



# Jaarverslag 2024

*Tempo maken in tijden van woningnood.*

**Versie** 1.2

Vastgesteld door bestuur

22-04-2025

**Datum** 29-04-2025

Advies/instemming OR

n.v.t.

Advies/instemming huurdersraad

n.v.t.

Goedkeuring door RvC

26-05-2025



VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN  
**Samenwerking**  
versteegen accountants  
reen woont mee  
en adviseurs B.V.

d.d. 26/05/2025.

# Inhoudsopgave

<b>1. Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Deel 1 Volkshuisvesting</b>	<b>5</b>
1. Onze passie: Volkshuisvesting voor een brede doelgroep	5
2. Participatie: we doen het samen	11
3. Vastgoed: goede architectuur in levende wijken	13
4. Duurzaamheid: robuuste en jarenlange verbindingen	15
5. Dienstverlening: dichtbij en hartelijk	17
6. Rentmeesterschap & financieel gezond: verantwoord en betrouwbaar	18
7. Visie op organisatieontwikkeling en professionaliseren	22
<b>Deel 2 Bestuursverslag</b>	<b>25</b>
1. Principes van de volkshuisvesting	25
2. Gegevens directeur-bestuurder	26
3. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	26
<b>Deel 3 Verslag RvC</b>	<b>29</b>
1. Inleiding	29
2. Over Besturen en toezicht houden	29
3. Verslag toezichthoudende rol	31
4. Verslag vanuit de werkgeversrol	31
5. Verslag vanuit advies- en klankbordrol	32
6. Samenstelling & functioneren	32
7. Bezoldiging	35
8. Vergaderingen en onderwerpen	35
<b>2. Jaarrekening</b>	<b>38</b>
1. Balans	38
2. Winst- en verliesrekening	40
3. Kastroomoverzicht (directe methode)	41
4. Toelichting op de jaarrekening	42
5. Toelichting op de balans	52
6. Toelichting op de winst- en verliesrekening	66
7. Jaarrekening DAEB	73
8. Jaarrekening niet-DAEB	77
9. Overige gegevens	81

# 1. Voorwoord

---

In 2024 hebben we binnen Samenwerking onze koers verscherpt en vastgesteld in ons Strategisch Beleidsplan met als titel 'Iedereen woont mee'. De belangrijkste prioriteit is het toevoegen van nieuwbouw woningen. Daarnaast investeren we in duurzaamheid, kwaliteit en betaalbaarheid. Dit doen we in verbinding met onze huurders en samenwerkingspartners. We zoeken de grenzen op van onze financiële ratio's, maar nemen geen onverantwoorde risico's. Deze doelstellingen hebben we verankerd in de Prestatieafspraken 2025-2028 met de gemeente en huurdersorganisatie.

Intern hebben we de nieuwbouw doelstellingen vastgelegd in een nieuwe Portefeuillestrategie en Meerjarenbegroting. Daarom was het mogelijk om in 2024 twee investeringsbesluiten te nemen voor nieuwbouw op het Unileverterrein en in de Zeevaardersbuurt. Samen goed voor 233 nieuwe woningen die de komende jaren gerealiseerd worden.

Op de Aedes Benchmark scoorden we een A op dienstverlening en twee keer een C op duurzaamheid en bedrijfslasten. Op wederom een A op dienstverlening zijn we trots. De twee C's zijn te verklaren doordat onze woningportefeuille grotendeels bestaat uit complexen uit de jaren 70/80 die op dit moment grote investeringen vragen. Daardoor hebben we gemiddeld lagere scores op duurzaamheid. Omdat de organisatie voorbereid is op een grote opgave, hebben we relatief hogere bedrijfslasten.

In 2024 zijn we door Ecorys gevisiteerd. Daarin werd duidelijk dat we het goed doen als Samenwerking wat betreft onze maatschappelijke prestaties. Daarnaast komt uit het medewerkers tevredenheidsonderzoek dat onze medewerkers tevreden zijn over het werken bij Samenwerking en dit met een overall score van een 8.6 beoordelen.

We hebben op de Woontop de kalender uitgedeeld uit de Gewoon Wonen campagne. Dit is een initiatief van de Maaskoepel. Hopelijk worden de goede voornemens in Den Haag omgezet in beleid zodat wij nog beter in staat worden gesteld om bij te dragen aan de woningcrisis en de overige opgaven waar we voor staan de komende jaren.

Samengevat ben ik tevreden over hoe onze organisatie het doet, alhoewel we nog altijd onze verbeterpunten hebben. En kijk ik terug op een goed jaar voor Samenwerking.

In dit jaarverslag leggen we uit waar we ons verder mee bezig hebben gehouden in 2024, wat we hebben afgerond en welke zaken doorlopen in 2025.

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 2024 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 Volkshuisvesting

---

## 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 Nieuw huurbeleid

In 2024 hebben we ons ingezet voor het huisvesten van een brede doelgroep. We hebben een nieuw huurbeleid vastgesteld. In ons nieuwe huurbeleid hebben we de volgende zaken opgenomen:

- Samenwerking baseert streefhuren op kwaliteit en totale oppervlakte van de woning, niet enkel het aantal kamers. Door aftoppingsgrenzen die bepaald worden door de overheid, kwam dit er regelmatig op neer dat het grootste deel van onze 3-kamerwoningen in de voorrangscategorie voor 3 of meer personen vielen. Hierdoor is het passend voor een “traditioneel” gezin, met twee ouders. De praktijk is echter dat wij voornamelijk eenoudergezinnen huisvesten. Eenoudergezinnen met 1 kind kwamen hierdoor bijna nooit met voorrang in aanmerking voor een 3-kamerwoning. Hier hebben wij dus aanpassingen voor gedaan in de streefhuren.
- We verlagen de streefhuren van de allerduurste woningen (op 10 woningen na) tot de grens voor middeninkomens (€ 1.184). Deze doelgroep bedienen wij nog onvoldoende en komt ook op de hele woningmarkt vaker in de knel door het schaarse aanbod.
- We gaan bij mutatie 78 woningen overhevelen van Niet-Daeb naar Daeb om daarmee een vergelijkbaar aantal woningen de andere kant op te kunnen overhevelen. De woningkwaliteit van deze woningen past nu beter bij de categorie Niet-Daeb. Door de overheveling naar Daeb krijgen we 5 complexen erbij met uitsluitend Daeb-woningen.

We doen met dit nieuwe beleid recht aan ons uitgangspunt van ‘passend wonen’. We streven er op deze manier naar dat kleine woningen een meer passende huurprijs hebben en sluit de prijs beter aan op de werkelijke woonkwaliteit. Op een klein aantal woningen na, toppen we woningen af op de middenhuurgrens, voor de doelgroep middeninkomens die het blijvend moeilijk heeft.

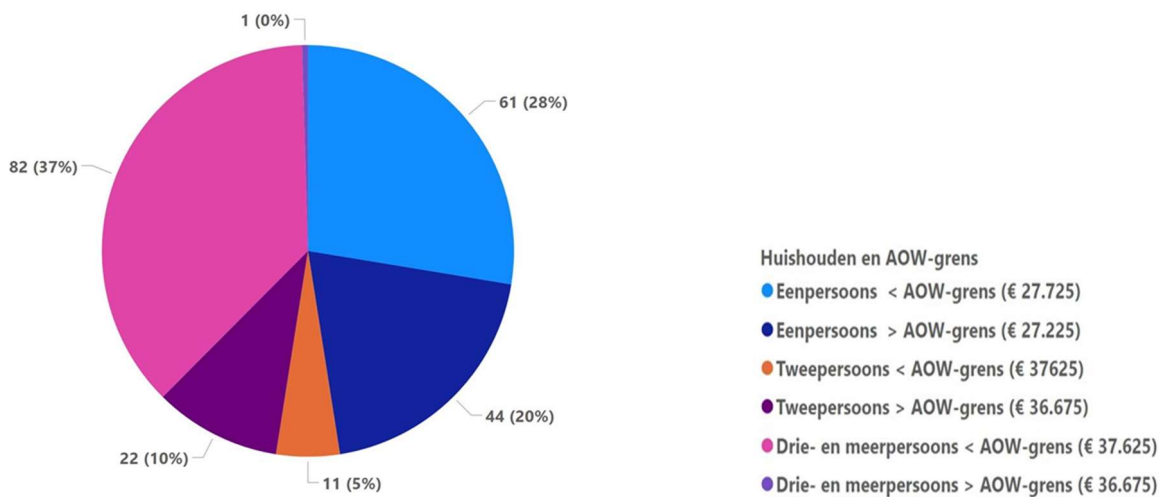
### 1.2 Uitvoering huurverhoging

We hebben in 2024 een huurverhoging gedaan van 5%. Wettelijk gezien mochten de huurprijzen stijgen met 5,3% (Nationale prestatieafspraken) en gemiddeld genomen hebben corporaties in Nederland de huren verhoogd met 5,1%. Van huurders begrepen wij dat de huurverhoging een bittere pil was. Samenwerking heeft haar huurders goed kunnen uitleggen waarom wij deze huurverhoging hebben doorgevoerd. Inkomsten uit huur hebben we hard nodig om onze investeringen in onderhoud, nieuwbouw, leefbaarheid en verduurzaming te kunnen doen.

### 1.3 Volkshuisvesting in cijfers

In 2024 verhuurden we 221 woningen opnieuw, zie figuur 1. In figuur 2 is te zien dat er 14 woningen in de categorie ‘Bedrijf’ vallen, dit komt omdat dit bruikleenovereenkomsten zijn via Ad-Hoc leegstandsbeheer. Dit zijn woningen aan de Groen van Prinsterenstraat en Van der Driftstraat. We verhuurden daarnaast ook 48 parkeerplaatsen en 7 garages opnieuw. Daarnaast zijn er via





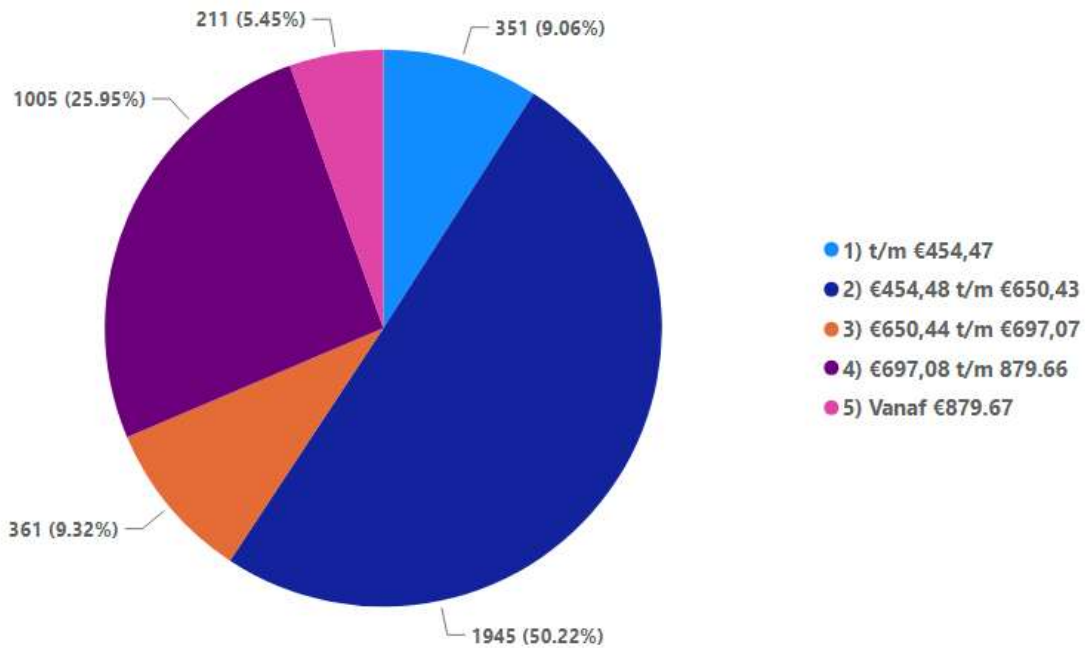
Figuur 1: Nieuwe verhuringen naar huishoudgrootte 2024

Rechtspersoon	Aantal
Bedrijf	14
Persoon	221
<b>Totaal</b>	<b>235</b>

Figuur 2: Nieuwe verhuringen woningen (naar rechtspersoon)

Huishouden en AOW-grens	Tot toetsingsinkomen	Boven toetsingsinkomen	Totaal
Eenpersoons- < AOW-grens (€ 27.725)	47	14	<b>61</b>
Eenpersoons- > AOW-grens (€ 27.225)	31	13	<b>44</b>
Tweepersoons- < AOW-grens (€ 37.625)	4	7	<b>11</b>
Tweepersoons- > AOW-grens (€ 36.675)	7	15	<b>22</b>
Drie- en meerpersoons- < AOW-grens (€ 37.625)	60	22	<b>82</b>
Drie- en meerpersoons- > AOW-grens (€ 36.675)	1	0	<b>1</b>
<b>Totaal</b>	<b>150</b>	<b>71</b>	<b>221</b>

Figuur 3: Nieuwe huurovereenkomsten naar inkomensklasse en huishoudtype



Figuur 4: Netto huren per 31 december 2024 per huurklasse

Op 31 december 2024 hadden we in totaal 3640 woningen in ons bezit. In figuur 4 zijn de netto huren per klasse beschreven. Ter toelichting:

- Goedkoop: t/m €454,47
- Betaalbaar: €454,48 t/m €697,07
- Duur tot toeslaggrens: €697,08 t/m €879,66
- Duur boven toeslaggrens: boven €879,66

In totaal hebben wij 4.614 eenheden. In tabel 5 is te zien hoe ons bezit is verdeeld over DAEB en niet-DAEB.

Soort	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woonruimte	3.640	233	3.873
Parkeergelegenheid	269	442	711
BOG/MOG	3	7	10
Overige	0	20	20
<b>Totaal</b>	<b>3.912</b>	<b>702</b>	<b>4.614</b>

Figuur 5: Aantal type eenheden in bezit

We hebben 98,67% passend toegewezen, zie figuur 6.

Percentage passende toewijzingen tot huurtoeslaggrens	2023	2024	Norm
Passend	97,6%	98,67%	95%
Niet passend	2,4%	1,33	5%

Figuur 6: Percentage passende toewijzingen tot huurtoeslaggrens

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. **26/05/2025**.

	Norm	Aantal huishoudens	Realisatie
<b>Primair</b>	<b>92,5</b>	<b>208</b>	<b>99,05%</b>
Eenpersoonshuishoudens tot € 47.699		103	49,05%
Meerpersoonshuishoudens tot € 52.671		105	50,00%
<b>Vrij toewijsbaar</b>	<b>7,5</b>	<b>2</b>	<b>0,95%</b>
Eenpersoonshuishoudens vanaf € 47.699		1	0,475%
Meerpersoonshuishoudens vanaf € 52.671		1	0,475%

Figuur 7: EU-toewijzingen

### 1.3.1 Bijzondere doelgroepen en ouderen

We verhuurden 14 woningen met een huurzorgcontract.

We huisvestten 22 huishoudens via een directe bemiddeling. Dat gaat om de volgende casussen:

- 3 op verzoek van de Gemeente Vlaardingen

Hiervan telde 2 verzoeken nog voor 2023. Die verzoeken zijn pas in december 2023 ingediend en konden wij pas passend toewijzen in 2024.

- 1 op een verzoek van de Burgemeester

Dit ging om een onschuldig slachtoffer van de bomaanslagen, rondom de Vlaardingse loodgieter. Dit verzoek valt onder 1 van de 5 verzoeken die de gemeente op jaarbasis aan Waterweg Wonen en Samenwerking mag doen.

- 1 herhuisvesting voor de Zeevaardersbuurt
- 8 vanuit renovatiecomplex Centrum 42

In 2024 hebben we 8 huishoudens geherhuisvest uit het complex Centrum 42. Dit complex staat in de planning voor renovatie, waardoor we huishoudens hebben moeten herhuisvesten buiten het aanbodmodel om.

- 2 n.a.v. beleidswijziging 55+ op de Louise de Colignylaan

Voor het ontlabellen van het complex aan de Louise de Colignylaan, van een 55+ complex naar een complex waar we huishoudens vanaf 3 personen huisvesten, hebben we 2 gezinnen direct bemiddeld in dit complex. Om de overgang naar gezinnen in het complex te versoepelen konden huurders zelf gezinnen voordragen. Hier hebben we er twee van geplaatst. We hebben in de afgelopen jaren onze 55+ complexen ontlabeld, omdat we merkten dat de slaagkans voor ouderen (55-plussers) veel hoger was dan die van de gemiddelde huurder. We wilden een betere slaagkans.

- 3 n.a.v. beleidswijziging 55+ op de Stadhouderslaan

Ook op de Stadhouderslaan hebben we het complex ontlabeld. Hier hebben we drie gezinshuishoudens direct bemiddeld.

- 2 o.b.v. doorstroming (van groot naar passend)

Samenwerking ziet de noodzaak van het bevorderen van de doorstroming. Om mensen zo passender te laten wonen. Ons motto is hierin, van groot naar beter. We hebben twee huishoudens via doorstroming direct bemiddeld.

- Van Eengezinswoning naar een 65+ complex
- Een van te klein naar beter op het HZ240 complex aan de Aalscholverlaan

- 1 weeskind dat met een directe bemiddeling in de woning kon blijven wonen
- 1 huishouden uit een uitzonderlijke situatie

Er meldde zich een gezin met een tragisch verhaal, met kans dat zij op straat eindigden. Dit gezin hebben wij geholpen d.m.v. directe bemiddeling.

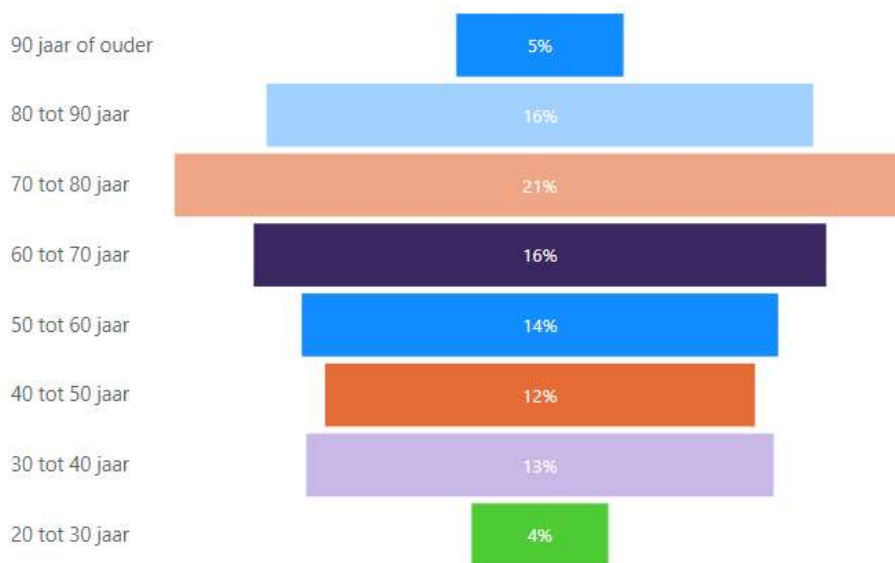


Binnen de voorstellen voor de nieuwbouw Unilever en Zeevaardersbuurt houden we rekening met het huisvesten van jongeren. Een groep die we in Vlaardingen minder goed kunnen bedienen.

Naast deze bijzondere doelgroepen blijven we ook de trend van de veroudering zien, niet alleen in Nederland, maar ook onder onze eigen huurders ligt de gemiddelde leeftijd hoog. We zijn hiervan op de hoogte. Zo zijn we onderdeel van het Regieteam Wonen, Welzijn en Zorg voor ouderen, waarin we met diverse partijen uit zorg, welzijn, wonen en gemeente in gesprek blijven over deze doelgroep in Vlaardingen. Daarnaast nemen we deze trend in acht bij het tot stand komen van strategie en beleid dat hieraan raakt.

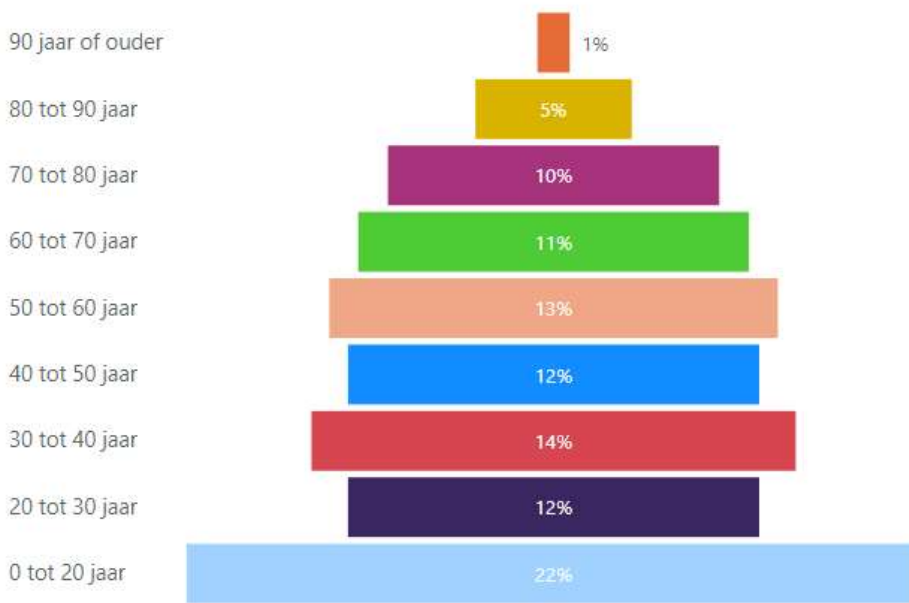
Zie in de tabellen 8 en 9 de leeftijdsopbouw in de gemeente Vlaardingen en die van onze huurders.

Leeftijdsverdeling huurders Samenwerking Vlaardingen



Figuur 8: Leeftijdsopbouw huurders en medehuurlers Samenwerking 2024 in %

## Leeftijdsverdeling gemeente Vlaardingen



Figuur 9: Leeftijdsopbouw Vlaardingen 2024 in %

### 1.3.2 Taakstelling huisvesten vergunningshouders

In 2024 hebben we voldaan aan de taakstelling en de opgave vanuit de een-route, zoals vastgesteld in nationale wetgeving.

Te kort 2023	37
Taakstelling 1 <sup>e</sup> helft 2024	79
Taakstelling 2 <sup>e</sup> helft 2024	71
<b>Totaal</b>	<b>187</b>

Figuur 10: Taakstelling huisvesten vergunningshouders 2024

Samen met Waterweg Wonen moesten wij 187 statushouders plaatsen in 2024. In Vlaardingen zijn 134 statushouders geplaatst in 2024 door Waterweg Wonen en Stichting Samenwerking. De taakstelling is niet gehaald. Wij, Waterweg Wonen en Stichting Samenwerking wachten nog op 67 nareizigers.

	Aantal woningen	Aantal personen	Aantal nareizigers geplaatst	Aantal nareizigers dat nog moet volgen
Samenwerking	12	20	0	20
WaWo	50	80	34	47
<b>Totaal</b>	<b>62</b>	<b>100</b>	<b>34</b>	<b>67</b>

Figuur 11: Aantal personen gehuisvest in 2024 door Samenwerking en Waterweg Wonen

## 2. Participatie: we doen het samen

Wij doen het samen met de stad: we staan dicht bij onze huurders en stakeholders. Door zichtbaar te zijn in de stad en bij de complexen, horen we wat er leeft. Zo spelen we in op de behoeftes van onze huurders.



Figuur 12: Opleverfeest complex West64

In 2024 waren we weer op verschillende plekken in de stad aanwezig bij allerlei verschillende activiteiten voor en met bewoners.

- Er waren de bijeenkomsten op de Aalscholverlaan, georganiseerd door bewoners, in samenwerking met Minters en Seniorenwelzijn en met medewerking van Samenwerking. We zijn positief over de activiteiten die hier plaatsvinden om zo de sociale cohesie en leefbaarheid te verbeteren.
- In december was het opleverfeest van het complex West64. Na een intensieve periode van renoveren, leverden we de vernieuwde woningen feestelijk op. Ook werd de nieuwe naam onthuld, Residentie Mekel.
- Ook op de HC100 hebben we bijeenkomsten gehad. Op de HC100 staat ook een grootschalig onderhoud in de planning. Voorafgaand aan de renovatie zijn er maandelijkse spreekuren. Hierbij zijn ook de thuiszorgorganisatie en de welzijnsorganisatie betrokken en aanwezig. Zo ondersteunen we de oude en soms kwetsbare doelgroep zo goed mogelijk tijdens de renovatie periode.
- Voor de renovaties van het complex Centrum42 is er met de bewoners van de bovenwoningen een klankbordgroep opgericht.
- We organiseerden weer verschillende klankbordgroep bijeenkomsten op de HZ240. Deze klankbordgroep is al sinds 2020 intensief betrokken bij de renovatie.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN  
Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.  
d.d. 26/05/2025.

## 2.1 Leefbaarheid

Op het gebied van leefbaarheid hadden we in 2024 via verschillende initiatieven contact met bewoners.

- Voor de herinrichting van de tuin tussen het wooncomplex aan de Dillenburgsingel en ons kantoor is er samen met bewoners gekeken naar een nette invulling van onze gedeelde groenstrook. Eind 2024 zijn hier de werkzaamheden gestart.
- Het [Lief en Leed initiatief](#) is uitgebreid naar de Aalscholverlaan. Het project liep al even in Vlaardingen, met deze uitbreiding kunnen de bewoners hier er ook gebruik van maken.
- Op verzoek van huurders aan ons complex aan de Aalscholverlaan (HZ240) is er een huismeester aangenomen. Er werd door bewoners een handtekeningenactie gestart. Van de 240 huishoudens hebben er 113 getekend. Dat konden wij niet negeren! Een mooi bewonersinitiatief om de leefbaarheid te verbeteren.
- Zoals elk jaar zetten de medewerkers van Samenwerking zich in voor Vlaardingen, onder de naam van het maatschappelijk initiatief Vlaardings Maatje. In 2024 hebben we in ons kantoor een restaurant opgezet. We kijken terug op een mooie avond met 40 huurders als dinergasten.
- In de zomer van 2024 organiseerden we spreekuren op de Meerpaal om vragen te beantwoorden over de CAI (Centrale Antenne Inrichting) aansluiting.

## 2.2 Samenwerkingspartijen

We werkten met onderstaande partners samen.

- [Verbindingskamer](#): zij bezoeken de huurders van de Dillenburgsingel. Het complex is aan het veranderen qua bewonerssamenstelling. De Verbindingskamer zoekt contact en maakt bewoners bewust dat zij het samen moeten doen.
- [Linda Zuiderwijk, stads sociologe](#): voor medewerkers van leefbaarheid heeft zij voor ons een workshop observeren georganiseerd. Welke informatie haal je al uit een complex en haar bewoners, door er 'gewoon' te zijn? Wat valt op? Wat is aanwezig en wat niet? Dit biedt een goede aanvulling op onze analyse mogelijkheden.
- [RIEC, Escape bus](#): Het Regionaal Informatie en Expertise Centrum plaatste de Escape Bus op ons binnenterrein. Tijdens de interactieve sessie leerden medewerkers van Samenwerking, Waterweg Wonen en de gemeente over het erkennen van signalen van ondermijning en woonfraude.
- [Opleiding Woonfraude](#): Medewerkers volgden een opleiding woonfraude samen met 22 andere corporaties.
- [Struikroofactie](#): bij sloop worden soms ook volwassen bomen en struiken gesloopt. Dat is zonde! In samenwerking met de Struikrovers en Waterweg Wonen was er een struikroofactie. Hierbij konden buurtbewoners planten en bomen redden van de sloop.

En we werkten samen met bewoners en hun initiatieven.

- We realiseerden een Jeu de Boules baan op de Graaf Walramlaan.
- We deelden bezems uit op de Leersum Hoeve. Zo werkten we samen aan een schone leefomgeving.
- En we deelden ook bezems uit op de Graaf Walramlaan.

## 2.3 Basis op orde

We zorgden voor een betere basis.

- Het Basisplan Sociale Afspraken is met de Huurdersraad opgesteld en vastgesteld.



- Nieuw schoonmaakcontract is afgesloten. Een afvaardiging van de Huurdersraad had zitting in het aanbestedingstraject.
- Procesafspraken over inspraak bij planmatig onderhoud; bij de uitvoering van planmatig onderhoud is altijd een sociaal projectleider betrokken. Zo zorgen we op een natuurlijk moment voor inspraak. Zo konden bewoners op de Adenauerlaan meedenken over de kleur van de voordeur.
- We voerden de laatste ontlabeling (55+ label eraf) door in de complexen Louise de Colligny laan, Stadhouderslaan, en de Riouwlaan. Op de eerste twee complexen wezen we nog enkele gezinnen toe op voordracht van bewoners.

Dichtbij en Attent; de manager Wonen en de directeur dronken koffie bij twee huurders.

- Koffie bij een actieve huurder in de Westwijk.
- Koffie bij een huurder die zich niet gehoord voelde bij de ontlabeling in de Abel Tasmanlaan

## 2.4 Huurdersraad

In 2024 hebben we zes keer vergaderd met de Huurdersraad. Twee keer per jaar is de directeur-bestuurder hierbij aanwezig.

De Huurdersraad is ook onderdeel geweest van de totstandkoming van nieuwe Prestatieafspraken voor 2025-2028 met de gemeente, Waterweg Wonen, Samenwerking en de beide huurdersorganisaties. Zo kunnen we weer vooruit.

De Huurdersraad heeft in 2024 helaas afscheid genomen van Jessica als lid. Verder is onze Huurdersraad een goede afspiegeling van onze huurders.

## 3. Vastgoed: goede architectuur in levende 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.



*Figuur 13: Render twee woongebouwen op Unileverterrein*

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. **26/05/2025**.

### 3.1 Nieuwbouwprojecten

De twee nieuwbouwprojecten voor het Unileverterrein en de Zeevaardersbuurt zijn kwalitatief goed vormgegeven projecten die ruimtelijk passen in de omgeving. We hebben complimenten van Welstand gekregen voor de zorgvuldige uitwerking. De plannen zijn zo ontworpen dat ze toevallige ontmoetingen stimuleren door levendige plinten en gezamenlijke ruimten.

#### 3.1.1 Unileverterrein

Op het voormalige Unileverterrein wordt een nieuwe buurt, district U, ontwikkeld. Samenwerking heeft in 2024 het besluit genomen voor de realisatie van twee woongebouwen met in totaal 144 appartementen. Blok 7 telt 101 appartementen voor starters tot en met 27 jaar. Iedere verdieping van dit gebouw bestaat uit 7 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte voor bijvoorbeeld recreatie, koken of wassen. Blok 8 telt 43 appartementen voor de doelgroep 1- en 2 persoons huishoudens zonder leeftijdsgrens. In dit gebouw worden 2 gastenverblijven gerealiseerd. In 2025 wordt een aannemer geselecteerd en de realisatie wordt verwacht in 2026 en 2027.

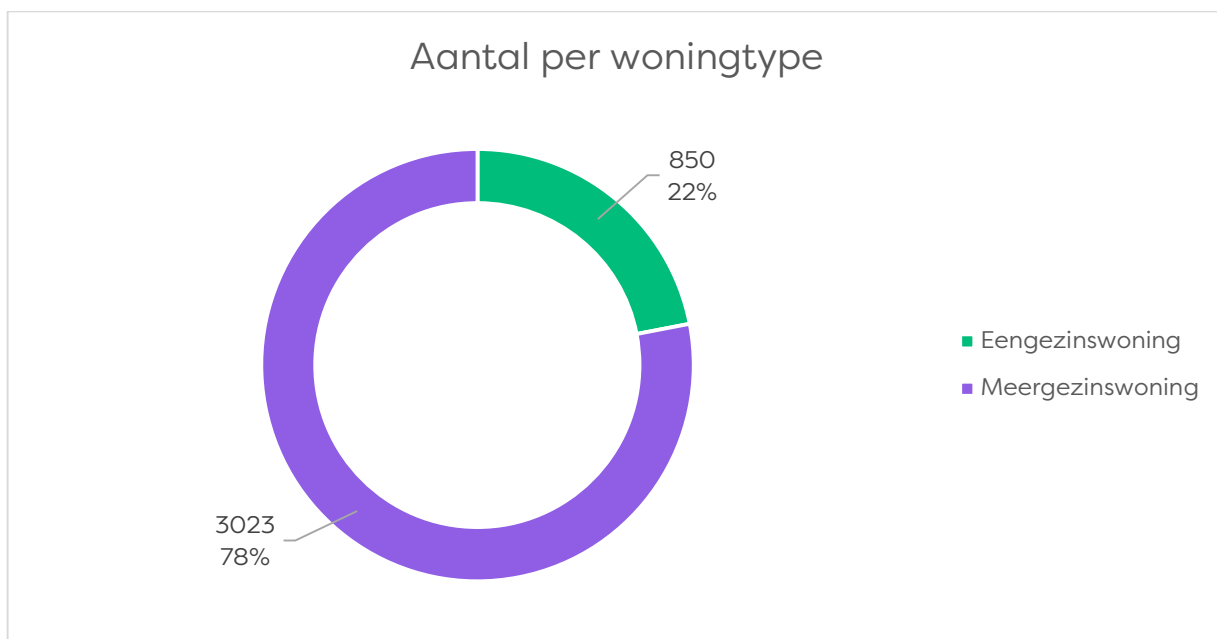
#### 3.1.2 Zeevaardersbuurt

Op de plek van 81 boven- en benedenwoningen in de Zeevaardersbuurt (Vlaardingen Oost) worden 89 nieuwe woningen gebouwd. In 2024 is het investeringsvoorstel vastgesteld, begin 2025 is een aannemer geselecteerd. In de eerste helft van 2025 worden de oude woningen gesloopt en in de tweede helft van 2025 start de nieuwbouw. Architectuur van dit project is zorgvuldig en passend bij de karakteristieke metselwerkarchitectuur van deze buurt. Er is gezocht naar optimale verbinding met de omliggende openbare ruimte, die voor een groot deel autovrij en autoluw is. Een groot deel van de woningen is rolstoel toe- en doorgankelijk. Twee van de 5 blokken (meer dan de helft van de woningen) worden aangesloten op een lift en zijn daarmee over alle lagen toegankelijker voor een bredere doelgroep. Ontmoeten en verbinding met wijk en met elkaar zijn speerpunten van deze herontwikkeling. Zo is op toegankelijkheid van de blokken en gezamenlijke ruimten om ontmoeting te stimuleren.

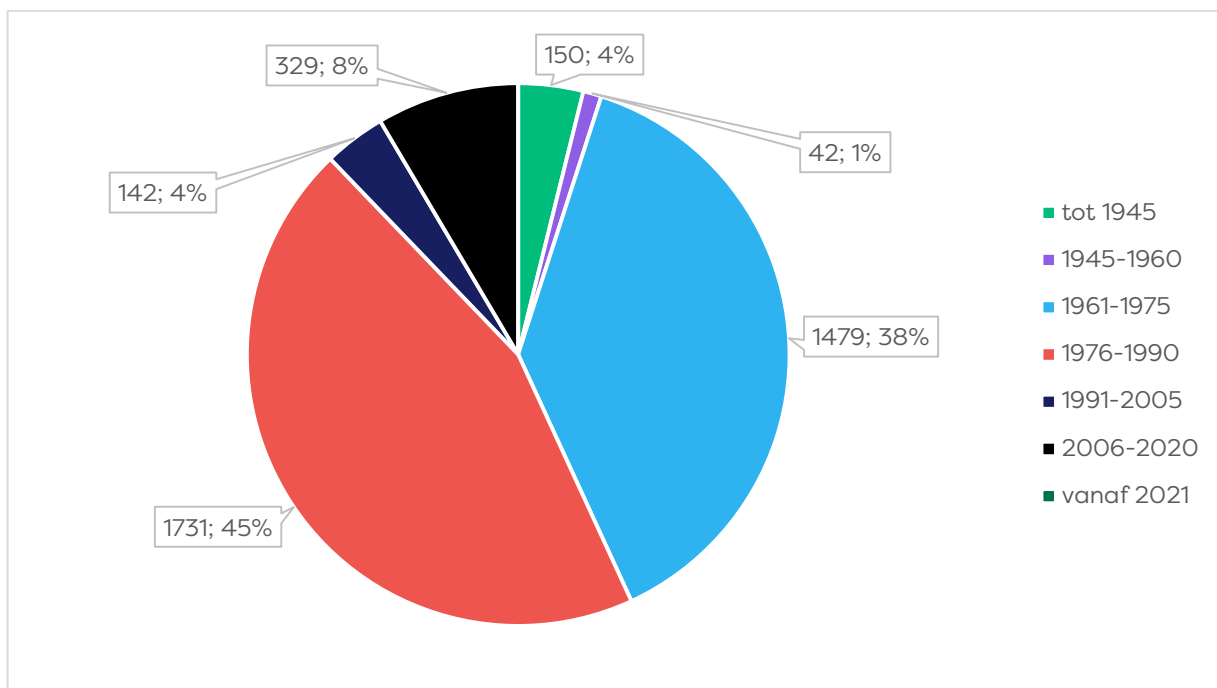
### 3.2 Ons vastgoed in grafieken en cijfers

Huurklasse	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
t/m €454,47	351	-	351
€454,48 t/m €650,43	1.944	1	1.945
€650,44 t/m €697,07	361	-	361
€697,08 t/m 879.66	968	37	1.005
Vanaf €879.67	16	195	211
<b>Totaal</b>	<b>3.640</b>	<b>233</b>	<b>3.873</b>

Figuur 14: Aantal woningen naar type



Figuur 15: Aantal woningen naar type (een- of meergezinswoning)



Figuur 16: Aantal woningen naar bouwjaar

#### 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 Langdurige partnerschappen

In het Strategisch Beleidsplan 2024-2028 is het verduurzamen van de voorraad één van de belangrijkste opgaven van Samenwerking genoemd. Dat doen we in partnerschappen, omdat we relatief klein zijn. Met aannemers en toeleveranciers gaan we langdurige verbindingen aan, met de scherpste op kwaliteit en de prijs die daarbij hoort. In 2024 is een intensief aanbestedingstraject doorlopen, waaraan 12 aannemers deelnamen. Het resultaat was een raamovereenkomst, met de

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN

Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.  
d.d. 26/05/2025.

aannemers Era Contour en Willems Vastgoedonderhoud. Zij gaan voor ons de komende jaren in totaal 7 renovatie- en verduurzamingsprojecten gaan uitvoeren.

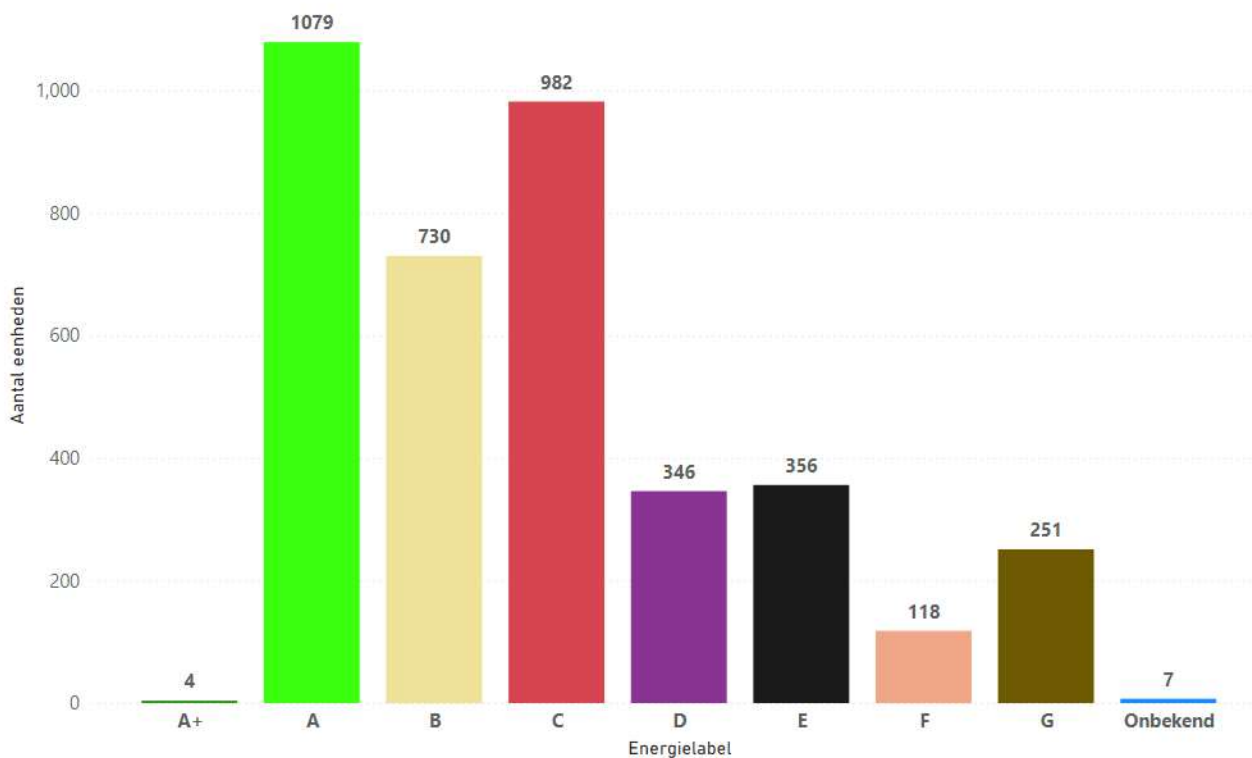
#### 4.2 Lopende Projecten

In 2024 zijn er weer een aantal verduurzamingswerkzaamheden geweest. Zo hebben 136 huurders meegedaan met het project zonnepanelen, dat in 2023 is gestart. In 5 jaar tijd krijgen alle huurders van eengezinswoningen een aanbod.

De 64 appartementen aan de Professor Mekelstraat (West 64) zijn gerenoveerd en verduurzaamd. Verder zijn in het complex aan de Aalscholverlaan (HZ 240) 180 van de 240 appartementen gerenoveerd en verduurzaamd. Het vierde woonblok wordt in 2025 aangepakt.

Bij het complex aan de Walnotendreef (83 woningen) is bij het schilderonderhoud het enkelglas vervangen door isolatieglas. Dat geldt ook voor het complex aan de Frieslandlaan e.o. (74 woningen) waar ook het platte dak is geïsoleerd.

Het investeringsprogramma van Samenwerking voor de komende jaren is erop gericht om alle woningen met een E-, F- en G-label in 2028 te hebben verbeterd naar tenminste een B-label.



Figuur 17: Aantal eenheden naar energielabel

Energie labels	Aantal woningen 2023	Aantal woningen 2024
A+	2	4
A	927	1.079
B	719	730
C	882	982
D	576	346
E	372	356
F	122	118
G	355	251

Figuur 18: Energie labels woningen 2023 en 2024

## 5. Dienstverlening: dichtbij en hartelijk

Wij zijn in onze dienstverlening dichtbij, hartelijk en betrouwbaar.

Ook in 2024 haalden we weer een triple A op het huurdersoordeel in de Aedes benchmark. Wel hebben we door proceswijzigingen veel werk moeten verzetten. We zijn dan ook trots dat het huurdersoordeel onverminderd hoog is.

Met de inzet van ons nieuwe serviceteam neemt Team Wonen nu reparatieverzoeken aan. Ook is de verdeling van de incasso werkzaamheden beter bestendigd. Hier gingen we van 1 medewerker voor alles naar een verdeling van taken. Het schriftelijke voorwerk wordt gedaan door het serviceteam, alle werkzaamheden achter de voordeur door de consulenten leefbaarheid.

Er was een uitbreiding op leefbaarheid. Op verzoek van bewoners is er een huismeester gestart op de Aalscholverlaan.

### 5.1 Besluit Stookkosten

Door onverklaarbare verschillen hebben we in 2024 het besluit genomen om de stookkosten van 2024 op een andere manier af te rekenen. Door een verdeling op m2 delen alle bewoners (meer) evenredig mee in de kosten. Dit stuitte op weerstand bij die groep huurders die de afgelopen jaren profijt hebben gehad van de ongelijke verdeling. Het aantal huurcommissiezaken is hierdoor gestegen.

### 5.2 Huurderoordeel

In 2024 is het huurdersoordeel over Samenwerking wederom triple A. Dit is een prachtige waardering vanuit onze huurders. Opnieuw wordt onze dienstverlening binnen de Aedes benchmark op het hoogste niveau gewaardeerd.

Jaar	Nieuwe huurders	Huurders reparatieverzoek	Vertrokken huurders
Onze Score 2018	6,7	7,1	7,8
Onze Score 2019	7,6	7,9	7,2
Onze Score 2020	7,5	8	7,5
Onze Score 2021	8	8	7,5
Onze Score 2022	8	8,1	8,2
Onze Score 2023	8,5	8,2	8,1
<b>Onze Score 2024</b>	<b>8,8</b>	<b>8,3</b>	<b>8,6</b>

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 26/05/2025.

Gemiddelde score sector grootteklasse 2501-5000	7,9	8,1	7,5
Nederland	7,8	7,9	7,4

Figuur 19: Huurdersoordeel 2024 en vergelijking eerdere jaren

### 5.3 Klachten, bezwaren geschillen

In de meeste gevallen komen we er samen uit wanneer er klachten zijn. Als dat niet zo is, dan kunnen mensen terecht met het geschil bij een instantie. Het genomen besluit om de stookkosten 2023 op een andere manier af te rekenen stuit op weerstand bij die groep huurders die de afgelopen jaren profijt hebben gehad van de ongelijke verdeling. Het aantal huurcommissiezaken is hierdoor fors gestegen.

Commissie	Gegronde	Ongegronde	Lopende	Ingetrokken voor zitting
Huurcommissie	2		12	2
Geschillen adviescommissie		1	0	3
Bezwarencommissie Huisvesting				
Totaal	2	1	12	5

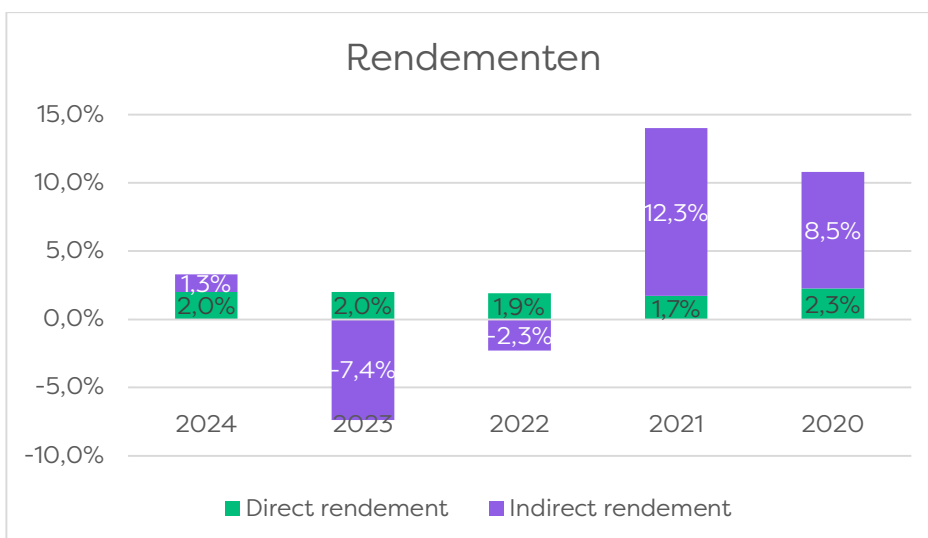
Figuur 20: Klachten, bezwaren en geschillen

## 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 21.



Figuur 21: Direct en indirect rendement 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.

In 2024 zagen onze gerealiseerde financiële ratio's er zo uit. (Zie figuur 22 en 23)

Ratio's DAEB	Norm Aw/WSW	Gerealiseerd in 2024	Verwachting laatste prognose (dPi)
ICR	> 1,4	1,27	1,40
LTV	< 70%	38,5%	38,7%
Solvabiliteit	> 30%	63,2%	61,3%
Dekkingsratio	< 70%	33,7%	31,3%

Figuur 22: Financiële ratio's DAEB

Ratio's Niet-DAEB	Norm Aw/WSW	Gerealiseerd in 2024	Verwachting laatste prognose (dPi)
ICR	> 1,8	1,97	1,80
LTV	< 70%	33,9%	37,3%
Solvabiliteit	> 30%	66,1%	64,0%
Dekkingsratio	< 70%	20,7%	19,3%

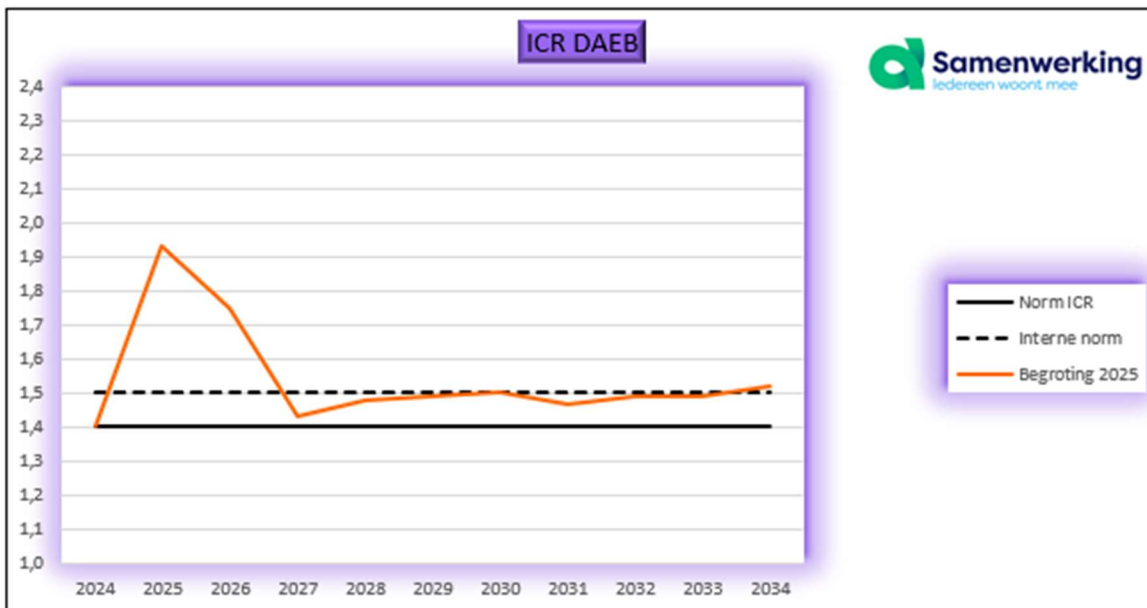
Figuur 23: Financiële ratio's niet-DAEB

In 2024 is de gerealiseerde ICR DAEB onder de externe norm gekomen. Afgelopen jaren stonden in het teken van het ontwikkelen van de organisatie en heeft geresulteerd in een uitbreiding van formatie. Om deze periode te overbruggen zijn de bedrijfslasten van een hoger niveau dan we structureel verwachten in de toekomst, mede door veel noodzakelijke inleenkrachten. In de prognose (afgelopen begroting) koersten we nog op een ICR van 1,4. Gedurende het 2<sup>e</sup> half jaar hebben we problemen gekend op incassogebied en hebben we de keuze gemaakt om de stookkosten op ander wijze af te rekenen met de nodige vertraging en coulance op incassogebied. Dit heeft geresulteerd in opgelopen achterstanden en vertraging in het ontvangen van de afrekening stookkosten.

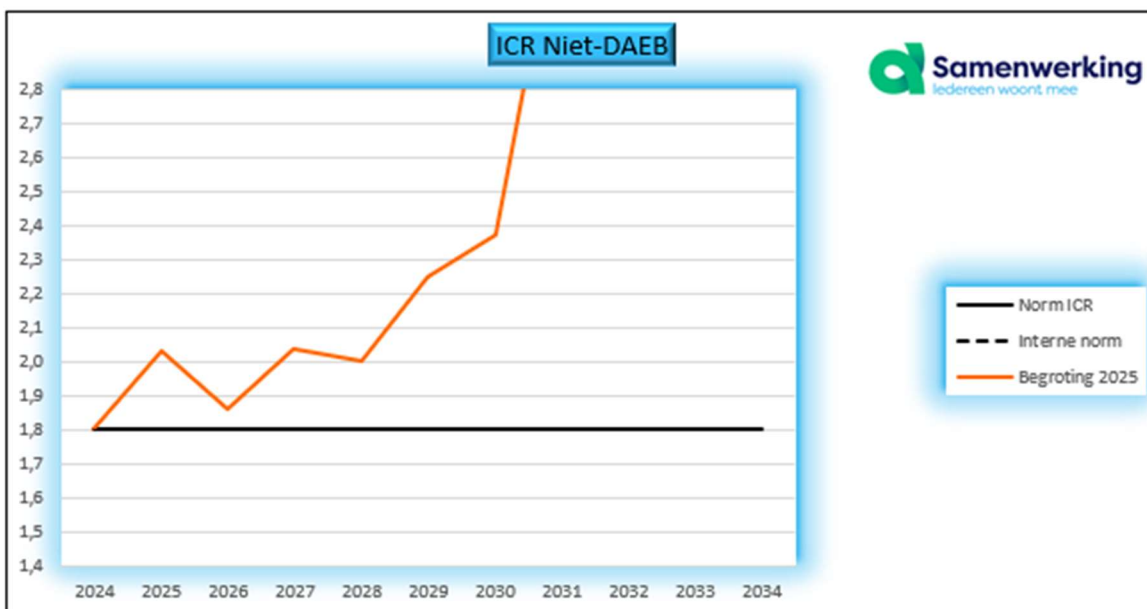
### 6.2.1 Meerjarenperspectief

In onderstaande figuren is het meerjarig perspectief zichtbaar. Na de lage realisatie in 2024 zien we een piek in de ICR in 2025. Dit heeft te maken met lagere onderhoudslasten in 2025, omdat een groot deel van de kosten als investering worden verantwoord in dat jaar en we teruggaven verwachten op de vennootschapsbelasting. Vanaf 2027 worden we geconfronteerd met een structurele belastinglast en hogere rentelasten als gevolg van aangetrokken financiering voor onze nieuwbouwprojecten en renovaties. Ondertussen heeft het kabinet half april besloten om huurbevrozing toe te passen voor 2025 en 2026. Dit heeft een significante impact op onze investeringscapaciteit. Eerste berekeningen geven aan dat we circa 25% van onze investeringscapaciteit verliezen, naar schatting ongeveer € 50,0 miljoen. De ICR zakt vanaf 2026 dan ook structureel onder de 1,4, tussen 1,20 en 1,25. Als de huurbevrozing geëffectueerd wordt zullen we opnieuw keuzes moeten maken in de investeringsopgave die we hebben.





Figuur 24: Meerjaren ICR DAEB



Figuur 25: Meerjaren ICR Niet-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 risicomanagementbeleid 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 15 van risico's met bijbehorende interne beheersmaatregelen voor het komende jaar te benoemen en uit te werken. Deze risico top 15 bevat de belangrijkste risico's voor het komende jaar en voorwaanzwings- strategische, financiële, operationele, externe of fraude risico's zijn. Hierbij nemen de doelen strategisch beleidsplan als basis. Per onderdeel uit dit beleidsplan is bekeken of en welke risico's er

VOORWAANZWINGS-  
DOELWENDE

Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 26/05/2025.

zijn, wat de kans is dat het risico ontstaat en wat vervolgens de impact van een risico is met en zonder beheersmaatregelen.

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 2024 dragen hiermee bij aan de borging van de kwaliteit en resultaten van het risicomanagement en daarmee aan het in control zijn en blijven.

Hieronder benoemen we de belangrijkste risico's en de beheersmaatregelen die we nemen.

### 1. Financiële risico's

- Rente- en financieringsrisico's: Schommelingen in rentestanden kunnen de financieringskosten verhogen. We beheersen dit risico door een gedegen treasurybeleid en het spreiden van looptijden van leningen, met behulp van onze treasury specialist Thésor.
- Investeringsrisico's: Projecten kunnen duurder uitvallen door stijgende bouwkosten of vertragingen. We voeren haalbaarheidsstudies uit en hanteren strikte projectbeheersing. We hebben risicoscenario's gemaakt bij de begroting mocht dit zich voordoen, zodat we snel kunnen schakelen.
- Huurinkomstenrisico: Een stijgende betalingsachterstand onder huurders kan onze financiële positie onder druk zetten. We zetten actief in op huurincasso.

### 2. Juridische en compliance risico's

- Wet- en regelgeving: Veranderende regelgeving, zoals de Wet Betaalbare Huur, kan impact hebben op onze huurinkomsten en investeringsplannen. We volgen beleidsontwikkelingen nauwgezet en passen onze strategie hierop aan.
- Fiscale risico's: Eventuele wijzigingen in belastingwetgeving kunnen financiële gevolgen hebben. We houden rekening met fiscale scenario's en werken samen met fiscaal specialist Deloitte om in control te blijven.

### 3. Operationele risico's

- Onderhoud en verduurzaming: Achterstallig onderhoud of vertraging in verduurzamingsplannen kan de kwaliteit van onze woningen en de tevredenheid van huurders negatief beïnvloeden. We hanteren een meerjarenonderhoudsbegroting met bijbehorende planning en monitoren de voortgang intensief.
- IT- en cybersecurity: Digitalisering brengt risico's met zich mee zoals datalekken en cyberaanvallen. We investeren in beveiligingsmaatregelen en trainen medewerkers in cybersecurity bewustzijn.

### 4. Maatschappelijke en strategische risico's

- Leefbaarheid: De leefbaarheid in wijken gaat achteruit. Dit vraagt veel vanuit de medewerkers van Samenwerking. We werken met de consultants leefbaarheid en sociaal adviseurs hard aan beheersmaatregelen om de leefbaarheid binnen wijken zo goed als mogelijk te behouden.
- Samenwerking met stakeholders: Effectieve samenwerking met gemeenten, zorginstellingen en huurdersorganisaties is cruciaal voor succes. We investeren in relatiebeheer en participatieprocessen.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 26/05/2025.

### 6.3.1 Fraude risicoanalyse

Samenwerking heeft een fraude risicoanalyse gemaakt waarbij per proces is bekeken welke frauderisico's aanwezig kunnen zijn. Tevens is bekeken welke beheersmaatregelen er binnen Samenwerking zijn en worden deze beheersmaatregelen meegenomen in de risicogesprekken, welke een aantal keer per jaar plaatsvinden tussen het MT, de bestuurssecretaris en de concerncontroller. Over bijzonderheden wordt gerapporteerd middels de tertiaalrapportages of indien nodig tussentijds.

Binnen Samenwerking is in 2024 geen fraude geconstateerd of integriteitsmeldingen gedaan en er zijn geen vermoedens van fraude door RvC, bestuur, management of medewerkers.

Vanuit de frauderisicoanalyse hebben de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent:

Risico	Beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen, consulenten kunnen woonduur niet zelf aanpassen in systeem
Realisatierisico dagelijks onderhoud	Opzichter controleert via steekproeven factuur. Bij afwijkingen altijd extra controle.
IT - onbevoegden toegang tot netwerk	Awareness trainingen, hack testen en wachtwoordmanager

### 6.3.2 Cybersecurity

Digital awareness wordt steeds meer onder de aandacht gebracht van de medewerkers van Samenwerking. In 2024 zijn hier ook weer stappen in gezet, bijvoorbeeld door een hack- simulatie, awareness trainingen en de implementatie van een wachtwoordmanager.

## 7. Visie op organisatieontwikkeling en professionaliseren

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

### 7.1 Organisatieontwikkelingen

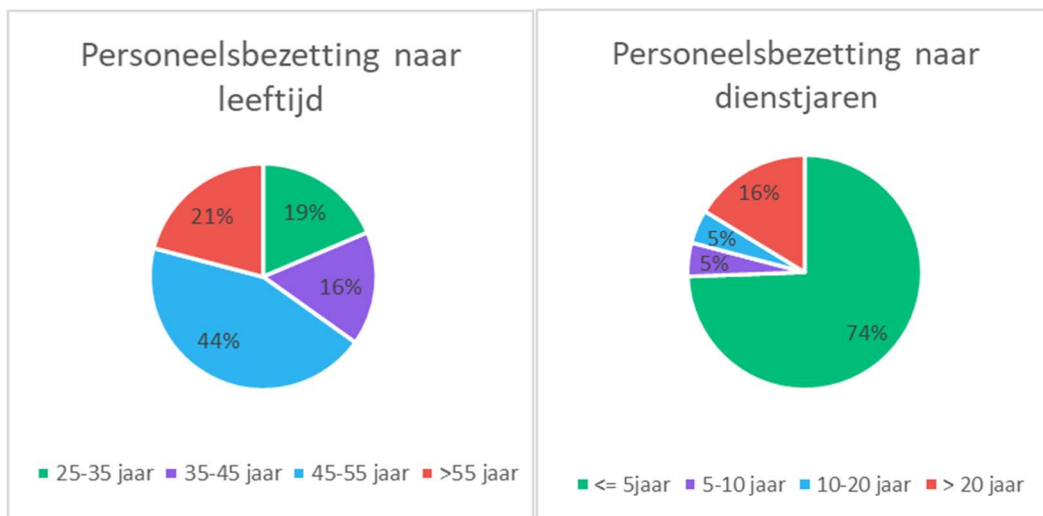
In 2024 is de organisatie op enkele plekken aangepast. Zo hebben we een centraal serviceteam opgezet die alle 1<sup>e</sup> lijnen klantcontacten behandelen. Daarnaast is het leefbaarheidsteam uitgebreid. Deze twee veranderingen stellen ons beter in staat om de toenemende druk op de leefbaarheid en veiligheid in de wijken beter te managen.

In 2024 zien we de organisatie aanpassing terug in de aantallen medewerkers en aantallen FTE's. Het langdurig verzuim is gedurende 2024 relatief hoog. Dit zijn lopende dossiers vanuit 2023 die in het najaar van 2024 weer hersteld zijn gemeld.

Het aantal medewerkers is in 2024 gestegen met 10 personen, zie figuur 26. Daartegenover staat dat we aan het begin van 2024 10 medewerkers op inleen basis hadden. Dat was aan het eind van 2024 4. Dit is onderdeel van de organisatieontwikkeling die we doormaken.

	2024	2023
Aantal medewerkers per 31 december	43	33
Gemiddelde personeelsbezetting in fte's	36,7	31,8
Personeelsbezetting per 31 december in fte's	38,7	30,5
Instroom	16	5
Doorstroom	2	0
Uitstroom	6	6
Gemiddelde leeftijd	47	49
Verzuimpercentage kort	1,0	0,7
Verzuimpercentage lang	6,8	7,4

Figuur 26: Ontwikkeling personeelsbestand



Figuur 27: Personeelsbezetting naar leeftijd

Figuur 28: Personeelsbezetting naar dienstjaren

## 7.2 Leergang

Samenwerking heeft een aantal jaar geïnvesteerd in een interne leergang. Centraal in de leergang staat projectmanagement, persoonlijke ontwikkeling en het werken met duidelijke rollen, zoals opdrachtgever en projectleider in onze projecten. Na succesvolle bijeenkomsten en gesprekken is de leergang in 2024 afgerond. Wel blijven we medewerkers motiveren en aansporen zich te blijven ontwikkelen binnen hun werkveld.

## 7.3 Jaarverslag Ondernemersraad

2024 was voor de Ondernemingsraad (OR) wederom een jaar vol veranderingen. Ondanks alle veranderingen heeft de OR zijn werk goed kunnen uitvoeren. De samenwerking met de directeur-bestuurder en de RvC is goed. We kunnen zaken in alle eerlijkheid bespreken.

De OR is 2024 begonnen met één lid en twee vacante plekken. Werving in het algemeen middels mail heeft één nieuw lid opgeleverd. Ook door persoonlijk werving is er één lid toegevoegd aan de OR.

OR en directeur-bestuurder hebben vijf keer een formeel overlegvergadering gehad. Er is één contactmomenten met de RvC geweest.

Besluitvorming 2024. De OR gaf adviezen over:

- Aanstellen nieuwe RvC leden
- Implementeren inrichtingsplan Samenwerking

De OR stemde in met de volgende zaken:

- Verplichte vrije dagen 2025
- Lease a bike

De OR ziet terug op een mooie samenwerking in 2024 met bestuurder en collega's waarin vertrouwen de boventoon voert.

## Deel 2 Bestuursverslag

---

### 1. Principes van de volkshuisvesting

#### 1.1 Huurdersbelang voorop

Als directeur-bestuurder neem ik besluiten waarbij het belang van de huidige en toekomstige huurders voorop staat. Wederom scoorden we dit jaar een A op dienstverlening in de Aedes benchmark. We hebben ons investeringsprogramma om de complexen toekomstbestendig te maken organisatorisch, financieel en goed voorbereid in de planning gezet. Twee grote renovaties van in totaal 304 woningen zijn grotendeels in 2024 uitgevoerd.

Om de leefbaarheid te verbeteren is de formatie op team leefbaarheid uitgebreid. We komen op voor woningzoekenden als één van de leidende corporaties in de Gewoon Wonen campagne. Op strategisch vlak blijven we lobby-en op uitbreiding van de corporatievoorraad in Vlaardingen.

#### 1.2 Aanspreekbaarheid

In het visitatie rapport staat de onderstaande quote.

“De verschillende samenwerkingspartners waarderen over het algemeen de relatie en de prestaties van Samenwerking. Bovendien zijn zij tevreden over de mate waarin zij invloed op het beleid kunnen hebben. Samenwerking zet vanuit de gedachte dat men haar naam moet waarmaken in op formeel en informeel contact in de samenwerking en verschillende vormen van inspraak voor huurders. Het contact met de huurders is vaak laagdrempelig.”

Het geeft mijn inziens weer hoe wij onze stakeholders betrekken bij en invloed geven op het beleid van Samenwerking. We opereren daarin open en transparant. We kiezen niet altijd de makkelijke weg: vanuit het rechtvaardigheidsprincipe hebben we bijvoorbeeld de stookkosten in 2024 op een nieuwe manier afgerekend. Hierop is weerstand gekomen van groepen huurders. We blijven met hen in gesprek en nemen hun standpunten serieus. En blijven aanspreekbaar.

#### 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 – niet in de zelfevaluatie en/of vanuit signalen van de toezichthouders– dat hieraan getwijfeld wordt.

#### 1.4 Dialoog met stakeholders

In 2024 hebben we ons Strategisch Beleidsplan 2024-2028 op een stakeholdersbijeenkomst uitgereikt. Met de gemeente Vlaardingen en de lokale zorgorganisaties zijn we op vaste frequenties continue in gesprek over beleidsmatige en strategische onderwerpen. Samenwerking is initiatiefnemer en trekker van het netwerk van partijen die gezamenlijk een lange termijn visie ontwikkelen rondom de “zorgboulevard” langs de Dillenburgsingel en Holysingel. De bestuurder is aanwezig geweest bij de vergaderingen van de federatie Maaskoepel, het Aedes congres en de jaarlijkse Aedes lezing.

#### 1.5 Risicobeheersing

Ons risicomanagement wordt jaarlijks herzien. Er is in 2024 een nieuwe risico top 15 opgesteld. 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:	€ 133.598
Fiscale bijtelling:	Nihil, gebruik fiets van de zaak
Beloningen betaalbaar op termijn:	€ 21.382
Behaalde PE punten:	34 in 2024
Nevenfuncties:	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) Lid bestuur Platform Woonopgave (niet betaald   vrijwillig)

Figuur 29: Gegevens directeur-bestuurder

## 3. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

### 3.1 Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling marktwaarde

In 2024 zijn de leegwaarden weer toegenomen als gevolg van het nog steeds aantrekken van de particuliere koopmarkt. Mede door de Wet Betaalbare Huur blijft de beleggersmarkt achter op deze ontwikkeling. We zien de marktwaarde van ons vastgoed toenemen met € 17,6 miljoen. De belangrijkste factoren die zorgen voor stijging van de waarde zijn:

- Huurontwikkeling van de contracturen (5,1% huurstijging) en toename van de maximale huren als gevolg van de toename van de puntprijzen. Impact circa € 24,0 miljoen.
- Methodische wijzigingen voornamelijk in de toekomstige overdrachtskosten, na jaar 1 (vanaf 2026) wordt gerekend met een verlaging van de overdrachtsbelasting in het uitpondscenario. Impact circa € 7,9 miljoen.
- Ontwikkeling van de markthuren en leegwaarden zorgen voor toename van circa € 18,5 miljoen.

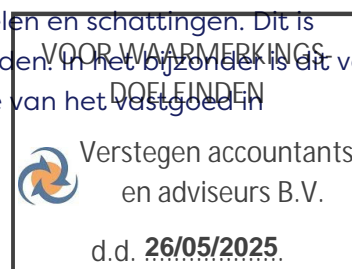
Naast factoren die leiden tot stijging zijn er ook factoren die zorgen voor een daling:

- Onderhoud en beheer zorgen voor een daling van circa € 11,8 miljoen.
- Sloop van Zeevaardersbuurt zorgt voor een daling van € 4,9 miljoen.
- Disconteringsvoet is met circa 0,25% gestegen, dit heeft een impact van € 15,8 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.

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 is niet meer afhankelijk van de marktwaarde in verhuurde staat, maar kan nog wel vergeleken worden. Er wordt aansluiting gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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 2024 zijn de onderliggende normeringen afgestemd op de verwachting voor de komende 60 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.

De disconteringsvoet is sinds 2024 voorgeschreven voor de sector. Deze is van een lager niveau dan de disconteringsvoet in de marktwaarde. Hierdoor zien we de beleidswaarde verder toenemen en dichter bij de marktwaarde komen. Als gevolg hiervan hebben Aw en WSW de financiële ratio's LTV en solvabiliteit bijgesteld.

De totale beleidswaarde is met € 36,9 miljoen gestegen tot een bedrag van € 451,2 miljoen per ultimo 2024. Vanaf 2024 is sprake van de beleidswaarde 2.0. Belangrijke wijzigingen hierin zijn:

- Voorgeschreven disconteringsvoet voor de sector en die is doorgaans lager dan de disconteringsvoet uit het exploitatiescenario in de marktwaarde. Dit zorgt voor een stijging van de beleidswaarde;
- Onderhoud wordt gebaseerd op een 60-jarige begroting (of 15 jaar met daarna een beleidsnorm voor onderhoud) en energielabels EFG krijgen een vaste extra onderhoudsnorm voor het wegwerken ervan. Dit zorgt voor een daling van de beleidswaarde;

Extra effect in de mutatie van onze beleidswaarde wordt veroorzaakt door verwerking van erfpacht. In de marktwaarde wordt onderscheid gemaakt tussen een afkoop van erfpacht op sociale basis en op commerciële basis. Voor het uitpondscenario is gerekend met volledige commerciële afkoop van erfpacht en in het exploitatiescenario is gerekend met continueren van sociale exploitatie. In de meeste gevallen is daarmee het exploitatiescenario gunstiger dan het



uitpondscenario. Dat betekent dat de marktwaarde en beleidswaarde dichterbij elkaar komen te liggen, de marktwaarde is immers “socialer” van aard en daarmee dichterbij ons beleid.

### 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 € 145,6 miljoen. Dit impliceert dat circa 33% 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 2024 wordt afgesloten met een positief resultaat van € 17,6 miljoen (2023: € 71,8 miljoen negatief). Dit resultaat en de schommeling daarin wordt voornamelijk veroorzaakt door waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. Daarnaast zijn de openstaande fiscale dossiers tot afronding gekomen, waardoor we in 2024 een bate hebben gerealiseerd op de vennootschapsbelasting van € 5,6 miljoen. De marktwaarde is gestegen met € 7,8 miljoen en we hebben afwaarderingen van projecten terug kunnen nemen voor € 3,7 miljoen. Zonder deze waardeveranderingen en incidentele belastingbate zou het resultaat € 3,6 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

In dit verslag legt de raad van commissarissen verantwoording af over de wijze waarop invulling gegeven is aan de uitvoering van alle taken en bevoegdheden van het interne toezicht bij Samenwerking in 2024.

In 2024 was er aandacht voor de maatschappelijke taken van Samenwerking. In het nieuwe Strategisch Beleidsplan 2024-2028 staat waar we als Samenwerking voor staan: een sociale organisatie die dichtbij haar bewoners staat. In dit plan staat beschreven dat we investeren op alle domeinen van de volkshuisvesting: kwaliteit, beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. De raad van commissarissen was betrokken bij de totstandkoming van dit plan en onderschrijft de ambitie die Samenwerking hier toont. In de Portefeuillestrategie 2024-2033 beschrijven we wat dit betekent voor de ontwikkelrichting van onze woningportefeuille. Twee nieuwbouwprojecten zijn dit jaar verder gebracht van de VO-fase naar de DO-fase. Er werd een flinke slag gemaakt in het verder op orde krijgen van de meerjarenbegroting. Strategisch beleidsplan, portefeuillestrategie en meerjarenbegroting sluiten helder op elkaar aan, wat we als raad van commissarissen toejuichen.

Binnen de raad hebben we twee nieuwe commissarissen geworven die starten per 1-1-2025. We nemen daarmee afscheid van de heer Van der Veer (per 31-12-2024) en mevrouw Kreber (per 12-2-2025). De raad van commissarissen bedankt de heer Van der Veer en mevrouw Kreber voor hun toewijding, expertise en persoonlijke kwaliteiten die zij aan de raad hebben toegevoegd de afgelopen acht jaar.

## 2. Over Besturen en toezicht houden

### 2.1 Taakopvatting

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 door Samenwerking onderschreven en nageleefd. De raad van commissarissen heeft ook in 2024 de Governancecode besproken.

De raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn vastgelegd. Aangevuld met nadere bepalingen over de werkwijze, vastgelegd in het reglement RvC Samenwerking, het reglement auditcommissie, het reglement remuneratiecommissie en het reglement commissie maatschappij. Ook zijn afspraken over hoe de toezichtrol wordt ingevuld en de relatie tussen bestuur en raad van commissarissen schriftelijk vastgelegd in de Visie op besturen en toezicht houden. Al deze documenten zijn terug te vinden op de website van Samenwerking.

### 2.2 Commissies van de raad

#### 2.2.1 Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie van de raad van commissarissen bestaat uit mevrouw Kreber (voorzitter) en de heer Nijhof. 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 raad.

De remuneratiecommissie is in 2024 twee keer bij elkaar geweest. Onderwerpen die in deze commissie aan de orde zijn geweest:

- Werving nieuwe commissarissen



- De zelfevaluaties (zowel afspraken komend uit zelfevaluatie 2023, als voorbereiden zelfevaluatie 2024)
- Monitoring OR
- Functioneringsgesprek met bestuurder

### 2.2.2 Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit de heer Van de Veer (voorzitter) en mevrouw Orgers-Barten. Deze commissie adviseert de raad over onderwerpen die over de financiën, interne controle en risicobeheersing van Samenwerking gaan. Bij dit overleg zijn ook de directeur-bestuurder, manager Bedrijfsvoering en (indien nodig) de interne controller aanwezig. De auditcommissie doet schriftelijk verslag van de bevindingen, adviseert de raad van commissarissen en bereidt besluitvorming voor. De uiteindelijke besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de gehele raad van commissarissen. De auditcommissie is in 2024 vijf keer bij elkaar gekomen. Hierbij waren de directeur-bestuurder, manager Bedrijfsvoering, bestuurssecretaris en incidenteel de interne controller aanwezig. Er is veel gesproken over de lopende projecten van Samenwerking. Hierbij zijn de fasedocumenten en investeringsvoorstellen uitvoerig doorgenomen. Overige onderwerpen die onder meer aan bod zijn gekomen:

- Jaarplan concerncontroller 2024 en jaarverslag 2023
- Financieringsstrategie Samenwerking
- Investeringsstatuut en treasurystatuut
- Managementletter 2023
- Jaarrekening
- Evaluatie en beoordeling accountant
- Tertiaalrapportages
- Meerjarenbegroting inclusief Treasury jaarplan

### 2.2.3 Commissie maatschappij

De commissie maatschappij bestaat uit mevrouw Van Engel (voorzitter) en mevrouw Kreber. Deze commissie is in 2023 opgericht met als doel: meer aandacht en ruimte voor de maatschappelijke kant van onderwerpen die op de agenda van de raad van commissarissen staan. De commissie maatschappij is net als de andere commissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de raad, adviseert de raad omtrent maatschappelijke onderwerpen en bereidt de besluitvorming voor. De commissie maatschappij is in 2024 twee keer bij elkaar gekomen. Onderwerpen die in deze vergaderingen zijn besproken:

- Het strategisch beleidsplan
- De Checklist Governancecode
- Resultaten van de Aedes benchmark

## 2.3 Implementatie governance in het verslagjaar

In het verslagjaar gelden de principes van de Governancecode 2020. Ieder jaar checkt de bestuurssecretaris of Samenwerking voldoet aan alle principes van de Governancecode. Deze check is in de vergadering van 6 februari met de raad besproken. Samenwerking voldoet aan alle principes en een aantal principes zijn onder de aandacht gebracht (bijv. de mogelijkheid om extern advies in te winnen door de raad van commissarissen en het principe met richtlijnen voor het werven van een nieuwe commissaris).

Op het gebied van governance zijn de volgende documenten vastgesteld/goedgekeurd in 2024:

- Inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Investeringsstatuut



- Financieringsstrategie
- Treasurystatuut

### 3. Verslag toezichthoudende rol

#### 3.1 Toezicht op strategie

In 2024 is het nieuwe strategisch beleidsplan van Samenwerking vastgesteld. Onder de titel *Iedereen woont mee* staat beschreven hoe Samenwerking haar bijdrage levert aan de maatschappelijke uitdagingen die er zijn en welke keuzes hierbij worden gemaakt. De raad van commissarissen heeft in het proces om te komen tot het nieuwe strategisch beleidsplan meegedacht en geadviseerd.

#### 3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

In 2024 zijn de jaarstukken en het accountantsverslag van 2023 besproken. De manager Bedrijfsvoering en externe accountant waren hierbij aanwezig. Op advies van de auditcommissie werd het jaarverslag 2023 inclusief de jaarrekening 2023 goedgekeurd. De raad heeft toelichting gehad en heeft kennisgenomen van het accountantsverslag. De raad heeft de managementletter van de externe accountant besproken. Hierbij benadrukte zij het belang van strakke sturing op opvolging en een goede verantwoording van gemaakte keuzes.

#### 3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In het strategisch beleidsplan van Samenwerking worden de maatschappelijke thema's benadrukt. Ook de raad van commissarissen heeft dit jaar gekeken hoe zij de maatschappelijke thema's meer op haar agenda kon krijgen. Het verwerken van een maatschappelijke paragraaf in investeringsprojecten is hier een voorbeeld van. Daarnaast is er op dit thema gesproken over het bod voor de prestatieafspraken, de visie en het uitvoeringsprogramma Wonen Welzijn Zorg, het bewonersonderzoek onder huurders van Samenwerking en de afrekening stookkosten.

##### 3.3.1 Raad van commissarissen en de huurdersraad

Voor het werven van een nieuwe huurderscommissaris is een nieuw reglement opgesteld. Deze omschrijft de werving van een huurderscommissaris in samenwerking met de huurdersraad. Bij het werven van een nieuwe commissaris is dit reglement meteen in de praktijk toegepast. Dit zorgde voor een soepele werving. Ook heeft de raad van commissarissen een handleiding Huurdersraad goedgekeurd, waarin beschreven staat wat de werkwijze is van de Huurdersraad.

##### 3.3.2 Visitatie

Samenwerking laat de maatschappelijke prestaties minimaal een maar per vier jaar onderzoeken door een daartoe bevoegd bureau, de zogenaamde visitatie. In 2024 was het weer tijd voor een visitatie. Eén van de leden van de raad van commissarissen is aanwezig geweest bij de kick-off bijeenkomst. Verder is er een interview geweest met twee leden van de raad van commissarissen. De uitkomsten van de visitatie waren zeer positief voor Samenwerking. Op alle onderdelen scoorde zij een 'goed'.

### 4. Verslag vanuit de werkgeversrol

#### 4.1 Werving nieuwe commissarissen

In 2024 is er een werving geweest voor twee nieuwe commissarissen (ter vervanging van mevrouw Kreber en de heer Van der Veer in 2025). Hiertoe zijn een aantal kernpunten van de nieuwe profielen overeengekomen:



1. Profiel: Finance/IT
2. Profiel: Juridisch (en of HR)
3. Tenminste één van de twee commissarissen komt uit Vlaardingen
4. Uit de volkshuisvesting is een grote pré, voor één van de twee een must

Met behulp van NR Governance, en in samenspraak met de Huurdersraad voor de vervanging van mevrouw Kreber, zijn er twee geschikte kandidaten gevonden: de heer L.W.M.M. Beljaars (profiel Finance/IT) en de heer A. Tahraoui (op voordracht van de Huurdersraad). Voor beide commissarissen is een positieve zienswijze afgegeven door de Autoriteit Wonen.

Tijdens de zelfevaluatie en tevens afscheidsmoment van de heer Van der Veer en mevrouw Kreber waren de nieuwe commissarissen ook al aanwezig. Hierdoor is er een warme overdracht geweest tussen de oude raad van commissarissen en de nieuwe. In 2025 worden de nieuwe commissarissen verder ingewerkt.

## 4.2 Invulling werkgeversrol

### Beloningskader en beloning

De Wet Normering Topinkomens is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid (voor zowel directeur-bestuurder als commissarissen). Volgens de WNT was in 2024, 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. Dit wordt verder toegelicht in deel 2 van dit jaarverslag; het bestuursverslag.

## 4.3 Integriteit

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. De klokkenluidersregeling is voor het laatst in 2023 geactualiseerd en is nog steeds actueel.

## 5. Verslag vanuit advies- en klankbordrol

In 2024 heeft de raad van commissarissen op diverse onderwerpen ook een advies- en klankbordrol gespeeld. Met name over de afrekening stookkosten is door de raad geadviseerd. Dit gebeurde zowel één-op-één tussen voorzitter van de RvC en directeur-bestuurder, als in de reguliere vergaderingen in de tweede helft van het jaar.

## 6. Samenstelling & functioneren

### 6.1 Samenstelling

#### 6.1.1 Profielschetsen

De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden. Twee commissarissen zijn benoemd op bindend voordracht van de huurdersorganisatie. De profielschets van de raad en de leden beschrijft aan welke criteria een commissaris moet voldoen. De algemene profielschets is terug te vinden op de website van Samenwerking.

### 6.1.2 Schema samenstelling & rooster van aftreden

Naam	Geboortejaar	Functie	Beroep	Nevenfuncties
De heer ing. J. Nijhof	1952	voorzitter	Eigenaar JN TETRA advies	-Projectmanager Nationaal Monument Kamp Vught  -Voorzitter Stichting middelbaar onderwijs kansarme kinderen  -Bestuurder stichting Vughtse Aankoopregeling  -Voorzitter Raad van Bestuur bij het Oertijdmuseum  -Voorzitter investment committee regionale ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden.  -Voorzitter van het bestuur van de ORV
Mevr. Mr. M.E. Kreber*	1962	lid	Advocaat Mediator	
De heer E.A. van der Veer RA	1963	lid	Directeur bedrijfsvoering Surplus	-Lid RvT Catharina Stichting  -Lid RvT Rijnmond Dokters holding b.v.  - Lid RvT Sterk Huis/Veilig Thuis Midden Brabant
Mevr. E.D. van Engel*	1970	lid	-Eigenaar & consultant   bureau Belief in Business  -Directeur Vrouwen van nu	- Lid Raad van Toezicht Architectuur Instituut Rotterdam (AIR)  - Vice voorzitter Raad van Toezicht Centrum Beeldende Kunst (CBK).  - Statenlid
Mevr. S.I. Orgers-Barten	1968	Vice-voorzitter	Directeur-Bestuurder Stichting Cavent	- Bestuurslid Stichting Droomhuis Hoeksche Waard

\*Op voordracht van de huurdersraad

Figuur 30: Leden en nevenfuncties RvC

Naam	Datum in functie	Benoemd tot	Herbenoembaar
Dhr. J. Nijhof -Voorzitter	16-05-2022	16-05-2026	Nee

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 26/05/2025.

-Lid remuneratiecommissie			
Mevr. M.E. Kreber	13-02-2017	13-02-2025	Nee
-Voorzitter remuneratiecommissie - Lid commissie maatschappij			
Dhr. E.A. van der Veer	01-01-2017	01-01-2025	Nee
-Voorzitter auditcommissie			
Mevr. E.D. van Engel	18-07-2022	18-07-2026	Ja
-Voorzitter commissie maatschappij			
Mevr. S. Orgers-Barten	03-10-2022	03-10-2026	Ja
-Vice-voorzitter RvC - Lid auditcommissie			

Figuur 31: Benoemingsperiodes van de RvC-leden

## 6.2 Functioneren

### 6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

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.

### 6.2.2 Introductieprogramma

In januari is er opnieuw gekeken naar het introductieprogramma voor nieuwe commissarissen (in verband met de aankomende werving). Hierin is rekening gehouden met de richtlijnen zoals beschreven in de Governancecode. Vanuit deze richtlijnen is een passend aantal kennismakingsactiviteiten opgesteld en een informatiepakket samengesteld. Afhankelijk van de nieuwe commissaris en zijn/haar ervaring kijken we of het volledige programma wordt doorgelopen of een deel daarvan.

### 6.2.3 Lidmaatschappen

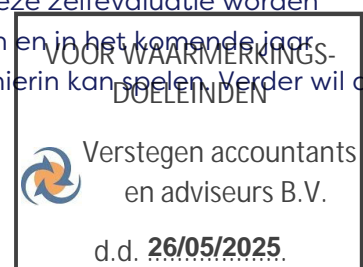
De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

### 6.2.4 Zelfevaluatie

De raad van commissarissen bespreekt jaarlijks de kwaliteit van het eigen functioneren. Om het jaar gebeurt dit onder externe begeleiding, zoals bepaald in de Governancecode.

De aandachtspunten uit de afgelopen zelfevaluatie zijn meegenomen in 2024. Zo is er een inwerkprogramma opgesteld voor nieuwe commissarissen en is er aan investeringsvoorstellen een sociale paragraaf toegevoegd.

In december 2024 is er weer geëvalueerd. De aandachtspunten uit deze zelfevaluatie worden meegenomen in 2025. De sociale paragraaf blijft aandacht behoeven en in het komende jaar wordt er daarom ook gekeken welke rol de commissie maatschappij hierin kan spelen. Verder wil de



raad komend jaar de meerjarenbegroting goed blijven monitoren en adviseren over de huurverhoging en stookkosten afrekening.

### 6.2.5 Permanente educatie

De leden van de raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties en confirmeren zich dan ook aan het Reglement Permanente Educatie. Commissarissen worden geacht ieder jaar studiepunten te behalen uit opleidingen die relevant zijn voor een corporatiecommissaris. Per kalenderjaar dienen hier minimaal vijf uren (dit zijn vijf PE-punten) aan te worden besteed. Een overschot aan punten uit het voorafgaande jaar (tot een maximum van vijf) mag meegenomen worden naar het volgende jaar. In onderstaande tabel zijn het aantal behaalde PE-punten te zien.

Naam commissaris	PE-norm	PE-behaald	Overschot/ tekort			Toelichting
	2024	2024	2023	Voldaan	2024	
Dhr. J. Nijhof	5	5	0	Ja	0	
Dhr. E.A. van der Veer	5		+1	Ja		
Mevr. M.E. Kreber	5	0	+5	Ja	0	
Mevr. E. van Engel	5	5	+3	Ja	+3	
Mevr. S. Orgers	5	2	+4	Ja	+1	

Figuur 32: PE-punten RvC

### 7. Bezoldiging

De raad van commissarissen van Samenwerking onderschrijft de uitgangspunten die in de Adviesregeling Bezoldiging commissarissen (VTW) worden gehanteerd. Dit leidde in het geval van Samenwerking tot een vergoeding van € 20.400 voor de voorzitter van de raad van commissarissen en € 13.600 voor ieder lid.

### 8. Vergaderingen en onderwerpen

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

Figuur 33: Aantal vergaderingen RvC

De directeur-bestuurder was aanwezig bij alle vergaderingen van de raad van commissarissen. Alle leden van de raad zijn frequent aanwezig geweest bij de vergaderingen. In het verslagjaar zijn de volgende van belang zijnde besluiten genomen:

Datum	Besluit
240206	De notulen, actielijst en besluitenlijst van 13 november 2023 worden goedgekeurd.



240206	Het verslag van de zelfevaluatie en de zelfevaluatie afspraken lijst wordt goedgekeurd.
240206	De RvC geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder voor complex HC100 voor de uitwerking van het VO 'basis' ontwerp dd 28.08.2023 naar DO met daarbij aangemerkt de opdracht van de bestuurder aan de projectontwikkelaar om in de DO fase te zoeken naar optimalisaties zodat de investering binnen de kaders van de MJB blijven.
240206	De RvC geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder voor complex Centrum 42 om van VO-fase naar DO-fase te gaan. En neemt daarbij ook het kader over van de bestuurder om met dit project binnen het geraamde bedrag van de MJB van 7,1 mio te blijven.
240206	De RvC geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder voor het VO complex Zeevaardersbuurt (Oost 64+17) en om over te gaan naar de DO-fase.
240206	De RvC geeft mandaat aan de remuneratiecommissie om de werving van twee commissarissen uit te voeren.
240409	De notulen, actielijst en besluitenlijst van 6 februari 2024 worden goedgekeurd.
240409	De RvC stelt het reglement huurdersraad en RvC - werving huurderscommissaris vast.
240409	De RvC stelt het jaarverslag RvC 2023 vast.
240409	De RvC geeft goedkeuring aan het inkoop- en aanbestedingsbeleid.
240409	De RvC geeft goedkeuring aan het investeringsstatuut.
240527	De notulen, actielijst en besluitenlijst van 9 april 2024 worden goedgekeurd.
240527	De RvC verleent goedkeuring aan de jaarrekening en het jaarverslag 2023. Dit is samengevoegd tot één document. De RvC verleent decharge aan de directeur-bestuurder voor het jaarverslag en de jaarrekening 2023. De jaarrekening wordt ter plekke getekend. De RvC heeft een toelichting gehad en heeft kennisgenomen van het accountantsverslag 2023.
240527	De RvC geeft goedkeuring aan het strategisch beleidsplan 2024-2028
240527	De RvC geeft goedkeuring aan de portefeuillestrategie 2024-2033.
240527	De RvC geeft goedkeuring aan de financieringsstrategie.
240527	De RvC geeft goedkeuring aan de brief 'overzicht van activiteiten(het bod).
240620	De RvC geeft goedkeuring aan de herijking volmacht WSW.
240715	De RvC stemt in met het voornemen tot benoeming als commissaris de heer O. Beljaars met portefeuille financiën.
240715	De RvC stemt in met het voornemen tot benoeming als huurders commissaris de heer A.Tahraroui met portefeuille voorzitter maatschappijcommissie.
241003	De notulen en de actielijst van 28 mei 2024 en de besluitenlijst van 15 juli 2024 worden door de RvC goedgekeurd.
241003	De RvC geeft goedkeuring om het inrichtingsplan van Atrivé te beschouwen als een advies en geeft goedkeuring voor het kader voor het personeelsbudget op basis van 1 fte per 100 woningen. Dat komt neer op een maximum van 40 fte.
241003	Voor zowel L.W.M.M. Beljaars als A. Tahraoui is een positieve zienswijze binnen van het AW en worden beiden door de RvC benoemd per 1-1-2025.
241003	Het vergaderrooster 2025 wordt door de RvC goedgekeurd
241003	Het Treasurystatuut wordt door de RvC goedgekeurd.
241003	Het investeringsvoorstel voor project Zeevaardersbuurt wordt door de RvC goedgekeurd. Het volgende fasebesluit is de Evaluatienotitie, dat ter informatie zal worden voorgelegd aan de RvC.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 26/05/2025.

241003	Het investeringsvoorstel voor project Unilever wordt door de RvC goedgekeurd. Het navolgende fasebesluit is het Realisatievoorstel, dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het MT. In dat voorstel wordt de definitieve aanneemsom getoetst aan het investeringsvoorstel en wordt akkoord gevraagd voor het aangaan van die verplichting. De geraamde bouwkosten zijn prijspeil juni 2024. Bij een afwijking van de definitieve aanneemsom van meer dan 5% ten opzichte van het met CPI-geïndexeerde bedrag, of een overschrijding van meer dan € 1.000.000 wordt goedkeuring gevraagd aan de RvC.
241003	De RvC verleent goedkeuring aan de directeur-bestuurder Voor het bezwaren van de aan Samenwerking Vlaardingen toebehorende registergoederen met een recht van 1e hypotheek met een omvang van € 5 mln. Ten behoeve van de BNG.
241119	De notulen, de actielijst en de besluitenlijst van 3 oktober 2024 worden met een aantal kleine aanpassingen door de RvC goedgekeurd.
241119	De handleiding Huurdersraad wordt door de RvC goedgekeurd.
241119	De meerjarenbegroting incl. treasury jaarplan 2025 worden door de RvC goedgekeurd.
241119	De T2 rapportage wordt door de RvC goedgekeurd.

*Figuur 34: Besluiten RvC*



		<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
		x € 1.000	x € 1.000
Passiva			
Eigen vermogen	8		
Herwaarderingsreserves		304.288	307.221
Overige reserves		111.694	180.606
Resultaat boekjaar		<u>17.590</u>	<u>-71.844</u>
		433.572	415.983
Voorzieningen	9		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings		0	13.565
Overige voorzieningen		<u>69</u>	<u>92</u>
		69	13.657
Langlopende schulden	10		
Schulden / leningen kredietinstellingen		151.679	156.492
Overige schulden		<u>43</u>	<u>42</u>
		151.722	156.534
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		21.362	1.247
Schulden aan leveranciers		1.497	2.657
Te betalen vennootschapsbelasting		0	340
Te betalen omzetbelasting		445	392
Te betalen loonheffing en premies SV		0	86
Overige schulden en overlopende passiva	11	<u>3.189</u>	<u>2.905</u>
		26.493	7.627
<b>Totaal</b>		<u><u>611.856</u></u>	<u><u>593.801</u></u>

## 2. Winst- en verliesrekening

		2024	2023
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	12	29.025	28.639
Opbrengsten servicecontracten	13	3.083	2.755
Lasten servicecontracten	14	-3.090	-2.991
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	15	-2.279	-2.300
Lasten onderhoudsactiviteiten	16	-12.106	-12.152
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17	<u>-2.459</u>	<u>-2.359</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.174	11.592
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		327	259
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-152</u>	<u>-164</u>
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	18	175	95
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.694	-22.490
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>4.610</u>	<u>-51.693</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	8.304	-74.183
Overige organisatiekosten	20	-2.216	-2.169
Leefbaarheid	21	-754	-564
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		182	199
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>-5.925</u>	<u>-5.197</u>
Saldo financiële baten en lasten	22	<u>-5.743</u>	<u>-4.998</u>
Resultaat voor belastingen		11.940	-65.662
Belastingen	23	<u>5.649</u>	<u>-1.617</u>
Resultaat na belastingen		<u><u>17.590</u></u>	<u><u>-71.844</u></u>

### 3. Kasstroomoverzicht (directe methode)

	2024	2023
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	28.856	28.659
Vergoedingen	3.031	2.498
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Rente ontvangsten	<u>182</u>	<u>115</u>
Saldo ingaande kasstromen	32.069	31.272
Uitgaven		
Erfpacht	-104	-104
Personeelsuitgaven	-3.452	-2.794
Onderhoudsuitgaven	-10.630	-11.093
Overige bedrijfsuitgaven	-9.150	-8.641
Rente uitgaven	-5.698	-5.055
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-83	-198
Leefbaarheid	-371	-156
Vennootschapsbelasting	<u>-353</u>	<u>988</u>
Saldo uitgaande kasstromen	-29.840	-27.053
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.229	4.219
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	327	259
Desinvesteringsontvangsten overig	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal van ontvangsten MVA	327	259
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-1.564	-415
Verbeteruitgaven	-25.703	-9.871
Aankoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	<u>-424</u>	<u>-138</u>
Totaal van uitgaven MVA	-27.691	-10.424
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-27.363	-10.165
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	12.000	8.000
Nieuwe ongeborgde leningen	4.500	6.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-1.079	-1.606
Aflossing ongeborgde leningen	-120	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	15.301	12.394
Mutatie stand liquide middelen	-9.833	6.448
Liquide middelen per 1 januari	10.133	3.685
Liquide middelen per 31 december	300	10.133

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. **26/05/2025**.

## 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 26 mei 2025.

### 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 2024.

### 4.5 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### 4.6 Fouterstel

Afgelopen boekjaar is gebleken dat we meer verhuureenheden hadden met erfpacht dan was verwerkt in de vastgoedadministratie. Dit resulteerde in een materiële afwijking op de waardering van het vastgoed in exploitatie. Middels toepassing van RJ 150 hebben we fouterstel toegepast in deze jaarrekening, waarbij het resultaat van 2022 en 2023 is herrekend en cumulatief in het eigen vermogen is gecorrigeerd.

#### 4.6.1 Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De fout zoals hierboven beschreven is aangepast, waarbij de vergelijkende cijfers 2023 in de jaarrekening 2024 zijn aangepast waar nodig. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de fout niet heeft plaatsgevonden in voorgaande boekjaren. Fouterstel heeft het volgende cumulatief effect op het eigen vermogen en resultaat.

X € 1.000	Gerapporteerd	Hersteld	Effect
Resultaat 2022	- 11.863	-21.490	-9.627
Resultaat 2023	-67.279	-71.844	-4.565
Cumulatief effect			-14.192
Eigen vermogen ultimo 2022	497.453	487.826	-9.627
Eigen vermogen ultimo 2023	430.174	415.982	-14.192

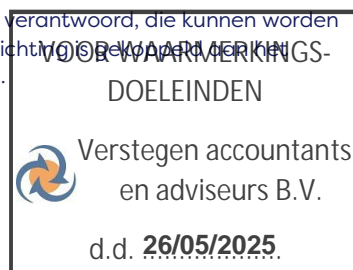
Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekening cijfers 2023 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2024 vermeld.

### 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 een verplichting die voortvloeit uit de 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 2024 en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2024 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 waarde wijzigingen 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 daad- werkelijke 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, gedisconteerd 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 waarde wijzigingen 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.

### 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 gangaande de staatssteun

voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de 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 waarden 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 waarden marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2024, 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

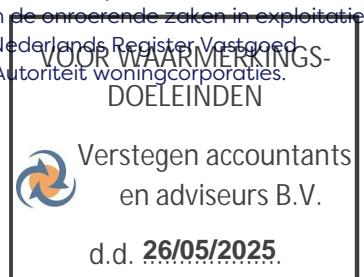
De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ("DCF") methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, 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 2024 is door CBRE een markttechnische update voor 66 complexen uitgevoerd, voor twee complexen is een hertaxatie uitgevoerd. 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](http://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 aan te sluiten op de beleidsuitgangspunten. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. In de beleidswaarde is de MJOB ingerekend met een horizon van 60 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.

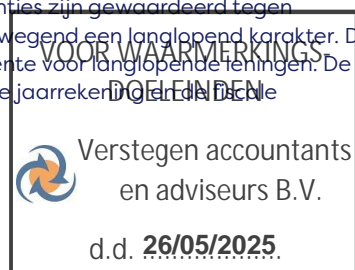
#### Lease

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. 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 verplichting en
- 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 herstructurerings- 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 herstructurerings- en herstructurerings 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.

#### 4.13.4 Lasten servicecontracten

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



#### 4.13.5 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.

#### 4.13.6 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.

#### 4.13.7 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).

#### 4.13.8 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.

#### 4.13.9 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.

#### 4.13.10 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.

#### 4.13.11 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.

#### 4.13.12 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.



#### 4.13.13 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 verkoop klaar 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 zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

#### 4.13.14 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 belastingschulden 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

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.163	3.193
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-574	-2.474
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>589</b>	<b>718</b>

##### Mutaties in het boekjaar

Investeringen	62	88
Desinvesteringen	0	-2.117
Afschrijvingen desinvesteringen	0	2.117
Afschrijvingen	-190	-217
<b>Saldo mutaties</b>	<b>-129</b>	<b>-129</b>

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.225	1.163
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-765	-574
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>460</b>	<b>589</b>

De afschrijvingsmethode is lineair en de afschrijvingsperiode is 5 jaar.

#### 2. Vastgoedbeleggingen

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<b>Gerapporteerde stand</b>				
Verkrijgingsprijzen	242.733	233.968	32.078	24.634
Herwaarderingen	294.970	353.195	26.690	27.821
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.741	-825	-1.385	-584
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>535.962</b>	<b>586.339</b>	<b>57.383</b>	<b>51.871</b>
<b>Effect foutenherstel</b>				
<i>Correctie aanschafwaarde desinvesteringen 2022</i>	-1.632	-932	-1.173	-30
<i>Mutatie herwaarderingen</i>	-123.855	-118.660	-7.878	-7.714
<i>Eliminatie afschrijvingen</i>	124.772	119.293	9.763	8.986
<b>Na foutenherstel</b>				
Verkrijgingsprijzen	242.733	233.968	32.078	24.634
Herwaarderingen	283.651	345.878	23.569	25.511
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.494	-825	-1.385	-584
<b>Boekwaarde per 1 januari na foutenherstel</b>	<b>524.890</b>	<b>579.022</b>	<b>54.263</b>	<b>49.561</b>
Investeringen	14.553	2.362	141	64
Desinvesteringen	-4.892	-164	0	0
Herclassificaties	-524	-5.176	524	5.176
Waardeveranderingen marktwaarde	5.307	-51.154	2.504	-539
Overige mutaties	0	0	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>14.444</b>	<b>-54.132</b>	<b>3.169</b>	<b>4.702</b>
Verkrijgingsprijzen	267.779	242.733	33.592	32.078
Herwaarderingen	279.448	283.651	24.840	23.569
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-7.893	-1.494	-1.001	-1.385
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>539.334</b>	<b>524.890</b>	<b>57.431</b>	<b>54.263</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>392.601</b>	<b>359.608</b>	<b>58.588</b>	<b>54.677</b>

DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 26/05/2025.

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen expl.		Totaal vastgoedbeleggingen	
	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
<b>Gerapporteerde stand</b>				
Verrijgingsprijzen	483	418	275.294	259.021
Herwaarderingen	0	0	321.660	381.016
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	0	-3.125	-1.409
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>483</b>	<b>418</b>	<b>593.828</b>	<b>638.628</b>
<b>Effect foutenherstel</b>				
<i>Correctie aanschafwaarde desinvesteringen 2022</i>	0	0	-2.805	-962
<i>Mutatie herwaarderingen</i>	0	0	-131.733	-126.375
<i>Eliminatie afschrijvingen</i>	0	0	134.535	128.278
<b>Na stelselwijziging</b>				
Verrijgingsprijzen	483	418	275.294	259.021
Herwaarderingen	0	0	307.221	371.389
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	0	-2.879	-1.409
<b>Boekwaarde per 1 januari na foutenherstel</b>	<b>483</b>	<b>418</b>	<b>579.636</b>	<b>629.002</b>
Investeringen	7.316	449	22.010	2.875
Desinvesteringen	0	0	-4.892	-164
Herclassificaties	0	0	0	0
Waardeveranderingen marktwaarde	-3.200	0	7.811	-51.693
Overige mutaties	0	-384	0	-384
<b>Totaal mutaties</b>	<b>4.116</b>	<b>65</b>	<b>24.929</b>	<b>-49.365</b>
Verrijgingsprijzen	4.599	483	309.170	275.294
Herwaarderingen	0	0	304.288	307.221
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	0	-8.894	-2.879
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>4.599</b>	<b>483</b>	<b>604.564</b>	<b>579.636</b>

Onrendabele top


In de regel investeringen is € 13,6 miljoen aangewend uit de voorziening onrendabele investeringen.

Marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2024 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Woongelegenheden

	Jaar waardering	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6 e.v.
Prijnsinflatie	2024	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	2023	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2024	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
	2023	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	2024	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
	2023	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2024	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	2023	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging opslag	2024	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
	2023	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

VOOR WAARMERKINGSDOELINDEN  
 Verstegen accountants en adviseurs B.V.  
d.d. 26/05/2025.

	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexploiteren	€ 1.630	€ 1.725
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden	€ 933	€ 981
Gem. beheerkosten per vhe	€ 535	€ 501
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	€ 461	€ 437
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	6,12%	6,39%
Gem. Mutatiekans bij uitponden	7,01%	7,44%
Verkoopkst. bij uitponden, als % van leegwaarde	1,00%	1,00%
Gem. disconteringsvoet	5,94%	5,82%

In het doorexploiteerscenario 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 € 643,99 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedraagt 11,4% op peildatum 31-12-2024 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 doorexploiteren	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	2024	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	2023	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2024	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
	2023	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	2024	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
	2023	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2024	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	2023	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

VOOR WAARDEMERKINGS-DOELNEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 26/05/2025

	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 131	€ 123
Gem. beheerkosten per vhe	€ 39	€ 37
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	€ 44	€ 43
Gem. disconteringsvoet uitponden	7,81%	9,03%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen €643,99 per verhuureenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% op peildatum 31-12-2024 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	2024	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	2023	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2024	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
	2023	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	2024	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
	2023	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%

	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8	€ 7
Gem. beheerkosten per m2 bvo	€ 3	€ 3
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per m2 bvo	€ 11	€ 11
Gem. Disconteringsvoet BOG	8,07%	8,22%
Gem. Disconteringsvoet MOG	8,22%	8,22%


De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris-en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31-12-2024.

#### 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
Markthuur	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

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN

 Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 26/05/2025.

## 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, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

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 gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.

Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, 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 belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.

De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.

Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen. Hierbij geldt:

de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;

de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;

de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

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' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Woningstichting Samenwerking Vlaardingen zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

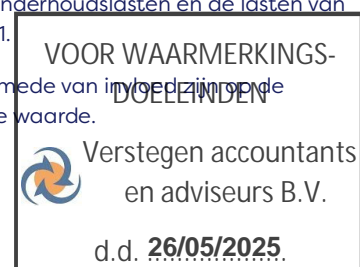
De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: € 451.189.030

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

	Ultimo 2024	Ultimo 2023
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur	80,70%	80,70%
Onderhoudsnorm	€ 2.909	€ 2.320
Beheerlasten	€ 1.080	€ 956
Aantal verhuureenheden met EFG label	729	
Achterstallig onderhoud	0	0
Gemiddelde discontovoet	4,20%	5,99%

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.



## **Onderhoud**

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

### **Planmatig onderhoud**

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden worden conditiemetingen verricht overeenkomstig NEN 2767. Samenwerking hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: elk jaar wordt een derde van het bezit voorzien van een nieuwe conditiemeting. Op deze manier wordt elk complex een keer per drie jaar voorzien.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

### **Contractonderhoud**

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

### **Mutatieonderhoud**

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4)
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
4. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar. Voor de eerste 15 jaren zijn de werkelijke kosten van de begroting opgenomen. Daarna is op basis van de 60 jaar begroting een norm per jaar bepaald.

### **Beheerlasten**

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op de gegevens van de MJB 2025 en berekend aan de hand van de normentool van Ortec.

### **EFG-Label**

Samenwerking heeft voor de 729 eenheden met een EFG label geen correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting. In de begroting worden de complexen waar eenheden met EFG labels bevinden aangepakt om deze te verbeteren. Na 2028 blijven nu nog 117 eenheden over, hiervan staan 100 eenheden op de nominatie om gesloopt te worden. Voor de 17 eenheden wordt de komende jaren bekeken hoe deze aangepakt kunnen worden.

### **Achterstallig onderhoud**

Samenwerking heeft geen eenheden met achterstallig onderhoud.

## Sensiviteitsanalyse

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen oor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten	2024	2023
Disconteringsvoet	4,20%	5,99%
Streefhuur per maand	726	717
Lasten onderhoud en beheer per jaar	3.989	3.276

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 2024	%	Effect op de beleidswaarde 2023	%
Streefhuren verhogen met € 25	18.883	4,2%	18.118	4,3%
Streefhuren verlagen met € 25	-22.477	-5,0%	-19.261	-4,5%
Norm onderhoud verhogen met € 100 per woning	-15.570	-3,5%	-14.540	-3,4%
Norm onderhoud verlagen met € 100 per woning	15.570	3,5%	14.540	3,4%
Norm beheer verhogen met € 100 per woning	-15.570	-3,5%	-14.540	-3,4%
Norm beheer verlagen met € 100 per woning	15.570	3,5%	14.540	3,4%
Disconteringsvoet 0,5% hoger	-48.033	-10,6%	-45.750	-10,8%
Disconteringsvoet 0,5% lager	56.771	12,6%	55.846	13,2%

## Eigen vermogen

Per 31 december 2024 is in totaal € 304 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen. (2023: 307 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 waarderen 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 € 107 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 2024					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.787	115	112	210	4.225
Cumulatieve afschr. en waardeveranderingen	<u>-1.303</u>	<u>-83</u>	<u>-108</u>	<u>-87</u>	<u>-1.583</u>
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>2.484</u>	<u>32</u>	<u>4</u>	<u>123</u>	<u>2.642</u>
Mutaties in het boekjaar					
Investeringen	349	0	0	16	365
Desinvesteringen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	<u>-119</u>	<u>-13</u>	<u>-2</u>	<u>-45</u>	<u>-179</u>
Saldo mutaties	230	-13	-2	-29	186
Saldo per 31 december 2024					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.136	115	112	226	4.590
Cumulatieve afschr. en waardeveranderingen	<u>-1.422</u>	<u>-96</u>	<u>-110</u>	<u>-132</u>	<u>-1.761</u>
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>2.714</u>	<u>19</u>	<u>2</u>	<u>94</u>	<u>2.829</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 2024 € 1.830.000.

### 4. Financiële vaste activa

Belastinglatenties	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Saldo begin boekjaar	55	71
Bij: dotatie	2.448	0
Af: onttrekking	<u>-13</u>	<u>-16</u>
Saldo einde boekjaar	<u>2.491</u>	<u>55</u>

De resterende looptijd van de latentie bedraagt voor de leningen 10 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 3,93%. In 2024 is een latentie verrekenbare verliezen opgenomen van € 2,4 miljoen. Deze is opgenomen voor zover toekomstige fiscale winsten beschikbaar zijn en contant gewaardeerd tegen de vreemd vermogen kostenvoet van 3,54%.

### Vlottende activa

5. Voorraden	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Overige voorraden	<u>0</u>	<u>42</u>
6. Vorderingen	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren	404	177
Te vorderen vennootschapsbelasting	3.227	0
Overlopende activa	<u>781</u>	<u>527</u>
Totaal vorderingen	<u>4.412</u>	<u>704</u>
Huurdebiteuren	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Zittende huurders	437	320
Vertrokken huurders	593	362
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>62</u>	<u>505</u>
Totaal huurdebiteuren	<u>1.092</u>	<u>1.187</u>

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 26/05/2025.

De voorziening dubieuze debiteuren is gewaardeerd tegen nominale waarde.

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Overlopende activa		
Servicekosten en fondsen	447	301
Vooruitbetaalde kosten	333	132
Overige vorderingen	0	94
Totaal overlopende activa	<u>781</u>	<u>527</u>

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
7. Liquide middelen		
Bank Nederlandse Gemeenten	217	9.953
Rabobank	83	180
Totaal liquide middelen	<u>300</u>	<u>10.133</u>

De kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeente bedraagt € 2 mln. per ultimo 2024.

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 2024 ad € 17.589.566 onttrokken aan de overige reserve.

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Herwaarderingsreserves	304.288	307.221
Overige reserves	111.694	108.762
Resultaat boekjaar	17.590	-71.844
Totaal eigen vermogen	<u>433.572</u>	<u>344.138</u>

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Herwaarderingsreserves		
Stand per 1 januari voor fouterstel	321.660	381.016
Effect fouterstel	-14.439	-9.627
Stand per 1 januari na fouterstel	<u>307.221</u>	<u>371.389</u>
Mutaties in het boekjaar		
Mutatie desinvesteringen	-1.780	-135
Mutatie herclassificatie	-622	-2.540
Mutatie waardering HW	-531	-61.500
Eenmalige correctie DAEB/ Niet-DAEB	0	6
Saldo mutaties	<u>-2.933</u>	<u>-64.168</u>
Stand per 31 december	<u>304.288</u>	<u>307.221</u>

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari voor fouterstel	175.794	128.300
Effect fouterstel	4.812	9.627
Stand per 1 januari na fouterstel	<u>180.606</u>	<u>137.928</u>
Mutaties in het boekjaar		
Resultaatverwerking vorig jaar	-71.844	-21.490
Mutatie desinvesteringen	1.780	135
Mutatie herclassificatie	622	2.540
Eenmalige correctie DAEB/ Niet-DAEB	0	-6
Mutatie waardering	531	61.500
Saldo mutaties	<u>-68.911</u>	<u>42.678</u>
Stand per 31 december	<u>111.694</u>	<u>180.606</u>

9. Voorzieningen

Samenwerking Iedereen woont mee

111.694	180.606
VOOR WAARMERKINGS- DOELEINDEN	
<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Verstegen accountants en adviseurs B.V.	
d.d. <b>26/05/2025</b>	

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	13.565
Overige voorzieningen	<u>69</u>	<u>92</u>
Totaal voorzieningen	<u>69</u>	<u>13.657</u>

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Saldo begin boekjaar	13.565	0
Bij: dotatie onrendabele top	0	22.632
Af: aanwending investeringskosten	<u>-13.565</u>	<u>-9.067</u>
Saldo einde boekjaar	<u>0</u>	<u>13.565</u>

Overige voorzieningen

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Saldo begin boekjaar	92	759
Bij: dotatie	0	26
Af: aanwending	0	-484
Af: vrijval	<u>-23</u>	<u>-209</u>
Saldo einde boekjaar	<u>69</u>	<u>92</u>

De overige voorzieningen bestaan uit een voorziening voor jubileumuitkeringen.

10. Langlopende schulden

Schulden / leningen kredietinstellingen	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Saldo begin boekjaar	156.492	143.739
Bij: kortlopend deel	<u>1.296</u>	<u>1.654</u>
	<u>157.788</u>	<u>145.393</u>
Bij: nieuwe leningen	16.500	14.000
Af: aflossingen	<u>-1.247</u>	<u>-1.654</u>
	15.253	12.346
Saldo einde boekjaar	173.041	157.739
Af: kortlopend deel	<u>-21.362</u>	<u>-1.247</u>
Totaal schulden / leningen kredietinstellingen	<u>151.679</u>	<u>156.492</u>

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt:

3,54% 3,43%

Overzicht naar geldgever:

	Aantal Leningen	Totaal saldo	Percentage actueel
Bank Nederlandse Gemeenten	16	104.984	61,4%
Nederlandse Waterschapsbank	8	53.571	31,3%
Goldman Sachs	1	12.500	7,3%
Totaal	25	171.055	100,0%

Overzicht naar type lening:

	Aantal Leningen	Totaal saldo	Percentage actueel
Fixe	10	72.871	42,6%
Roll-over	5	40.800	23,9%
Basisrente	4	36.500	21,3%
Lineair	3	10.780	6,3%
Annuïtair	3	10.104	5,9%
Totaal	25	171.055	100,0%

## Marktwaaarde basisrenteleningen

Naam financier	Storting	Hoofdsom	Einddatum lening	Actuele rente	Spread	Eerste rente herziening	Marktwaaarde 31-12-2024
BNG	15-12-2010	10.000	15-12-2060	3,100%	0,25%	15-12-2025	-2.561
NWB	17-12-2018	4.000	15-1-2060	2,925%	0,20%	15-1-2026	-863
NWB	17-12-2018	12.500	1-11-2058	2,925%	0,27%	15-9-2027	-2.315
NWB	17-12-2018	10.000	15-9-2061	2,925%	0,11%	3-11-2031	-2.620
		<b>36.500</b>					<b>-8.360</b>

Overzicht naar rente-klasse:

	Aantal Leningen	Totaal saldo	Percentage actueel
Variabel	5	40.800	23,9%
< 4%	15	92.329	54,0%
4% - 5%	5	37.926	22,1%
Totaal	25	171.055	100,0%

Overzicht naar looptijd:

	Aantal Leningen	Totaal saldo	Percentage actueel
Korten dan 1 jaar	2	16.000	9,4%
Tussen 1 en 5 jaar	3	9.400	5,5%
Langer dan 5 jaar	20	145.655	85,1%
Totaal	25	171.055	100,0%

Zekerheden

	Saldo	Onderpand
Door WSW geborgde leningen	160.675	nvt
Hypothecair onderpand niet-DAEB leningen (70% LTV)	10.380	8.571

De marktwaarde uitgaande van contant maken tegen de yield curve bedraagt € 201,9 miljoen (2023: € 178,8 miljoen)

Overige schulden

Waarborgsommen

	31-12-2024 x € 1.000	31-12-2023 x € 1.000
Saldo begin boekjaar	42	40
Mutatie	1	2
Saldo einde boekjaar	<u>43</u>	<u>42</u>

11. Overige schulden en overlopende passiva

	31-12-2024 x € 1.000	31-12-2023 x € 1.000
Overlopende rente	2.144	1.908
Vooruit ontvangen huurdebiteuren	479	432
Verlofrechten	92	102
Personeelsvereniging	7	0
Overige overlopende activa	468	463
Totaal overige schulden en overlopende passiva	<u>3.189</u>	<u>2.905</u>

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### WSW-obligoverplichting

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant is anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dit gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. Voor boekjaar 2024 bedroeg dit percentage 0,0297% resulterend in een obligoheffing van € 44.476,00.

De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen en bedraagt € 3.894.000. Wij hebben op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW de obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen tien werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, wordt deze rechtstreeks ten gunste van het WSW uitbetaald en nadien door ons afgelost.

### 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 31-12-2024 € 1.670.000 negatief (2023: € 1.507.000 negatief).

### Doelstellingen risicobeheer

In het treasury statuut van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het treasury statuut. 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.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. 26/05/2025

### 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 treasurywet. 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 2024 als volgt verdeeld in nominale waarde en marktwaarde:

	Actuele waarde 31-12-2024	Actuele waarde 31-12-2022	Nominale waarde 31-12-2024	Nominale waarde 31-12-2023	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Vaste rente
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000				
Renteswap	-529	-483	8.000	8.000	2-7-2012	2-7-2032	6-mnds EUR	3,24%
Renteswap	-793	-720	11.300	11.300	1-2-2013	1-2-2033	6-mnds EUR	3,24%
Renteswap	-348	-304	4.000	4.000	15-1-2016	15-1-2036	6-mnds EUR	3,24%
	<b>-1.670</b>	<b>-1.507</b>	<b>23.300</b>	<b>23.300</b>				

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 en eindigt in 2032. De totale leaseverplichting bedraagt € 3,1 miljoen.

De leaseverplichting kan als volgt worden gespecificeerd:

0 < 1 jaar	385.000
1 > 5 jaar	1.925.000
> 5 jaar	770.000

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 Woningstichting Samenwerking Vlaardingen 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 Woningstichting Samenwerking Vlaardingen voor al hetgeen tegenpartij uit hoofde van de overeenkomsten schuldig is of zal worden aan Woningstichting Samenwerking Vlaardingen. Deze hoofdelijkheid blijft van kracht zolang tegenpartij verplichtingen heeft uit de overeenkomsten. Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft een 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 Urgentiebeoordeling 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 2024 was € 23.000. Indien Woonnet Rijnmond, of Stichting Urgentiebeoordeling 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 2024 verwerkt. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op te betalen premies.

De dekkingsgraad op 31 december 2024 is vastgesteld op 130%. 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 2024 tot en met 2028 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 ultimo 2024 € 10,1 miljoen. De aangifte 2023 is nog niet ingediend.

## Aangegane verplichting nieuwbouwprojecten & renovatie projecten

De totaal aangegane verplichtingen inzake bouwprojecten bedraagt € 32,6 miljoen inclusief btw. De restant openstaande verplichtingen ultimo 2024 bedraagt € 13,2 miljoen inclusief btw.

## Onderhoudsverplichtingen

Op 31 december 2024 zijn de aangegane verplichtingen nihil.

## 6. Toelichting op de winst- en verliesrekening

### Bedrijfsopbrengsten

#### 12. Huuropbrengsten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<small>x € 1.000</small>	<small>x € 1.000</small>
Woningen en woongebouwen DAEB	26.439	26.084
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.635	2.433
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	140	126
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	455	432
	<u>29.669</u>	<u>29.075</u>
Huurderving wegens leegstand	-392	-280
Huurderving wegens oninbaarheid	-253	-156
Totaal huuropbrengsten	<u>29.025</u>	<u>28.639</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 5,1%.

#### 13. Opbrengsten servicecontracten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<small>x € 1.000</small>	<small>x € 1.000</small>
Afrekenbare opbrengsten servicecontracten	2.355	2.184
Niet-afrekenbare opbrengsten servicecontracten	281	270
Te verrekenen met huurders	447	301
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>3.083</u>	<u>2.755</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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<small>x € 1.000</small>	<small>x € 1.000</small>
Afrekenbare lasten servicecontracten	-2.745	-2.580
Niet-afrekenbare lasten servicecontracten	-345	-411
Totaal lasten servicecontracten	<u>-3.090</u>	<u>-2.991</u>

#### 15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<small>x € 1.000</small>	<small>x € 1.000</small>
Kosten woonruimteverdeling	-96	-64
Toegerekende organisatiekosten uit overige bedrijfslasten	-1.096	-1.383
Toegerekende organisatiekosten uit lonen en salarissen	-1.087	-853
Overige lasten	0	0
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>-2.279</u>	<u>-2.300</u>

### Lonen en salarissen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<small>x € 1.000</small>	<small>x € 1.000</small>
Lonen en salarissen	-2.613	-2.181
Sociale lasten	-436	-350
Pensioenlasten	-306	-285
Overige personeelskosten inclusief inhuur	-864	-1.413
Totaal lonen en salarissen	<u>-4.219</u>	<u>-4.229</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:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Directie	1,0	1,0
Wonen	14,3	10,8
Vastgoed	8,8	8,6
Staf	5,6	4,3
Bedrijfsvoering	7,1	7,1
<b>Totaal FTE</b>	<b>36,7</b>	<b>31,8</b>

Toerekening lonen en salarissen

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.087	-853
Onderhoudsactiviteiten	-684	-570
Vastgoed in ontwikkeling	-337	-324
Leefbaarheid	-206	-155
Overige organisatiekosten	-1.041	-914
<b>Totaal</b>	<b>-3.355</b>	<b>-2.816</b>

Toerekening bedrijfslasten

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.192	-1.447
Onderhoudsactiviteiten	-810	-780
Vastgoed in ontwikkeling	-236	-210
Leefbaarheid	-219	-145
Overige organisatiekosten	-1.175	-1.057
<b>Totaal</b>	<b>-3.632</b>	<b>-3.638</b>

### Afschrijvingen

In 2024 is voor totaal € 178.562 afgeschreven op de materiële vast activa en voor een bedrag van € 190.572 op de Immateriële vaste activa.

### 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 2024 is als volgt:

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

	<b>M. van de Velde</b>
Functie (functienaam)	Bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100,000%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	133.598
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	21.382
<b>Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris</b>	<b>154.980</b>

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	170.000
--	---------

#### Vergelijkende gegevens 2023

In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100,000%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	125.414
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	20.105
<b>Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris</b>	<b>145.519</b>

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	163.000
--	---------

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. **26/05/2025**.

## Toezichthoudende topfunctionarissen

	<b>De heer J. Nijhof</b>	<b>De heer E.A. van der Veer</b>	<b>Mevr. M.E. Kreber</b>
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>20.400</b>	<b>13.600</b>	<b>13.600</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000
<i><u>Vergelijkende gegevens 2023</u></i>			
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23	1-jan-23	1-jan-23
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23	31-dec-23	31-dec-23
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>19.560</b>	<b>13.040</b>	<b>13.040</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300
	<b>Mevr. E. van Engel</b>	<b>Mevr. S.I. Orgers-Barten</b>	
Functie (functienaam)	Lid RvC	Lid RvC	
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>13.600</b>	<b>13.600</b>	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.000	17.000	
<i><u>Vergelijkende gegevens 2023</u></i>			
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23	1-jan-23	
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23	31-dec-23	
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>13.040</b>	<b>13.040</b>	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.300	16.300	

## Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Woningstichting Samenwerking ingedeeld in klasse E, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het Bestuur van € 170.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 25.500 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 17.000. Deze maxima worden niet overschreden.

Accountantskosten	2024		2023	
	x € 1.000		x € 1.000	
	Verstegen	Deloitte	Verstegen	Deloitte
Onderzoek van de jaarrekening	75	0	76	0
Andere controleopdrachten	4	0	4	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	54	0	16
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0
Totaal	79	54	80	16

16. Lasten onderhoudsactiviteiten	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Reparatieonderhoud	-2.117	-2.173
Mutatieonderhoud	-2.559	-2.537
Planmatig onderhoud	-5.935	-6.092
Toegerekende organisatiekosten uit overige bedrijfslasten	-810	-780
Toegerekende organisatiekosten uit lonen en salarissen	<u>-684</u>	<u>-570</u>
Totaal onderhoudsactiviteiten	<u><u>-12.105</u></u>	<u><u>-12.152</u></u>
17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Erfpacht	-104	-104
Belastingen	-2.121	-2.012
Verzekeringen	-196	-200
Sectorale heffingen	<u>-38</u>	<u>-43</u>
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u><u>-2.459</u></u>	<u><u>- 2.359</u></u>
18. Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Bruto verkoopopbrengst	327	259
Af: Marktwaaarde verkopen	<u>-152</u>	<u>-164</u>
	175	95
Toegerekende organisatiekosten	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	<u><u>175</u></u>	<u><u>95</u></u>
19. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.694	-22.490
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>4.610</u>	<u>-51.693</u>
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u><u>8.304</u></u>	<u><u>-74.183</u></u>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Stand voor fouterstel	4.610	-47.128
Effect fouterstel	0	-4.565
Stand per 31 december na fouterstel	<u><u>4.610</u></u>	<u><u>-51.693</u></u>
Overige organisatiekosten	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Kosten Bestuur en RvC	-81	-85
Kosten jaarrekening en fiscaal	-143	-124
Obligoheffing	-44	-198
Toegerekende organisatiekosten uit overige bedrijfslasten	-906	-849
Toegerekende organisatiekosten uit lonen en salarissen	<u>-1.041</u>	<u>-913</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u><u>-2.216</u></u>	<u><u>-2.169</u></u>
20. Leefbaarheid	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Directe kosten leefbaarheid	-329	-264
Toegerekende organisatiekosten uit overige bedrijfslasten	-219	-145
Toegerekende organisatiekosten uit lonen en salarissen	<u>-206</u>	<u>-155</u>
Totaal leefbaarheid	<u><u>-754</u></u>	<u><u>-564</u></u>

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. **26/05/2025**.

## 21. Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Rentebaten rekening-courant	153	101
Vrijval agio	0	48
Overige rentebaten	29	50
Totaal rentebaten	<u>182</u>	<u>199</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Rente leningen kredietinstellingen	-5.804	-5.124
Borgstellingsprovisie	-35	-42
Rentelasten rekening-courant	-5	-9
Overige rentelasten	-81	-22
Totaal rentelasten	<u>-5.925</u>	<u>-5.197</u>
Totaal financiële baten en lasten	<u>-5.743</u>	<u>-4.998</u>

## 22. Belastingen

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Belastingen over resultaat boekjaar	0	-1.535
Correcties voorgaande jaren	3.214	-66
Mutatie latenties	2.436	-16
Totaal belastingen	<u>5.649</u>	<u>-1.617</u>

### Toelichting belastbaar bedrag

Commercieel resultaat na vennootschapsbelasting	17.590
Correctie vennootschapsbelasting	-5.649
Commercieel resultaat voor belasting	11.940

### Af:

Fiscaal onderhoud (commercieel geactiveerd)	-17.894
Overige waardeveranderingen	-8.731
Fiscale verkoop doteren aan HIR	-197
Afschrijving disagio leningen	-109
Fiscale afschrijving MVA in exploitatie	-98
Overige voorzieningen	-23

### Bij:

Fiscale correctie boekwaarde verkopen	22
Vrijval fiscaal gewaardeerde derivaten	317
Fiscaal toegerekende rente aan projecten	46
Fiscale afschrijving MVA ten dienste van de exploitatie	20
Gemengde kostenaf trek	10
Rente aftrekbeperking (ATAD)	<u>4.552</u>

### Totaal belastbaar bedrag

**-10.146**

### Totaal belastinglast


**0**

De VPB last bedraagt nihil. Tezamen met de latente VPB agio van -€ 13.000, latente VPB voor verrekenbare verliezen van € 2.449.000, aanpassingen diversen aangiften en verrekningen van verliezen bedraagt het fiscaal resultaat € 5.649.000 positief.

De effectieve belastingdruk bedraagt in 2024 0% (2023:-2,34% ) en het toepasselijke belastingtarief is 19% over de eerste € 200.000 (2023 19% over de eerste € 200.000) en daarna 25,8%. De afwijkende belastingdruk wordt veroorzaakt door bovenstaande commerciële/fiscale verschillen.

In de berekening van de VPB 2024 is rekening gehouden met een renteaftrekbeperking van € 4.552.000. Dit zou in de toekomst nog verrekenbaar kunnen zijn. De correctie voorgaande jaren betreft in 2019 een correctie op erfrocht, in 2021 verrekenbare verliezen, in 2022 een te hoge voorlopige aanslag en in 2023 een uiteindelijk verlies in plaats van een winst.

**VOOR WAARMERKINGS-  
DOELLENDE**

 Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. **26/05/2025**

## 6.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Half april heeft het kabinet besloten de huren te bevroren voor 2025 en 2026. Dit heeft ten gevolge dat de beleidswaarde, zoals toegelicht in de jaarrekening, lager zal uitvallen dan verantwoord staat. De impact op de beleidswaarde bedraagt circa € 24,0 miljoen, wat 5,4% lager is dan de waarde in de toelichting.

## 6.2 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, 26 mei 2025

Was getekend

Dhr. M. van de Velde,  
Directeur-bestuurder

### 6.3 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, 26 mei 2025

De Raad van Commissarissen

Was getekend

De heer ing. J. Nijhof  
Voorzitter Raad van Commissarissen

Was getekend

De heer O. Beljaars  
Lid van de Raad van Commissarissen

Was getekend

De heer A. Tahraoui  
Lid van de Raad van Commissarissen

Was getekend

Mevrouw E.D. van Engel  
Lid van de Raad van Commissarissen

Was getekend

Mevrouw S. Orgers-Barten  
Lid van de Raad van Commissarissen

## 7. Jaarrekening DAEB

### 7.1 Balans DAEB

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Computersoftware	460	589
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	539.334	524.890
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>4.599</u>	<u>483</u>
	543.932	525.373
<i>Materiële vaste activa</i>		
Activa tdv exploitatie		
Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	2.829	2.642
<i>Financiële vaste activa</i>		
Latente belastingvorderingen	2.295	55
Interne lening niet-DAEB	9.500	11.250
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>38.058</u>	<u>35.058</u>
	49.852	46.363
Vlottende activa		
Voorraden	0	38
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	397	146
Te vorderen vennootschapsbelasting	3.002	
Overlopende activa	<u>815</u>	<u>531</u>
	4.214	677
Liquide middelen	42	11.957
Totaal	<u>601.330</u>	<u>587.640</u>

	<u>31-12-2024</u>		<u>31-12-2023</u>
	x € 1.000		x € 1.000
Passiva			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserves	304.288		307.221
Overige reserves	111.694		180.606
Resultaat boekjaar	<u>17.590</u>		<u>-71.844</u>
		433.572	415.983
Voorzieningen			
Voorzieningen onrendabele investeringen en Herstructureringen			13.565
Overige voorzieningen	<u>64</u>		<u>85</u>
		64	13.650
Langlopende schulden			
Schulden / leningen kredietinstellingen	141.509		150.612
Overige schulden	<u>24</u>		<u>22</u>
		141.533	150.634
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	21.152		1.127
Schulden aan leveranciers	1.471		2.621
Te betalen vennootschapsbelasting	0		313
Te betalen omzetbelasting	439		378
Te betalen loonheffing en premies SV	0		80
Overige schulden en overlopende passiva	<u>3.099</u>		<u>2.844</u>
		26.161	7.373
Totaal		<u><u>601.330</u></u>	<u><u>587.640</u></u>

## 7.2 Winst- en verliesrekening DAEB

	<b>2024</b> x € 1.000	<b>2023</b> x € 1.000
Huuropbrengsten	25.964	25.861
Opbrengsten servicecontracten	3.028	2.691
Lasten servicecontracten	-2.954	-2.927
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.097	-2.131
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.077	-11.774
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-2.244</u>	<u>-2.331</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.619	9.389
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	327	259
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-152</u>	<u>-164</u>
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	175	95
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.694	-20.541
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	<u>2.676</u>	<u>-50.901</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.370	-71.441
Overige organisatiekosten	-2.043	-2.016
Leefbaarheid	-754	-564
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	632	760
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-5.665</u>	<u>-5.180</u>
Saldo financiële baten en lasten	<u>-5.033</u>	<u>-4.420</u>
Resultaat voor belastingen	9.334	-68.975
Belastingen	5.256	-1.854
Aandeel in resultaat niet-DAEB	3.000	-1.033
Resultaat na belastingen	<u><u>17.590</u></u>	<u><u>-71.844</u></u>

### 7.3 Kasstroomoverzicht DAEB (directe methode)

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	25.756	25.850
Vergoedingen	2.945	2.422
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Rente ontvangsten	<u>632</u>	<u>676</u>
Saldo ingaande kasstromen	29.333	28.948
Uitgaven		
Erfpacht	-104	-104
Personeelsuitgaven	-3.220	-2.633
Onderhoudsuitgaven	-9.731	-10.611
Overige bedrijfsuitgaven	-8.532	-8.317
Rente uitgaven	-5.454	-5.055
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-80	-198
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid	-371	-156
Vennootschapsbelasting	<u>-299</u>	<u>967</u>
Saldo uitgaande kasstromen	-27.790	-26.108
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.543	2.840
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.757	7.638
Desinvesteringsontvangsten overig	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal van ontvangsten MVA	1.757	7.638
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-1.564	-415
Verbeteruitgaven	-25.562	-9.806
Aankoop	-336	0
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	<u>-423</u>	<u>-138</u>
Totaal van uitgaven MVA	-27.886	-10.359
Ontvangsten/ uitgaven FVA		
Aflos interne lening Niet-DAEB	<u>1.750</u>	<u>0</u>
Totaal van ontvangsten/ uitgaven FVA	1.750	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-24.379	-2.721
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	12.000	8.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-1.079	-1.606
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.921	6.394
Mutatie stand liquide middelen	-11.915	6.513
Liquide middelen per 1 januari	11.957	5.444
Liquide middelen per 31 december		

## 8. Jaarrekening niet-DAEB

### 8.1 Balans niet-DAEB

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	57.431	54.263
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
	57.431	54.263
Latente belastingvorderingen	196	0
Vlottende activa		
Vorraden	0	3
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	7	30
Te vorderen vennootschapsbelasting	225	
Overlopende activa	<u>11</u>	<u>0</u>
	242	30
Liquide middelen	258	-1.823
Totaal	<u>58.128</u>	<u>52.472</u>

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	<small>x € 1.000</small>	<small>x € 1.000</small>
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	24.840	23.569
Overige reserves	10.218	12.521
Resultaat boekjaar	<u>3.000</u>	<u>-1.033</u>
	38.058	35.058
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en Herstructureringen	0	0
Overige voorzieningen	<u>6</u>	<u>7</u>
	6	7
Langlopende schulden		
Schulden / leningen kredietinstellingen	10.170	5.880
Interne lening DAEB	9.500	11.250
Overige schulden	<u>19</u>	<u>20</u>
	19.689	17.150
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	210	120
Schulden aan leveranciers	26	35
Te betalen vennootschapsbelasting	0	27
Te betalen omzetbelasting	6	5
Te betalen loonheffing en premies SV	0	6
Overige schulden en overlopende passiva	<u>135</u>	<u>64</u>
	376	257
Totaal	<u><u>58.128</u></u>	<u><u>52.472</u></u>

## 8.2 Winst- en verliesrekening niet-DAEB

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
Huuropbrengsten	3.061	2.778
Opbrengsten servicecontracten	55	63
Lasten servicecontracten	-136	-64
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-182	-169
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.029	-377
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-215</u>	<u>-28</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.554	2.203
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>0</u>	<u>0</u>
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-1.949
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	<u>1.935</u>	<u>-792</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.935	-2.742
Overige organisatiekosten	-173	-153
Leefbaarheid	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-709</u>	<u>-578</u>
Saldo financiële baten en lasten	<u>-709</u>	<u>-578</u>
Resultaat voor belastingen	2.606	-1.270
Belastingen	<u>394</u>	<u>237</u>
Resultaat na belastingen	<u><u>3.000</u></u>	<u><u>-1.033</u></u>

### 8.3 Kasstroomoverzicht niet-DAEB (directe methode)

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	3.100	2.810
Vergoedingen	86	77
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Rente ontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	3.186	2.887
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	-232	-161
Onderhoudsuitgaven	-899	-482
Overige bedrijfsuitgaven	-618	-324
Rente uitgaven	-694	-561
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-3	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid	0	0
Vennootschapsbelasting	-54	21
Saldo uitgaande kasstromen	-2.500	-1.507
Kasstroom uit operationele activiteiten	686	1.380
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	336	0
Desinvesteringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten MVA	336	0
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	-141	-65
Aankoop	-1.430	-7.379
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	-0	0
Totaal van uitgaven MVA	-1.571	-7.444
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-1.234	-7.444
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	4.500	6.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	-1.870	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.630	6.000
Mutatie stand liquide middelen	2.082	-64
Liquide middelen per 1 januari	-1.823	-1.759
Liquide middelen per 31 december	259	-1.823

## 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 2024 ad € 17.589.566 toegevoegd aan de overige reserves.

Aan de raad van commissarissen van  
Woningstichting Samenwerking Vlaardingen

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 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 risicomanagementsysteem van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woningstichting Samenwerking Vlaardingen opgenomen in hoofdstuk 6.3 van het jaarverslag. De door Woningstichting Samenwerking Vlaardingen 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 Woningstichting Samenwerking Vlaardingen. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van materiele schattingsposten en memoriaalboekingen. 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, de audit commissie 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 servicecontracten, opbrengst verkoop en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en door geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

### **Controleaanpak continuïteit**

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woningstichting Samenwerking Vlaardingen opgenomen in hoofdstuk 6.2 van 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 Woningstichting Samenwerking Vlaardingen 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 Woningstichting Samenwerking Vlaardingen.

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 Woningstichting Samenwerking Vlaardingen haar continuïteit niet langer kan handhaven.



### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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



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

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

Jaap Schot  
26 mei 2025 12:02 +02:00



drs. J. (Jaap) Schot RA