteld. Voor die afgeleide risico's waar geen operationele beheersmaatregel beschikbaar was, zijn actieplannen geschreven. Deze actieplannen worden per kwartaal op de voorgang gemonitord.

De tien belangrijkste risico's

Verplicht niet-daeb afstoten

Duurzaamheidsinvesteringen worden meer verplicht

Operationele kasstroom komt onder druk

Ratio's komen onder druk

Hogere belastingdruk

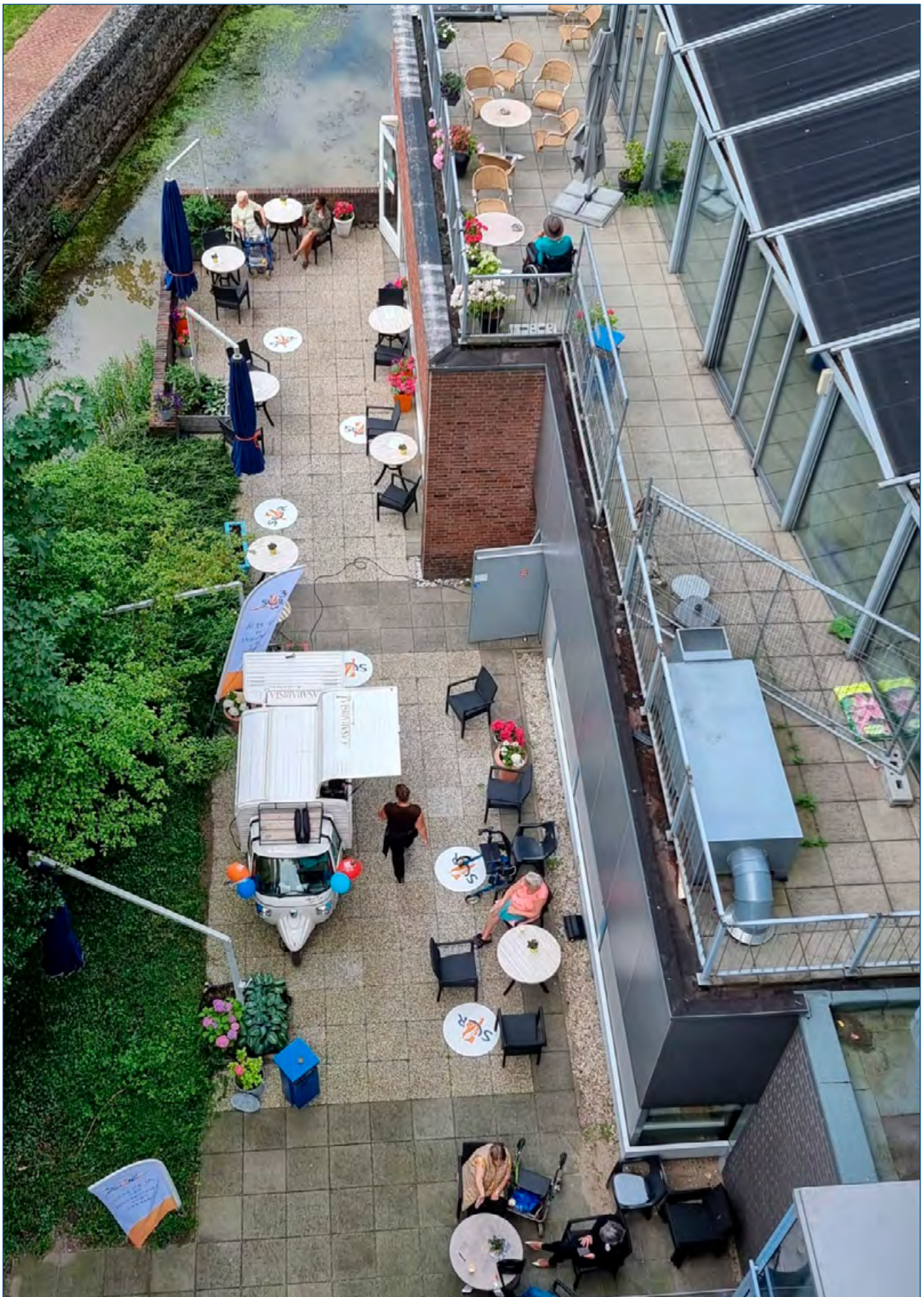
Verplichte huurverlaging

Investeringsmiddelen onder druk

Zelfstandige wooncomplexen worden steeds meer een verpleeghuis

Ontevreden klanten

Sociale problemen in woongebouwen



Siloam vanuit de hoogte

7

Jaarrekening

Inhoudsopgave

Balans per 31 december verslagjaar	64
Winst- en verliesrekening over verslagjaar	66
Kasstroomoverzicht verslagjaar	67
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	73
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	75
Grondslagen voor toerekening aan de DAEB tak en de niet DAEB tak	76
Toelichting op de balans	77
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	85
Toelichting op de winst- en verliesrekening	86
DAEB/niet-DAEB gescheiden balans per 31 december verslagjaar	90
DAEB/niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening verslagjaar	92
DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht verslagjaar	93
Wet Normering Topinkomens	94
Accountantskosten	95
Ondertekening van de jaarrekening	96
Overige gegevens	97

Balans per 31 december verslagjaar

voor resultaatbestemming

(x € 1.000)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

1	DAEB vastgoed in exploitatie	1.051.495	826.123
2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	431.711	368.410
3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	3.768
	Totaal van vastgoedbeleggingen	1.483.206	1.198.301

Materiële vaste activa

4	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.991	8.543
---	---	-------	-------

Financiële vaste activa

5	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	77	83
6	Latente belastingvordering(en)	0	3.712
7	Overige vorderingen	795	818
	Totaal van financiële vaste activa	872	4.613

Totaal van vaste activa

1.492.068 **1.211.457**

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

8	Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
---	----------------------------------	---	---

Vorderingen

9	Huurdebiteuren	939	1.110
10	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	961	962
11	Belastingen en premies van sociale verzekeringen	62	38
12	Overige vorderingen	3.388	311
13	Overlopende activa	185	177
	Totaal van vorderingen	5.535	2.598

Liquide middelen

14	Liquide middelen	15.162	20.458
		15.162	20.458

Som der vlottende activa

20.697 **23.056**

TOTAAL ACTIVA

1.512.765 **1.234.513**

Balans per 31 december verslagjaar

voor resultaatbestemming

(x € 1.000)

PASSIVA

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
15 Herwaarderingsreserves	702.891	433.010
16 Overige reserves	-117.584	47.862
17 Resultaat na belastingen van het boekjaar	<u>290.315</u>	<u>104.435</u>
Totaal van eigen vermogen	875.622	585.307
<u>VOORZIENINGEN</u>		
18 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	56
19 Latente belastingverplichtingen	<u>2.576</u>	<u>0</u>
Totaal van voorzieningen	2.576	56
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
20 Schulden aan overheid	1.897	5.852
21 Schulden aan banken	585.003	591.528
22 Te amortiseren leningen	27.029	27.650
23 Overige schulden	<u>753</u>	<u>780</u>
Totaal van langlopende schulden	614.682	625.810
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
24 Schulden aan overheid	68	1.322
25 Schulden aan banken	3.461	3.753
26 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.175	3.649
27 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	777	943
28 Overige schulden	1.047	992
29 Overlopende passiva	<u>11.358</u>	<u>12.681</u>
Totaal van kortlopende schulden	19.886	23.340

TOTAAL PASSIVA

1.512.765

1.234.513

Winst- en verliesrekening over verslagjaar

(x € 1.000)

	2021	2020
30 Huuropbrengsten	64.692	64.753
31 Opbrengst servicecontracten	6.541	6.455
32 Lasten servicecontracten	-6.792	-6.572
33 Overheidsbijdragen	-	-
34 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.379	-4.109
35 Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.304	-10.560
36 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.685	-7.361
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.072	42.606
37 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.000	480
38 Toegerekende organisatiekosten	-22	-9
39 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.025	-1.548
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-47	-1.077
40 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-122	461
41 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	280.482	88.403
42 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	280.360	88.864
43 Opbrengsten overige activiteiten	1.679	1.609
44 Kosten overige activiteiten	-1.498	-1.516
Netto resultaat overige activiteiten	181	92
45 Overige organisatiekosten	-1.712	-1.467
46 Kosten omtrent leefbaarheid	-	-
Bedrijfsresultaat	320.853	129.019
47 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten	-23	-23
48 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.353	2.371
49 Rentelasten en soortgelijke kosten	-26.574	-26.949
Saldo financiële baten en lasten	-24.244	-24.601
Totaal van resultaat voor belastingen	296.609	104.418
50 Belastingen	-6.288	30
51 Resultaat uit deelnemingen	-6	-13
Totaal van resultaat na belastingen	290.315	104.435

Kasstroomoverzicht verslagjaar
(x € 1.000)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
52 Huurontvangsten	65.827	64.617
53 Vergoedingen	6.331	6.214
54 Overheidsontvangsten	0	
55 Overige bedrijfsontvangsten	1.971	2.193
56 Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	74.128	73.024
57 Erfpacht	0	0
58 Betalingen aan werknemers	4.785	4.990
59 Onderhoudsuitgaven	9.134	10.256
60 Overige bedrijfsuitgaven	15.452	11.969
61 Betaalde interest	26.800	27.253
62 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	376	0
63 Verhuurderheffing	3.578	3.495
64 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
65 Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	60.125	57.962
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	14.003	15.062
66 Verkoopontvangsten bestaande huur	0	0
67 Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
68 Verkoopontvangsten grond	0	426
69 (Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiele vaste activa	0	426
70 Nieuwbouw huur	0	0
71 Verbeteruitgaven	7.225	4.012
72 Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
73 Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
74 Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		
75 Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
76 Aankoop grond		
77 Verwerving groepsmaatschappijen (25)		
78 Verkoop groepsmaatschappijen (26)		
79 Verwerving niet-geconsolideerde deelnemingen		
80 Verkoop niet-geconsolideerde deelnemingen		
81 Investerings in overige financiële activa		
82 Desinvesteringen in overige financiële activa		
83 Investerings in immateriële vaste activa		
84 Desinvesteringen in immateriële vaste activa		
85 Investerings overig	57	98
Totaal van verwerving van materiele vaste activa	7.282	4.110
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.282	-3.684
FVA		
86 Ontvangsten verbindingen	0	0
87 Ontvangsten overig	0	0
88 Uitgaven verbindingen	0	0
89 Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.282	-3.684
90 Nieuwe te borgen leningen	0	0
91 Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
92 Aflossing geborgde leningen	12.017	9.604
93 Aflossing ongeborgde leningen	0	
Totaal van Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.017	9.604
Toename (afname) van geldmiddelen	-5.296	1.774
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	20.458	18.684
Geldmiddelen aan het einde van de periode	15.162	20.458

Waarderingsgrondslagen

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Wet normering topinkomens ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting'. De jaarrekening is opgemaakt op 11 mei 2022.

Vanwege het niet materiële en te verwaarlozen belang van de in groep opgenomen vennootschappen heeft geen consolidatie plaatsgevonden, overeenkomstig BW2 Titel 9 artikel 407 lid 1. Tot de groep behoren naast Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam tevens SOR Holding B.V., SOR Projectontwikkeling B.V., SOR Senior Village Numansdorp B.V. en SOR Voordeban B.V.

Algemeen

SOR is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Rotterdam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft toelating in de regio Rotterdam en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op het vastgoed in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen 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; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Reclassificatie

De te amortiseren vergoeding voor de renteconversie 2007 is gereclassificeerd van voorzieningen naar overlopende passiva. Dit is in de vergelijkende cijfers 2020 verwerkt.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Continuïteitsveronderstelling

Na balansdatum heeft de oorlog in de Oekraïne wereldwijde impact gehad op de economische ontwikkelingen. Daarnaast werkt de oorlog in Oekraïne door in de beschikbaarheid en prijzen van bouwmaterialen; de logistiek is verstoord, waardoor leveringen langer op zich laten wachten. Dit vertaalt zich – wanneer de oorlog langer duurt – ook in het lastiger kunnen realiseren van de vastgoedopgave,

De bovenstaande ontwikkelingen leiden niet tot continuïteitsproblemen want:

- onze huurstromen blijken vooralsnog omvangrijk en robuust;
- op (langere termijn) is ons onroerend goed courant en waardevast;
- onze financiële ratio's bieden voldoende veiligheidsbuffers.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een aanvangshuurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo verslagjaar bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnroerend 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.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex is daarmee gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van SOR 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.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB 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.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

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 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

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

SOR hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderungen. 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 conform het Handboek bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden 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 vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde in verhuurde staat van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat wordt niet afgeschreven.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van SOR en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie 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.
3. Inrekenen van toekomstige onderhoudslasten, deze zijn overeenkomstig het (onderhouds)beleid van SOR en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 september 2019 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de RTIV worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst- en verliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de RTIV worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering op grond van de RTIV heeft geen invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan. Deze nieuwe definities zijn doorgevoerd.

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 (ontwikkeling streefhuur, onderhouds- lasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

SOR heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking bij vastgoed in exploitatie). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. Overige indirecte kosten alsmede rentekosten worden intern niet doorbelast.

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

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede 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 DAEB en niet-DAEB 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 bestede 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 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële vaste activa

SOR beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Deelnemingen

Deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten.

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt SOR of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. SOR bepaalt op elke verslagdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent SOR het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde van de deelneming en de boekwaarde en verantwoordt zij het bedrag in de winst-en-verliesrekening.

De andere deelnemingen waarop SOR geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde. De afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de post *Voorziening latente belastingverplichtingen*.

Overige vorderingen

De post overige vorderingen bestaat uit geactiveerde derivaatkosten.

Geactiveerde premie swaptions

Om in de komende jaren in onze financieringsbehoefte te voorzien en daarbij nu al de risico's te beperken zijn een aantal rentederivaten afgesloten. De betaalde premies van deze "Average Rate Caps" zijn geactiveerd en worden gedurende de looptijd ten laste van het renteresultaat afgeschreven te beginnen bij de startdatum van de looptijd.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft locaties bestemd voor de verkoop.

De waardering van ontwikkellocaties is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties onder aftrek van kosten voor verkoop. In het verleden gedane afwaarderingen worden teruggenomen tot het niveau van de verkrijgingsprijs en de daaraan toegerekende directe kosten indien de opbrengstwaarde stijgt.

Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

De waardering van vlottende activa wordt aangepast naar de actuele waarde als deze lager is dan de waardering op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Vorderingen op groepsmaatschappijen betreffen de vorderingen op de deelnemingen.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten – ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd. De liquide middelen staan ter vrije aanwending van de stichting.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Vermogen

Herwaarderingsreserve

SOR vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van verkrijgingsprijs/aanschafkosten.

Hierbij wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Overige reserves

De overige reserves beslaat het verschil tussen bezittingen en schulden, gecorrigeerd voor de herwaarderingsreserve. Hierbij is al rekening gehouden met alle te betalen belastingen.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting bestaat waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen contante waarde als het effect van de tijdwaarde materieel is.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB 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 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds voor zover realisatie waarschijnlijk is. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen en/of deelnemingen, tenzij SOR in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de gemiddelde netto vermogenskostenvoet genomen.

Overige voorzieningen

Onder deze post werd tot op heden de ontvangen premie voor een renteconversie verantwoord.

Met ingang van 2021 is dit geherrubriceerd onder onderdeel 31. Overlopende passiva. De vergelijkende cijfers 2020 zijn hierop aangepast.

Langlopende schulden

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Te amortiseren leningen

Voor aanpassingen in specificaties van langlopende leningen vindt een evaluatie plaats van de economische realiteit vóór en ná aanpassing, op grond waarvan wordt geëvalueerd of al dan niet sprake is van derecognition van de oorspronkelijke lening en al dan niet het verwerken van de aangepaste lening tegen reële waarde in de

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

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 Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de Wet en regelgeving schrijft de functionele indeling van de winst- en verliesrekening voor. Basis voor de functionele indeling zijn de diverse voorgeschreven activiteiten en de toerekening van kosten en opbrengsten aan deze activiteiten. Indirecte kosten worden toegerekend op basis van de huur- en overige opbrengsten.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

De lasten servicecontracten betreffen de kosten voor leveringen en diensten (zoals energie, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering).

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks-, mutatie- en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief in overeenstemming met de definities voor onderhoud en verbetering RTIV.

Alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud worden hierbij verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Overheidsbijdragen

Bij "overheidsbijdragen" worden de overheidssubsidies en andere vormen van overheidsbijdragen verantwoord, zoals de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De post overheidsbijdragen heeft betrekking op specifieke regelingen die verband houden met de exploitatie van onze vastgoedportefeuille.

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.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Dit betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Dit betreft de boekwaarde van het in het boekjaar verkochte vastgoedobject.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Dit 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. 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.

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.

Overige waardeveranderingen betreffen mutaties in onrendabele investeringen in de vastgoedportefeuille.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn onder andere de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koude opslaginstallatie (WKO) en beheer voor derden toegerekend.

De kosten overige activiteiten betreffen de direct aan deze activiteiten toe te rekenen kosten.

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn de bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of van woongelegenheden als bedoeld in het zevende lid, en artikel 45a Woningwet of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden, voor zover dat bijdragen als zodanig onderdeel uitmaakt van (prestatie) afspraken als bedoeld in artikel 44, tweede lid Woningwet.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

Dit betreft de mutaties in de waardering van verantwoorde financiële vaste activa. SOR heeft geen effecten.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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 en soortgelijke kosten

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.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van SOR. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

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 basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele woningverkoop binnen de Toegelaten Instelling voor de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten en 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 gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte het aantal niet-DAEB verhuureenheden. De indirecte kosten worden toegerekend volgens de verdeelsleutel huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB. De verdeelsleutel 2021 is 68,71/31,29. De verdeelsleutel 2020 was 69,19/30,81.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van de 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- en niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Toelichting op de balans

(in duizenden euro's)

Vastgoedbeleggingen

	31-12-2021	31-12-2020
1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.051.495	826.123
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	431.711	368.410
3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	3.768
Totaal	1.483.206	1.198.301

1 DAEB vastgoed in exploitatie 2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Het verloop van deze post is als volgt:			
Beginstand 31 december 2020	826.123	368.410	1.194.533
Mutaties:			
Overboeking (niet)DAEB	-788	788	-
Investerings via vastg. in ontwikkeling	-	0	0
Investering in bestaande complexen	8.060	131	8.191
Verkoop/Voorraad	-	0	0
Herwaarderings boekjaar	218.100	62.382	280.482
Totaal van de mutaties	225.372	63.301	288.673
Marktwaaarde 31 december verslagjaar	1.051.495	431.711	1.483.206

Per 31 december van het verslagjaar is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderings € 702,9 miljoen. Deze heeft voor € 525,6 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 177,3 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en / of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow 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 woongelegheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegheden	2022	2023	2024	2025
Prijnsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	vrijheidsgraad toegepast op alle complexen variërend van € 777 - € 1.450 per vhe n.v.t.			
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 459			
Beheerkosten per vhe - MGW	Conform de gepubliceerde gemeentelijke tarieven			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0774% van de WOZ-waarde			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,526%	0,332%	0,306%	0,307%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,20%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexplotieren	vrijheidsgraad toegepast op alle complexen variërend van 4,0% - 22,17% per complex			
Mutatiekans bij uitponden	vrijheidsgraad toegepast op alle complexen variërend van 4,0% - 22,17% per complex			
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,4% conform handboek			
Disconteringsvoet	vrijheidsgraad toegepast op alle complexen variërend van 3,75% - 5,8% per complex			

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	Conform handboek
Mutatieonderhoud per m2 bvo	n.v.t.
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3% van de markthuur conform handboek
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2% van de markthuur conform handboek
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform de gepubliceerde gemeentelijke tarieven
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,12% van de WOZ-waarde
Disconteringsvoet	vrijheidsgraad toegepast op alle complexen variërend van 6,80% - 10,32% per complex

Parameters parkeerplaatsen

Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 85
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 29
Beheerkosten - garagebox	€ 40
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform de gepubliceerde gemeentelijke tarieven
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	Handboek
Disconteringsvoet	vrijheidsgraad toegepast op alle complexen variërend van 4,75% - 10,00% per complex

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo

Mutatieonderhoud per m2 bvo

Beheerkosten

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Disconteringsvoet

het onderhoud is gebaseerd op de MJOB, de gemiddelde uitgaven liggen boven de norm

n.v.t.

2,50% van de markthuurl op jaarbasis, conform handboek

0,33% van de WOZ-waarde, conform handboek

tussen 5,00% en 9,50%

SOR heeft als sectorale corporatie relatief veel zorgvastgoed. De overige parameters (naast de hierboven genoemde) zijn dusdanig specifiek per complex dat deze niet in het overzicht zijn opgenomen.

Inschakeling taxateur

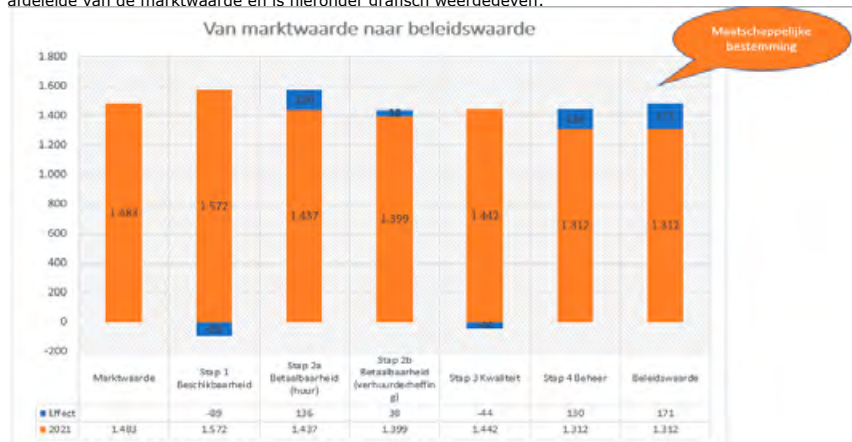
In 2021 is 100% van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs. In verslagjaar heeft er een full-waardering plaatsgevonden. Dit betreft CorporateTaxateurs voor de woningen, het BOG/MOG en de parkeergelegenheden alsmede Fakton i.s.m. Base Value voor het zorgvastgoed. Beide taxateurs zijn ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De taxatierapporten en de taxatiedossiers waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van SOR. In de marktwaarde zijn 600 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen die SOR in eigendom heeft maar die niet worden verhuurd, niet meegenomen.

Schattingen en schattingswijzigingen

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Beleidswaarde

De beleidswaarde per 31 december verslagjaar bedraagt circa € 1.311,8 miljoen (2020: € 1.022,9 miljoen). De berekening vindt plaats met behulp van 4 stappen, als afgeleide van de marktwaarde en is hieronder grafisch weergegeven:



	DAEB	N-DAEB	Totaal verslagjaar	Totaal 2020
Marktwaarde in verhuurde staat	1.051.495	431.711	1.483.206	1.194.533
Beschikbaarheid	61.885	27.218	89.103	46.907
Betaalbaarheid	-173.650	0	-173.650	-202.760
Kwaliteit	40.334	3.312	43.646	62.275
Beheer	-110.194	-20.298	-130.491	-77.988
	869.870	441.945	1.311.814	1.022.967
	869.870	441.945	1.311.814	1.022.967
- Model wonen	628.331	390.515	1.018.846	760.691
- Model parkeren	0	4.550	4.550	3.226
- Model BOG/MOG/ZOG	241.539	46.879	288.418	259.050

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

	verslagjaar	2020
Disconteringsvoet (gemiddeld)	5,43%	5,70%
Streefhuur per maand per woning	€ 791	€ 744
Onderhoud en beheer per woning	€ 2.393	€ 2.472

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

Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 110.537.208 lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 12.613.248 lager

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het bezit is als volgt opgebouwd:

DAEB

Niet-DAEB

882.657

388.809

Totaal

1.271.466

Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypothek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypothekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft WSW recht van eerste hypothek op de woningen van de corporatie betreffende de door WSW geborgde financiering.

Voor de door WSW verstrekte borgstelling is een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen.

3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021	2020
Afboekinq projectkosten	0	-92
Investerinq	6.150	3.443
Terugname afwaardering voorqaaude jaren	-39	241
Overhevelinq in exploitatie	-6.798	-1.079
Overhevelinq ten laste van voorzieninq	-56	-1.809
Overhevelinq naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de verkoop	-3.025	0
Verkoop grond Numansdorp		
Stand 31 december:	-0	3.768
Totaal stichtingskosten	9.917	6.507
Overhevelinq in exploitatie	-6.798	-1.079
Cumulatieve afwaardering	0	-92
Totaal voorzieninq	-94	-1.568
Verkoop grond Numansdorp	-3.025	0
Saldo ultimo boekjaar	0	3.768

4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	14.791	14.231
vrijval geheel afgeschreven investeringen	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	6.248	5.657
Correctie afschrijvingen	0	0
Boekwaarde	8.543	8.574

Mutaties:

Investeringen	407	626
Desinvesteringen	-144	-66
Afwaarderingen	-84	262
Terugname afwaarderingen	0	0
Overige mutaties	108	0
Afschrijvingen	-840	-853
Totaal van de mutaties	-553	-31

Stand 31 december:

Aanschafwaarde	15.055	14.791
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	7.063	6.248
Boekwaarde	7.991	8.543

De onderverdeling van deze post is als volgt:

Stand 1 januari:

	Bedrijfsgebouwen en -terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen
Aanschafwaarde	3.522	11.269
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-201	6.449
Boekwaarde	3.723	4.820

Mutaties:

Investeringen	0	407
Desinvesteringen	0	-144
Afwaarderingen	-84	0
Terugname afwaarderingen	0	0
Overige mutaties	0	108
Afschrijvingen	-92	-747
Totaal van de mutaties	-176	-376

Stand 31 december:

Aanschafwaarde	3.522	11.532
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-25	7.089
Boekwaarde	3.547	4.444

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 3 en 5 jaar
- Inventaris kantoor: 3, 5, 10 of 20 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
- Grond: geen afschrijving
- Casco: 50 jaar
- Liftinstallaties: 20 tot 25 jaar
- Verwarmingsinstallaties: 20 jaar

Financiële vaste activa

5 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het verloop is als volgt:

Nettovermogenswaarde deelneming SOR Holding BV per 1 januari
Mutaties deelneming SOR Holding BV
Resultaat deelneming SOR Holding BV
Nettovermogenswaarde deelneming SOR Holding BV per 31 december

2021	2020
<u>77</u>	<u>83</u>
83	96
0	0
-6	-13
<u>77</u>	<u>83</u>

6 Latente belastingvordering(en)

De toelichting op de latente belastingvordering(en) is opgenomen bij onderdeel 19 Latente belastingverplichtingen.

7 Overige vorderingen

Onder de post overige vorderingen zijn de posten verantwoord die betrekking hebben op de geactiveerde premie swaptions.

Geactiveerde premie swaptions

31-12-2021	31-12-2020
<u>795</u>	<u>818</u>

In 2008 is een "Payer Swaption" afgesloten van € 30,0 miljoen waarvoor een premie is betaald van € 1,0 miljoen voor de periode 1-12-2011 tot 1-12-2056. Deze premie wordt afgeschreven over de gehele looptijd.

Derivaat Looptijd vanaf	Saldo 1-1- verslagjaar	Activering in verslagjaar	Afschrijving verslagjaar	Bijzondere mutaties verslagjaar	Saldo 31-12-verslagjaar	Restant afschrijvings- termijn
Payer Swaption € 30 miljoen 45 jr. 1/12-2011	€ 818	€ -	€ 23	€ -	€ 795	419 maanden

Voorraden

8 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Het verloop van de bovenstaande post is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari
Overboeking vastgoed in ontwikkeling
Desinvestering door verkoop
Boekwaarde 31 december

31-12-2021	31-12-2020
<u>0</u>	<u>0</u>
2021	2020
0	480
0	0
0	-480
<u>0</u>	<u>0</u>

Vorderingen

De post vorderingen bestaat uit de volgende onderdelen:

9 Huurdebiteuren
10 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen
11 Belastingen en premies van sociale verzekeringen
12 Overige vorderingen
13 Overlopende activa
Totaal

31-12-2021	31-12-2020
939	1.110
961	962
62	38
3.388	311
185	177
<u>5.535</u>	<u>2.598</u>

De looptijd van de vorderingen is naar verwachting < 1 jaar.

9 Huurdebiteuren	31-12-2021	31-12-2020
De specificatie van de huurachterstand is:		
Te vorderen huren van zittende huurders	915	1.011
Te vorderen huren van vertrokken huurders	105	104
Af: Voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid huurachterstand	-81	-5
	<u>939</u>	<u>1.110</u>
10 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31-12-2021	31-12-2020
De specificatie is als volgt:		
- Rekening-courant met SOR Holding B.V.	135	135
- Rekening-courant met SOR Vastgoedontwikkeling B.V.	493	494
- Rekening-courant met VoordeBan BV	349	349
- Rekening-courant met Senior Village B.V.	-16	-16
	<u>961</u>	<u>962</u>
Gedurende het boekjaar hebben geen onderlinge transacties tussen SOR en de vennootschappen en tussen de vennootschappen onderling plaatsgevonden.		
11 Belastingen en premies van sociale verzekeringen	31-12-2021	31-12-2020
	<u>62</u>	<u>38</u>
Dit betreft de suppletieaangifte verslagjaar. Dit bedrag is begin 2022 ingediend bij de belastingdienst, inmiddels is de aanslag ontvangen.		
12 Overige vorderingen	31-12-2021	31-12-2020
De specificatie is als volgt:		
Overige vorderingen op derden (waaronder nog te ontvangen opbrengst verkoop grond)	3.388	311
Af: Voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid overige vorderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.388</u>	<u>311</u>
13 Overlopende activa	31-12-2021	31-12-2020
De specificatie is als volgt:		
- Vooruitbetaalde posten	134	127
- Huur inkomsten caravanstalling	<u>51</u>	<u>50</u>
	<u>185</u>	<u>177</u>
14 Liquide middelen	31-12-2021	31-12-2020
De specificatie is als volgt:	<u>15.162</u>	<u>20.458</u>
Direct opvraagbaar:		
- Kassen (4x)	6	2
- Rekening-courant ING Bank N.V.	18	19
- Rekening-courant ABN AMRO Bank N.V.	1.926	7.096
- Rekening-courant ING Bank N.V.	3.223	7.305
- Rekening-courant Rabobank	22	22
- Rekening-courant ABN AMRO Bank N.V.	80	72
- Kruisposten geldverkeer	<u>0</u>	<u>5</u>
Subtotaal direct opvraagbaar	5.275	14.521
Op termijn is uitgezet met een looptijd korter dan 3 maanden:		
- ING LMA	7.897	3.939
- Rabobank Bedrijfsbonus	1.990	1.998
- Rabobank bedrijfsspaarrekening	-	-
Subtotaal op termijn uitgezet	<u>9.887</u>	<u>5.937</u>
Totaal liquide middelen	<u>15.162</u>	<u>20.458</u>
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.		
Vermogen		
De post vermogen bestaat uit de volgende onderdelen:		
15 Herwaarderingsreserves	31-12-2021	31-12-2020
16 Overige reserves	702.891	433.010
17 Resultaat na belastingen van het boekjaar	-117.584	47.862
Totaal eigen vermogen	<u>290.315</u>	<u>104.435</u>
15 Herwaarderingsreserves	31-12-2021	31-12-2020
	<u>702.891</u>	<u>433.010</u>
		Totaal
Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari 2021	Herwaarderings-reserve Daeb vastgoed in exploitatie	433.010
Stijging uit hoofde van de stijging van de marktwaarde	315.224	269.881
Boekwaarde 31 december 2021	<u>210.406</u>	<u>702.891</u>
	525.630	177.261

16 & 17. Overige reserves & Resultaat

Het verloop van deze reserve is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari
Mutatie door waardeverandering
Mutatie jaarresultaat
Boekwaarde 31 december

31-12-2021	31-12-2020
-117.584	47.862
152.297	128.668
-269.881	-80.807
290.315	104.435
172.731	152.297

Voorstel resultaatbestemming

De directeur-bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad € 290,3 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

Voorzieningen**18 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen**

31-12-2021	31-12-2020
0	56

De voorziening onrendabele investering heeft betrekking op noodzakelijke onrendabele investeringen als gevolg van wijzigende wet- en regelgeving op het gebied van de bekostiging van de zorg.

Het verloop van deze voorziening is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari
Dotatie gedurende het jaar
Onttrekking gedurende het jaar
Vrijval ten gunste van het resultaat
Boekwaarde 31 december

56	1.916
0	0
-56	-1.860
0	0
0	56

De totale voorziening is kortlopend en valt weg tegen investeringen in 2021.

19 Latente belastingverplichtingen

31-12-2021	31-12-2020
2.576	0

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Gezien het langlopend karakter zijn deze latenties tegen de contante waarde opgenomen, op basis van een disconteringsvoet van 3,26%. De hieruit voortvloeiende latente belastingverplichtingen worden hierna toegelicht:

a) Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 2,7 miljoen.

b) Voorziening onderhoud

M.i.v. 2018 is een passieve latentie (tegen contante waarde) gevormd i.v.m. de fiscale onderhoudsvoorziening, welke commercieel niet is opgenomen.

De gemiddelde looptijd is 8 jaar. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 4,6 miljoen.

c) Latente belastingvordering uit hoofde van verliesverrekening

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een netto disconteringsvoet van 3,26%. De gemiddelde looptijd is 2 jaar. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 5,3 miljoen.

	2021	2020	2021	2020	2021	2020
(bedragen x € 1.000)						
a) Leningen o/g			b) Voorz.		c) Verliesverrekening	
Latentie ultimo 2020	1.605	-3103	Onderhoud	-2525	5.646	9309
Dotatie	0	0		-1015	0	0
Onttrekking/vrijval	-1.028	4708		0	-4.947	-3663
Latentie ultimo 2021	577	1.605		-3.540	700	5.646

Van de post latente belastingen is een bedrag van € 0,3 miljoen (latentie voorziening onderhoud) vermoedelijk binnen een jaar verrekenbaar.

De latenties zijn gesaldeerd gepresenteerd. In dit boekjaar is ze omgeslagen van een actieve naar een passieve belastinglatentie en als zodanig onder de passiva verantwoord.

Langlopende schulden**20 Schulden aan overheid**

	verplichting ≥ 5 jaar	totale schuldrest per 31-12-2021	totale schuldrest per 31-12-2020
	1.897	1.965	7.174

Dit betreffen leningen die zijn afgesloten met de Gemeente Rotterdam ter financiering van onroerende zaken in exploitatie.

Stand per 1 januari
Bij: Ontvangen nieuwe leningen

Af: Reguliere aflossingen
Sub-totaal
Gepresenteerd onder kortlopende schulden
Stand per 31 december

verslagjaar	2020
7.174	7.391
0	0
7.174	7.391
5.208	216
1.965	7.174
-68	-1.322
1.897	5.852

21 Schulden aan banken

verplichting > 5 jaar	totale schuldrest per 31-12-2021	totale schuldrest per 31-12-2020
585.003	588.464	595.281

Dit betreft leningen die zijn afgesloten met kredietinstellingen ter financiering van de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling.

	2021	2020
Stand per 1 januari	595.281	604.669
Bij: Ontvangen nieuwe leningen	0	0
	595.281	604.669
Af: Reguliere aflossingen	6.816	9.387
Sub-totaal	588.464	595.281
Gepresenteerd onder kortlopende schulden	-3.461	-3.753
Stand per 31 december	585.003	591.528

Het gemiddelde rentepercentage van de langlopende leningen bedraagt 4,34%. In 2020 was dit 4,36%. De gemiddelde looptijd bedraagt 33,16 jaar. In 2020 bedroeg dit 33,59 jaar.

Het totale opgenomen bedrag aan leningen is geborgd door WSW. SOR heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan WSW (als bedoeld in het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, artikel 30), zodat WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan op hypotheekvestiging op het bezit dat de woningstichting in onderpand heeft gegeven. Het onderpand betreft het gehele bezit (woningen en bedrijfsruimten).

Van het totale saldo langlopende leningen ultimo verslagjaar wordt een bedrag van € 3,5 miljoen in het komende jaar afgelost. De reële waarde ultimo verslagjaar van de gehele leninportefeuille is € 1,26 miljard. In 2020 was dit 1,46 miljard.

22 Te amortiseren leningen

	31-12-2021	31-12-2020
	27.029	27.650
verslagjaar		2020
Waardering per 1 januari	27.650	28.272
Mutatie waardering	0	0
Amortisatie	-621	-622
Waardering per 31 december	27.029	27.650

In 2017 is met de geldverstrekker overeenstemming bereikt over de te hanteren rente voor het laatste rentetijdvak van extendible leningen met embedded derivaten. Dit heeft geleid tot het fixeren van het te betalen rentepercentage. Leningen die zijn aangemerkt als significant gewijzigd zijn verwerkt als nieuw-aangegane leningen met als eerste waardering de reële waarde op het moment van wijziging. De negatieve marktwaarde wordt geamortiseerd naar rato van de looptijd van de onderliggende lening.

23 Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	753	780

Deze post bestaat uit waarborgsommen en overige schulden

Waarborgsommen

	31-12-2021	31-12-2020
	562	508

Uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders van bedrijfsruimten ontvangen wij borgsommen welke als eerste zekerheid dienen voor de voldoening van eventueel door de huurder verschuldigde bedragen bij beëindiging van de huurovereenkomst. Dit kan zijn een geldbedrag of een onvoorwaardelijke bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling. Per 31 december van het verslagjaar is een bedrag van € 0,55 miljoen aan borgsommen verantwoord.

Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	191	272
- Persoonlijk ontwikkelingsplan	182	165
- Service kosten voorziening Jan van Loon en Rubroek	0	99
- Overige schulden lang bewoners	8	8
	191	272

Gezien het karakter van de bovengenoemde posten worden de overige schulden als kortlopend beschouwd.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden bestaan uit de volgende posten:

	31-12-2021	31-12-2020
24 Schulden aan overheid	68	1.322
25 Schulden aan banken	3.461	3.753
26 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.175	3.649
27 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	777	943
28 Overige schulden	1.047	419
29 Overlopende passiva	11.357	7.682
Totaal	19.886	17.768
24 Schulden aan overheid		
Aflossing komend boekjaar	68	1.322
25 Schulden aan banken		
Aflossing komend boekjaar	3.461	3.753
26 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
	3.175	3.649

Begin maart 2021 is van het openstaande saldo ruim € 2,9 miljoen betaald.

27 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

De specificatie is als volgt:

- BTW
- Loonbelasting
- Premies sociale verzekeringen

31-12-2021	31-12-2020
777	943
660	814
78	84
39	45
777	943

28 Overige schulden

De specificatie is als volgt:

- Met huurders af te rekenen bijkomende- en servicekosten
- Diversen
- Vooruitontvangen huren

31-12-2021	31-12-2020
1.047	992
328	395
22	24
698	573
1.047	992

29 Overlopende passiva

De specificatie is als volgt:

- Niet vervallen rente leningen
- Ontvangst renteconversie 2007
- Overige overlopende posten

31-12-2021	31-12-2020
11.357	12.681
5.953	6.153
4.177	5.572
1.227	956
11.357	12.681

De specificatie van de overige overlopende posten is als volgt:

- Te betalen zakelijke lasten
- Te betalen onderhoudskosten
- Verschuldigde vakantiedagen
- Raming accountantskosten
- Huur correcties
- Nog te ontvangen facturen
- Te betalen ZW-verzekering
- Nog te betalen beheervergoeding
- Diversen

464	336
92	35
152	202
64	62
85	40
-	25
294	238
0	-
75	18
1.227	956

De overlopende posten betreffen in zijn geheel kortlopende schulden.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Pensioenregeling

SOR heeft voor haar werknemers een "toegezegde" pensioenregeling. De regeling is ondergebracht bij het bedrijfstak pensioenfonds SPW. SOR heeft geen verplichting tot het doen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. SOR heeft daarom de pensioenregeling verwerkt als een "toegezegde" bijdrageregeling en heeft alleen de verschuldigde premies tot het einde van het boekjaar in de jaarrekening verantwoord. De dekkingsgraad eind december verslagjaar van het SPW bedraagt 126,0%. De vereiste dekkingsgraad ligt op 126,1% (uit herstelplan 2021).

Obligo WSW

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

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie 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 de woningcorporatie.

Leaseverplichtingen

SOR heeft leasecontracten afgesloten voor diverse bedrijfsauto's. De resterende leaseverplichting bedraagt € 20.283. De jaarlast in het verslagjaar bedraagt € 43.364,-

Aangegane verplichtingen vastgoed in ontwikkeling

Voor de lopende projecten inzake vastgoed in ontwikkeling bedraagt de aangegane verplichting waarvan de uitvoering nog niet heeft plaatsgevonden € 1,8 miljoen.

Bankgaranties

Dit betreft onder andere door huurders afgegeven bankgaranties. Het totaal bedrag is € 281.376,-

Fiscale eenheid

Zowel voor de vennootschapsbelasting als de omzetbelasting maakt SOR deel uit van een fiscale eenheid met haar 100% (klein-) dochters. Hieruit volgt dat er hoofdelijke aansprakelijkheid bestaat voor eventuele belastingschulden van alle van de fiscale eenheid deel uitmakende organisaties uit de periode dat de stichting deel uitmaakt van de fiscale eenheid.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

30 Huuropbrengsten	2021	2020
Verzorgingshuizen	16.345	16.563
Woningen en woongebouwen	43.346	42.159
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	6.945	6.857
	<u>66.636</u>	<u>65.579</u>
Huurderving wegens leegstand	1.771	747
Huurderving wegens oninbaarheid	173	79
Totaal	<u>64.692</u>	<u>64.753</u>

In de gereguleerde sector is de huur niet verhoogd wegens huurbevriezing. In 2020 bedroeg dit 3,00%. Voor het niet-Daeb bezit is de maximale huurverhoging vastgesteld op 2,40%. In 2020 was dit percentage 3,60%. Er zijn in het verslagjaar 30 nieuwe woningen in exploitatie genomen.

31 Opbrengsten servicecontracten	2021	2020
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	6.541	6.455
Derving wegens oninbaarheid	0	0
Totaal	<u>6.541</u>	<u>6.455</u>

32 Lasten servicecontracten	2021	2020
Servicecontracten	6.792	6.572
Toegekende organisatiekosten	0	-
Totaal	<u>6.792</u>	<u>6.572</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering 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.

34 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2021	2020
Dit betreft de volgende posten:		
Toegekende organisatiekosten	4.379	4.109
Overig	0	0
Totaal	<u>4.379</u>	<u>4.109</u>

De toegekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen en salarissen	2021	2020
De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:		
Salarissen	3.623	3.568
Sociale lasten	456	571
Pensioenen	530	507
Overige personeelskosten incl. inhuur	496	330
Totaal	<u>5.106</u>	<u>4.977</u>

Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in verslagjaar gemiddeld 62,51 (2020: 61,74). Alle werknemers waren in verslagjaar (evenals in 2020) in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	Fte/aantal
- Bestuur	1,00
- Staf	7,79
- Financiën & ICT/faciliter	8,65
- Bedrijfsvoering	2,22
- Exploitatie en onderhoud	25,23
- Huismeesters	14,52
- Overige servicekosten	3,10
Totaal	<u>62,51</u>

Pensioenlasten

De vigerende pensioenregeling van SOR (en haar groepsmaatschappijen) is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurder van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen) is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekering.

De dekkingsgraad ultimo verslagjaar van SPW bedraagt 126,0% (31 december 2020: 103,1%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet geheel aan de minimale vereiste 126,6% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB). Er is in 2021 een herstelplan ingediend.

Afschrijvingen

Het totaal van de in de winst-en-verliesrekening verantwoorde afschrijvingen bedraagt € 494.516

35 Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	2020
Reparatie-/klachtenonderhoud	2.256	1.998
Mutatieonderhoud	1.031	797
Planmatig onderhoud	5.428	6.199
Toegerekende organisatiekosten	1.590	1.567
Totaal	10.304	10.560

36 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2021	2020
Juridische kosten	139	127
Overige directe kosten	909	767
Verhuurderheffing	3.578	3.476
Zakelijke lasten	3.059	2.990
Totaal	7.685	7.361

37, 38 en 39 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

In verslagjaar is de ontvangst verantwoord van een reeds eerder verkochte ontwikkellocatie. Verder is de naheffing BTW die in 2016 is opgelegd naar aanleiding van de De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

	2021	2020
Verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor de verkoop	3.000	480
Af: Verkoopkosten	22	9
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Marktwaarde verkochte en te verkopen vastgoedportefeuille	3.025	1.548
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-47	-1.077

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

40 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
Afwaardering activa ten dienste van	-84	261
Terugneming afwaardering activa ten dienste van	0	0
Overige Afwaarderingen vaste activa	-38	278
Terugneming overige afwaardering vaste activa	0	-78
Totaal	-122	461

41 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
Waardeveranderingen DAEB in exploitatie	218.897	60.472
Waardeveranderingen niet-DAEB in exploitatie	61.585	27.931
Overige	0	0
Totaal	280.482	88.403

42 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport. bestemd voor de verkoop	2021	2020
Waardeveranderingen grondlocaties	0	0
Overige	0	0
Totaal	0	0

Netto resultaat overige activiteiten

43 Opbrengsten overige activiteiten	2021	2020
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	1.362	1.354
Overige baten uit exploitaties	236	156
BTW verrekeningen inclusief voorgaande jaren	0	0
Correctie voorgaande jaren zakelijke lasten	0	0
Overige opbrengsten	82	99
Totaal	1.679	1.609

44 Kosten overige activiteiten	2021	2020
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	1.430	1.282
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Kosten VvE	68	234
Totaal	1.498	1.516

45 Overige organisatiekosten	2021	2020
Kosten uit hoofde van treasury	27	30
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	874	863
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	128	164
Overige kosten	271	374
Saneringsheffing	0	0
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	37	36
Obligheffing	376	0
Totaal	1.712	1.467

46 Leefbaarheid	2021	2020
Dit betreft:		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	0	0
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	0	0
Totaal	0	0

Saldo financiële baten en lasten

Het saldo financiële baten en lasten is als volgt samengesteld:	2021	2020
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		
48 Mutatie amortisatie negatieve marktwaarde leningen	621	622
47 Overige waardeveranderingen	-23	-23
48 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.732	1.749
49 Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen overheid	0	-277
- Rente op leningen kredietinstellingen	-26.392	-26.478
- Borgstellingsvergoeding	-183	-194
	-24.244	-24.601

50 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 2a). 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 de groep 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.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:	2021	2020
Acute belastingen boekjaar	0	0
Mutatie van de latente belastingvorderingen	-4.947	-3.663
Mutatie van de latente belastingsschulden	-1.029	3.693
Totaal belastinglast/-bate	-5.976	30

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,1% (2020: 0,0%). Dit wijkt af van het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief van 25% (2020: 25%) door een verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat voor belastingen, en door verrekenbare verliezen vanuit voorgaande jaren. Dit verschil betreft voornamelijk de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderingsgrondslagen voor het vastgoed in exploitatie. De fiscaal toegepaste correcties kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Commercieel resultaat voor VPB inclusief deelnemingen	296.603
Belastingdruk	2,0%
Af:	
- Fiscale afschrijving op activa	-5.737
- Amortisatie negatieve marktwaarde leningen	-621
- Vrijval voorziening rente	0
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-280.482
- Mutatie voorziening onderhoud	-948
Bij:	
- Mutatie herinvesteringsreserve	0
- Correctie commerciële afschrijvingen	347
- Overige waardeveranderingen	38
- Correctie overige waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	23
- (Dis-)agio leningen O/G	1.515
- ATAD	13.469
- Bijdrageheffing saneringssteun	0
- Niet aftrekbare kosten	12
Fiscaal resultaat	24.219

51 Aandeel in resultaat van deelnemingen**2021****2020**

Aandeel in deelneming SOR Holding BV

-6

-13

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans per 31 december 2021

voor resultaatbestemming

		2021				2020			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
(x € 1.000)									
ACTIVA									
<u>VASTE ACTIVA</u>									
Vastgoedbeleggingen									
1	DAEB vastgoed in exploitatie	1.051.494	0	0	1.051.494	826.123	0	0	826.123
2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	431.711	0	431.711	0	368.410	0	368.410
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	0	0	3.768	0	0	3.768
3	Totaal van vastgoedbeleggingen	1.051.494	431.711	0	1.483.206	829.891	368.410	0	1.198.301
Materiële vaste activa									
4	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.991	0	0	7.991	8.543	0	0	8.543
Financiële vaste activa									
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in									
5	groepsmaatschappijen	305.605	77	-305.605	77	237.428	83	-237.428	83
6	Vorderingen op groepsmaatschappijen	126.500	0	-126.500	0	132.500	0	-132.500	0
7	Andere deelnemingen	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Latente belastingvordering(en)	0	0	0	0	4.088	0	-376	3.712
9	Overige vorderingen	795	0	0	795	818	0	0	818
	Totaal van financiële vaste activa	432.901	77	-432.105	872	374.834	83	-370.304	4.613
	Totaal van vaste activa	1.492.386	431.788	-432.105	1.492.068	1.213.268	368.493	-370.304	1.211.457
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>									
Voorraden									
10	Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorderingen									
11	Huurdebiteuren	645	294	0	939	338	772	0	1.110
12	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	961	0	961	0	962	0	962
	Belastingen en premies van sociale verzekeringen	55	6	0	62	32	6	0	38
14	Overige vorderingen	3.388	0	0	3.388	311	0	0	311
15	Overlopende activa	185	0	0	185	177	0	0	177
	Totaal van vorderingen	4.274	1.262	0	5.535	858	1.740	0	2.598
16	Liquide middelen	9.847	5.315	0	15.162	14.600	5.858	0	20.458
	Totaal van vlottende activa	14.121	6.576	0	20.697	15.458	7.598	0	23.056
	TOTAAL VAN ACTIVA	1.506.507	438.364	-432.105	1.512.765	1.228.726	376.091	-370.304	1.234.513

2021					2020				
(x € 1.000)									
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	
PASSIVA									
<u>EIGEN VERMOGEN</u>									
16	Herwaarderingsreserves	702.891	177.261	-177.261	702.891	433.010	117.786	-117.786	433.010
17	Wettelijke en statutaire reserves								
18	Overige reserves	-117.584	60.167	-60.167	-117.584	47.862	87.089	-87.089	47.862
19	Resultaat na belastingen van het boekjaar	290.315	68.177	-68.177	290.315	104.435	32.553	-32.553	104.435
	Totaal van eigen vermogen	875.622	305.605	-305.605	875.622	585.307	237.428	-237.428	585.307
<u>VOORZIENINGEN</u>									
Voorziening voor onrendabele investeringen en									
20	herstructureringen	0	0	0	0	56	0	0	56
21	Latente belastingverplichtingen	1.767	809	0	2.576	0	376	-376	0
23	Overige voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal van voorzieningen	1.767	809	0	2.576	56	376	-376	56
 <u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>									
24	Schulden aan overheid	1.897	0	0	1.897	5.852	0	0	5.852
25	Schulden aan banken	585.003	0	0	585.003	591.528	0	0	591.528
26	Te amortiseren leningen	27.029	0	0	27.029	27.650	0	0	27.650
27	Overige schulden	753	0	0	753	780	0	0	780
28	Schulden aan groepsmaatschappijen	0	126.500	-126.500	0	0	132.500	-132.500	0
	Totaal van langlopende schulden	614.682	126.500	-126.500	614.682	625.810	132.500	-132.500	625.810
 <u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>									
29	Schulden aan overheid	68	0	0	68	1.322	0	0	1.322
30	Schulden aan banken	3.461	0	0	3.461	3.753	0	0	3.753
31	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.175	0	0	3.175	3.649	0	0	3.649
	Schulden ter zake van belastingen en premies								
32	sociale verzekeringen	637	140	0	777	129	814	0	943
33	Schulden ter zake van pensioenen	0	0	0	0	0	0	0	0
34	Overige schulden	1.047	0	0	1.047	992	0	0	992
35	Overlopende passiva	6.048	5.310	0	11.358	7.708	4.973	0	12.681
	Totaal van kortlopende schulden	14.436	5.450	0	19.886	17.553	5.787	0	23.340
	TOTAAL VAN PASSIVA	1.506.507	438.364	-432.105	1.512.765	1.228.726	376.091	-370.304	1.234.513

DAEB/niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening 2021

		2021				2020			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
(x € 1.000)									
36	Huuropbrengsten	45.342	19.350	0	64.692	45.818	18.935	0	64.753
37	Opbrengst servicecontracten	4.877	1.664	0	6.541	4.749	1.705	0	6.455
38	Lasten servicecontracten	-5.098	-1.694	0	-6.792	-4.856	-1.716	0	-6.572
39	Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0
40	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.009	-1.370	0	-4.379	-2.843	-1.266	0	-4.109
41	Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.972	-2.332	0	-10.304	-8.381	-2.179	0	-10.560
42	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.633	-1.052	0	-7.685	-6.330	-1.031	0	-7.361
	Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	27.507	14.565	0	42.072	28.157	14.449	0	42.606
43	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.788	0	-788	3.000	1.543	480	-1.543	480
44	Toegerekende organisatiekosten	0	-22	0	-22	0	-9	0	-9
45	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.647	0	622	-3.025	-1.379	-1.548	1.379	-1.548
	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	141	-22	-167	-47	164	-1.077	-164	-1.077
47	Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-122	-167	167	-122	461	-164	164	461
48	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	218.897	61.585	0	280.482	60.472	27.931	0	88.403
49	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	218.775	61.418	167	280.360	60.933	27.767	164	88.864
50	Opbrengst overige activiteiten	310	1.369	0	1.679	230	1.378	0	1.609
51	Kosten overige activiteiten	-32	-1.466	0	-1.498	-169	-1.347	0	-1.516
	Totaal van netto resultaat overige activiteiten	278	-98	0	181	61	31	0	92
52	Overige organisatiekosten	-1.306	-407	0	-1.712	-1.026	-441	0	-1.467
53	Kosten omtrent leefbaarheid	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bedrijfsresultaat	245.396	75.457	0	320.853	88.290	40.729	0	129.019
54	Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-23	0	0	-23	-23	0	0	-23
55	Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	0	0	0	0	0	0	0	0
56	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.727	-40	-6.334	2.353	9.034	-42	-6.620	2.371
57	Rentelasten en soortgelijke kosten	-26.574	-6.334	6.334	-26.574	-26.949	-6.620	6.620	-26.949
	Totaal van financiële baten en lasten	-17.870	-6.374	0	-24.244	-17.938	-6.663	0	-24.601
	Totaal van resultaat voor belastingen	227.526	69.084	0	296.609	70.351	34.066	0	104.418
58	Belastingen	-5.388	-900	0	-6.288	1.530	-1.500	0	30
	Totaal resultaat	222.138	68.184	0	290.321	71.882	32.566	0	104.448
59	Resultaat uitdeelnemingen	68.177	-6	-68.177	-6	32.553	-13	-32.553	-13
	Totaal van resultaat na belastingen	290.315	68.177	-68.177	290.315	104.435	32.553	-32.553	104.435

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2021

	2021				2020			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
(x € 1.000)								
Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	45.214	20.613	0	65.827	44.787	19.829	0	64.616
Vergoedingen	4.590	1.740	0	6.331	4.573	1.642	0	6.214
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.927	43	0	1.971	1.930	263	0	2.193
Ontvangen interest	6.334	0	-6.334	0	6.620	0	-6.620	0
Saldo ingaande kasstromen	58.065	22.397	-6.334	74.128	57.910	21.734	-6.620	73.024
Uitgaven								
Erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	3.288	1.497	0	4.785	3.452	1.537	0	4.990
Onderhoudsuitgaven	7.195	1.940	0	9.134	8.287	1.969	0	10.256
Overige bedrijfsuitgaven	9.119	6.332	0	15.452	7.991	3.978	0	11.969
Betaalde interest	26.773	6.360	-6.334	26.800	27.253	6.620	-6.620	27.253
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	376	0	0	376	0	0	0	0
Verhuurderheffing	3.571	8	0	3.578	3.486	9	0	3.495
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0	0	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	50.322	16.137	-6.334	60.125	50.469	14.113	-6.620	57.962
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.743	6.260	0	14.003	7.441	7.621	0	15.062
(Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	426	0	426
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.048	245	-1.293	0	1.347	0	-1.347	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.048	245	-1.293	0	1.347	426	-1.347	426
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbeteruitgaven	7.225	0	0	7.225	4.012	0	0	4.012
Investerings overig	302	1.048	-1.293	57	98	1.347	-1.347	98
Externe kosten bij verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	7.527	1.048	-1.293	7.282	4.110	1.347	-1.347	4.110
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.479	-803	0	-7.282	-2.763	-921	0	-3.684
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	6.000	0	6.000	0	6.000	0	6.000	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	6.000	0	6.000	0	6.000	0	6.000	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-479	-803	6.000	-7.282	3.237	-921	6.000	-3.684
Financieringsactiviteiten								
Resultaat na belastingen								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	12.017	0	0	12.017	9.604	0	0	9.604
Aflossing ongeborgde leningen	0	6.000	6.000	0	0	6.000	6.000	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-12.017	-6.000	-6.000	-12.017	-9.604	-6.000	-6.000	-9.604
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.753	-543	0	-5.296	1.074	700	0	1.774
Wijziging kortgeld								
Geldmiddelen aan het begin van de periode	14.600	5.858	0	20.458	13.526	5.158	0	18.684
Geldmiddelen aan het einde van de periode	9.847	5.315	0	15.162	14.600	5.858	0	20.458
	-4.753	-543	0	-5.296	1.074	700	0	1.774

Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam. Het voor Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 197.000, Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam is ingedeeld in klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

<i>bedragen x € 1</i>	E.H. Najja MBA
Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	178.147
Beloningen betaalbaar op termijn	18.853
<i>Subtotaal</i>	<i>197.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	197.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	0
Totaal bezoldiging	197.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2020	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	164.637
Beloningen betaalbaar op termijn	24.363
<i>Subtotaal</i>	<i>189.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	189.000
Totaal bezoldiging 2021	189.000

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

Er zijn geen leidinggevende functionarissen zonder dienstbetrekking in 2021 en 2020.

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

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021						
bedragen x € 1	Drs. S. Fleisheuer	Drs. T.J.M. Bank	Mr. Drs. D. Strörmann	Mr. Ing. R.W.M. den Teuling	E.A. Dijkstra MRE MRICS	
Functiegegevens*	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	22.750	15.200	15.200	15.200	15.200	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	19.700	19.700	19.700	19.700	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	22.750	15.200	15.200	15.200	15.200	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	

Gegevens 2020								
bedragen x € 1	Drs. S. Fleisheuer	Drs. T.J.M. Bank	Mr. Drs. D. Strörmann	Mr. Ing. R.W.M. den Teuling	E.A. Dijkstra MRE MRICS	J.H. Kremer MBA BC	Drs. H.M.A. van Duin MRE	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	13/5 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 13/5	1/1 - 13/5	
Bezoldiging								
Bezoldiging	21.880	14.550	14.550	9.667	14.550	5.456	5.327	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900	12.032	18.900	6.920	6.920	

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Accountantskosten

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

2021	Mazars Accountants	BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	120	0	120
Andere controleopdrachten	8	0	8
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	128	0	128

2020	Mazars Accountants	BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	116	1	117
Andere controleopdrachten	8	0	8
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	39	39
Totaal	124	40	164

Bovenstaande honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 ongeacht of de werkzaamheden deels gedurende 2022 zijn verricht.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening is opgesteld door het bestuur op 11 mei 2022.

E.H. Najja MBA
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 11 mei 2022.

Drs. S. Fleischeuer
Voorzitter

Drs. T.J.M. Bank
Lid

E.A. Dijkstra MRE
Lid

Mr. Drs. D. Strörmann
Lid

Mr. Ing. R.W.M. den Teuling
Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling inzake de winstbestemming

In de statuten is geen bepaling opgenomen over de winstbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring is hierna opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1	
Bedrijfsgegevens SOR	101
Bijlage 2	
Samenstelling stichtingsorganen SOR	101
Bijlage 3	
Bedrijfsgegevens van de verbindingen	102



Binnenhoftoren

1 Bedrijfsgegevens SOR

Bedrijfsgegevens	
Bedrijfsnaam	SOR
Vestigingsplaats	Rotterdam
Datum van oprichting	9 september 1986
Koninklijk Toelatingsbesluit	Nr. 89.005111, d.d. 3 maart 1989
Inschrijving Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam	Handelsregister dossiernummer: 24185744, d.d. 13 november 1990
Datum laatste vaststelling van de statuten bij akte	8 november 2018, verleden bij AKD N.V.
Kantooradres	Botersloot 175, 3011 HE Rotterdam
Postadres	Postbus 22260, 3003 DG Rotterdam
Website	www.sor.nl
Contactgegevens	E-mail: contact@sor.nl Telefoon: (010) 444 55 55 Fax: (010) 404 80 26

2 Samenstelling stichtingsorganen SOR

Samenstelling stichtingsorganen op 31 december 2021		
Raad van Commissarissen	Drs. S. Fleischeuer	voorzitter
	Mr. Drs. D. Strörmann	vicevoorzitter
	Drs. T.J.M. Bank	
	E.A. Dijkstra MRE	
	Mr. Ing. R.W.M. den Teuling	
Directeur-bestuurder	H. Najja MBA	
Managementteam	Drs. R. Bouter RA	manager bedrijfsvoering
	L. Barreiro de León CMC	manager wonen
	G. de Heide RC	concern controller
	S. Sparenberg MSc	projectleider strategie en beleid/ bestuurssecretaris
Ondernemingsraad	A. Oosterheerd	voorzitter
	M. Knigge	lid/penningmeester
	M. van Westenbrugge	lid
	A. van Meel	lid
	F. Baaij	lid
Bestuur Huurdersplatform SOR (zelfstandig rechtspersoon)	T. Dekker	voorzitter
	R. Kranenburg	secretaris
	L. Prooijen	lid en penningmeester
	Mr. M.I. Agema	lid
Klachtencommissie	Mr. Drs. C.J.M. Stubenrouch	voorzitter
	Ing. J. Sens	lid
	Mr. M. van Seventer	lid

3 Bedrijfsgegevens van de verbindingen

Bedrijfsgegevens van de verbindingen: SOR HOLDING B.V.

Naam van de verbinding	SOR HOLDING B.V.
Rechtsvorm	B.V.
Vestigingsplaats	Rotterdam
Statutaire doelstelling	Het functioneren als Holding B.V. voor de overige B.V.'s van de T.I.
Kern / Nevenactiviteiten in het verslagjaar	Het functioneren als Holding B.V. voor de overige B.V.'s van de T.I.
Heeft consolidatie binnen de T.I. plaatsgevonden?	JA
Financiële gegevens 2021	
Vennootschap	SOR HOLDING B.V.
Eigen vermogen	€ 76.518,-
Jaaromzet	€ 0,-
Belang in %	100%
Nominale waarde belang	€ 18.000,- gewone aandelen
Intrinsieke waarde	€ 76.518,-
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	De T.I. is de enig aandeelhouder en bestuurt de B.V.
Geldstromen	
Van T.I. naar verbinding	n.v.t.
Van verbinding naar T.I.	n.v.t.
Doorberekende kosten aan de verbinding	€ 600
Risicobeheersing	Door de eenheid van aandeelhouder en leiding is de risicobeheersing gelijk aan die in de T.I.

Bedrijfsgegevens van de verbindingen: SOR Vastgoedontwikkeling B.V.

Naam van de verbinding	SOR Vastgoedontwikkeling B.V.
Rechtsvorm	B.V.
Vestigingsplaats	Rotterdam
Statutaire doelstelling	Het in opdracht van de T.I. ontwikkelen van vastgoed ten behoeve van de T.I.
Kern / Nevenactiviteiten in het verslagjaar	Het in opdracht van de T.I. ontwikkelen van vastgoed ten behoeve van de T.I.
Heeft consolidatie binnen de T.I. plaatsgevonden?	Ja
Financiële gegevens 2021	
Vennootschap	SOR Vastgoedontwikkeling B.V.
Eigen vermogen	-/- € 497.911,-
Jaaromzet	€ 0,-
Belang in %	100%
Nominale waarde belang	€ 18.000,- gewone aandelen
Intrinsieke waarde	-/- € 497.911,-
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	SOR Holding B.V. is de enig aandeelhouder en bestuurt de B.V.
Geldstromen	
Van T.I. naar verbinding	n.v.t.
Van verbinding naar T.I.	n.v.t.
Productie en ontwikkeling van vastgoed in de verbinding	n.v.t.
Doorberekende kosten aan de verbinding	€ 600
Risicobeheersing	Door de eenheid van aandeelhouder en leiding is de risicobeheersing gelijk aan die in de T.I.

Bedrijfsgegevens van de verbindingen: SOR Senior-Village B.V.

Naam van de verbinding	SOR Senior-Village B.V.
Rechtsvorm	B.V.
Vestigingsplaats	Rotterdam
Statutaire doelstelling	Het in opdracht van de T.I. ontwikkelen van vastgoed ten behoeve van de T.I. Het betreft hier een bv die speciaal voor een specifiek project is opgericht.
Kern / Nevenactiviteiten in het verslagjaar	Het in opdracht van de T.I. ontwikkelen van vastgoed ten behoeve van de T.I. Het betreft hier een bv die speciaal voor een specifiek project is opgericht.
Heeft consolidatie binnen de T.I. plaatsgevonden?	Ja
Financiële gegevens 2021	
Vennootschap	SOR Senior-Village B.V.
Eigen vermogen	€ 12.063,-
Jaaromzet	€ 0,-
Belang in %	100%
Nominale waarde belang	€ 18.000,- gewone aandelen
Intrinsieke waarde	€ 12.063,-
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	SOR Holding B.V. is de enig aandeelhouder en bestuurt de B.V.
Geldstromen	
Van T.I. naar verbinding	n.v.t.
Van verbinding naar T.I.	n.v.t.
Doorberekende kosten aan de verbinding	€ 600
Risicobeheersing	Door de eenheid van aandeelhouder en leiding is de risicobeheersing gelijk aan die in de T.I.

Bedrijfsgegevens van de verbindingen: SOR Voordeban B.V.

Naam van de verbinding	SOR Voordeban B.V.
Rechtsvorm	B.V.
Vestigingsplaats	Rotterdam
Statutaire doelstelling	Het in opdracht van de T.I. ontwikkelen van vastgoed ten behoeve van de T.I. Het betreft hier een bv die speciaal voor een specifiek project is opgericht.
Kern / Nevenactiviteiten in het verslagjaar	Het in opdracht van de T.I. ontwikkelen van vastgoed ten behoeve van de T.I. Het betreft hier een bv die speciaal voor een specifiek project is opgericht.
Heeft consolidatie binnen de T.I. plaatsgevonden?	Ja
Financiële gegevens 2021	
Vennootschap	SOR Voordeban B.V.
Eigen vermogen	€ 696.438,-
Jaaromzet	€ 0,-
Belang in %	100%
Nominale waarde belang	€ 18.000,- gewone aandelen
Intrinsieke waarde	€ 696.438,-
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	SOR Holding B.V. is de enig aandeelhouder en bestuurt de B.V.
Geldstromen	
Van T.I. naar verbinding	n.v.t.
Van verbinding naar T.I.	n.v.t.
Doorberekende kosten aan de verbinding	€ 600
Risicobeheersing	Door de eenheid van aandeelhouder en leiding is de risicobeheersing gelijk aan die in de T.I.

Colofon

Tekst en cijfers: SOR

Opmaak: Inktvis Grafisch Ontwerp

Fotografie: SOR

SOR

Botersloot 175, 3011 HE Rotterdam | Postbus 22260, 3003 DG Rotterdam

T (010) 444 55 55 E info@sor.nl

www.sor.nl



[twitter.com/@SORwonen](https://twitter.com/SORwonen)



facebook.com/SORwonen



youtube.com/SORwonen