



Jaarverslag 2023

Versie 1.0

Datum 14-05-2024

Vastgesteld door bestuur

30-04-2024

Advies/instemming OR

nvt

Ter informatie huurdersraad

15-05-2024

Goedkeuring door RvC

27-05-2024

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	3
Deel 1 Volkshuisvestingsverslag	5
1. Onze passie: volkshuisvesting voor een brede doelgroep	5
2. Participatie: we doen het samen	11
3. Vastgoed: goede architectuur in levendige wijken	13
4. Duurzaamheid: robuuste en jarenlange verbindingen	16
5. Dienstverlening: dichtbij en hartelijk	17
6. Rentmeesterschap & financieel gezond: verantwoord en betrouwbaar	19
7. Visie op organisatieontwikkeling en professionaliseren	25
Deel 2 Bestuursverslag	27
1. Principes van de volkshuisvesting	27
2. Gegevens directeur-bestuurder	28
3. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	28
Deel 3 Verslag Rvc	31
1. Inleiding	31
2. Verslag vanuit toezichthoudende rol	32
3. Verslag vanuit werkgeversrol	32
4. Verslag vanuit advies rol	32
5. Bezoldigingsbeleid directeur-bestuurder	32
6. Integriteitsbeleid	32
7. Over de raad van Commissarissen	32
8. Vergaderingen en onderwerpen	35
Deel 4 Jaarrekening	37
1. Balans	38
2. Winst- en verliesrekening	40
3. Kasstroomoverzicht (directe methode)	41
4. Toelichting op de jaarrekening	42
5. Toelichting op de balans	52
6. Toelichting op de winst- en verliesrekening	65
7. Jaarrekening DAEB	72
8. Jaarrekening niet-DAEB	76
9. Overige gegevens	80

1. Voorwoord

De afgelopen jaren horen we in het nieuws de ene na de andere 'crisis' voorbijkomen, waarbij de 'wooncrisis' ons het meeste raakt. Een onderzoek van Aedes, de vereniging van corporaties, stelt dat één op de vijf mensen aangeven dat hun woning niet past bij hun huidige inkomen en/of levensfase. Wij nemen onze verantwoordelijkheid door te blijven lobbyen voor meer sociale woningen in Vlaardingen, ondanks het huidige collegeakkoord, dat daar wat minder ambitieus in is. We zoeken binnen de huidige woningvoorraad naar optimalisatie door gezinnen te huisvesten in 4-5 kamer appartementen, die voorheen werden verhuurd aan 55-plussers zonder kinderen. Daarnaast werken we hard aan twee nieuwbouwplannen voor bijna 200 woningen op de locaties Unileverterrein en Marathonweg.

Samenwerking scoorde wederom een A op de Aedes Benchmark Huurdersoordeel. We zijn continue bezig met het op niveau houden van de dienstverlening. In 2023 is de Livegang Embrace online gegaan. Met een nieuw klantvolgsysteem, kennisbank en website zorgen we ervoor dat onze huurders gemakkelijker huurderszaken kunnen organiseren en ook de status ervan kunnen bijhouden.

Na een zorgvuldige voorbereiding en aanbesteding zijn we in 2023 gestart met twee grote renovatie projecten. Vier flats aan de Aalscholverlaan van in totaal 240 woningen worden gerenoveerd door ERA Contour en een flat van 64 woningen aan de Prof Mekelstraat door aannemer Elk. Met deze twee renovaties zorgen we voor goed geïsoleerde en gemoderniseerde woningen, die weer langjarig comfortabel bewoond kunnen worden.

Ik ben verder tevreden over de nieuwe meerjarenbegroting, waarin de investeringsprojecten realistisch zijn ingepland en er tegelijkertijd terugval scenario's zijn opgesteld, mochten de omstandigheden waarop we geen invloed hebben veranderen. Zo blijven we goed in control.

Wij kijken terug op een jaar met mooie ontwikkelingen, zowel voor onze interne organisatie als voor onze huurders. In dit jaarverslag leggen we uit waar we ons verder mee bezig hebben gehouden in 2023, wat we hebben afgerond en welke zaken doorlopen in 2024.

Het jaarverslag bestaat uit vier delen:

Deel 1: Volkshuisvestingsverslag.

In dit verslag leggen we verantwoording af over onze Volkshuisvestelijke opgave. Hier komen thema's als participatie, verhuurbeleid, vastgoed en organisatieontwikkeling aan bod.

Deel 2: Bestuursverslag.

In dit verslag ligt de nadruk op waarden en normen. Hierin wordt uitgelegd hoe er leiding is gegeven aan onze kernwaarden. Verder wordt er een toelichting gegeven op de invulling aan de vijf basisprincipes uit de Governancecode voor woningcorporaties.

Deel 3: Verslag van de RvC.

Onze Raad van Commissarissen legt in zijn verslag uit wat hij in 2023 heeft gedaan. Verder gaat hij in op hoe hij is omgegaan met de basisprincipes uit de Governancecode voor woningcorporaties.

Deel 4: Financieel verslag.

In het financieel verslag komt onze jaarrekening aan de orde en gaan we in op de bestemming van onze middelen.

Met een hartelijke groet,
Mark van de Velde, directeur-bestuurder

Deel 1 Volkshuisvestingsverslag

1. Onze passie: volkshuisvesting voor een brede doelgroep

Onze kernwaarden zijn: Dichtbij & Samen, Professioneel & Betrouwbaar en Levendig & Ondernemend. Wij werken vanuit deze kernwaarden samen met huurders en stakeholders. We verhuren woningen, vanuit de traditie van de volkshuisvesting, aan een brede doelgroep. We leveren dienstverlening via verschillende kanalen, zodat huurders ons bereiken en wij hen.

1.1 Betere Slagingskans Woningzoekenden

Om bij te dragen aan een betere slagingskans voor iedereen, hebben we na zorgvuldig onderzoek besloten een aantal 55-plus labels van woningen te verwijderen. 55-plussers die een woning zoeken vinden sneller een woning dan woningzoekenden van een jongere leeftijd. In complexen als de Dillenburgsingel zijn onder meer 4-kamerwoningen aanwezig. Aangezien er een woningtekort is verhuren we deze appartementen het liefst aan gezinnen bestaande uit meer dan twee personen in plaats van een kleiner huishouden. Dit is in onze ogen passend toewijzen. In 2023 hebben we deze ontlabeling uitgevoerd bij de Dillenburgsingel (139 woningen) en de Abel Tasmanlaan (166 woningen). Voor beide complexen is de mogelijkheid geboden om voor de eerste verhuringen kennissen, vrienden of bekenden aan te dragen. Inmiddels wonen er twee (aangedragen) gezinnen aan de Dillenburgsingel.

Naar aanleiding van ons besluit zijn diverse gesprekken gevoerd met bewoners, zij hebben hun zorgen geuit over de leefbaarheid. Door het aanbieden van extra zorgvuldige intake en meer controles ter plaatse, werken we samen met bewoners aan fijn samenwonen.

1.2 Verhuurbeleid

1.2.1 Huurprijsbeleid

In 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Dit was een heffing die moest worden betaald door corporaties. Wij zijn opgelucht dat de verhuurderheffing afgeschaft is. Deze belasting werd betaald door onze huurders. Dit betekent dat Samenwerking meer financiële ruimte heeft om haar plannen uit te voeren.

Na de Corona-jaren was er een sterke fluctuatie van energieprijzen. Dit zorgde voor financiële onzekerheid, het meest nog bij de laagste inkomens. Vanwege het afschaffen van de verhuurdersheffing en de stijgende energielasten, vonden wij het een mooi gebaar om in 2023 geen huurprijsverhoging door te voeren. Dit was passend binnen onze Meerjarenbegroting. Ieder jaar wegen we de hoogte van de noodzakelijke huurverhoging af, aan de hand van de meest recente kaders.

1.2.2 Uitvoering huurverlaging

In 2023 hebben we de -door de overheid verplichte- eenmalige huurverlaging uitgevoerd. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een eenmalige huurverlaging krijgen. Vereist is dat het inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum en de huurprijs hoger is dan € 575,03 per maand. Wij hebben zelf van 830 adressen de huurprijsverlaging toegepast. Huurders konden ook zelf een aanvraag tot huurverlaging indienen.

Ingerekend aantal adressen	Ingerekend bedrag
906	€ 802.000
Werkelijk aantal adressen	Werkelijk bedrag
830	€ 720.000

Figuur 1. Huurprijsverlaging

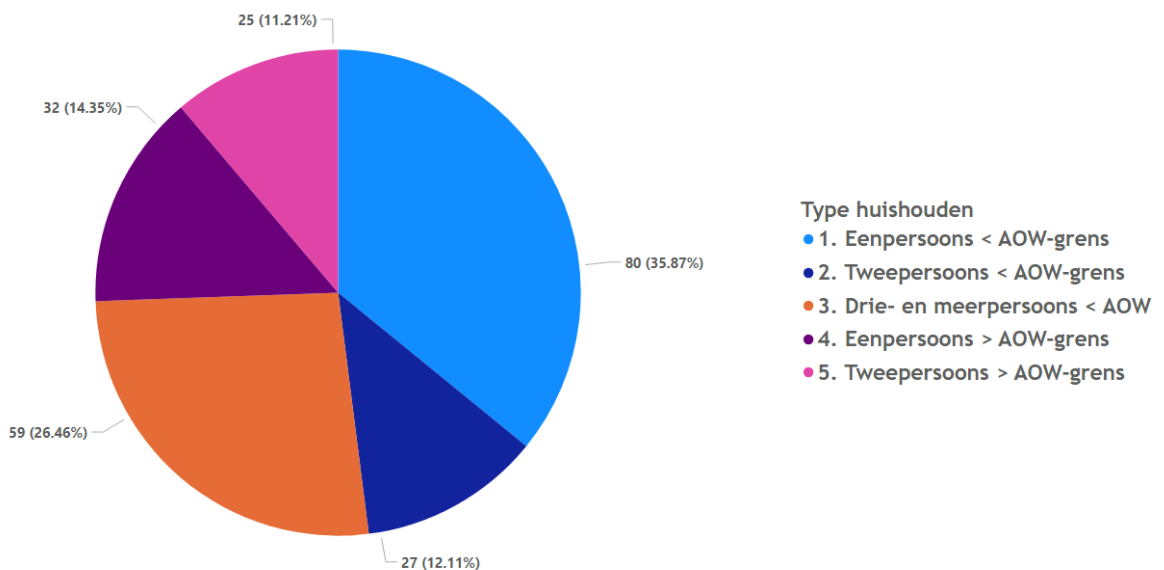
Zoals te zien is in figuur 1. was er in de begroting uitgegaan van een iets hoger aantal adressen, dit bleken er minder te zijn in de realiteit.

Naast het verlagen van de huurprijs van bovenstaande adressen kregen we ook nog 13 aanvragen voor huurverlaging binnen waarvan er 5 zijn toegewezen. Hierbij hanteerden we de criteria zoals opgesteld door de Rijksoverheid.

1.3 Volkshuisvesting in grafieken en cijfers

In 2023 verhuurden we 223 woningen (dat is 1 minder dan in 2022). Ook verhuurden we 90 parkeerplaatsen.

Nieuwe verhuringen 2023

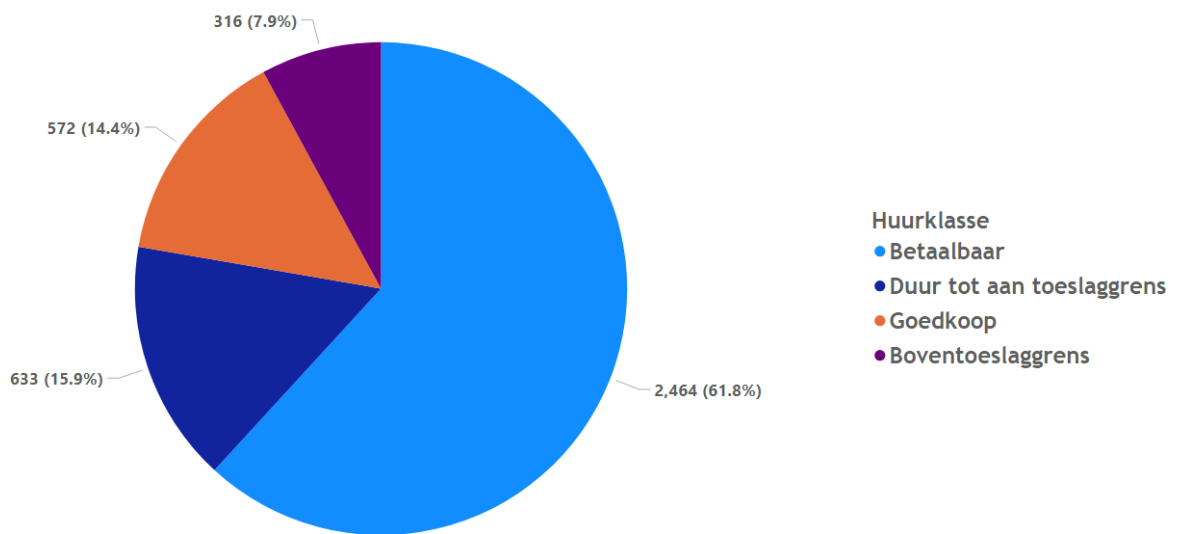


Figuur 2. Nieuwe verhuringen naar huishoudgrootte 2023

Type huishouden	<€25.075,00	< €25.475,00	<€33.800,00	<€34.575,00	Hoger inkomen	Onbekend	Totaal
Eenpersoons <AOW-grens		50			30		80
Tweepersoons < AOW-grens				13	14		27
Drie- en meerpersoons <AOW-grens				40	19		59
Eenpersoons > AOW-grens	16				16		32
Tweepersoons > AOW-grens			8		17		25
Totaal	16	50	8	53	96		223

Figuur 3. Nieuwe huurovereenkomsten naar inkomensklasse en huishoudtype

Netto huren per 31 december 2023
PER HUURKLASSE



Figuur 4. Netto huren per 31 december 2023 per huurklasse

Op 31 december 2023 hadden we in totaal 3.955 woningen in ons bezit en 30 woningen in beheer.

In figuur 4 zijn de netto huren per klasse beschreven. Ter toelichting:

Goedkoop: t/m €442,46

Betaalbaar: €442,46 t/m €678,66

Duur tot toeslaggrens: €678,66 t/m €763,47

Duur boven hoogste grens: boven €763,47

Soort	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woonruimte	3,725	230	3,955
Parkeergelegenheid	269	442	711
Bedrijfsruimte	-	7	7
Maatschappelijk vastgoed	3	-	3
Overige	-	20	20
Totaal	3,997	699	4,696

Figuur 5. Aantal type eenheden

We hebben 97,6% van onze woningen passend toegewezen.

Percentage passende toewijzingen tot huurtoeslaggrens	2022	2023	Norm
Passend	99,2%	97,6%	95%
Niet passend	0,8%	2,4%	5%

Figuur 6. Percentage passende toewijzingen tot huurtoeslaggrens

	Norm	Aantal huishoudens	%
Primair	92,5	185	98,4
Eenpersoonshuishoudens tot (44.035)		101	53,7
Meerpersoonshuishoudens tot (48.625)		84	44,6
Vrij toewijsbaar	7,5	3	1,6
Eenpersoonshuishoudens vanaf (44.035)		1	0,5
Meerpersoonshuishoudens vanaf (48.625)		2	1,1

Figuur 7. EU-toewijzingen

1.3.1 Bijzondere doelgroepen en ouderen

In 2023 wezen wij 13 woningen buiten het aanbodmodel om. Het gaat om de volgende casussen:

- 2 woningen in overleg met Timon (Jeugd- en volwassenenzorg organisatie)
- 2 op verzoek van de Gemeente Vlaardingen
- 2 MIVA (mindervalide) woningen

Voor de twee MIVA-woningen hebben we veel moeite moeten doen om de juiste huurders te vinden. We zijn gesprekken gestart met het ROG-plus om dit proces in de toekomst te verbeteren.

- 1 n.a.v. overlast van burens

Overlast in de buurt kan ontwrichtend werken en afdoen aan de leefbaarheid. Wij vinden het belangrijk dat het weer rustig is en blijft in de buurt. In sommige gevallen bemiddelen we dan buiten het aanbodmodel.

- 1 n.a.v. overlast van drugshandel

Bij een pand dat gesloten is geweest door de burgemeester door de aanwezigheid van drugs, bemiddelen we altijd buiten het aanbodmodel om.

- 2 n.a.v. de omlabelling

De wachttijden voor een woning zijn erg lang, maar ook oneerlijk verdeeld. De slaagkans voor ouderen (55-plussers) is veel hoger. We willen een betere slaagkans voor iedereen en zo passend mogelijk verhuren. We kijken dus ook naar huishoudgrootte en het aantal kamers. Wij hebben

daarom besloten dat we het label 55-plus niet meer gebruiken op de Dillenburgsingel. Om de transitie zachter te maken hebben we de eerste woningen verhuurd aan aangedragen kandidaten door de huidige bewoners.

- 1 voor de sloop van het Complex Oost 64

In 2023 hebben we 1 oorspronkelijke bewoner uit het complex Oost 64 geherhuisvest. Hiervan hebben we er 1 bemiddeld naar een woning, dit hebben we gedaan door een directe bemiddeling. Eind 2023 woont nog 1 oorspronkelijke bewoner in het complex. We slopen dit complex aan het einde van 2024. We zijn in goed contact met deze bewoner. De overige woningen worden bewoond en bewaakt door 'Stad in de Maak' en 'Stipt'.

- 1 door toedoen Woningstichting Samenwerking

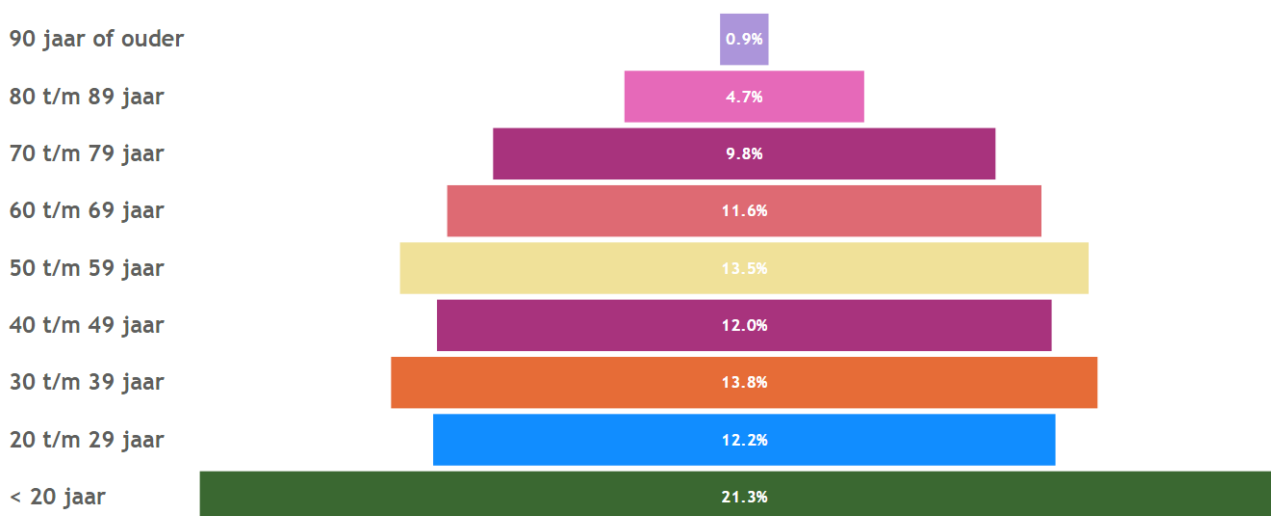
Door een fout van onze kant is het inkomen van de kandidaat huurder niet goed berekend. Hierdoor bleek dat kandidaat in een latere fase alsnog niet voor de woning in aanmerking zou komen. Wij willen niet dat een huurder de dupe wordt van onduidelijkheid van onze kant. We hebben de woning alsnog toegewezen.

- 1 weeskind dat achterbleef in de woning

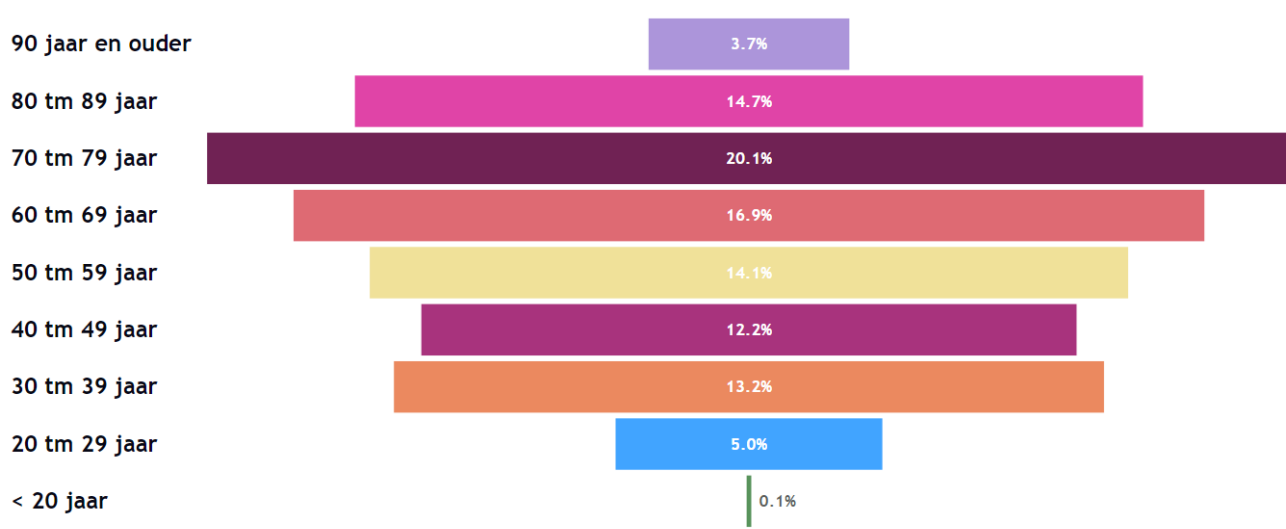
Eén woning wezen wij toe aan een kind dat na overlijden van de ouders achterbleef in de woning. Wettelijk is dit nog niet vereist, maar vooruitlopend op die nieuwe wetgeving hebben wij hier wel al naar gehandeld.

Daarnaast zien we een bredere trend van vergrijzing in Nederland. Wij zien in Vlaardingen en bij onze huurders hetzelfde patroon. Met het oog op de leefbaarheid vinden wij het belangrijk om een diverse leeftijdsopbouw te hebben. We analyseren dan ook de leeftijdsopbouw in Vlaardingen en onder onze huurders om zo in de gaten te houden in hoeverre onze huurders een weerspiegeling zijn van de rest van de stad. Nu is dat niet het geval. Zoals hierboven beschreven hebben wij in 2023 bij een aantal complexen het 55-plus label afgehaald om zo te zorgen voor een betere slaagkans voor iedereen. Een ander effect van deze maatregel is dat we de senioren huurders meer kunnen clusteren, bijvoorbeeld in ons 65-plus complexen. Hiermee wordt het voor zorg- en welzijnsorganisaties makkelijker om effectief zorg te leveren aan deze doelgroep.

Leeftijdsopbouw Vlaardingen, 2023, in procenten



Figuur 8. Leeftijdopbouw Vlaardingen 2023 in
 Leeftijdopbouw huurders en medehuurlers per 31 december 2023 in procenten



Figuur 9. Leeftijdopbouw huurders en medehuurlers in %

1.3.2 Taakstelling huisvesten vergunningshouder

De taakstelling van het huisvesten van vergunningshouder voor gemeente Vlaardingen zoals vastgesteld door nationale wetgeving was in 2023:

- 1e helft van 2023: 89
- 2e helft van 2023: 74 (bijgesteld van 115)

Het totaal aantal personen dat moest worden gehuisvest was 163.

Wij, Waterweg Wonen en Woningstichting Samenwerking, hebben in de gemeente Vlaardingen 121 personen gehuisvest. Waterweg Wonen huisvestte 87 personen (inclusief nareizigers) in 47 woningen. Wij huisvestten 34 personen (inclusief nareizigers) in 12 woningen.

	Aantal woningen	Aantal personen	Aantal nareizigers geplaatst	Aantal nareizigers dat nog moet volgen
Samenwerking	12	31	3	5
WAWO	47	57	30	33
Totaal	59	88	33	38

Figuur 10. Aantal personen gehuisvest in 2023 door Samenwerking en Waterweg Wonen

2.1.2 Project W64

In West64 zijn we dit jaar ook gestart met de werkzaamheden. De buitenkant is in 2023 bijna afgerond. De buitenkant van de woning wordt geschilderd, er komen nieuwe kozijnen en onderpanelen. Voor het binnenwerk kunnen de bewoners kiezen voor een nieuwe keuken, badkamer of toilet. We maken hierbij gebruik van bijzondere materialen. Op deze manier is de impact op bewoners kleiner.

2.2 Contact met onze stakeholders

In 2023 hebben we met onze partners een vernieuwd POP convenant getekend. In dit convenant spreken we af om zoveel mogelijk ontruiming te voorkomen. Ook hebben we de contouren voor het vernieuwde convenant Zorg en Veilig opgezet.

Daarnaast versterkten we de samenwerking met het team Vroegsignalering bij de gemeente Vlaardingen. Om het proces van incasso verder te stroomlijnen hebben we ervoor gekozen om met 1 deurwaarder verder te gaan. Verder bleven we goed samenwerken met Buurtbemiddeling met als doel fijn wonen. Bij burenoverlast kunnen zij bemiddelen.

We namen deel aan de periodieke sociale intaketafel. Op deze tafel werden sociale projecten (vanuit diverse instanties) geïntroduceerd en opgepakt.

In de Hoofdstedenbuurt werken we samen met de gemeente, Minters en Waterweg Wonen. Zo zijn we langs de deuren geweest op de Aalscholverlaan, in een zogenoemde deurbelactie. Zo weten we wat er speelt in de buurt en kunnen we vervolg geven aan de informatie die we hiermee ophaalden.

In 2023 hebben we met zorgpartijen gesproken over de huurzorg Samenwerkingsovereenkomsten (SOK) besproken. Ook hebben we toen de samenwerking met al die partijen geëvalueerd.

2.2.1 Huurdersraad

Zes keer per jaar spreken we met onze huurdersraad. Twee keer per jaar is de directeur-bestuurder hierbij aanwezig. In 2023 waren we op uitnodiging aanwezig bij de jaarvergadering van de huurdersraad.

Met de komst van twee nieuwe leden en een nieuwe voorzitter geeft de huurdersraad een goede vertegenwoordiging van onze huurders. Wij vroegen formeel om advies bij de huurprijsverhoging van 2023 (dit was 0%), waar de huurdersraad een positief advies op gaf.

Verder hebben we hen betrokken bij het testen van onze nieuwe website en het hanteren van betere slagingskansen voor iedereen.

2.2.2 Leefbare wijken

Ons team leefbaarheid bestaat uit één consultant, één beheerder en één complexbeheerder in vaste dienst, daarnaast detacheren we één extra complexbeheer vanuit Stroomopwaarts. Gezien de opgave en de steeds groter wordende vraag naar ondersteuning hebben we in 2023 besloten het team uit te breiden. Per direct hebben we de uren van Stroomopwaarts naar fulltime gebracht. Zo zijn er meer ogen en oren in de wijk. In 2024 gaan we verder werven om het team uit te breiden met 2 FTE.

3. Vastgoed: goede architectuur in levendige wijken

We bouwen aan een evenwichtige en toekomstbestendige vastgoedportefeuille. We zetten ons in voor een brede doelgroep. En we werken aan levendige, gemengde wijken met aandacht voor architectuur. Door renovaties blijven de woningen voldoen aan de moderne functionele eisen en met verduurzaming van de huidige woningen zorgen we dat de energielasten van onze huurders niet onnodig hoog zijn.

3.1 Jaardoelen

3.1.1 *Sturing op vastgoed*

De meerjaren onderhoudsplanning en investeringsplanning zijn geïntegreerd en in lijn gebracht met de financiële en operationele capaciteit van de organisatie. In 2023 zijn voorbereidingen getroffen voor een aanbesteding in 2024 van de renovaties en verduurzamingsprojecten voor de komende jaren.

3.1.2 *Dagelijks onderhoud*

Er zijn nieuwe raamovereenkomsten gesloten met de aannemers voor reparaties en mutatieonderhoud. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het serviceniveau, de basiskwaliteit en de prijzen. Onze huurders beoordelen de dienstverlening met hoge cijfers in de tevredenheidsenquête.

Voor het stijgen van de totale kosten van dagelijks onderhoud zijn, naast de gestegen materiaalprijzen en personele kosten, meerdere oorzaken. De belangrijkste is omvang van uitgevoerde mutaties. Sinds een aantal jaren worden keukens, badkamers en toiletten niet meer planmatig vervangen, maar bij mutatie of op verzoek van huurders. In combinatie met noodzakelijke asbestsanering en vervanging van oud stucwerk lopen de kosten van mutatieonderhoud soms op tot enkele tienduizenden euro's per mutatie.

3.1.3 *Planmatig onderhoud*

Het planmatig onderhoud wordt uitgevoerd op basis van de conditiescore volgens NEN 2767. Wij hanteren daarbij een ondergrens van score 3. In 6 complexen van Samenwerking is het reguliere schilderonderhoud uitgevoerd. Indien er nog enkel glas aanwezig was of verouderd isolatieglas, is dit bij het schilderonderhoud vervangen door nieuw isolatieglas.

Verder is betonherstel uitgevoerd in het complex aan de Louise de Colignylaan en hebben we in Holy Noord diverse kopgevels van rijtjes eengezinswoningen behandeld om weer goed waterdicht te maken. Het volledige jaarplan voor planmatig onderhoud is binnen budget uitgevoerd.

3.1.4 *Veiligheid*

Op verzoek van onze huurders aan het complex Sprinterplaats/Binnensingel zijn de entrees naar portieken en bergingen afgesloten en zijn er op de koppen van de woonblokken nieuwe entrees gerealiseerd.

Onze woningen worden bij mutatie altijd gecontroleerd op veiligheid (elektra, gas) en op de aanwezigheid van asbest. Aan onderzoek en asbestsanering werd in 2023 ongeveer € 240.000

uitgegeven. Hoewel de toepassing van asbest in producten sinds 1993 verboden is, wordt het nog regelmatig aangetroffen in vloerbedekking, vensterbanken, panelen en in tegellijm.

3.1.5 Nieuwbouw

Samenwerking heeft drie nieuwbouwprojecten in voorbereiding. In de Zeevaardersbuurt worden 81 woningen gesloopt. Dit staat gepland voor eind 2024. Daarna (2025-2026) worden op die plek 86 nieuwe boven- en benedenwoningen gerealiseerd.

Op het voormalige Unileverterrein wordt een nieuwe buurt, district U, ontwikkeld. Samenwerking ontwikkelde in 2023 een plan voor 2 woongebouwen met in totaal 140 appartementen. Hier gaan we in 2024 mee verder.

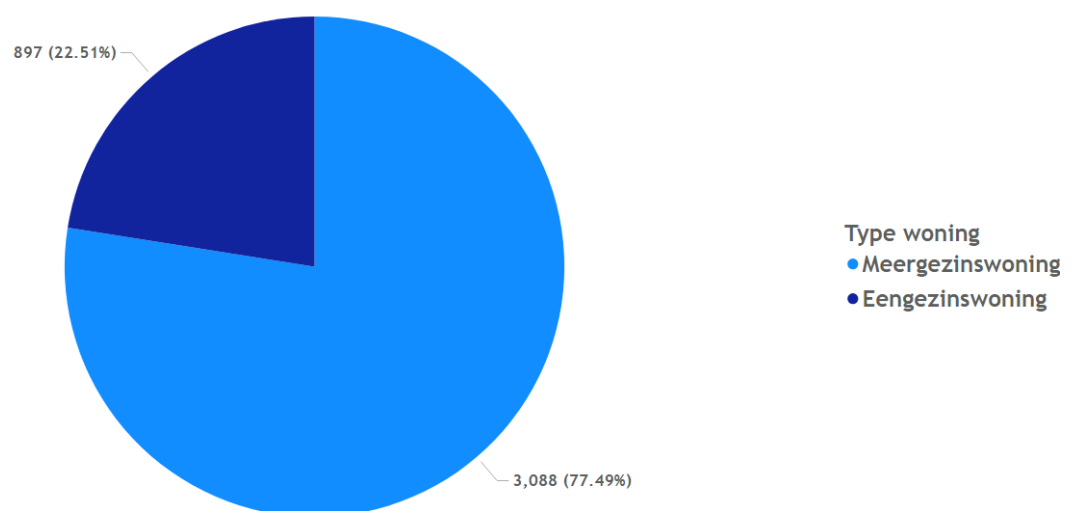
Ook maakten we plannen voor het Fortunapark, op de voormalige sportvelden aan de Marathonweg wordt hier door Timpaan ontwikkeld. Samenwerking heeft in 2024 de intentie om een woongebouw met 50 appartementen uit te nemen in het 4e en laatste deelplan.

3.2 Ons vastgoed in grafieken en cijfers

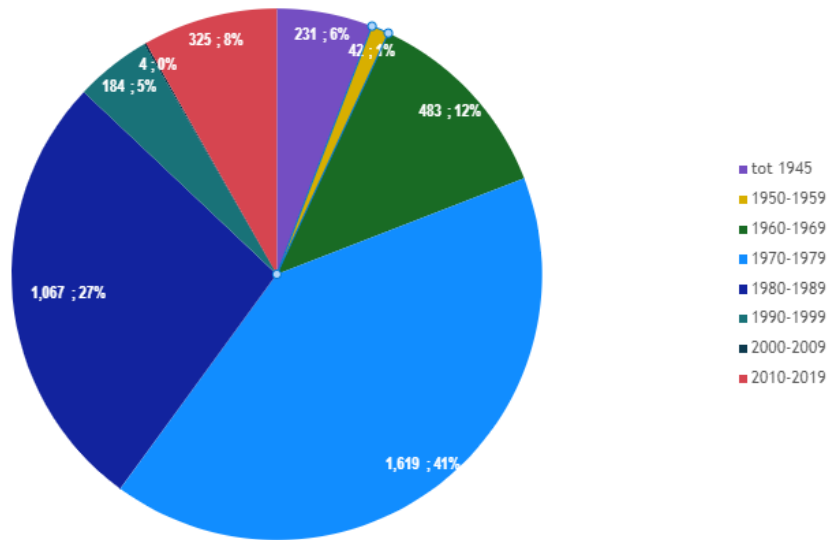
Huurklasse	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Goedkoop	572	-	572
Betaalbaar	2,044	1	2,045
Duur tot aan toeslaggrens	1,038	12	1,050
Boven toeslaggrens	71	217	288
Totaal	3,725	230	3,955

Figuur 12. Aantal woningen naar type

Aantal woningen naar type, 2023

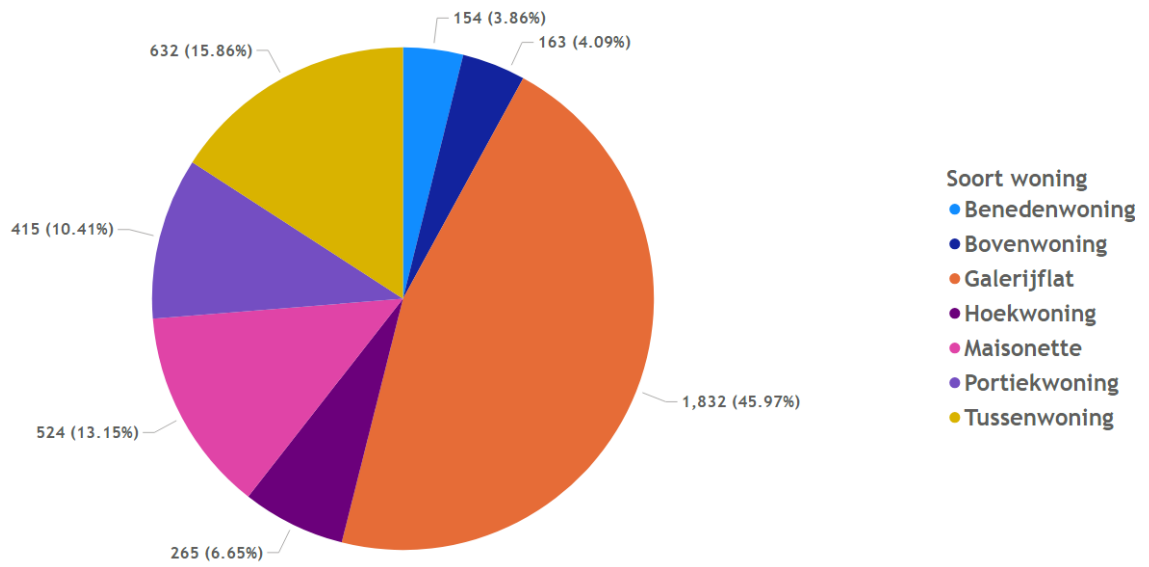


Figuur 13. Aantal woningen naar type



Figuur 14. Aantal woningen naar bouwjaar

Aantal eenheden naar soort woning, 2023



Figuur 15. Aantal eenheden naar soort woning

4. Duurzaamheid: robuuste en jarenlange verbindingen

Verduurzamen doen we samen met onze partners. Om onze woningen betaalbaar te houden, kiezen we voor bewezen methodes. Zo verhogen we het wooncomfort en blijven de energielasten beheerst.

4.1 Jaarplan

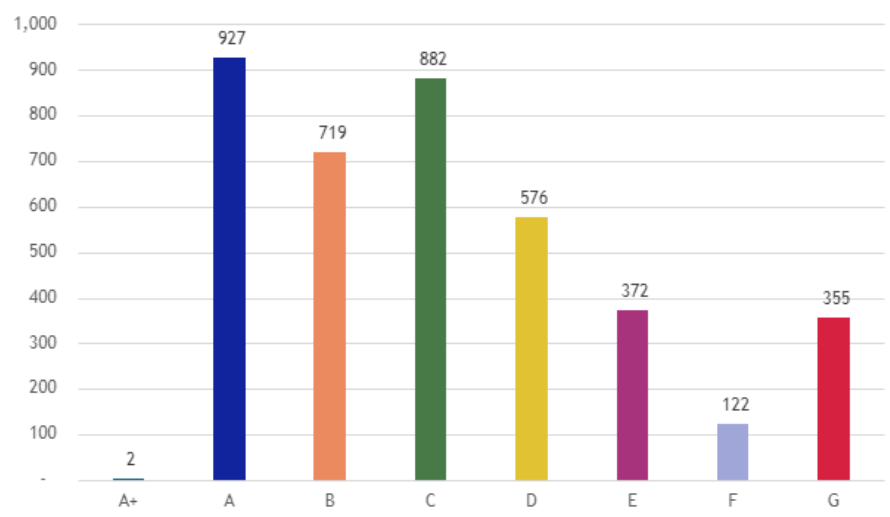
4.1.1 Lopende projecten

De renovatie en verduurzaming van 4 flats aan de Aalscholverlaan in Holy (HZ 240) is van start gegaan. De 240 appartementen worden geïsoleerd, voorzien van een nieuw verwarmingssysteem, nieuwe keukens, badkamers en toiletten. De bergingen zijn vernieuwd en de vernieuwing van de entrees en uitbreiding van de bergingen met ruimte voor scootmobielen maken ook deel uit van het plan.

De aanwezigheid van vleermuizen in de spouw van de kopgevels betekent dat het plan voor isolatie van de gevels moet worden aangepast, dit levert ook vertraging op van het project. Bewoners kunnen tijdens de werkzaamheden niet in hun eigen woning verblijven. Daarom zijn er tijdelijke units geplaatst tussen de flats en worden er enkele appartementen beschikbaar gehouden voor tijdelijk verblijf.

De 64 appartementen aan de Mekelweg, complex West64, krijgen nieuw glas, nieuwe keukens, badkamers en toiletten en ook de centrale entrees ondergaan een facelift. Deze renovatie gebeurt in bewoonde staat.

In 2023 heeft Samenwerking een aanpak gekozen voor het plaatsen van zonnepanelen op daken van eengezinswoningen. In 2023 zijn 121 woningen van panelen voorzien. Het beleid voorziet in het leggen van panelen op alle eengezinswoningen in 5 jaar. De huurders betalen een bijdrage in de kosten, die is vastgesteld op € 2,50 per maand per paneel.



Figuur 16. Aantal eenheden naar energielabel

4.1.2 Projecten in voorbereiding

In 2023 is een voorlopig ontwerp vastgesteld voor de renovatie en verduurzaming van 2 complexen.

Aan de Van der Driftstraat en Groen van Prinstererstraat, complex Centrum42 (bouwjaar 1921) staan 42 boven- en benedenwoningen. Een grondige renovatie met een plattegrond wijziging op de begane grond is in voorbereiding. Geplande uitvoering is in 2026.

Het complex HC100 (bouwjaar 1974), 100 appartementen aan de Willem de Zwijgerlaan, moet worden gerenoveerd en verduurzaamd. Het gaat om het seniorencomplex Drieën-Huysen. We maakten plannen voor de verduurzaming en de renovatie, die gepland staat voor uitvoering in 2025-2026.

5. Dienstverlening: dichtbij en hartelijk

Wij zijn in onze dienstverlening dichtbij, hartelijk en betrouwbaar.

In 2023 lanceerden we onze nieuwe website, nieuw klantportaal en gingen we live met een nieuw klantvolgsysteem, Embrace. Met deze producten hebben we gewerkt aan heldere dienstverlening. Huurders die dat willen, kunnen 24 uur per dag online een verzoek of vraag indienen en kunnen direct een afspraak maken voor een reparatie. We hielden de telefoon en de balie als vertrouwd open. Digitaal waar het kan, persoonlijk als het moet.

5.1 Klachten, bezwaren en geschillen

In de meeste gevallen komen we er samen uit wanneer er klachten zijn. Als dat niet zo is dan kunnen mensen een klacht indienen bij een instantie.

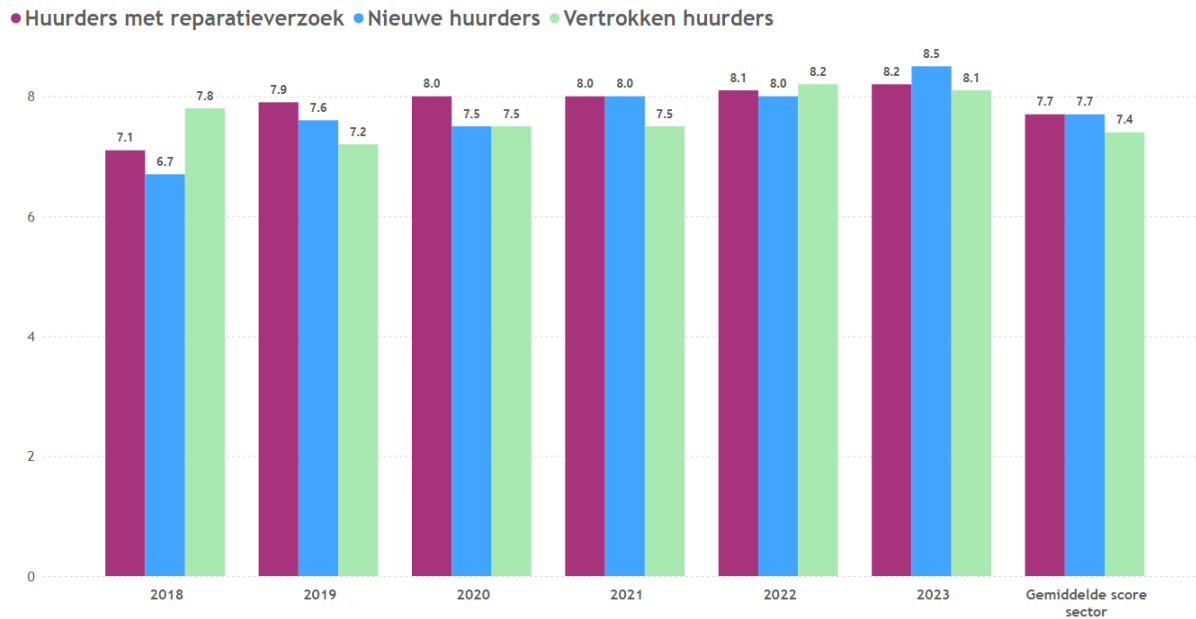
Commissie	Geground	Ingetrokken voor zitting	Lopend	Ongegrond
Huurcommissie	2	2	4	1
Geschillen adviescommissie		1	1	
Juridisch (rechtsbijstand)				4
Totaal	2	3	5	5

Figuur 17. Klachten, bezwaren en geschillen

5.2 Huurdersoordeel

Het huurdersoordeel is opnieuw een triple A. Dit is een prachtige waardering van onze huurders. Opnieuw wordt onze dienstverlening binnen de Aedes benchmark op het hoogste niveau gewaardeerd.

Huurdersoordeel 2023



Figuur 18. Huurdersoordeel 2023

5.3 Aantal telefoontjes

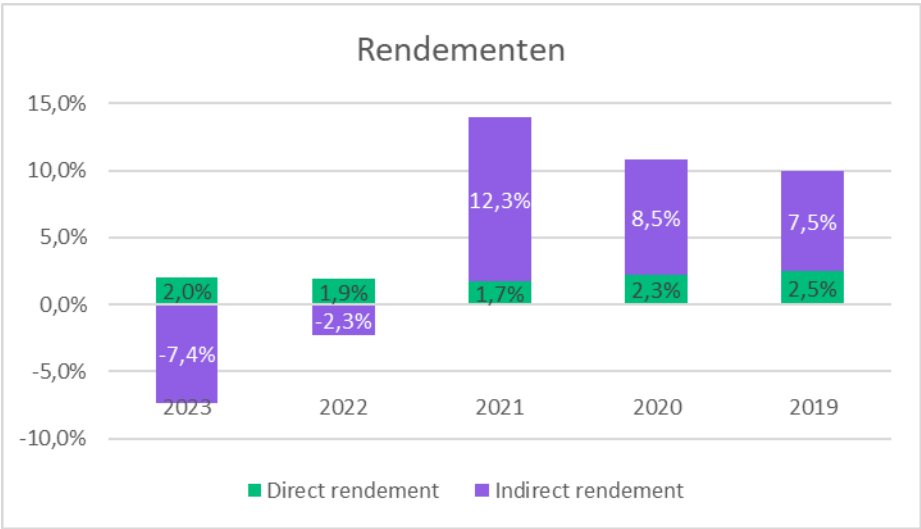
In het nieuwe systeem Embrace houden we de herhaalverzoeken niet bij. Wel houden we bij hoeveel telefoontjes we krijgen. 99% van de telefoontjes is beantwoord. De telefoon die we missen, bellen we zoveel mogelijk terug. In 2023 hebben we een start gemaakt met het opnieuw inrichten van de telefoonlijn. Zo treffen we voorbereidingen om van 2 lijnen (Wonen en Vastgoed) een algemene lijn te maken, met breed opgeleide medewerkers.

6. Rentmeesterschap & financieel gezond: verantwoord en betrouwbaar

Wij zorgen als goed rentmeester dat er nu en voor de volgende generaties voldoende financiële middelen en woningen zijn. Een uitgebreid financieel verslag kunt u vinden in deel 4 van dit jaarverslag.

6.1 Waarde en rendement vastgoed

Ons vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Jaarlijks bepalen we het rendement op ons vastgoed, gesplitst in direct en indirect rendement. Het directe rendement bestaat uit het exploitatieresultaat ten opzichte van de marktwaarde. Het indirect rendement bestaat uit de waardemutatie van het vastgoed. Toelichting hiervan in figuur 20.



Figuur 19. Direct en indirect rendement vastgoed

De waardeontwikkeling van ons vastgoed is weergegeven in figuur 20. De particuliere woningmarkt is onveranderd hoog. De beleggersmarkt laat een sterke daling zien. Hierdoor ontstaat ook bij ons een flinke waardedaling.

Bedragen x €1.000	2023	2022	2021	2020	2019
Woningen	586.245	631.525	634.435	564.935	520.315
BOG/MOG	1.335	1.345	1.495	1.557	1.577
Parkeren	5.765	5.340	6.060	5.220	4.820
Totaal	593.345	638.210	641.990	571.712	526.712

Figuur 20. Waardeontwikkeling vastgoed

6.2 Financiële continuïteit op lange termijn

Samenwerking is een financieel gezonde corporatie. We zetten onze middelen maximaal in om ons vastgoed toekomstbestendig te maken en te houden en te zorgen voor een fijne woon- en leefomgeving voor onze huurders. Om onze middelen maximaal in te kunnen zetten is het van belang om onze financiële positie continu te monitoren. Dat doen we door middel van het volgen van de ontwikkelingen van de financiële ratio's van het lopende jaar, maar ook in meerjarig perspectief.

6.2.1 Financiële ratio's

In 2023 zagen onze gerealiseerde financiële ratio's er zo uit:

Ratio's DAEB	Norm Aw/WSW	Gerealiseerd in 2023	Verwachting laatste prognose (dPi)
ICR	> 1,4	1,61	1,88
LTV	< 85%	37,7%	46,2%
Solvabiliteit	> 15%	60,3%	45,5%
Dekkingsratio	< 70%	31,2%	25,8%

Figuur 21. Financiële ratio's DAEB

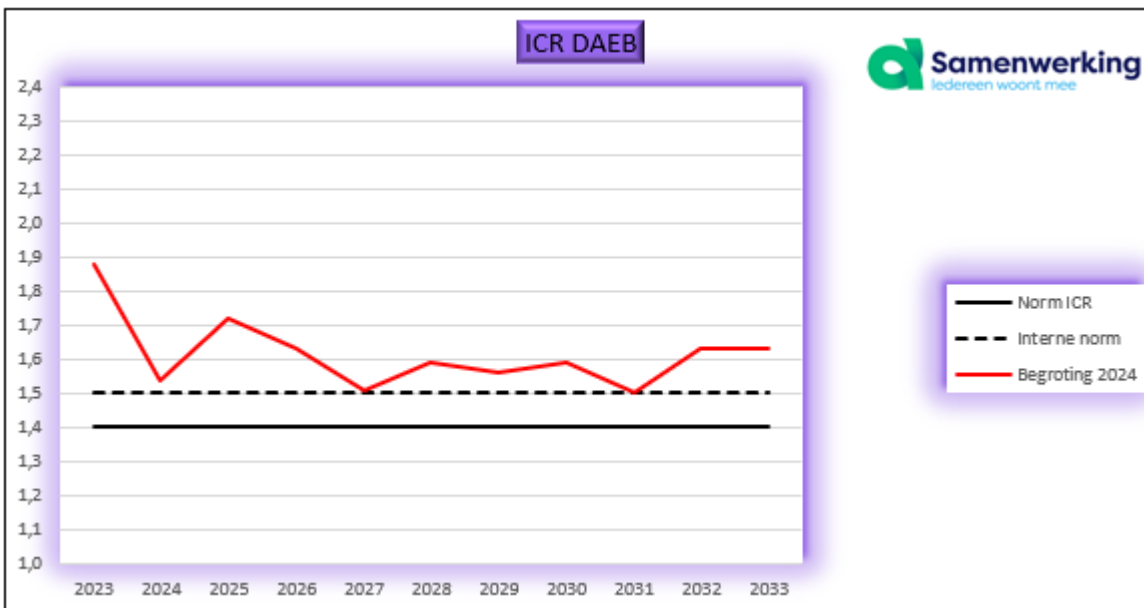
Ratio's Niet-DAEB	Norm Aw/WSW	Gerealiseerd in 2023	Verwachting laatste prognose
ICR	> 1,8	3,46	2,55
LTV	< 75%	30,6%	30,7%
Solvabiliteit	> 40%	68,1%	68,6%
Dekkingsratio	< 70%	12,1%	29,8%

Figuur 22. Financiële ratio's niet-DAEB

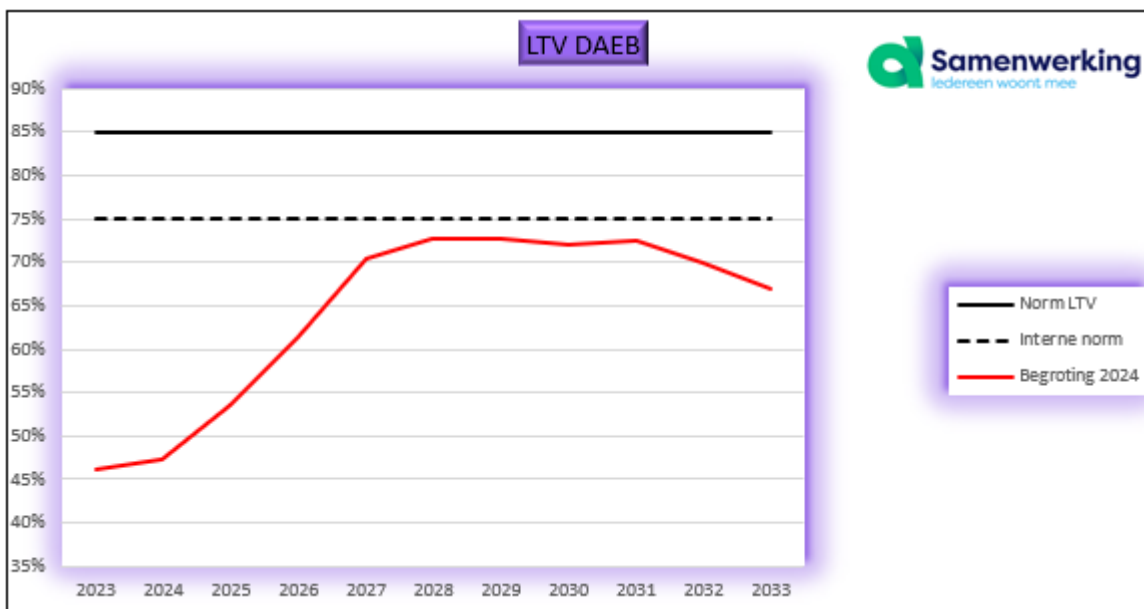
De ICR in de DAEB tak is wat lager uitgevallen dan verwacht. Dit komt door de lager gerealiseerde operationele kasstroom, omdat de verwachte teruggave van de vennootschapsbelasting lager was. Er staan nog fiscale dossiers open ter beoordeling door de fiscus. In de (meerjarige) kasstromen is nog geen rekening gehouden met deze onzekerheden in de fiscale positie. De niet ontvangen teruggave betreft een nog in te dienen verliesrekening in afwachting van de overige openstaande dossiers. In de niet-DAEB is de ontwikkeling van de kasstroom juist positief door minder onderhoudsuitgaven en een fors aantal overgeheveldde woningen (25) vanuit de DAEB. De ontwikkeling van de LTV en solvabiliteit is veel positiever als gevolg van de hogere beleidswaarde ten opzichte van de ontwikkeling in de begroting.

6.2.2 Meerjarenperspectief

In meerjarig perspectief ligt onze focus vooral op de meest knellende ratio's en dat zijn de ICR en LTV in de DAEB. In onderstaande grafieken is de meerjarige verwachting geschetst voor Samenwerking. Hierin wordt rekening gehouden met het uitfasen van de EFG-labels in 2028 en een kleine groei van de woningportefeuille. Zoals deze verwachting laat zien is de opgave haalbaar en is de financiële continuïteit op lange termijn gewaarborgd. Bewust hanteren we een interne streefwaarde ter signalering en monitoren we de financiële positie gedurende het jaar door middel van actualisatie en toepassen van scenario-analyse.



Figuur 23. Meerjarenperspectief financiële ratio's ICR in de DAEB



Figuur 24. Meerjarenperspectief financiële ratio's LTV in de DAEB

6.3 Risicomanagement

Samenwerking heeft, net als elke andere organisatie te maken met risico's. Risico's zijn gebeurtenissen die voor kunnen komen en positieve of negatieve gevolgen kunnen hebben voor het bereiken van de doelen die we ons als corporatie stellen. Het risicomanagement beleid van Samenwerking is erop gericht om te voorkomen dat het realiseren van doelstellingen, integriteit en compliance in gevaar komt.

Samenwerking inventariseert en beoordeelt risico's en beperkt risico's door het nemen van passende beheersmaatregelen. Dit doen we door, na vaststelling van de begroting aan het einde van het jaar met het voltallige managementteam, bestuurssecretaris en controller een top 10-15 van risico's met bijbehorende interne beheersmaatregelen voor het komende jaar te benoemen en uit te werken. Deze risico top 10-15 bevat de belangrijkste risico's voor het komende jaar en dit kunnen zowel strategische, financiële, operationele, externe of fraude risico's zijn.

Bij Samenwerking is het de ambitie om het 'Three Lines model' te hanteren om op een gestructureerde manier in control te kunnen zijn en de beheersing van de relevante risico's naar een passend niveau te brengen.

De onafhankelijke controller voert audits uit op basis van het audit jaarplan en rapporteert hierover aan de directeur-bestuurder, de auditcommissie en de Raad van Commissarissen. De audits in 2023 dragen hiermee bij aan de borging van de kwaliteit en resultaten van het risicomanagement en daarmee aan het in control zijn en blijven. Onderstaand een opsomming van de risico's met beheersmaatregelen en de acties die daarop zijn uitgevoerd. Naar onze inzichten is het resterende risico als "laag" te kwalificeren.

Risico omschrijving	Beheersmaatregelen	Opvolging
Financieringsrisico (te weinig borgingsruimte om voldoende financiering aan te kunnen trekken)	1A. Gesprek aangaan met WSW, gevolgen in beeld brengen als WSW niet akkoord is (bijstellen begroting). 1B. Daarnaast treasury op orde; een meerjarig financieringsplan opstellen.	1A en 1B In samenwerking met Thesor wordt een financieringsplan opgesteld op basis van de MJB 2024. Vooruitlopend hierop worden gesprekken gestart met het WSW en de BNG.
Renterisico/inflatierisico (onzekerheid op rente als gevolg van grote financieringsbehoefte)	2. Met een goede partij een meerjarig financieringsplan ontwikkelen.	Dit hangt direct samen met punt 1 en daar is opvolging aan gegeven.
Cyberisico	3A. Cyberverzekering 3B. Crisisbeheersingsplan hierop aanpassen 3C. Basis op orde (software updates) 3D. Bewustwording trainen en hiervoor kennis op doen bij andere corporaties.	3A Voor 2023 geregeld, voor 2024 onzeker. Komt terug Q4. 3B wordt op dit moment uitgewerkt. Oplevering Q4. 3C is in werkspraken vastgelegd samen met Itris en met de beheerorganisatie. 3D Continue proces, is nu geborgd.

<p>Onvoldoende capaciteit en ervaring projectleiding om projecten uit te kunnen voeren.</p>	<p>4A. Vereist extra tijd en aandacht van de manager vastgoed - structureel bila's en monitoren. 4B. Projectontwikkelaars mee laten kijken en werken. 4C. Training/opleiding bewust maken van hun rol zodat ze beter geëquipeerd zijn. Eventueel docent ook in coachende rol brengen. 4D. Financiële bewaking (project control). Goed opdrachtgeverschap.</p>	<p>4A is gerealiseerd/structureel ingepland 4B Projectontwikkelaar maakt stappenplan en projectontwikkelaars worden betrokken bij bijv. opstellen aannemersovereenkomst. 4C. Opleiding 'Professionele projectleiding' is afgerond, 1 projectleider gaat nog een vervolg doen in 2024. 4D. Zit in project 'projectbeheersing' - dashboard is in concept klaar. 4E. Capaciteitsvraagstuk is geïntegreerd in project met Atrivé.</p>
<p>Participatie</p>	<p>5A. Eerder beginnen vanuit wonen met projecten (tijdig aanhaken bij vastgoed). 5B. Sluitende aanpak in netwerk met zorgpartners continue maar specifiek ook bij renovatieprojecten. 5C. Voldoende capaciteit bij leefbaarheid - toekomstgerichte organisatie.</p>	<p>5A leidraad fasedocumenten. Taken en verantwoordelijkheden horen daarbij. Voor de zomer klaar. 5B samenwerking met schulden lab. Next society - stroomopwaarts. 5C koppelen aan Atrivé verhaal.</p>
<p>Onbetrouwbare overheid (gemeentelijk en landelijk)</p>	<p>6A. In verbinding blijven met lokale politieke en ambtelijke stakeholders. 6B. Goede schriftelijke afspraken maken met lokale politiek. 6C. Lobby werkzaamheden landelijk via Aedes beïnvloeden</p>	<p>6A. Onderhanden, Er is regelmatig contact met de gemeente en stakeholders. 6B. Verankerd in prestatie afspraken 6C. Onderhanden, #gewoonwonen</p>

<p>Fraude</p>	<p>7A. Medewerkers: Bespreekbaar maken van geldzorgen, een open, betrokken houding vanuit MT. Uitvoeren gerichte controles op de administratie. 7B. Huurders: Opstellen woonfraude beleid. 7C. Partners: Check doen bij het aangaan van partnerschap.</p>	<p>7A. Uitvoeren gerichte controles op de administratie ipv audit op inkoopproces, want inkoopproces is nog niet gereed. 7B. Woonfraude beleid is in maart vastgesteld in het MT. 7C. Onderdeel van nieuwe inkoop en aanbestedingsbeleid</p>
<p>Fraude bij het opgeven van het inkomen waardoor onterecht een woning wordt toegewezen.</p>	<p>8A. In het proces zelf zijn hiervoor maatregelen opgenomen - 4 ogen principe. Uitvoeren detailcontrole van dossiers. 8B. Onderzoeken of Samenwerking mee kan doen aan aanlevering gegevens via mijnoverheid.nl</p>	<p>8A. Onderdeel van de audit 8B. Als het voldoende oplevert voor Samenwerking wordt besluiten hieraan deel te nemen.</p>
<p>Niet stabiele/onbetrouwbare aannemers - de bouwmarkt</p>	<p>9.Langjarige partnerschappen aangaan voor investeringsprojecten om kwetsbaarheid te reduceren. Stijgende bouwkosten dek je hiermee niet af.</p>	<p>Voor komende onderhoudsprojecten wordt een planning opgesteld en daaraan moeten aannemers gekoppeld worden. 4building ondersteunt hierbij. Eerste stap is om criteria voor de selectie op te stellen.</p>
<p>Toename GGZ, dementie</p>	<p>10A.Goed afgesproken convenanten wat kan en mag. 10B. Bij signalering ontspoorde personen, partners inschakelen om een crisis te voorkomen. 10C. Crisisbeheersing.</p>	<p>10A. Ontruimingspreventie convenant is rond. 10B. Is onderdeel van dagelijks werk leefbaarheidsmensen 10C. Is geüpdatet en over gecommuniceerd. 10D. Softcontrol maatregelen als noodknop Maatregelen voor 'alleen-werkers' en agressietraining zijn genomen</p>

<p>Dat de organisatie de opgave die er ligt aan vastgoedprojecten aankan.</p>	<p>11A. Monitoren van de planning van projecten en goede 3-kamer input en afstemming hierop. 11B. Adviesopdracht aan Atrivé; ambities versus huidige organisatie-inrichting, kwaliteit en formatie</p>	<p>11A. Projectenplanning staat en wordt opgestuurd door bestuurder in de stuurgroepen. 11B. Atrivé opdracht loopt, concept inrichtingsplan gereed</p>
--	---	---

Figuur 25. Risicomanagement

7. Visie op organisatieontwikkeling en professionaliseren

Wij zijn een professionele organisatie, zijn proactief en blijven ons ontwikkelen.

7.1 Procesoptimalisatie projectontwikkeling

In 2023 hebben we gewerkt aan het verbeteren van het proces van projectontwikkeling. We hebben de projectenplanning verbeterd, de projecten nog beter in de meerjarenbegroting gezet en een stuurgroep opgericht om de voortgang beter te bewaken. Daarnaast zijn scenario's opgesteld en doorgerekend wanneer er niet-beïnvloedbare factoren optreden zoals rentestijging en vertragende procedures. Hierdoor zijn we de komende jaren op onze investeringsprojecten voorspelbaarder en beter in control.

7.2 Leergang

Samenwerking professionaliseert een groot deel van de medewerkers door een zogenoemde interne leergang te geven. Hierin worden projectmanagement vaardigheden geleerd en ervaring opgedaan met het invullen van de rollen van opdrachtgever en opdrachtnemer bij projecten.

7.3 Jaarverslag 2023 Ondernemersraad

De Ondernemersraad (OR) van Samenwerking heeft wat veranderingen doorgemaakt in 2023. In 2023 begon de OR met drie leden, maar één lid vond een nieuwe baan bij een andere corporatie. Twee andere leden vielen uit en stopten hun werkzaamheden voor de OR. Wel kwam er een nieuw lid aan het begin van het jaar, die nu het enige actieve lid is van de OR.

De OR gaf adviezen in 2023 over:

- Risico Inventarisatie en Evaluatie
- Klokkenluidersregeling en meldingen
- Strategisch beleidsplan
- Collectieve beloning en eindejaarsuitkering
- Inrichtingsplan Samenwerking

De OR stemde in met de volgende zaken:

- Verplichte vrije dagen 2024
- Borgen van sociale veiligheid in de organisatie

De OR heeft een goede samenwerking met de directeur-bestuurder en de RvC. Er zijn in 2023 vijf formele overleggen geweest met de directeur-bestuurder en twee contactmomenten met de RvC. De OR kijkt terug op een goede samenwerking met de directeur-bestuurder en collega's.

	2023	2022
Aantal medewerkers	33	37
Gemiddelde personeelsbezetting in fte's	31,8	31,0
Personeelsbezetting per 31 december in fte's	30,5	33,3
Instroom	5	11
Doorstroom	0	0
Uitstroom	6	4
Gemiddelde leeftijd	49	47
Verzuimpercentage kort	0,7	1,5
Verzuimpercentage lang	7,4	0,8

Figuur 26. Ontwikkeling personeelsbestand

In 2023 zijn we geconfronteerd met een drietal langdurig uitgevallen medewerkers om uiteenlopende redenen. Hierdoor is het verzuimpercentage lang fors gestegen.



Figuur 27. Personeelsbe zetting naar leeftijd



Figuur 28. Personeelsbe zetting naar dienstjaren

Deel 2 Bestuursverslag

1. Principes van de volkshuisvesting

1.1 Huurdersbelang voorop

Als directeur-bestuurder neem ik besluiten waarbij het huurdersbelang voorop staat. Operationeel is dat bijvoorbeeld goed terug te zien in de cijfers die we laten zien op de dienstverlening. Vanwege de onzekere financiële situatie van huurders, hebben we in 2023 éénmalig de huren niet verhoogd. Op tactisch niveau hebben we meer aandacht gegeven aan leefbaarheid in de wijken. Op strategisch vlak blijven we lobby-en op uitbreiding van corporatievoorraad in Vlaardingen en een prominentere rol voor de Volkshuisvesting in de Rotterdamse regio.

1.2 Aanspreekbaarheid

In de zelfevaluatie met de RvC is het onderwerp van aanspreekbaarheid en kracht tegenkracht opnieuw besproken. De volgende quote is afkomstig uit het verslag en geeft goed de situatie weer:

“De procesbegeleider geeft aan dat alle voorbereidingsgesprekken in een prettige en open sfeer hebben plaatsgevonden en dat het grote beeld een is van een raad die goed en in harmonie functioneert, die een goede, open en kritische relatie heeft met de bestuurder en die zeer goed ondersteund wordt door de secretaris. Ook de bestudeerde documenten zijn actueel en van goede kwaliteit. Belangrijk punt voor de raad wordt de komende ronde van vernieuwing in verband met het rooster van aftreden en de governancecode, maar dat vormt een tijdig geadresseerd vraagstuk dat ook vandaag aan de orde komt.”

1.3 Toetsing van geschiktheid

De leden van de RvC en de directeur-bestuurder zijn conform de gangbare procedures geschikt bevonden. Er zijn geen aanwijzingen – ook niet in de zelfevaluatie – dat hieraan getwijfeld wordt.

1.4 Dialoog met stakeholders

We hebben de jaarlijkse traditie om een stakeholdersbijeenkomst te organiseren. In 2023 hebben we een tweetal stakeholdersbijeenkomsten gehouden en daar is informatie opgehaald voor het nieuwe strategisch beleidsplan. Daarnaast hebben we het initiatief genomen om met de zorgorganisaties, gemeente en corporaties een integraal manifest en lange termijn visie te ontwikkelen rondom de zogenoemde “zorgboulevard” langs de Dillenburgsingel en Holysingel.

1.5 Risicobeheersing

Ons risicomanagement wordt jaarlijks herzien. Er wordt een risico top 15 opgesteld en door middel van de managementrapportages worden de beheersmaatregelen gemonitord. Via het three lines model zijn de bestuurssecretaris en de concern controller hierbij betrokken.

2. Gegevens directeur-bestuurder

Gegevens directeur-bestuurder	
Naam:	Mark van de Velde
Geboortedatum:	24-06-1972
In dienst sinds:	1 november 2018
Duur overeenkomst:	Tot 1 november 2026
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen:	€ 125.414
Fiscale bijtelling:	Nihil, gebruik fiets van de zaak
Beloningen betaalbaar op termijn:	€ 20.105
Aantal behaalde PE punten:	63 in 2023
Nevenfuncties:	Lid bestuur Rotterdamse Oogst (niet betaald vrijwillig) Voorzitter stichting Pluspunt (niet betaald vrijwillig) Voorzitter stichting Voedseltuin Rotterdam (niet betaald vrijwillig) Voorzitter stichting Rotterdamse Munt (niet betaald vrijwillig) Voorzitter stichting Club Maaskracht (niet betaald vrijwillig)

Figuur 27. Gegevens directeur-bestuurder

3. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

3.1 Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling marktwaarde

In 2023 zijn de leegwaarden weer toegenomen als gevolg van het aantrekken van de particuliere koopmarkt. Echter, blijven beleggers terughoudend. Dit leidt tot een daling van de marktwaarde. We zien de marktwaarde van ons vastgoed afnemen met € 44,9 miljoen. Waar de ontwikkeling van de leegwaarde en de markthuren nog een positieve bijdrage leveren van € 60,2 miljoen, is daling vooral zichtbaar in de disconteringsvoet. De disconteringsvoet heeft een negatief effect van € 72,5 miljoen, de verhoogde overdrachtsbelasting € 13,8 miljoen negatief en de macro-economische parameters (stijging van de kosten) € 9,4 miljoen negatief. Wijzigingen in de overige uitgangspunten van beheer, zoals onderhouds- en beheerlasten zorgen voor de resterende daling van € 9,4 miljoen.

3.2 Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Hierin hanteren toezichthouders de beleidswaarde als waarderingsgrondslag van het vastgoed voor hun toezichtmodel.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die we eerder hebben toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en is daardoor de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde 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.

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de beleidswaarde bepaling per ultimo 2023 zijn de onderliggende normeringen afgestemd op de verwachting voor de komende 15 jaar. 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.

Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. 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.

De totale beleidswaarde is met € 6,0 miljoen gestegen tot een bedrag van € 423,6 miljoen per ultimo 2023. De toename van de beleidswaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door verhoging van de aftoppingsgrenzen in het huurbeleid en de huurstijging in de beleidswaarde. Daartegenover staat dat vooral de disconteringsvoet zorgt voor een daling van de waarde. Per saldo een lichte stijging van de beleidswaarde.

3.3 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Het bestuur van Samenwerking heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en Niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 169,7 miljoen. Dit impliceert dat circa 39% van het totale eigen vermogen niet of pas op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de solvabiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Voor een toelichting op de beleidswaarde wordt verwezen naar de jaarrekening.

3.4 Jaarresultaat

Het jaar 2023 wordt afgesloten met een negatief resultaat van € 67,3 miljoen (2022: € 11,9 miljoen negatief). Dit negatieve resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. De marktwaarde (niet gerealiseerde waardeverandering) daalde met € 47,1 miljoen en er is voor € 22,5 miljoen aan afwaarderingen genomen op renovatieprojecten. Zonder deze waardeverandering zou het resultaat € 2,3 miljoen positief bedragen.

3.5 Verklaring besteding gelden

Tot slot verklaar ik als directeur-bestuurder van Samenwerking dat alle middelen uitsluitend zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Deel 3 Verslag Rvc

1. Inleiding

De Raad van Commissarissen van Samenwerking houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De raad doet dit vanuit vier rollen: als toezichthouder, werkgever, adviseur en als ambassadeur. Bij de vervulling van zijn taak handelt de raad in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties; principes uit de code worden toegepast. De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks de Governancecode om scherp te zijn en te blijven op de bepalingen en te bespreken waar Samenwerking nog in kan verbeteren. In de RvC vergadering van 6 februari is de Governancecode besproken. Met dit verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop in 2023 toezicht werd gehouden; de raad is hierop aanspreekbaar.

De RvC werkt met een jaaragenda waarin de gebruikelijke jaarstukken zijn opgenomen die ter bespreking of ter goedkeuring langskomen. Verderop in het verslag, zijn alle belangrijke besluiten weergegeven.

Voor de RvC was 2023 het jaar van teamvorming vanwege twee nieuwe commissarissen die in 2022 zijn ingestapt. Op 11 januari kwam de raad bij elkaar. De sterke punten en verbeterpunten van het team werden benoemd. Ook vond er een herverdeling plaats van de commissies en werd de commissie maatschappij als extra commissie van de RvC ingesteld.

Een ander belangrijk onderwerp in 2023 was de start van diverse investeringsprojecten bij Samenwerking. Na een periode van weinig investeringsprojecten komt de stroom op gang en dit vraagt meer tijd en aandacht van de auditcommissie en de RvC. Tot slot is er in 2023 tijd en aandacht besteed aan het opstellen van een reglement voor werving en selectie van RvC leden en werkafspraken met de huurdersraad in geval van het werven van een huurderscommissaris. Vastgoedbezit onder bestuurders en commissarissen kwam uitgebreid in het nieuws, ook daar is binnen de RvC aandacht aan besteed in het afgelopen jaar. Zo is iedere commissaris door de voorzitter gevraagd om vastgoedbezit te melden. Bij commissaris Kreber is er sprake van vastgoedbezit. Alle benodigde informatie is verzameld en besproken en in de vergadering van oktober heeft de RvC (zonder Mandy Kreber) een standpunt ingenomen. Het unanieme standpunt is dat er in de onderzochte situaties geen sprake is van belangenverstrengeling of schijn van belangenverstrengeling. Op basis hiervan stelt de RvC vast dat commissaris Kreber het commissariaat kan blijven invullen en mochten er zich wijzigingen voordoen, dan zal dat opnieuw besproken en beoordeeld worden.

Op 12 december vond de zelfevaluatie plaats onder leiding van Toptoezicht. Er is gereflecteerd op het functioneren van het team en op de individuele commissarissen. Afspraken en openstaande acties van vorige evaluaties zijn doorgenomen. De belangrijkste onderwerpen die behandeld zijn in de commissies en de RvC vergaderingen zijn terug te lezen in paragraaf 7.

Op 31 december 2023 bestond de RvC uit vijf commissarissen; twee mannen en drie vrouwen.

Tot slot kunnen we spreken van een hecht team met complementaire vaardigheden en competenties die zich intensief ingezet heeft voor de huurdersbelangen en continuïteit van Samenwerking. Met de bestuurder is in een open dialoog over onder andere de veranderopgaven voor de organisatie gesproken en hoe de RvC vanuit haar toezichthoudende rol hier optimaal aan

kan bijdragen. De RvC is tevreden over de inzet en prestaties van het gehele team van samenwerking.

2. Verslag vanuit toezichthoudende rol

Vanuit de toezichthoudende rol is er met name gefocust op de investeringsprojecten bij Samenwerking. Tevens is er extra aandacht gevraagd voor de maatschappelijke rol van de corporatie voor zowel de huurdersbelangen als de omgeving. Bij de RvC ontstond de behoefte aan een lange termijn investeringsplanning en bijbehorende financieringsplan. Naast de beoordeling per project heeft de RvC ook telkens met de bestuurder gesproken over de invloed van een investeringsproject op de totale portefeuille. In 2024 wordt dit gecontinueerd.

3. Verslag vanuit werkgeversrol

Een van de verantwoordelijkheden van de Raad is die van werkgever voor de bestuurder. Hier wordt invulling aan gegeven door de remuneratiecommissie die onderwerpen voorbereidt en bespreekt voordat het in de RvC wordt gebracht. Daarnaast gebeurt dit in bilaterale agenda overleggen tussen de voorzitter en de bestuurder ca. 4 of 5 keer per jaar. Jaarlijks is er een met de RvC afgestemd functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder; inhoud en afspraken worden vastgelegd.

4. Verslag vanuit advies rol

Naast de rollen als toezichthouder en werkgever vervult de Raad van Commissarissen ook de rol van adviseur met name voor de directeur-bestuurder. De coaching rol voor de bestuurder ligt in eerste instantie bij Jan Nijhof. Door bila's telefonisch of op locatie wordt hier vorm aan gegeven. Inhoudelijk is er met name van gedachten gewisseld over de organisatie en de vastgoedontwikkeling.

5. Bezoldigingsbeleid directeur-bestuurder

De Wet Normering Topinkomens (WNT) is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. Volgens de WNT was in 2023, op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente, de bezoldigingsklasse "E" van toepassing. De honorering van Mark van de Velde valt binnen de kaders van de WNT verder toegelicht in deel 2 van dit jaarverslag; het bestuursverslag.

6. Integriteitsbeleid

Samenwerking heeft een integriteitscode en een klokkenluidersregeling die beide zijn gepubliceerd op de website van Samenwerking. De code beschrijft waarden en normen die iedereen die een werkrelatie heeft met Samenwerking in acht moet nemen. Regelmatig worden integriteit en transparant handelen ter toetsing besproken bij diverse onderwerpen. In 2023 is de klokkenluidersregeling geactualiseerd en is er samenvatting gemaakt in begrijpelijke taal voor intern gebruik.

7. Over de raad van Commissarissen

7.1 Rooster van aftreden

In overeenstemming met de statuten worden leden van de Raad van Commissarissen benoemd voor een periode van 4 jaar. Herbenoeming is eenmaal mogelijk voor een termijn van 4 jaar. De maximale zittingsduur voor een commissaris is 8 jaar volgens de Governancecode. Het rooster van aftreden is als volgt:

Naam	Datum in functie	Benoemd tot	Herbenoembaar
Dhr. J. Nijhof -Voorzitter -Lid remuneratiecommissie	16-05-2022	16-05-2026	Nee
Mevr. M.E. Kreber -Voorzitter remuneratiecommissie -Lid commissie maatschappij	13-02-2017	13-02-2025	Nee
Dhr. E.A. van der Veer -Voorzitter auditcommissie	01-01-2017	01-01-2025	Nee
Mevr. E.D. van Engel -Voorzitter commissie maatschappij	18-07-2022	18-07-2026	Ja
Mevr. S.I. Orgers-Barten -vice-voorzitter RvC -lid auditcommissie	03-10-2022	03-10-2026	Ja

Figuur 28. Leden van de RvC

7.2 Samenstelling en werving

Op 1 januari 2023 bestond de RvC uit 5 commissarissen; 2 mannen en 3 vrouwen. In 2023 is er aandacht besteed aan het opstellen van een reglement werving- en selectiecommissie RvC. Tevens zijn er werkafspraken gemaakt met de huurdersraad voor het werven van huurderscommissarissen.

7.3 Bezoldiging

De Raad van Commissarissen van Samenwerking onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel Bezoldiging commissarissen (VTW) worden gehanteerd. In onderstaande tabel is de bezoldiging zoals in 2023 is uitgekeerd, weergegeven.

Naam	Geboorte jaar	Functie	Datum in functie	Datum uit functie	Ontvangen honorarium	Beroep	Nevenfuncties
De heer ing. J. Nijhof	1952	voorzitter	20-02-18	16-05-26	€ 19560	Eigenaar JN TETRA advies	-Projectmanager Nationaal Monument Kamp Vught -Voorzitter Stichting middelbaar onderwijs kansarme kinderen -Bestuurder stichting Vughtse Aankoopregeling -Voorzitter Raad van Advies bij het Oertijdmuseum -Voorzitter investment committee regionale ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden -Voorzitter van het bestuur van de ORV
Mevr. Mr. M.E. Kreber*	1962	lid	13-02-17	13-02-25	€ 13040	Advocaat Mediator	
De heer E.A. van der Veer RA	1963	lid	01-01-17	01-01-25	€ 13040	Directeur bedrijfsvoering Surplus	-Lid RvT Catharina Stichting -Lid RvC Rijnmond Dokters holding b.v. - Lid RvT Sterk Huis/Veilig Thuis Midden Brabant -Lid RvC Kikx Holding (tot 1-10-23)
Mevr. E.D. van Engel*	1970	lid	18-07-22	18-07-26	€13040	-Eigenaar & consultant bureau Belief in Business	-Voorzitter wijkraad Mathenesse (Rotterdam) -Lid Raad van Toezicht Architectuur Instituut Rotterdam (AIR)

						-Directeur Vrouwen van nu	- Vice voorzitter Raad van Toezicht Centrum Beeldende Kunst (CBK). -Statenlid
Mevr. S.I. Orgers-Barten	1968	Vice-voorzitter	03-10-22	03-10-26	€13040	Directeur-Bestuurder Stichting Cavent	- Bestuurslid Stichting Droomhuis Hoeksche Waard
*Op voordracht huurders							

Figuur 29: Bezoldiging en nevenfuncties RvC

7.4 Permanente Educatie punten

Commissarissen en bestuurders bij woningcorporaties zijn vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). De Raad van Commissarissen hanteert het Reglement Permanente Educatie van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Van leden van de Raad van Commissarissen wordt verwacht dat zij in 2023 vijf punten halen. Alle commissarissen hebben aan deze voorwaarde voldaan.

Naam	Behaalde PE-punten 2023
Dhr. J. Nijhof	5
Dhr. E.A. van der Veer	6
Mevr. M.E. Kreber	7
Mevr. E. van Engel	8
Mevr. S.I. Orgers-Barten	9

Figuur 30: PE-punten RvC

7.5 De commissies van de RvC

Binnen de Raad van Commissarissen functioneert de auditcommissie, bestaande uit Erik van de Veer en Sigrid Orgers-Barten. De auditcommissie is in 2023 vijf keer bij elkaar geweest in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, manager Bedrijfsvoering, de bestuurssecretaris en incidenteel de externe controller. Tijdens deze vergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- interne controle bevindingen 2022 en plan van aanpak 2023
- beoordeling jaarrekening en accountantsverslag 2022
- scenario's meerjarenprognose
- bespreking investeringsvoorstellen en fasedocumenten
- bespreking grondaankoop
- risicomangementbeleid
- referenties nieuwbouw t.b.v. investeringen
- tertaalrapportages
- brieven WSW en ILT
- opdrachtbevestiging accountant
- aankondiging aantrekken lening

De remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen bestaat uit Mandy Kreber (voorzitter), Jan Nijhof als lid en de bestuurssecretaris van de Raad van Commissarissen. De remuneratiecommissie buigt zich over het bezoldigingsbeleid, over het aantrekken en herbenoemen van nieuwe commissarissen of een nieuwe directeur-bestuurder en over de zelfevaluatie van de RvC. De remuneratiecommissie is in 2023 twee keer bij elkaar geweest. De volgende onderwerpen zijn aan de orde gekomen:

- reglement werving- en selectiecommissie RvC
- werkprocedure RvC en huurdersraad voor werving huurderscommissaris
- de selectie voor een extern bureau voor het begeleiden van de zelfevaluatie
- de inhoud en voorbereiding van de zelfevaluatie 2023
- een voorstel voor het beloningsbeleid RvC en bestuurder
- voorbereiding en planning van het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder

De commissie maatschappij van de Raad van commissarissen bestaat uit Erica van Engel (voorzitter) en Mandy Kreber. Deze commissie is in 2024 opgericht met als doel: meer aandacht en ruimte voor de maatschappelijke kant van onderwerpen. Een van de doelen is een betere besluitvorming in de RvC ten aanzien van beleids- en investeringsbeslissingen als balans tussen de financiële en de maatschappelijke opgave. De commissie maatschappij is net als de andere commissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de RvC en adviseert de RvC omtrent haar taak en bereidt de besluitvorming van de RvC voor. De commissie maatschappij is in 2023 twee keer bij elkaar geweest. De volgende onderwerpen zijn aan de orde gekomen:

- modelreglement commissie maatschappij
- werkwijze en planning van de commissie
- strategisch beleidsplan Samenwerking

7.6 Integriteit en onafhankelijkheid raad van commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen hebben en hadden, behoudens het commissariaat, geen binding met Samenwerking. Zij zijn daarom, in overeenstemming met de Governancecode, geheel onafhankelijk. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen en aan de overige leden van de Raad.

8. Vergaderingen en onderwerpen

Aantal vergaderingen	
Raad van commissarissen	5x en 2x teammiddag en 1x zelfevaluatie
Auditcommissie	5x
Remuneratiecommissie	2x
Commissie maatschappij	2x
Raad van commissarissen en OR	1x
Huurderscommissarissen en HR	2x

Figuur 31. Aantal vergaderingen RvC

De directeur-bestuurder was aanwezig bij alle Raad van Commissarissen vergaderingen evenals de bestuurssecretaris. De bestuurssecretaris ondersteunt de Raad van Commissarissen door de vergaderingen voor te bereiden, te organiseren en te notuleren. Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn frequent aanwezig geweest bij de vergaderingen. In het verslagjaar zijn de volgende van belang zijnde besluiten genomen.

Datum besluit	Besluiten Raad van Commissarissen (RvC)
06-02-2023	De RvC stelt het reglement RvC vast.
06-02-2023	De RvC keurt de begroting van het jaar 2023 goed en neemt kennis van de cijfers van de jaren erna. Het betreft een correctie op de eerder goedgekeurde begroting.
06-02-2023	De RvC stelt de commissie indeling en taken RvC vast. De commissie maatschappij wordt ingesteld.
06-02-2023	De RvC benoemt mevrouw Orgers-Barten als vice-voorzitter RvC.
04-04-2023	De RvC stelt het reglement commissie maatschappij vast.
04-04-2023	De RvC keurt het reglement financieel beleid en beheer vast.
30-05-2023	De RvC keurt de jaarrekening en het jaarverslag 2022 goed en ondertekent de jaarrekening 2022. De RvC verleent decharge aan de directeur-bestuurder voor het jaarverslag en de jaarrekening 2022.
30-05-2023	De RvC keurt het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder voor complex West64 fasedocument investeringsvoorstel goed.
30-05-2023	De RvC keurt het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder voor complex HZ240 fasedocument investeringsvoorstel goed.
02-10-2023	De RvC neemt een standpunt in inzake analyse vastgoedbezit Kreber.
02-10-2023	De RvC stelt de bezoldiging 2024 vast op 100% van de VTW beroepsregel bezoldiging commissarissen.
02-10-2023	De RvC stelt de visie op besturen en toezicht houden vast.
02-10-2023	De RvC keurt het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder voor project Unilever fasedocument opdrachtvoorstel DO goed.
02-10-2023	De RvC keurt het risicomangementbeleid goed.
13-11-2023	De RvC keurt de meerjarenprognose 2024-2028 goed.
13-11-2023	De RvC keurt de hypotheekvestiging goed.
13-11-2023	De RvC keurt de klokkenluidersregeling goed.
13-11-2023	De RvC stelt het reglement werving-en selectiecommissie RvC Samenwerking vast.
13-11-2023	De RvC stelt de jaaragenda 2024 vast.

Figuur 32: Besluiten Rv

Deel 4 Jaarrekening

1. Balans

(voor resultaatbestemming)

		31-12-2023	31-12-2022
		x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	1		
Computersoftware		589	718
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	2		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		57.383	51.871
DAEB vastgoed in exploitatie		535.962	586.339
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>483</u>	<u>418</u>
		593.828	638.628
<i>Materiële vaste activa</i>	3		
Activa tdv exploitatie			
Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie		2.642	2.743
<i>Financiële vaste activa</i>	4		
Latente belastingvorderingen		55	71
Vlottende activa			
Vorraden	5	42	50
<i>Vorderingen</i>	6		
Huurdebiteuren		177	138
Te vorderen vennootschapsbelasting		0	2.260
Overlopende activa		<u>527</u>	<u>143</u>
		704	2.542
Liquide middelen	7	10.133	3.685
Totaal		<u>607.993</u>	<u>648.437</u>

		31-12-2023 x € 1.000	31-12-2022 x € 1.000
Passiva			
Eigen vermogen	8		
Herwaarderingsreserves		321.660	381.016
Overige reserves		175.794	128.300
Resultaat boekjaar		<u>-67.279</u>	<u>-11.863</u>
		430.175	497.454
Voorzieningen	9		
Voorzieningen onrendabele investeringen en Herstructureringen		13.565	0
Overige voorzieningen		<u>92</u>	<u>759</u>
		13.657	759
Langlopende schulden	10		
Schulden / leningen kredietinstellingen		156.492	143.739
Overige schulden		<u>42</u>	<u>40</u>
		156.534	143.779
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		1.247	1.654
Schulden aan leveranciers		2.657	1.489
Te betalen vennootschapsbelasting		340	0
Te betalen omzetbelasting		392	249
Te betalen loonheffing en premies SV		86	91
Overige schulden en overlopende passiva	11	<u>2.905</u>	<u>2.962</u>
		7.627	6.445
Totaal		<u>607.993</u>	<u>648.437</u>

2. Winst- en verliesrekening

		2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Huuropbrengsten	12	28.639	28.074
Opbrengsten servicecontracten	13	2.755	1.666
Lasten servicecontracten	14	-2.991	-1.958
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	15	-2.300	-1.903
Lasten onderhoudsactiviteiten	16	-12.152	-9.489
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17	<u>-2.359</u>	<u>-4.445</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		11.592	11.946
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		259	2.296
Toegerekende organisatiekosten		0	-42
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-164</u>	<u>-1.849</u>
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	18	95	405
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-22.490	-3.812
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Vastgoedportefeuille		<u>-47.128</u>	<u>-15.080</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-69.618	-18.892
Overige organisatiekosten	20	-2.169	-1.532
Leefbaarheid	21	-564	-506
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		199	92
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>-5.197</u>	<u>-4.584</u>
Saldo financiële baten en lasten	22	<u>-4.998</u>	<u>-4.492</u>
Resultaat voor belastingen		-65.662	-13.071
Belastingen	23	<u>-1.617</u>	<u>1.208</u>
Resultaat na belastingen		<u><u>-67.279</u></u>	<u><u>-11.863</u></u>

3. Kasstroomoverzicht (directe methode)

	2023 <u>x € 1.000</u>	2022 <u>x € 1.000</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	28.659	28.216
Vergoedingen	2.498	1.635
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Rente ontvangsten	<u>115</u>	<u>5</u>
Saldo ingaande kasstromen	31.272	29.856
Uitgaven		
Erfpacht	-104	-104
Personeelsuitgaven	-2.794	-2.585
Onderhoudsuitgaven	-11.093	-8.373
Overige bedrijfsuitgaven	-8.641	-5.736
Rente uitgaven	-5.055	-4.724
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-198	-20
Verhuurderheffing	0	-2.250
Leefbaarheid	-156	-233
Vennootschapsbelasting	<u>988</u>	<u>-335</u>
Saldo uitgaande kasstromen	-27.053	-24.360
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.219	5.496
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	259	2.300
Desinvesteringsontvangsten overig	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal van ontvangsten MVA	259	2.300
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-415	-69
Verbeteruitgaven	-9.871	-1.888
Aankoop	0	-13.159
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	<u>-138</u>	<u>-1.200</u>
Totaal van uitgaven MVA	-10.424	-16.316
Kasstroom uit (des)investeringen	-10.165	-14.016
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	8.000	6.500
Nieuwe ongeborgde leningen	6.000	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-1.606	-9.955
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.394	-3.455
Mutatie stand liquide middelen	6.448	-11.975
Liquide middelen per 1 januari	3.685	15.661
Liquide middelen per 31 december	10.133	3.685

4. Toelichting op de jaarrekening

4.1 Algemeen

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, gevestigd te Vlaardingen Stadhouderslaan 181, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van Samenwerking betreft conform artikel 2 van de statuten: Regio Rotterdam- Rijnmond. KvK nummer 24217811.

4.2 Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige 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 Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 27 mei 2024.

4.3 Toepasselijke modellen

In de Woningwet artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

4.4 Verslaggeving periode

De jaarrekening is opgesteld over het kalenderjaar 2023.

4.5 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

4.6 Stelselwijziging

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen hield tot en met boekjaar 2022 rekening met afschrijvingen op de materiële vaste activa in exploitatie bij de bepaling van de herwaarderingsreserves. Met ingang van boekjaar 2023 wordt de voorkeursmethode van de RJ gevolgd en wordt geen rekening meer gehouden met afschrijvingen voor bepaling van de herwaarderingsreserves.

4.6.1 Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslag zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2022 in de jaarrekening 2023 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. Deze stelselwijziging heeft geen cumulatief effect op het eigen vermogen en resultaat. Deze stelselwijziging heeft alleen effect op hoogte van de herwaarderingsreserves en overige reserves.

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekening cijfers 2022 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2023 vermeld.

4.7 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kostprijs, tenzij anders aangegeven. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen naar Samenwerking zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's

met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde worden overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen respectievelijk de uitstroom van middelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengst wordt verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle financiële informatie in euro's wordt afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

4.8 Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van de activa en verplichtingen en van de baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderlinge veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- De uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van aantal veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit-yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen.
- Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen van Samenwerking zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces van Samenwerking. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer afwijken als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, bepaling fiscale waarde vastgoed alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

4.9 Consolidatie

Stichting Woonnet Rijnmond (5,3%) te Rotterdam wordt niet geconsolideerd, omdat geen sprake is van overheersende zeggenschap.

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings- percentage	Hoofdactiviteit
Stichting Woonnet Rijnmond	Rotterdam	5%	Woningtoewijzing

4.10 WNT

Voor de toelichting in de jaarrekening is uitgegaan van de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) zoals deze geldt voor 2023 en de Regeling bezoldingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2023 Als normenkader is regeling gehouden met

- a. Uitvoeringsbesluit WNT
- b. Regeling Bezoldigingscomponenten WNT
- c. Beleidsregels Toepassing WNT

4.11 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten, handelscrediteuren en overige te betalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door Samenwerking gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:

- De economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn.
- Een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen.
- Het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waarde- veranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten afgeleide instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract omdat niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden is voldaan, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Samenwerking heeft geen in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten die afgescheiden dienen te worden.

Financiële activa en verplichtingen worden gesaldeerd en het resulterende nettobedrag wordt in de balans gepresenteerd uitsluitend indien Samenwerking een wettelijk afdwingbaar recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om af te wikkelen op netto basis dan wel het actief en de verplichting gelijktijdig af te wikkelen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien financiële instrumenten bij de vervolgwaaarding worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden in afwijking hiervan de direct toerekenbare transactiekosten direct in de winst- en-verliesrekening verantwoord. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

4.11.1 Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

4.11.2 Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

4.11.3 Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs-hedge model wordt toegepast.

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst- en verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst of het cumulatieve verlies die tot dat moment nog niet in de winst- en verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden wordt de cumulatieve winst / verlies overgeboekt naar de winst- en verliesrekening.

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaaarding van het afgeleide financiële instrument is dan kostprijs of lagere marktwaarde.

4.11.4 Voorwaarden aan hedge accounting

Samenwerking documenteert in generieke hedgedocumentatie de hedgerelaties en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge.

Samenwerking bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie. Samenwerking hanteert voor deze vergelijking voor rente-instrumenten de volgende kritische kenmerken: het referentiebedrag en de hoofdsom, de looptijd, de renteherzieningsdata, de data van ontvangst en betaling van rente en aflossingen, en de basis voor het bepalen van de rentevoet voor het hedge-instrument en de afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

4.11.5 Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst- en verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betaling door een debiteur, herstructurering van een aan Samenwerking toekomend bedrag onder voorwaarden dat Samenwerking anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door Samenwerking worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijke belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt Samenwerking historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als de leiding van Samenwerking van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijk effectieve rente.

Bijzondere waardeverminderingverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingverlies wordt het bedrag uit hoofde van het herstel opgenomen in de winst-en-verliesrekening tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs.

4.12 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

4.12.1 Immateriële vaste activa

Computersoftware

Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Uitgaven die worden gemaakt voor de productie van identificeerbare en unieke softwareproducten van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen worden geactiveerd. Dergelijke intern vervaardigde immateriële vaste activa worden geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat er economische voordelen zullen worden behaald en de kosten betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Uitgaven samenhangend met onderhoud van softwareprogramma's en uitgaven van onderzoek worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

4.12.2 Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Samenwerking hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2023, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen marktwaarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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 in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekansen met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekansen in het doorexploiteerscenario.

Inschakeling taxateur

In 2023 is de gehele portefeuille getaxeed door CBRE. Eén keer in de drie jaar moet er een volledige taxatie worden uitgevoerd van de onroerende zaken in exploitatie door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Binnen de full-waardering worden de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- markthuur
- markthuurstijging
- leegwaarde
- leegwaardestijging
- disconteringsvoet
- mutatie- en verkoopkans
- onderhoud

erfpacht

Uitgaven na eerste verwerking 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 vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de marktwaarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. In de beleidswaarde is de MJOB ingerekend met een horizon van 15 jaar. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming'. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

4.12.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. Waardering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en herstructurering.

4.12.4 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Lease

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

4.12.5 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woningstichting Samenwerking Vlaardingen geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

4.12.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo prijzen.

4.12.7 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

4.12.8 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

4.12.9 Eigen Vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigen vermogensinstrumenten worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

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

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten en opbrengsten.

4.12.10 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer:

- sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden en
- een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichtingen
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Indien een deel van de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere

waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen actuele waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

4.12.11 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Woningstichting Samenwerking Vlaardingen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woningstichting Samenwerking Vlaardingen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

4.12.12 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

4.13 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

4.13.1 Algemeen

Toegelaten instellingen kunnen elkaar steunen in de vorm van een bijdrage. Een dergelijke bijdrage kan op verschillende wijzen plaatsvinden. De toegelaten instelling dient op basis van de economische realiteit te beoordelen of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage. De vorm van een bijdrage aan een andere toegelaten instelling is niet bepalend voor de presentatie in de winst- en verliesrekening. In het geval er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage wordt deze bijdrage in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten' (model van de winst- en verliesrekening zoals opgenomen in de bijlage van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015).

4.13.2 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.

4.13.3 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

4.13.5 Lasten servicecontracten

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

4.13.6 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioenlasten

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor de pensioenregelingen betaalt Woningstichting Samenwerking Vlaardingen op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Woningstichting Samenwerking Vlaardingen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Erfpacht

Erfpacht wordt jaarlijks door de gemeente in rekening gebracht voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken deel uit van de vervaardigingsprijs van het sociaal vastgoed in exploitatie en/of het commercieel vastgoed in exploitatie.

4.13.7 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

In de lasten onderhoud zijn de personeelskosten van de opzichters en werkvoorbereiders toegerekend alsmede evenredig deel organisatiekosten.

4.13.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

4.13.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

4.13.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

4.13.11 Netto resultaat overige activiteiten

Netto resultaat overige activiteiten worden verstaan baten en lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die duidelijk te onderscheiden zijn van de activiteiten in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening en derhalve naar verwachting zelden zullen voorkomen.

4.13.12 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management, planning & control, RVC, kosten accountant, externe controller en een evenredig deel van de organisatiekosten.

4.13.13 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Doorberekend zijn tevens de personeelskosten van de medewerkers leefbaarheid en een evenredig deel van de organisatiekosten.

4.13.14 Rentebaten en -lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging

opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

4.13.15 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

4.14 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financierings- activiteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van 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 positie uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

4.15 Kostenverdeelsleutel voor de functionele indeling winst en verliesrekening.

De salariskosten van de FTE van Samenwerking zijn toegewezen aan de activiteiten. De overhead is toegerekend aan de activiteit op basis van de toegewezen aantal FTE.

5. Toelichting op de balans

Vaste activa

1. Immateriële vaste activa

Computersoftware	31-12-2023 x € 1.000	31-12-2022 x € 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.193	2.852
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-2.474</u>	<u>-2.327</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>718</u>	<u>525</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	88	340
Desinvesteringen	-2.117	0
Afschrijvingen desinvesteringen	2.117	0
Afschrijvingen	<u>-217</u>	<u>-147</u>
Saldo mutaties	<u>-129</u>	<u>193</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.163	3.193
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-574</u>	<u>-2.474</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>589</u>	<u>718</u>

De afschrijvingsmethode is lineair en de afschrijvingsperiode is 5 jaar.

2. Vastgoedbeleggingen

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	31-12-2023 x € 1.000	31-12-2022 x € 1.000	31-12-2023 x € 1.000	31-12-2022 x € 1.000
Voor stelselwijziging				
Verkrijgingsprijzen	235.254	223.347	24.837	22.332
Herwaarderingen	477.152	484.487	37.012	40.103
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-126.066</u>	<u>-119.293</u>	<u>-9.978</u>	<u>-8.986</u>
Boekwaarde per 1 januari voor stelselwijziging	<u>586.339</u>	<u>588.541</u>	<u>51.871</u>	<u>53.449</u>
Effect stelselwijziging				
Verkrijgingsprijzen	-1.286	-932	-202	-30
Herwaarderingen	-123.957	-117.937	-9.191	-8.443
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	125.242	118.869	9.394	8.473
Na stelselwijziging				
Verkrijgingsprijzen	233.968	222.415	24.634	22.302
Herwaarderingen	353.195	366.549	27.821	31.660
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-825</u>	<u>-424</u>	<u>-584</u>	<u>-513</u>
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	<u>586.339</u>	<u>588.541</u>	<u>51.871</u>	<u>53.449</u>
Mutaties in het boekjaar				
Investeringen	2.362	12.860	64	0
Desinvesteringen	-164	-539	0	-1.310
Herclassificaties	-5.429	-3.055	5.429	3.055
Waardeveranderingen marktwaarde	-47.146	-11.468	-146	-3.323
Overige mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo mutaties	<u>-50.377</u>	<u>-2.201</u>	<u>3.946</u>	<u>-1.578</u>
Verkrijgingsprijzen	242.733	233.968	32.078	24.634
Herwaarderingen	294.970	353.195	26.690	27.821
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-1.741</u>	<u>-825</u>	<u>-1.385</u>	<u>-584</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>535.962</u>	<u>586.339</u>	<u>57.383</u>	<u>51.871</u>
Beleidswaarde	<u>367.203</u>	<u>365.001</u>	<u>56.438</u>	<u>52.598</u>

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen expl.		Totaal vastgoedbeleggingen	
	31-12-2023 x € 1.000	31-12-2022 x € 1.000	31-12-2023 x € 1.000	31-12-2022 x € 1.000
Voor stelselwijziging				
Verkrijgingsprijzen	418	2.227	260.509	247.905
Herwaarderingen	0	0	514.164	524.590
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	0	-136.045	-128.278
Boekwaarde per 1 januari voor stelselwijziging	<u>418</u>	<u>2.227</u>	<u>638.628</u>	<u>644.217</u>
Effect stelselwijziging				
Verkrijgingsprijzen	0	0	-1.488	-962
Herwaarderingen	0	0	-133.148	-126.381
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	0	134.636	127.341
Na stelselwijziging				
Verkrijgingsprijzen	418	2.227	259.021	246.944
Herwaarderingen	0	0	381.016	398.209
Cumulatieve waardeveranderingen	0	0	-1.409	-937
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	<u>418</u>	<u>2.227</u>	<u>638.628</u>	<u>644.217</u>
Mutaties in het boekjaar				
Investeringen	449	1.861	2.875	14.721
Desinvesteringen	0	0	-164	-1.849
Herclassificaties	0	0	0	0
Waardeveranderingen marktwaarde	0	0	-47.128	-14.791
Overige mutaties	-384	-3.670	-384	-3.670
Saldo mutaties	65	1.809	-44.800	-5.588
Verkrijgingsprijzen	483	418	275.295	259.021
Herwaarderingen	0	0	321.660	381.016
Cumulatieve waardeveranderingen	0	0	-3.125	-1.409
Boekwaarde per 31 december	<u>483</u>	<u>418</u>	<u>593.828</u>	<u>638.628</u>

Onrendabele top

In de regel investeringen is € 9,1 miljoen aangewend uit de voorziening onrendabele investeringen.

Marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2023 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Woongelegenheden

	Jaar	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6 e.v.
	waardering						
Prijsinflatie	2023	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	2022	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2023	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
	2022	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	2023	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
	2022	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2023	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	2022	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging opslag	2023	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
	2022	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%

	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexpluiten	€ 1.725	€ 1.459
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden	€ 981	€ 863
Gem. beheerkosten per vhe	€ 501	€ 474
Gem. belastingen, verzekeringen en		

Overige zakelijke lasten per vhe	€ 437	€ 399
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexplotten per vhe	6,39%	6,83%
Gem. Mutatiekans bij uitponden	7,44%	7,71%
Verkoopkn. bij uitponden, als % van leegwaarde	1,00%	1,00%
Gem. disconteringsvoet	5,82%	5,45%

In het doorexploteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedraagt 11,4% op peildatum 31-12-2023 van de berekende leegwaarde van een verhuureenheid.

Toepassing vrijheidsgraden

De taxaties van woningen, bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en parkeerplaatsen zijn tot stand gekomen via volledige taxaties door CBRE. De volledige getaxeerde objecten zijn door CBRE extern geïnspecteerd. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing CBRE
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Eigen inschatting taxateur.
Exit Yield	Standaard	Conform Handboek (basisvariant)
Leegwaarde	WOZ waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur door gebruik te maken van vergelijkbare referenties
Leegwaarde stijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform Handboek (basisvariant)
Disconteringsvoet uitponden	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. markt in range Zuid-Holland.
Disconteringsvoet doorexplotten	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. markt in range Zuid-Holland.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Gebaseerd op verleden
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Conform basisvariant
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel geen	Bijzondere uitgangspunten worden genoemd in deze rapportage, maar worden niet verrekend in waarde.
Erfpacht	Werkelijkheid weergegeven	Geen aanpassingen t.o.v. werkelijkheid

Parkeren

	Jaar						
	waardering	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6 e.v.
Prijsinflatie	2023	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	2022	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2023	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
	2022	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	2023	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
	2022	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2023	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	2022	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 123	€ 125
Gem. beheerkosten per vhe	€ 37	€ 34
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	€ 43	€ 44
Gem. disconteringsvoet	9,03%	6,21%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen €604 per verhuureenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% op peildatum 31-12-2023 van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Toepassing vrijheidsgraden voor de parkeerplaatsen zijn identiek aan die van de woongelegenheden.

BOG/MOG/ZOG

	Jaar waardering	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6 e.v.
Prijsinflatie	2023	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	2022	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2023	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
	2022	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	2023	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
	2022	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%

	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7	€ 7
Gem. beheerkosten per m2 bvo	€ 7	€ 2
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per m2 bvo	€ 11	€ 10
Gem. Disconteringsvoet BOG	8,22%	8,74%
Gem. Disconteringsvoet MOG	8,22%	7,85%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris-en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31-12-2023.

Toepassing vrijheidsgraden

De taxaties zijn tot stand gekomen via volledige taxaties door CBRE. De volledige getaxeerde objecten zijn door CBRE extern geïnspecteerd. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing CBRE
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuurl	Normhuren per type vastgoed	Op basis van markt referenties
Exit Yield	Automatische berekening	Is niet gewijzigd t.o.v. de basisversie
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Leegwaarde	WOZ waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet uitponden	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. markt in range Zuid-Holland.
Leegstand	Corporatie levert deze aan	Genoemde correctie meegenomen
Huurinkomsten	Werkelijkheid weergegeven	Genoemde data zijn overgenomen

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de

contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1) Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2) Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Corporatie Woningstichting Samenwerking Vlaardingen hanteert in haar beleid een streefhuur van 80,7% (DAEB 79,8% en niet-DAEB 91,5%) van de maximaal redelijke huur.
- 3) Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren-onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnomen in de markt. Corporatie Woningstichting Samenwerking Vlaardingen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: De onderhoudsnorm wordt bepaald door de post "lasten onderhoudsactiviteiten" in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek "netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille" uit de meerjarenbegroting 2024-2028, voor een periode van 15 jaar, te delen door het aantal gewogen verhuureenheden van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen.
- 4) Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de resultatenrekening. Corporatie Woningstichting Samenwerking Vlaardingen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: De beheernorm wordt bepaald door de posten "lasten verhuur en beheeractiviteiten" en "Overige directe operationele lasten exploitatiebezit" te delen door het aantal gewogen verhuureenheden.

De beleidswaarde van BOG/MOG/parkeerplaatsen is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

DAEB	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur	80,70%	84,14%
Onderhoudsnorm	€ 2.320	€ 2.315
Beheerlasten	€ 956	€ 1.031
Disconteringsvoet	5,99%	5,34%

Voor zover afwijkend 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, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

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

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,66% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 7,83% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Sensiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten	2023	2022
Disconteringsvoet	5,99%	5,34%
Streefhuur per maand	717	681
Lasten onderhoud en beheer per jaar	3.276	3.346

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

Aanpassing van de uitgangspunten x € 1.000,-	Effect op de beleidswaarde 2023	%	Effect op de beleidswaarde 2022	%
Streefhuren verhogen met € 25	€ 18.118	4,3%	€ 20.807	5,0%
Streefhuren verlagen met € 25	€ -19.261	-4,5%	€ -21.646	-5,2%
Norm onderhoud verhogen met € 100 per woning	€ -14.540	-3,4%	€ -15.418	-3,7%
Norm onderhoud verlagen met € 100 per woning	€ 14.540	3,4%	€ 15.418	3,7%
Norm beheer verhogen met € 100 per woning	€ -14.540	-3,4%	€ -15.418	-3,7%
Norm beheer verlagen met € 100 per woning	€ 14.540	3,4%	€ 15.418	3,7%
Disconteringsvoet 0,5% hoger	€ -45.750	-10,8%	€ -45.701	-10,9%
Disconteringsvoet 0,5% lager	€ 55.846	13,2%	€ 54.164	13,0%

Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000,-	2023	2023	2022	2022
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 593.345		€ 638.210
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 112.718		€ 106.474	
Betaalbaarheid (huren)	€ -187.607		€ -194.694	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -80.788		€ -101.433	
Beheer (beheerkosten)	€ -14.026		€ -30.959	
Subtotaal	€ -169.704		€ -220.612	
Beleidswaarde		€ 423.641		€ 417.598

De exit yield is niet als vrijheidsgraad gehanteerd.

Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 322 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen. (2022: 381 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 169,7 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand	Inventaris	Vervoer- middelen	Overige	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Saldo per 1 januari 2023					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.787	210	273	661	4.931
Cumulatieve afschr. en waardeveranderingen	-1.211	-165	-268	-543	-2.186
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>2.577</u>	<u>45</u>	<u>5</u>	<u>118</u>	<u>2.745</u>
Mutaties in het boekjaar					
Investerings	0	2	0	47	49
Desinvesterings	0	-97	-161	-498	-755
Afschrijvingen desinvesterings	0	97	161	498	755
Afschrijvingen	-93	-15	-2	-42	-152
Saldo mutaties	-93	-13	-2	5	-103
Saldo per 31 december 2023					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.787	115	112	210	4.225
Cumulatieve afschr. en waardeveranderingen	-1.303	-83	-109	-87	-1.583
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>2.484</u>	<u>32</u>	<u>3</u>	<u>123</u>	<u>2.642</u>
Afschrijvingsmethode en -termijnen:	Lineair				
Kantoor	40				
Inventaris	5/10				
Vervoermiddelen	5				
Automatiseringsapparatuur	3/5				

De WOZ waarde van het kantoorpand aan de Stadhouderslaan 181 te Vlaardingen bedraagt voor het belastingjaar 2023 € 1.787.000.

4. Financiële vaste activa

Belastinglatenties	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Saldo begin boekjaar	71	323
Bij: dotatie	0	0
Af: onttrekking	-16	-252
Saldo einde boekjaar	<u>55</u>	<u>71</u>

De resterende looptijd van de latentie bedraagt voor de leningen 11 jaar. De latentie is opgenomen voor de contante waarde. De contante waarde van de latentie is berekend door de jaarlijkse nominale vrijval, het waarderingsverschil per jaar, te vermenigvuldigen met het percentage VPB en contant gemaakt tegen 3,94%. Bij de fiscus ligt het verzoek tot het vormen van een onderhoudsvoorziening. Fiscaal is de boekwaarde van de materiële vaste activa € 167 miljoen lager dan commercieel. Hiervoor is geen latentie gevormd.

Vlottende activa

5. Voorraden

Overige voorraden	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
	<u>42</u>	<u>50</u>

6. Vorderingen

Huurdebiteuren	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren	177	138
Te vorderen vennootschapsbelasting	0	2.260
Overlopende activa	596	143
Totaal vorderingen	<u>773</u>	<u>2.542</u>

Huurdebiteuren	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Zittende huurders	320	289
Vertrokken huurders	362	270
Voorziening dubieuze debiteuren	-505	-421
Totaal huurdebiteuren	<u>177</u>	<u>138</u>

De voorziening dubieuze debiteuren is gewaardeerd tegen nominale waarde.

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 1.000	x € 1.000
Overlopende activa		
Servicekosten en fondsen	301	44
Vooruitbetaalde kosten	132	28
Overige vorderingen	94	71
Totaal overlopende activa	<u>527</u>	<u>143</u>

7. Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 1.000	x € 1.000
Bank Nederlandse Gemeenten	9.953	2.271
Rabobank	180	1.414
Totaal liquide middelen	<u>10.133</u>	<u>3.685</u>

De kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeente bedraagt € 2 mln. per ultimo 2023.

8. Eigen vermogen

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten staat vermeld dat de Raad van Commissarissen de bestemming van het resultaat bepaalt. In overeenstemming met de statutaire bepalingen en met goedkeuring van de Raad van Commissarissen is het bedrijfsresultaat over 2023 ad € -67.278.627 onttrokken aan de overige reserve.

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 1.000	x € 1.000
Herwaarderingsreserves	321.660	381.016
Overige reserves	175.794	128.300
Resultaat boekjaar	-67.279	-11.863
Totaal eigen vermogen	<u>430.175</u>	<u>497.453</u>

Herwaarderingsreserves

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari voor stelselwijziging	514.164	524.755
Effect stelselwijziging	-133.148	-126.545
Stand per 1 januari na stelselwijziging	<u>381.016</u>	<u>398.209</u>

Mutaties in het boekjaar

Realisatie desinvesteringen	-135	-1.063
Realisatie overhevelingen	-2.793	-1.523
Mutatie waardering bezit	-56.434	-14.607
Overige mutaties	6	0
Saldo mutaties	-59.356	-17.193

Stand per 31 december

	<u>321.660</u>	<u>381.016</u>
--	----------------	----------------

Overige reserves

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari voor stelselwijziging	-4.848	-88.020
Effect stelselwijziging	133.148	126.545
Stand per 1 januari na stelselwijziging	<u>128.300</u>	<u>38.525</u>

Mutaties in het boekjaar

Realisatie desinvesteringen	135	1.063
Realisatie overhevelingen	2.793	1.523
Mutatie waardering bezit	56.434	14.607
Verwerking resultaat voorgaand boekjaar	-11.863	72.522
Overige mutaties	-7	0
Saldo mutaties	47.494	89.775

Stand per 31 december

	<u>175.794</u>	<u>128.300</u>
--	----------------	----------------

9. Voorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	13.565	0
Overige voorzieningen	92	759
Totaal voorzieningen	<u>13.657</u>	<u>759</u>

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Saldo begin boekjaar	0	0
Bij: dotatie onrendabele top	22.632	0
Af: aanwending investeringskosten	-9.067	0
Saldo einde boekjaar	<u>13.565</u>	<u>0</u>

Overige voorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Saldo begin boekjaar	759	711
Bij: dotatie	26	108
Af: aanwending	-484	-60
Af: vrijval	-209	0
Saldo einde boekjaar	<u>92</u>	<u>759</u>

De overige voorzieningen bestaan uit een voorziening voor jubileumuitkeringen.

10. Langlopende schulden

Schulden / leningen kredietinstellingen

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Saldo begin boekjaar	143.739	138.893
Bij: kortlopend deel	1.654	9.825
	<u>145.393</u>	<u>148.718</u>
Bij: nieuwe leningen	14.000	6.500
Af: aflossingen	-1.654	-9.825
	12.346	-3.325
Saldo einde boekjaar	157.739	145.393
Af: kortlopend deel	-1.247	-1.654
Totaal schulden / leningen kredietinstellingen	<u>156.492</u>	<u>143.739</u>

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt:

3,43% 3,20%

Overzicht naar geldgever:

	Aantal Leningen	Totaal saldo	Percentage actueel
Bank Nederlandse Gemeenten	14	95.549	57,1%
Nederlandse Waterschapsbank	7	49.690	34,3%
Goldman Sachs	1	12.500	7,9%
Totaal	22	157.739	100,0%

Overzicht naar type lening:

	Aantal Leningen	Totaal saldo	Percentage actueel
Fixe	9	66.871	42,4%
Roll-over	5	40.800	25,9%
Basisrente	4	36.500	23,1%
Annuïtair	3	11.049	7,0%
Lineair	1	533	0,3%
Agio Vestia lening	0	1.986	1,3%
Totaal	22	157.739	100,0%

Marktwaaarde basisrenteleningen

Naam financier	Storting	Hoofdsom	Einddatum lening	Actuele rente	Spread	Eerste rente herziening	Marktwaaarde 31-12-2023
BNG	15-12-2010	10.000	15-12-2060	3,100%	0,25%	15-12-2025	-2.102
NWB	17-12-2018	4.000	15-1-2060	2,925%	0,20%	15-1-2026	-687
NWB	17-12-2018	12.500	1-11-2058	2,925%	0,27%	15-9-2027	-2.080
NWB	17-12-2018	10.000	15-9-2061	2,925%	0,11%	3-11-2031	-1.843
		<u>36.500</u>					<u>-6.712</u>

Overzicht naar rente-klasse:

	Aantal Leningen	Totaal saldo	Percentage actueel
Variabel < 4%	5	40.800	25,9%
4% - 5%	12	76.519	48,5%
Totaal	5	40.420	25,6%
Totaal	22	157.739	100,0%

Overzicht naar looptijd:

	Aantal Leningen	Totaal saldo	Percentage actueel
Tussen 1 en 5 jaar	5	25.533	16,2%
Langer dan 5 jaar	17	132.206	83,8%
Totaal	22	157.739	100,0%

Zekerheden

	Saldo	Onderpand
Door WSW geborgde leningen	151.739	nvt
Hypothecair onderpand niet-DAEB leningen (70% LTV)	6.000	8.571

De marktwaaarde uitgaande van contant maken tegen de yield curve bedraagt €178,8 miljoen (2022: €153,3 miljoen)

Overige schulden

Waarborgsommen

	31-12-2023 x € 1.000	31-12-2022 x € 1.000
Saldo begin boekjaar	40	36
Mutatie	2	4
Saldo einde boekjaar	<u>42</u>	<u>40</u>

11. Overige schulden en overlopende passiva

	31-12-2023 x € 1.000	31-12-2022 x € 1.000
Overlopende rente	1.908	1.791
Vooruitontvangen huurdebiteuren	432	372
Verlofrechten	102	75
Servicekosten en fondsen	0	373
Overige overlopende activa	463	351
Totaal overige schulden en overlopende passiva	<u>2.905</u>	<u>2.962</u>

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Financiële instrumenten

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woningstichting Samenwerking Vlaardingen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. Er is sprake van een effectieve hedge. De kritische kenmerken van de swaps en van de rollover leningen zijn aan elkaar gelijk. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2023 € 1.507.000 negatief (2022: € 625.000 negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afscherpende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige en toekomstige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voor het bepalen van de ineffectiviteit is vastgesteld dat de kritische kenmerken van de hedge-instrumenten en de afgedekte posities gelijk zijn, waardoor er sprake is van een volledig effectieve hedgerelatie. Er is derhalve geen sprake van ineffectiviteit.

Algemeen risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en marktrentes te volgen. Woningstichting Samenwerking Vlaardingen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Woningstichting Samenwerking Vlaardingen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woningstichting Samenwerking Vlaardingen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

De afgesloten derivaten zijn ultimo 2023 als volgt verdeeld in nominale waarde en marktwaarde:

	Actuele waarde 31-12- 2023	Actuele waarde 31-12- 2022	Nominale waarde 31-12- 2023	Nominale waarde 31-12-2022	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Vaste rente
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000				
Renteswap	-483	-217	8.000	8.000	2-7-2012	2-7-2032	6-mnds EUR	3,24%
Renteswap	-720	-280	11.300	11.300	1-2-2013	1-2-2033	6-mnds EUR	3,24%
Renteswap	-304	-128	4.000	4.000	15-1-2016	15-1-2036	6-mnds EUR	3,24%
	-1.507	-625	23.300	23.300				

Alle renteswaps kennen een onderliggende CSA (Credit Support Annex). Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft geen contracten met banken afgesloten waarin is opgenomen dat bij daling van de swaprente de negatieve waarde als zekerheid in een depot moet worden gestort (margin calls).

Er is tevens sprake van diverse reguliere termination events, waarbij de tegenpartij van de swaps het contract kan beëindigen. Gerelateerd aan de regelgeving voor toegelaten instellingen zijn de termination events alleen het gevolg van de financiële positie, namelijk in het geval dat Woningstichting Samenwerking Vlaardingen:

- onder bewind wordt gesteld (artikel 61h woningwet);
- aanwijzingen ontvangt (artikel 61h woningwet);
- financiële steun ontvangt uit het saneringsfonds WSW;
- toestemming nodig heeft voor bepaalde handelingen op grond van artikel 61h woningwet.
- ook is sprake van een termination event als Woningstichting Samenwerking Vlaardingen niet meer voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid van het WSW c.q. geen deelnemer meer is.

Termination events brengen het risico met zich mee dat de transactie vervroegd wordt afgewikkeld tegen de dan geldende marktwaarde.

Embedded derivaten

In de leningsovereenkomsten van WSV zijn geen embedded derivaten opgenomen die voor afzonderlijke waardering in aanmerking komen.

Leaseverplichtingen

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft voor 30 woningen een sale-leaseback overeenkomst afgesloten. De overeenkomst heeft het kenmerk van triple-net. De looptijd van de overeenkomst bedraagt 20 jaar. De totale leaseverplichting bedraagt € 3,4 miljoen.

De leaseverplichting kan als volgt worden gespecificeerd:

0 < 1 jaar	373.000
1 > 5 jaar	1.867.000
> 5 jaar	1.120.000

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft ter meerdere zekerheid van nakoming van haar verplichting uit hoofde van deze overeenkomst een concerngarantie afgegeven voor een bedrag ter grootte van 6 maanden huurbetaling.

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft alle huidige en toekomstige vorderingen verkregen uit de onderverhuur van 30 woningen met alle daaraan verbonden rechten stil verpand aan tegenpartij. De verpanding geschiedt alleen tot meerdere zekerheid voor betaling van hetgeen Samenwerking aan tegenpartij verschuldigd is of te eniger tijd mocht zijn uit hoofde van de gesloten huurovereenkomst tussen partijen. Tegenpartij is hoofdelijk aansprakelijk ten opzichte van Samenwerking voor al hetgeen tegenpartij uit hoofde van de overeenkomsten schuldig is of zal worden aan Samenwerking.

Deze hoofdelijkheid blijft van kracht zolang tegenpartij verplichtingen heeft uit de overeenkomsten. Samenwerking heeft pandrecht gevestigd op alle voordelen uit opstal-, brand- en glasverzekering welke tegenpartij heeft afgesloten.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van de onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 104.000 tot einde exploitatie.

Woonnet Rijnmond en Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond

In samenwerking met 19 woningcorporaties in het Rijnmond gebied levert Maaskoepel via Woonnet Rijnmond een bijdrage aan een rechtvaardige woonruimteverdeling. Voor geleverde prestaties wordt een bedrag per verhuureenheid in rekening gebracht. De contributie voor 2023 was €26.000. Indien Woonnet Rijnmond, of Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen, draagt Samenwerking Vlaardingen een exploitatierisico dat in verhouding staat tot de participatiegraad.

Wet Keten Aansprakelijkheid

Als gevolg van de Wet Keten Aansprakelijkheid is Samenwerking hoofdelijk aansprakelijk voor loonheffing en premieheffing sociale verzekeringen bij uitbesteding van werk aan (onder)aannemers. Het risico van deze aansprakelijkheid wordt grotendeels beperkt door een percentage van de opdracht voor loon- en premieheffing direct af te dragen aan de belastingdienst.

Voorzieningen voor pensioenen

Het bedrijfstakpensioenfonds is niet in staat die gegevens aan te leveren die zouden leiden tot een juiste weergave van de kosten, alsmede de rechten en verplichtingen zoals die voor een toegezegd pensioenrecht dienen te worden opgenomen.

Daarom worden de aan het fonds betaalde premies als toegezegde bijdragen in de resultatenrekening verwerkt en is geen voorziening in de jaarrekening 2023 verwerkt. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op te betalen premies.

De dekkingsgraad op 31 december 2023 is vastgesteld op 129%. Op grond van de dekkingsgraad worden de komende jaren, naast de reguliere premies, geen additionele premies verwacht. Een dekkingsgraad per werkgever is niet aan te geven. Het fonds is een collectief instituut waarin alle pensioenaanspraken van alle deelnemers, gewezen deelnemers en gepensioneerden zijn ondergebracht. Dit kan niet worden uitgesplitst naar werkgever.

Saneringsheffing

Voor de DPI-periode 2023 tot en met 2027 geeft het WSW aan dat er naar verwachting geen beroep zal worden gedaan op sanering. WSW maakt wel een voorbehoud voor de toekomst.

Vennootschapsbelasting

Het compensabel verlies bedraagt nihil ultimo 2023. De aangifte 2022 is nog niet ingediend. Er is een bezwaar op de aanslag 2018 een onderhoudsvoorziening voorgelegd aan de fiscus van €10.000.000, alsmede afwaardering Mariskwartier €4.300.000 en erfpacht afwaardering €3.000.000.

Aangegane verplichting nieuwbouwprojecten & renovatie projecten

De totaal aangegane verplichtingen inzake bouwprojecten bedraagt 34,9 miljoen inclusief btw. De restant openstaande verplichtingen ultimo 2023 bedraagt 29,4 miljoen inclusief btw.

Onderhoudsverplichtingen

Op 31 december 2023 zijn de aangegane verplichtingen nihil.

6. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

12. Huuropbrengsten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	26.084	25.763
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.433	2.128
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	126	181
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	432	369
	29.075	28.441
Huurderving wegens leegstand	-280	-209
Huurderving wegens oninbaarheid	-156	-158
Totaal huuropbrengsten	<u>28.639</u>	<u>28.074</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg 0%.

13. Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Afrekenbare opbrengsten servicecontracten	2.184	2.102
Niet-afrekenbare opbrengsten servicecontracten	270	0
Te verrekenen met huurders	301	-436
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>2.755</u>	<u>1.666</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.

14. Lasten servicecontracten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Afrekenbare lasten servicecontracten	-2.580	-1.902
Niet-afrekenbare lasten servicecontracten	-411	34
Toegerekende organisatiekosten	0	-100
Totaal lasten servicecontracten	<u>-2.991</u>	<u>-1.958</u>

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Kosten woonruimteverdeling	-64	-64
Toegerekende organisatiekosten uit overige bedrijfslasten	-1.383	-1.348
Toegerekende organisatiekosten uit lonen en salarissen	-853	-785
Overige lasten	0	209
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>-2.300</u>	<u>1.958</u>

Lonen en salarissen

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	-2.181	-1.992
Sociale lasten	-350	-320
Pensioenlasten	-285	-273
Overige personeelskosten inclusief inhuur	-1.413	-442
Totaal lonen en salarissen	<u>-4.229</u>	<u>-3.027</u>

De toerekening van de overige personeelskosten loopt via de toerekening uit overige bedrijfslasten. Lonen en salarissen inclusief sociale lasten en pensioenlasten worden toegerekend via de toerekening uit lonen en salarissen.

Het gemiddeld aantal FTE's bedroeg:

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Directie	1,0	1,0
Wonen	10,8	10,8
Vastgoed	8,6	8,2
Staf	4,3	4,5
Bedrijfsvoering	7,1	6,4
Totaal FTE	<u>31,8</u>	<u>30,9</u>

Toerekening lonen en salarissen	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-853	-949
Onderhoudsactiviteiten	-570	-461
Vastgoed in ontwikkeling	-324	-200
Verkoopactiviteiten	0	-21
Servicekosten	0	-47
Leefbaarheid	-155	-134
Overige organisatiekosten	-914	-773
Totaal	<u>-2.816</u>	<u>-2.585</u>

Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector (WNT)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2023 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

	M van de Velde
Functie (functienaam)	Directeur bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-nov-18
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	125.414
Vorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	20.105
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	<u>145.519</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	163.000

Vergelijkende cijfers 2022

(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.386
Vorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	18.704
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	<u>139.090</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	158.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

	De heer J. Nijhof	De heer E.A. van der Veer	Mevrouw M.E. Kreber
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	20-feb-18	1-jan-17	13-feb-17
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<u>19.560</u>	<u>13.040</u>	<u>13.040</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300

Vergelijkende cijfers 2022

Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<u>13.166</u>	<u>12.640</u>	<u>12.640</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.644	15.800	15.800
	Mevrouw E. van Engel	Mevrouw S.I. Ogers- Barten	
Functie (functienaam)	Lid RvC	Lid RvC	
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	18-jul-22	3-okt-22	
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	<u>heden</u>	<u>heden</u>	
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<u>13.040</u>	<u>13.040</u>	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.300	16.300	

Vergelijkende cijfers 2022

Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<u>6.320</u>	<u>3.160</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.229	3.896

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Woningstichting Samenwerking ingedeeld in klasse E, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 163.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 24.450 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 16.300. Deze maxima worden niet overschreden.

Accountantskosten	2023		2022	
	Verstegen	Deloitte	Verstegen	Deloitte
Onderzoek van de jaarrekening	76	0	72	0
Andere controleopdrachten	4	0	4	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0	47
Andere niet-controlediensten	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	80	16	76	47

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Reparatieonderhoud	-2.173	-1.852
Mutatieonderhoud	-2.537	-1.914
Planmatig onderhoud	-6.092	-4.754
Toegerekende organisatiekosten uit overige bedrijfslasten	-780	-508
Toegerekende organisatiekosten uit lonen en salarissen	<u>-570</u>	<u>-461</u>
Totaal onderhoudsactiviteiten	<u>-12.152</u>	<u>-9.489</u>

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Erfpacht	-104	-104
Belastingen	-2.012	-1.930
Verzekeringen	-200	-128
Verhuurderheffing	0	-2.263
Sectorale heffingen	<u>-43</u>	<u>-20</u>
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-2.359</u>	<u>-4.445</u>

18. Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Bruto verkoopopbrengst	259	2.296
Af: Marktwaaarde verkopen	<u>-164</u>	<u>-1.849</u>
	95	447
Toegerekende organisatiekosten	<u>0</u>	<u>-42</u>
Totaal netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	<u><u>95</u></u>	<u><u>405</u></u>

19. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.490	-3.812
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-47.128</u>	<u>-15.080</u>
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u><u>-69.618</u></u>	<u><u>-18.892</u></u>

20. Overige organisatiekosten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Kosten Bestuur en RvC	-85	-101
Kosten jaarrekening en fiscaal	-124	-150
Obligohoeffing	-198	0
Toegerekende organisatiekosten uit overige bedrijfslasten	-849	-508
Toegerekende organisatiekosten uit lonen en salarissen	<u>-913</u>	<u>-773</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u><u>-2.169</u></u>	<u><u>-1.532</u></u>

21. Leefbaarheid

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Directe kosten leefbaarheid	-264	-257
Toegerekende organisatiekosten uit overige bedrijfslasten	-145	-115
Toegerekende organisatiekosten uit lonen en salarissen	<u>-155</u>	<u>-134</u>
Totaal leefbaarheid	<u><u>-564</u></u>	<u><u>-506</u></u>

22. Financiële baten en lasten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten rekening-courant	101	7
Vrijval agio	48	48
Overige rentebaten	<u>50</u>	<u>37</u>
Totaal rentebaten	<u><u>199</u></u>	<u><u>92</u></u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Rente leningen kredietinstellingen	-5.124	-4.430
Borgstellingsprovisie	-42	-46
Rentelasten rekening-courant	-9	-38
Overige rentelasten	<u>-22</u>	<u>-70</u>
Totaal rentelasten	<u><u>-5.197</u></u>	<u><u>-4.584</u></u>

Totaal financiële baten en lasten

	<u><u>-4.998</u></u>	<u><u>-4.492</u></u>
--	----------------------	----------------------

23. Belastingen

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Belastingen over resultaat boekjaar	-1.535	-1.415
Correcties voorgaande jaren	-66	2.878
Mutatie latenties	<u>-16</u>	<u>-255</u>
Totaal belastingen	<u><u>-1.617</u></u>	<u><u>1.208</u></u>

Toelichting belastbaar bedrag

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-65.662
---	---------

Af:

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-95
Fiscale afschrijving vastgoed in exploitatie	-65
Fiscale dotatie agio leningen	-109

Fiscaal onderhoud (commercieel geactiveerd)	-1.417
Overige	18
Bij:	
Waardeveranderingen	69.618
Vrijval fiscaal gewaardeerde derivaten	317
Correctie BKT	143
Gemengde kostenaftrek	8
Rente aftrekbeperking	<u>3.245</u>
Totaal belastbaar bedrag	<u><u>6.001</u></u>
 Totaal belastinglast	 <u><u>-1.535</u></u>

De VPB last over het berekende belastbaar bedrag van €6.001.000 is €1.534.711. Tezamen met de latente VPB van disagio op de leningen van -€16.000, aanpassingen diversen aangiften -€78.000 en te vorderen bedrag op compensabel verlies van €12.000 geeft dit de totale vpb last van €1.617.056 zoals in de VW is opgenomen.

De effectieve belastingdruk bedraagt in 2023 -2,34% (2022:-11%) en het toepasselijke belastingtarief is 19% over de eerste 200.000 (2022 15% over de eerste 395.000) en daarna 25,8%. De afwijkende belastingdruk wordt veroorzaakt door bovenstaande commerciële/fiscale verschillen.

Het compensabel verlies van €10.675.000 van de afwaardering negatieve waarde swaps voor doorzak is verrekend voor €7.109.085 in de voorlopige aanslag 2020. Het restant van €3.564.681 zal gebruikt worden voor voorlopige aangifte 2019.

Het verzoek tot het vormen van een onderhoudsvoorziening in 2018 en afwaardering Mariskwartier zijn ingediend bij de belastingdienst en wacht nog steeds op afhandeling.

In de berekening van de VPB 2023 is rekening gehouden met een renteaftrekbeperking van 3.241.000. Dit zou in de toekomst nog verrekenbaar kunnen zijn.

6.1 Ondertekening jaarrekening door bestuur

Hierbij verklaar ik als directeur-bestuurder van Samenwerking dat alle middelen uitsluitend zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Statutaire vestigingsplaats Vlaardingen, 27 mei 2024

Was getekend
Dhr. M. van de Velde,
Directeur-bestuurder

6.2 Verklaring van de Raad van Commissarissen

Hierbij verklaren wij goedkeuring te verlenen conform het bepaalde in artikel 23 lid 4 van de statuten aan de volgorde, door de directeur-bestuurder van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, vastgestelde documenten:

- Een jaarrekening
- Een jaarverslag
- Een volkshuisvestingsverslag

Wij hebben de goedkeuring verleend, nadat wij kennis hebben genomen van de bevindingen van de externe accountant.

De Raad van Commissarissen heeft aan de directeur-bestuurder decharge verleend voor het in de verslagperiode gevoerde beleid.

Statutaire vestigingsplaats Vlaardingen, 27 mei 2024

De Raad van Commissarissen

Was getekend

De heer ing. J. Nijhof

Voorzitter Raad van Commissarissen

Was getekend

De heer E.A. van der Veer RA

Voorzitter auditcommissie / Lid van de Raad van Commissarissen

Was getekend

Mevrouw mr. M.E. Kreber

Lid van de Raad van Commissarissen

Was getekend

Mevrouw E.D. van Engel

Lid van de Raad van Commissarissen

Was getekend

Mevrouw S.I. Orgers-Barten

Lid van de Raad van Commissarissen

7. Jaarrekening DAEB

7.1 Balans DAEB

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2023 x € 1.000	31-12-2022 x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Computersoftware	589	718
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	535.962	586.339
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>483</u>	<u>418</u>
	536.445	586.757
<i>Materiële vaste activa</i>		
Activa t.d.v. exploitatie		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	2.642	2.743
<i>Financiële vaste activa</i>		
Latente belastingvorderingen	55	71
Interne lening niet-DAEB	11.250	11.250
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>38.179</u>	<u>38.401</u>
	49.484	49.722
Vlottende activa		
Voorraden	38	50
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	146	123
Te vorderen vennootschapsbelasting	0	2.503
Overlopende activa	<u>531</u>	<u>104</u>
	677	2.731
Liquide middelen	11.957	5.444
Totaal	<u>601.832</u>	<u>648.165</u>

	31-12-2023		31-12-2022	
	x € 1.000		x € 1.000	
Passiva				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	321.660		381.016	
Overige reserves	175.794		128.300	
Resultaat boekjaar	<u>-67.279</u>		<u>-11.863</u>	
		430.175		497.454
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en Herstructureringen	13.565		0	
Overige voorzieningen	<u>85</u>		<u>550</u>	
		13.650		550
Langlopende schulden				
Schulden / leningen kredietinstellingen	150.612		143.739	
Overige schulden	<u>22</u>		<u>41</u>	
		150.634		143.780
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	1.127		1.654	
Schulden aan leveranciers	2.621		1.439	
Te betalen vennootschapsbelasting	313		0	
Te betalen omzetbelasting	387		249	
Te betalen loonheffing en premies SV	80		92	
Overige schulden en overlopende passiva	<u>2.844</u>		<u>2.948</u>	
		7.373		6.381
Totaal		<u>601.832</u>		<u>648.165</u>

7.2 Winst- en verliesrekening DAEB

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Huuropbrengsten	25.861	25.565
Opbrengsten servicecontracten	2.691	1.540
Lasten servicecontracten	-2.927	-1.827
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.131	-1.798
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.774	-8.520
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-2.331</u>	<u>-4.153</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.389	10.807
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	259	832
Toegerekende organisatiekosten	0	-40
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-164</u>	<u>-539</u>
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	95	254
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.541	-2.966
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	<u>-47.146</u>	<u>-10.129</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-67.687	-13.094
Overige organisatiekosten	-2.016	-1.456
Leefbaarheid	-564	-484
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	760	652
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-5.180</u>	<u>-4.584</u>
Saldo financiële baten en lasten	<u>-4.420</u>	<u>-3.931</u>
Resultaat voor belastingen	-65.203	-7.905
Belastingen	-1.854	1.281
Aandeel in resultaat niet-DAEB	-222	-5.239
Resultaat na belastingen	<u><u>-67.279</u></u>	<u><u>-11.863</u></u>

7.3 Kasstroomoverzicht DAEB (directe methode)

	2023 <u>x € 1.000</u>	2022 <u>x € 1.000</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	25.850	25.706
Vergoedingen	2.422	1.509
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Rente ontvangsten	<u>676</u>	<u>566</u>
Saldo ingaande kasstromen	28.948	27.781
Uitgaven		
Erfpacht	-104	-104
Personeelsuitgaven	-2.633	-2.585
Onderhoudsuitgaven	-10.611	-7.426
Overige bedrijfsuitgaven	-8.317	-5.132
Rente uitgaven	-5.055	-4.724
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-198	-20
Verhuurderheffing	0	-2.250
Leefbaarheid	-156	-210
Vennootschapsbelasting	<u>967</u>	<u>-262</u>
Saldo uitgaande kasstromen	-26.108	-22.713
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.840	5.068
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.638	4.739
Desinvesteringsontvangsten overig	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal van ontvangsten MVA	7.638	4.739
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-415	-69
Verbeteruitgaven	-9.806	-1.888
Aankoop	0	-13.159
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	<u>-138</u>	<u>-1.200</u>
Totaal van uitgaven MVA	-10.359	-16.316
Kasstroom uit (des)investeringen	-2.721	-11.577
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	8.000	6.500
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-1.606	-9.955
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.394	-3.455
Mutatie stand liquide middelen	6.513	-9.964
Liquide middelen per 1 januari	5.444	15.408
Liquide middelen per 31 december	11.957	5.444

8. Jaarrekening niet-DAEB

8.1 Balans niet-DAEB

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2023 x € 1.000	31-12-2022 x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	57.383	51.871
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
	57.383	51.871
Vlottende activa		
Voorraden	3	0
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	30	15
Overlopende activa	<u>0</u>	<u>39</u>
	30	54
Liquide middelen	-1.823	-1.759
Totaal	<u><u>55.593</u></u>	<u><u>50.166</u></u>

	31-12-2023 x € 1.000	31-12-2022 x € 1.000	
Passiva			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserves	26.690	27.820	
Overige reserves	11.711	15.819	
Resultaat boekjaar	<u>-222</u>	<u>-5.239</u>	
	38.179	38.400	
Voorzieningen			
Voorzieningen onrendabele investeringen en Herstructureringen	0	0	
Overige voorzieningen	<u>7</u>	<u>209</u>	
	7	209	
Langlopende schulden			
Schulden / leningen kredietinstellingen	5.880	0	
Interne lening DAEB	11.250	11.250	
Overige schulden	<u>20</u>	<u>-1</u>	
	17.150	11.249	
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	120	1.654	
Schulden aan leveranciers	35	1.489	
Te betalen vennootschapsbelasting	27	0	
Te betalen omzetbelasting	5	249	
Te betalen loonheffing en premies SV	6	91	
Overige schulden en overlopende passiva	<u>64</u>	<u>2.962</u>	
	257	6.445	
Totaal	<u><u>55.593</u></u>	<u><u>648.437</u></u>	

8.2 Winst- en verliesrekening niet-DAEB

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Huuropbrengsten	2.778	2.510
Opbrengsten servicecontracten	63	126
Lasten servicecontracten	-64	-131
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-169	-105
Lasten onderhoudsactiviteiten	-377	-969
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-28</u>	<u>-291</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.203	1.139
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	1.464
Toegerekende organisatiekosten	0	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>0</u>	<u>-1.310</u>
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	0	152
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.949	-847
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	<u>18</u>	<u>-4.951</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.931	-5.797
Overige organisatiekosten	-153	-77
Leefbaarheid	0	-23
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-578</u>	<u>-561</u>
Saldo financiële baten en lasten	<u>-578</u>	<u>-561</u>
Resultaat voor belastingen	-459	-5.166
Belastingen	<u>237</u>	<u>-73</u>
Resultaat na belastingen	<u><u>-222</u></u>	<u><u>-5.239</u></u>

8.3 Kasstroomoverzicht niet-DAEB (directe methode)

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	2.810	2.252
Vergoedingen	77	96
Overige bedrijfsontvangsten	0	-3
Rente ontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	2.887	2.636
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	-161	0
Onderhoudsuitgaven	-482	-947
Overige bedrijfsuitgaven	-324	-604
Rente uitgaven	-561	-561
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid	0	-23
Vennootschapsbelasting	21	-73
Saldo uitgaande kasstromen	-1.507	-2.208
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.380	428
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	1.462
Desinvesteringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten MVA	0	1.462
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	-65	0
Aankoop	-7.379	-3.901
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	0	0
Totaal van uitgaven MVA	-7.444	-3.901
Kasstroom uit (des)investerings	-7.444	-2.439
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	6.000	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.000	0
Mutatie stand liquide middelen	-64	-2.011
Liquide middelen per 1 januari	-1.759	253
Liquide middelen per 31 december	-1.823	-1.759

9. Overige gegevens

9.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten staat vermeld dat de Raad van Commissarissen de bestemming van het resultaat bepaalt. In overeenstemming met de statutaire bepalingen en met goedkeuring van de Raad van Commissarissen wordt het bedrijfsresultaat over 2023 ad € -67.279.000 onttrokken aan de reserve.

Aan de raad van commissarissen van
Woningstichting Samenwerking Vlaardingen

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen te Vlaardingen gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomaneagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomaneagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting Samenwerking Vlaardingen bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicekosten en opbrengsten verkopen. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.



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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Dordrecht, 27 mei 2024

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
drs. J. (Jaap) Schot RA