

**Woningbouwvereniging
Samenwerking Slikkerveen**

Jaarstukken 2020

INHOUDSOPGAVE

A. JAARVERSLAG VAN HET BESTUUR EN RVC 2020

1.	Algemeen	4
2.	Algemene beschouwingen	4
3.	Organisatie	5
4.	Administratie	7
5.	Verslag van de werkzaamheden	7
6.	Overleg, samenwerking	9
7.	Integriteitscode	9
8.	Aedes-code	9
9.	Governance	9
10.	Verklaring Bestuur	14
11.	Verslag Raad van Commissarissen	15
12.	Verklaring Raad van Commissarissen	27

B. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1.	Inleiding	28
2.	Passend huisvesten van de doelgroep	28
3.	Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit	28
4.	Betrekken van huurders bij beleid en beheer	29
5.	Waarborgen van de financiële continuïteit	30
6.	Werkzaam zijn in het belang van de Volkshuisvesting	30
7.	Verbindingen	30
8.	Beleggingen	30

C. JAARREKENING 2020

1.	Balans per 31 december 2020 - activa	31
2.	Balans per 31 december 2020 - passiva	32
3.	Winst- en verliesrekening 2020	33
4.	Kasstroomoverzicht 2020	34
5.	Algemene grondslagen	35
6.	Grondslagen voor de bepaling resultaat	37
7.	Toelichting op de posten van de balans	39
8.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	45
9.	Resultaatbestemming en ondertekening	50

Bijlage 1. Winst -en verliesrekening 2020 DAEB en niet-DAEB

Bijlage 2. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB over 2020

A. JAARVERSLAG VAN HET BESTUUR 2020

1. Algemeen

Naam van de toegelaten instelling:

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer.

Gevestigd in de gemeente Ridderkerk.

Correspondentieadres: Willemstraat 73a,
2983 EP Ridderkerk.

Datum van oprichting: 11 oktober 1919

Toelating: Koninklijk besluit, 20 januari 1920, no. 20.

Inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Rotterdam onder nummer 24107894.

Het bezit van de vereniging is als volgt opgebouwd:

- 137 eengezinswoningen
- 32 twee kamer appartementen
- 1 winkel

2. Algemene beschouwingen

Als kleine woningcorporatie is het niet eenvoudig ons te handhaven in een maatschappij die streeft naar vergroting.

De nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is geworden vergt van de bestuurders van onze vereniging veel extra inzet om aan alle gestelde eisen te voldoen.

In 2020 heeft de vereniging de nieuwbouw van een kantoorruimte voor de vereniging gerealiseerd. Dit is in het kader van verdere professionalisering en uitbreiding van het aantal medewerkers een grote stap voorwaarts.

De prestatieafspraken zijn door het bestuur, gemeente en de bewonerscommissie opgesteld en worden in de loop van 2021 vastgesteld. In het verleden vond de gemeente Ridderkerk het niet

zinnig om met de woningcorporatie in gesprek te gaan over de prestatieafspraken. In het voorjaar van 2019 is dit standpunt veranderd. Inmiddels zijn de prestatieafspraken in een afrondende fase en wordt er met de gemeente Ridderkerk overleg gepleegd over eventuele nieuwbouw.

In de loop van 2021 wordt het nieuwe beleidsplan afgerond. Dit is opgesteld door het bestuur, de RVC en de bewonerscommissie.

We zijn als bestuur trots dat ondanks alle nieuwe wetten en eisen de vereniging standhoudt en dat we onze tevreden bewoners voorzien van goede sociale huurwoningen. De woningen zijn kwalitatief op een goed niveau.

De financiële situatie van de vereniging is goed waardoor de onderhoudswerkzaamheden op tijd en goed uitgevoerd kunnen worden. Door het aanhouden van het Covid-19 pandemie was het niet verantwoord om het geplande schilderonderhoud in 2020 te laten uitvoeren. Dit planmatig onderhoud is verschoven naar 2021. Ook zijn voldoende middelen om eventuele sloop/ nieuwbouw te realiseren. Hier wordt in onderzoek naar gedaan.

3. Organisatie

Bestuur

De samenstelling van het bestuur is per 31 december 2020 als volgt:

Naam	Functie	Aftredend in
A.Preesman	Voorzitter	2023
E.C. Berkhout	Penningmeester	2024
D. Liefhebber	Lid	2023

Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is per 31 december 2020 als volgt:

Naam	Functie	Aftredend in
A.H. Wulffraat	Voorzitter	2021
F. I. van der Schans	Lid	2023
C.Greten	Lid	2023

Nevenfuncties leden bestuur en Raad van Commissarissen.

<u>Naam</u>	<u>Beroep</u>	<u>Nevenfuncties</u>
-------------	---------------	----------------------

A.Preesman	Gepensioneerd	Geen
E.C. Berkhout	Ondernemer	Geen
D. Liefhebber	Gepensioneerd	Penningmeester WV Rhoonse Grienden
A.H. Wulffraat	Gepensioneerd	Geen
F. I. v.d. Schans	Werkzaam in IT	Geen
C.Greten	Jurist	Geen

Bewonerscommissie

De bewonerscommissie bestaat uit de volgende personen:

Naam	Functie
H.Kuiper	Voorzitter
A.de Jong	Lid
R. Bok	Lid

De bewonerscommissie is betrokken geweest bij het vaststellen van de huurverhoging, het opstellen van de prestatieafspraken en de samenstelling van het beleidsplan. De bewonerscommissie onderhoudt het contact tussen het bestuur en de bewoners. Bijna alle bewoners zijn lid van de bewonersvereniging.

Bewonersvereniging

De bewonersvereniging bestaat uit de volgende personen:

Naam	Functie
S. van der Sluijs	Voorzitter
W. Beerens	Lid
M. Huizer	Lid
S.A. Kroon	Lid
Z. van Antwerpen	Lid

De bewonersvereniging beheert het contributiefonds en onderhoudt het contact tussen het bestuur en de bewoners. Bijna alle bewoners zijn lid van de bewonersvereniging

Vergaderingen

Vergaderingen bestuur en Raad van Commissarissen

Het bestuur kwam dit jaar 8 maal bijeen. Daarbuiten zijn er 5 vergaderingen gezamenlijk met de Raad van Commissarissen gehouden.

De belangrijkste besluiten die genomen zijn waren:

- Het vaststellen van de jaarrekening en het jaarverslag.
- Het vaststellen van de meerjaren onderhoudsbegroting.
- Vaststellen huurverhoging en huurbeleid.
- Opstellen prestatieafspraken.
- Opstellen beleidsplan.
- Nieuwbouw kantoor.
- Inventarisatie sloop/nieuwbouwplannen woningen.
- Toewijzen van leegkomende woningen.
- Beoordelen onderhoudswerkzaamheden, opdracht geven, controle werkzaamheden en controle facturatie.
- Vergelijken van de werkelijk gemaakte onderhoudskosten met de begrote kosten.
- Controle op financiën.
- Bespreken en besluiten nemen in het kader van beleggingen.

Algemene ledenvergadering

Er is in 2020 geen Algemene ledenvergaderingen gehouden. Dit komt doordat er vanwege de Covid-19 pandemie geen vergadering mogelijk was. Alle leden hebben een brief ontvangen met de mededeling dat zij de benodigde stukken via de website konden bekijken. Op verzoek konden leden de stukken ook in uitgeprinte vorm ontvangen. De leden konden reageren op de jaarstukken en de besluiten. Er zijn vanuit de leden geen op- of aanmerkingen binnengekomen.

De in de brief naar de leden genoemde punten waren:

- De jaarrekening.
- Vaststellen meerjaren onderhoudsbegroting.
- Huurverhoging.
- Nieuwbouw kantoor.

4. Administratie

De administratie wordt verzorgd door mw. L. van der Sluis. Het jaarverslag wordt door externe boekhouder opgesteld. Het accountantskantoor Verstegen Accountants verricht de controle.

5. Verslag van de werkzaamheden

Nieuwbouw kantoor

In 2020 heeft woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer de nieuwbouw van een kantoor gerealiseerd. Dit toegankelijke kantoor is staat op een centrale plek ten opzichte van het woningbezit. Het nieuwe kantoor biedt ruimte voor uitbreiding van het personeelsbestand.

Het onderhoud

De totale onderhoudskosten bedroegen in 2020 € 243.472.

De kosten voor het vervangen van vloeren zijn een behoorlijk deel van de onderhoudsuitgaven.

De staat van onderhoud van de woningen is goed.

Dagelijks onderhoud

Alle onderhoudsklachten lopen via het kantoor van de vereniging. De onderhoudsklachten worden volgens het daarvoor geldende protocol afgehandeld.

Het onderhoud aan de cv-installaties is uitbesteed aan derden. Huurders kunnen het betreffende bedrijf 24 uur per dag bereiken voor storingen aan de CV of warmwaterinstallatie.

Mutatie onderhoud

In 2020 zijn er 5 mutaties geweest. Deze mutaties hebben een bedrag van € 101.270 aan onderhoudskosten gekost.

Verhuur

De vereniging beheert een eigen wachtlijst voor woningzoekenden. De wachttijden op de wachtlijst worden steeds langer. De gemiddelde wachttijd bedraagt momenteel 5-6 jaar. Aan de hand van deze wachtlijst worden woningen toegewezen. Uiteraard moeten de huishoudens die een woning krijgen toegewezen voldoen aan de eisen voor het aantal personen en mag het inkomen niet boven de inkomensgrens uitkomen.

In 2020 zijn er 5 mutaties geweest. Het aantal ingeschreven kandidaten is ruim voldoende om leegkomende woningen opnieuw te verhuren.

6. Overleg, samenwerking

De kleine corporaties hebben gezamenlijk afspraken met de gemeente Ridderkerk gemaakt betreffende het woningtoewijzingsbeleid.

Met de gemeente Ridderkerk is er afgesproken in de loop van 2021 de prestatieafspraken af te ronden.

Mevrouw van der Sluis neemt namens de woningbouwvereniging deel aan het Wijkoverleg Slikkerveer. Het Wijkoverleg is een overlegorgaan tussen de gemeente Ridderkerk, belanghebbende organisaties en bewoners uit de wijk Slikkerveer. In het wijkoverleg worden onder andere zaken besproken die betrekking hebben op de leefbaarheid en veiligheid van de wijk Slikkerveer.

7. Integriteitscode

Op grond van de governancecode woningcorporaties werkt de woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer volgens een integriteitscode in de vorm van een gedragscode.

8. Aedes-code

Sinds 1 januari 2020 is de vereniging lid van Aedes.

9. Governance

9.1 Governancecode

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer onderschrijft voor zover dit mogelijk is voor een kleine woningcorporatie, de Aedes-code en de in de Governancecode woningcorporaties vastgelegde beginselen.

9.2 Organisatie

De vereniging heeft een klein bezit van 170 verhuureenheden. De werkzaamheden worden verricht door een bestuur dat bestaat uit 3 personen. De bestuursleden zijn allen vrijwilligers.

Er is een Raad van Commissarissen die bestaat uit 3 vrijwilligers, 1 van deze personen is huurder.

De vereniging heeft 1 medewerker in dienst. In de loop van 2021 komt er een tweede personeelslid bij. Alle werkzaamheden die worden verricht zijn omgeschreven in een taakomschrijving die is opgesteld door het bestuur.

Bijna alle huurders zijn lid van de vereniging en zij worden vertegenwoordigd door de bewonerscommissie.

9.3 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit 3 personen, allen vrijwilligers. De RVC is het Klankbord van bestuur en staat het bestuur met raad ter zijde. De verhouding tot besturen is dat de RVC vragen kunnen stellen en suggesties kunnen doen maar dat ongevraagd adviseren het bestuur ongepast zou kunnen beïnvloeden.

Belangrijk is te weten dat het bestuur bestuurt en de RVC hierop slechts toezicht houdt.

9.4 Het bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- De realisatie van de doelstellingen van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer.
- Het opstellen en uitvoeren van het beleid.
- Het bewaken van de financiën van de vereniging
- Het uitvoeren, aansturen en controleren van alle werkzaamheden voor de instandhouding van het woningbezit.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen en de leden. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen alle informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van commissarissen.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden kijkt het bestuur kritisch naar de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen.

9.5 Leden van het bestuur

In onderstaand schema is de samenstelling van het bestuur per 31 december 2020 weergegeven, evenals de ontvangen vergoedingen.

Naam	Functie	Vergoeding
A.Preesman	Voorzitter	€ 1.700,--
E.C. Berkhout	penningmeester	€ 4.200,--
D.Liefhebber	Lid	€ 4.200,--

9.6 Tegenstrijdige belangen

In 2020 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders, zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode woningcorporaties.

9.7 Interne risicobeheersing- en controlesystemen

Risicobeheersing

Het bestuur van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer is verantwoordelijk voor de interne en externe risicobeheersing, voor het managen van de financiële en operationele risico's. Voor de bedrijfsprocessen "crediteurenafhandeling, onderhoudsprocedure, nieuwe huurovereenkomsten" zijn in 2014 protocollen gemaakt en in het voorjaar van 2015 verder uitgewerkt. Het bestuur heeft in 2020 zichtbaar de naleving van deze procedures bewaakt. Ook wordt er voor gezorgd dat de protocollen constant up to date worden gehouden.

Liquiditeitsrisico

De liquiditeit wordt gemonitord aan de hand van de meerjarenbegroting. De vereniging heeft een beleggingsportefeuille met een aantal obligaties. Het bestuur heeft besloten geen obligaties meer aan te kopen. Alle vrijkomende gelden van aflopende obligaties worden geparkeerd op 1 van de spaarrekeningen van de vereniging.

Kredietrisico

De activiteiten van de vereniging leveren geen kredietrisico's op.

1. Strategisch:

In de afgelopen jaren heeft de vereniging gemerkt dat het steeds moeilijker wordt om deskundige leden voor het bestuur en voor de Raad van Commissarissen te hebben. Het bestuur realiseert zich, dat dit voor de continuïteit van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer een knelpunt kan worden. Daarom overlegt het bestuur met de andere woningcorporaties in de regio.

2. Operationeel:

In kleine corporaties is het wegvallen van sleutelfunctionarissen een risico. Omdat de administratie bij ziekte kan worden waargenomen door 1 of meerdere leden van het bestuur, is dit risico afgedekt. Voor het

onderhoud werkt het bestuur met een begroting en meerjarenbegroting. Bij vertrek van een huurder wordt de woning opgeknapt. Dit is te zien in de kosten van het mutatie-onderhoud. Omdat woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer gemiddeld 6 woningmutaties per jaar heeft, is deze onderhoudspost opgenomen in de onderhoudsbegroting.

3. Financieel:

De kasstromen in de jaren 2021-2026 zullen volgens de opgestelde prognoses positief zijn.

4. Financiële verslaggeving.

De jaarrekening 2020 is opgesteld met als waarderingsgrond de “marktwaarde in verhuurde staat”.

Voor dat doel heeft het Ministerie van Wonen en Rijksdienst een Handboek beschikbaar gesteld.

5. Wetten en regels.

In dit opzicht noemen wij het fiscale risico. Voor de afdrachten van vennootschapsbelasting en de loonbelasting worden periodiek aangiften verzorgd. Voor het uitvoeren van het onderhoud werkt woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer met aannemers, waarvoor verklaringen van goed betalingsgedrag werden gevraagd.

Financiële positie

Vanaf 2016 wordt het bezit gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarde is aanzienlijk hoger dan de voorheen gehanteerde historische kostprijs. Het bestuur heeft kritisch naar de meerjarenonderhoudsbegroting gekeken en wijzigingen doorgevoerd. Dit heeft de kasstromen voor de toekomst positief beïnvloed.

Aangezien er voldoende financiële middelen aanwezig zijn, is er geen behoefte om elders middelen aan te trekken.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop -als de huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer heeft dit tot een

stijging van de marktwaarde in verhuurde staat geleid. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 3.610.000 gegroeid naar een waarde van € 19.130.000. Dit geeft een waardegroei van 23,3%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral een gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten instellingen. In 2018 en in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten van de markt. Hiermee 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 corporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 11.455.000. De voornaamste oorzaak hiervoor is het feit dat Samenwerking streeft naar het voorzien in huisvesting tegen een zo laag mogelijke huur. Dit resulteert in een verlaging van € 9.725.000.

Deze lage beleidswaarde impliceert dat 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Controlesystemen

Gezien de omvang van de organisatie bestaat het controlesysteem uit het bestuur en de Raad van Commissarissen. De Raad van

Commissarissen geeft de externe accountant (Verstegen Accountants en Adviseurs) waar nodig aanvullende controle-opdrachten.

Externe accountant

In samenspraak met het bestuur is de externe accountant benoemd door de Raad van Commissarissen.

Voor het verslagjaar 2020 wordt de controle uitgevoerd door Verstegen Accountants en Adviseurs. Na controle stelt de accountant het verslag over het onderzoek van de jaarrekening op. Dit verslag wordt met het bestuur en de Raad van Commissarissen besproken en na vaststelling aan de leden ter goedkeuring aangeboden.

10. Verklaring bestuur

Het verslag biedt een getrouw beeld van het functioneren en de financiële positie van de vereniging.

Er is geen sprake van aanvullende informatie over de situatie per balansdatum.

Voorzitter

Penningmeester

Alg. bestuurslid

A. Preesman

E.C. Berkhout

D. Liefhebber

11. Verslag Raad van Commissarissen

Met dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen (RVC), als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Een RVC bewaakt continuïteit, reputatie, legitimiteit, doelmatigheid en rechtmatigheid van het handelen van het bestuur, de organisatie en van zichzelf.

Het externe toezicht kader wordt gevormd door wet- en regelgeving vanuit de overheid en de sector:

- Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)
- Statuten conform het Burgerlijk Wetboek
- Beleid en Kaders van toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het interne toezicht kader is de uitwerking van wet- en regelgeving en strategie in de eigen documenten.

De eisen die worden gesteld aan het besturen van een woningbouwvereniging zijn de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Dit heeft voor onze kleine organisatie geresulteerd in diverse maatregelen vanuit de overheid die veel vragen van het bestuur en de medewerkers.

Ondanks deze maatregelen streven wij ernaar volledig te voldoen aan de gestelde eisen die benodigd zijn te voorkomen opgeslokt te worden door een grotere organisatie met (mogelijk grote) negatieve gevolgen voor onze huurders

Wij willen onze huurders, naast de best mogelijke woning tegen de best mogelijke huurprijs, ook de continuïteit aanbieden die ze van ons gewend zijn.

In dit jaarverslag legt de RVC-verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan:

1. Hoofdtaken en Bevoegdheden
2. Samenstelling en deskundigheid
 - o Samenstelling en rooster van aftreden
 - o Deskundigheid

- o Ontwikkeling van competenties (PE)
- 3. De Raad als werkgever
 - o Deskundigheid en de ontwikkeling van competenties
- 4. Activiteiten van de Raad van Commissarissen
- 5. Honorering Bestuur en Raad van Commissarissen
- 6. Slotverklaring

1. Hoofdtaken en Bevoegdheden

Tot de belangrijkste taken van de RVC behoort Toezicht op een goede samenstelling en het functioneren van het bestuur en ook het door haar gevoerde beleid.

De toezichthouders rol vergt een kritische en onafhankelijke houding, doorvragen bij onduidelijkheden, zelfstandig een analyse kunnen verrichten, de realiteit onder ogen durven te zien, onafhankelijk een oordeel kunnen vormen en bereid zijn conflicten aan te gaan als dit nodig is. Betrouwbaarheid, transparantie en integriteit zijn sleutelwoorden.

De RVC is het klankbord van bestuur en staat het bestuur met raad ter zijde. De verhouding tot besturen is dat de RVC-vragen kan stellen en suggesties kan doen maar dat ongevraagd advies geven het bestuur mogelijk kan beïnvloeden.

Belangrijk is te weten dat het bestuur bestuurt en de RVC hierop slechts toezicht houdt.

De RVC heeft ook een Werkgevers-rol omdat zij bestuursleden kan benoemen, ontslaan of schorsen.

De RVC oefent haar taak uit als college en heeft een collectieve verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid maar iedere commissaris kan persoonlijk aansprakelijk zijn als gevolg van onbehoorlijke taakvervulling.

Betrouwbaarheid, integriteit en transparantie staan hoog in ons vaandel teneinde de taak als RVC goed te kunnen beoefenen. Alleen met deze waarden als uitgangspunt is de RVC van waarde voor de organisatie, het bestuur en de huurders.

De RVC handelt in haar taak van toezichthouder met de verantwoordelijkheid tegenover de huurders als basis voor de conclusies die getrokken dienen te worden.

2. Samenstelling en deskundigheid van de Raad van Commissarissen

De RVC bestaat uit minimaal 3 leden, er is geen maximum. Echter voor de omvang van onze vereniging is er op dit moment geen noodzaak voor een grotere RVC.

Nieuwe leden worden benoemd door de RVC waarbij opgemerkt kan worden dat 1 lid wordt voorgedragen door de huurdersorganisatie en worden benoemd voor een termijn van vier jaar, waarna bij goed en nog conform het benodigde profiel functioneren, een termijn van vier jaar kan worden toegevoegd, overeenkomstig de "Governance" code Woningcorporaties.

Alle kandidaten worden door het ministerie getoetst d.m.v. een zogenaamde Fit & Proper test (dit is eveneens van toepassing voor bestuursleden).

Ontslag van commissarissen kan alleen via de "Ondernemingskamer".

De Fit & proper test is een geschiktheidstoets die bekijkt of de kandidaat onafhankelijk, kritisch en deskundig is en geen persoonlijk belang heeft, zoals omschreven in de "Governance- en integriteitscode".

Een profielschets, aangepast aan de Woningwet, selecteert de juiste kandidaat en deze wordt bij elke werving opnieuw beoordeeld.

De RVC was in 2020 als volgt samengesteld:

- De heer A.H. Wulffraat (1946) uit Rotterdam, (voorzitter), gepensioneerd. Voorheen werkzaam als Managing Director bij SNA-Europe.
- De heer F.I. van der Schans (1980) uit Slikkerveer, lid bij voordracht van de bewonerscommissie. Werkzaam als Software Support Consultant (Software-deskundige) bij Acto Informatisering.
- Mevrouw C. Greten (1977) uit Barendrecht. Werkzaam als Legal Counsel Europe & Middle East bij Access World.

Rooster van aftreden

	M/V	Benoeming	Evt. herbenoeming	Uiterlijk aftreden per
A.H. Wulffraat	M	7-12-2017	7-12-2021	7-12-2025
F.I. van der Schans	M	9-1-2019	1-1-2023	1-1-2027
C. Greten	V	1-7-2019	1-7-2023	1-7-2027

Ten aanzien van onafhankelijkheid voldoen alle leden van de RVC aan de vereisten van de statuten. De heren Wulffraat en van der Schans hebben de "Fit & Proper test" van de Autoriteit Woningcorporaties gedaan in het kader van de toetsing geschiktheid en betrouwbaarheid met goed gevolg doorlopen.

Mw. Greten heeft door middel van een "verkorte procedure" een positieve zienswijze verkregen van de Autoriteit Woningcorporaties.

Naam	Competentie	L	M	H
A.H. Wulffraat	Governance			*
	Volkshuisvestelijk			*
	Vastgoedontwikkeling en beheer			*
	Financiën en controle			*
	Juridische zaken			*
F.I. van der Schans	Governance	*		
	Volkshuisvestelijk	*		
	Vastgoedontwikkeling en beheer	*		
	Financiën en controle	*		
	Juridische zaken	*		

C. Greten	Governance		*	
	Volkshuisvestelijk	*		
	Vastgoedontwikkeling en beheer	*		
	Financiën en controle		*	
	Juridische zaken			*

Verder heeft de RVC geconstateerd dat bij de, door de leden beklede (neven)functies geen vermoeden van belangenverstrengeling bestaan.

Deskundigheid

De Autoriteiten vereisen dat alle bestuurders, zowel de Raad van Bestuur als de Raad van Commissarissen, capabel zijn om de vereniging verantwoord te besturen.

Buiten de reeds aanwezige ervaring en deskundigheid wordt verwacht dat d.m.v. cursussen een bestuur en RVC een zo breed mogelijke kennis verkrijgt.

Uiteraard kunnen we specifieke kennis inhuren in geval dit nodig is.

Deskundigheid RVC

De raad van commissarissen heeft onderling gebieden verdeeld om zo efficiënt mogelijk te kunnen werken.

Ieder RVC lid zal speciale aandacht geven en indien mogelijk, competentie ontwikkelen op de volgende gebieden:

Allen: Financiën en economie (Vermogenspositie, kasstromen, beleggingen, leningen en huurbeleid)

C. Greten: (Zorg)Vastgoed, Juridisch (Relevante regelgeving en contracten); Bedrijfs- en organisatiekunde; Human resource management.

F.I. van der Schans: Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening (Doelgroepen, sociale aspecten, leefomgeving); Huurdersbelangen en betrokkenheid bij de lokale gemeenschap; Zorg, welzijn veiligheid en milieu.

A.H. Wulffraat: Openbaar bestuur (Governance en relevant overheidsbeleid); Woningbouw- en grondbeleid (Verwerving/verkoop, projectontwikkeling, renovatie); Duurzaamheid (CO2 neutraliteit);

Communicatie & Public Affairs (Relatiebeheer, dienstverlening, beeldvorming)

Ontwikkelen van competenties - Permanente Educatie (PE)

Sinds 2015 zijn bestuurders en toezichthouders verplicht om zich continue te scholen, vastgelegd in te behalen PE-punten met het doel dat zij zich blijven ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Permanente Educatie is niet vrijblijvend.

Toezichthouders welke lid zijn van de VTW (Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties) dienen minimaal 5 uur per kalenderjaar te besteden aan (bij)scholing.

Woningcorporaties zijn verplicht in hun jaarverslag op te nemen hoeveel PE-punten hun bestuurders hebben behaald dat jaar.

Behaalde punten in 2020

Naam Commissaris	Functie	PE-Punten
A.H. Wulffraat	Voorzitter	20
F.I. van der Schans	Lid (bewoners)	7
C. Greten	Lid	1 *)

*) Mw. Greten voldoet aan de wettelijk gestelde eisen i.v.m. een positief saldo vorig jaar (+5)

De volgende cursussen/seminars werden gevolgd:

A.H. Wulffraat

Datum	Titel PE-activiteit	Instituut	Pnt.
31-jan-2020	Aedes benchmark voor toezichthouders	VTW	2
16-apr-2020	Woningcorporaties tijdens de Coronacrisis	SOM	2
06-mei-2020	Huurbeleid en betaalbaarheid en de rol van de RvC	VTW	1
06-mei-2020	De rol van de RvC bij vastgoedinvesteringen	VTW	2
07-jun-2020	Innovaties in externe verantwoording bij Woningcorporaties	SOM	2
01-okt-2020	Huurbeleid en Betaalbaar wonen	SOM	6
19-nov-2020	VTW Ledenbijeenkomst voor commissarissen bij woningcorporaties <1000 verhuureenheden.	VTW	1
26-nov-2020	Actualiteiten en Governance woningcorporaties	Verstegen	3
14-dec-2020	Functioneren van de RVC; de voorzitter	VTW	1

F.I. van der Schans

Datum	Titel PE-activiteit	Instituut	Pnt.
31-mrt-2020	Financiën voor de niet financiële commissaris	SOM	1
01-okt-2020	Huurbeleid en Betaalbaar wonen	SOM	6

C. Greten

Datum	Titel PE-activiteit	Instituut	Pnt.
14-dec-2020	Functioneren van de RVC; de voorzitter	VTW	1

Zelf-evaluatie Raad van Commissarissen

Door de Corona-situatie is het nog niet mogelijk geweest om de zelfevaluatie van 2020 uit te voeren. Deze evaluatie staat nu gepland voor de eerstvolgende RVC-vergadering. De evaluatie zal deze keer intern worden gedaan.

3. De RVC als Werkgever

Nieuwe, hogere eisen van de autoriteiten vragen steeds meer van Bestuur en RVC.

Ook voor de raad van Bestuur is deskundigheid belangrijk omdat zij een verstandig beleid dienen te voeren volgens een visie, welke onze maatschappelijke functie uitvergroot.

Het bestuur staat voor een enorme opgave, vernieuwde eisen met betrekking tot energie en duurzaamheid naar onze mogelijkheden maximaal uit te voeren maar ook om de continuïteit te waarborgen.

Dhr. L. van der Sluis is na jarenlang zich te hebben ingezet voor de vereniging per 01-01-2020 afgetreden. Zijn grote inzet en ruime ervaring zullen worden gemist. Mevr. E.C. Berkhout heeft de functie van penningmeester van Dhr. L. van der Sluis overgenomen.

Deskundigheid Bestuur

Naam	Competentie	L	M	H
A. Preesman	Governance		*	
	Volkshuisvestelijk		*	
	Vastgoedontwikkeling en beheer		*	
	Financiën en controle	*		
	Juridische zaken		*	

D. Liefhebber	Governance		*	
	Volkshuisvestelijk		*	
	Vastgoedontwikkeling en beheer			*
	Financiën en controle	*		
	Juridische zaken		*	
E.C. Berkhout	Governance		*	
	Volkshuisvestelijk		*	
	Vastgoedontwikkeling en beheer		*	
	Financiën en controle			*
	Juridische zaken	*		

Permanente Educatie (PE)

Ook bestuurders zijn verplicht om zich bij te scholen, met het doel hun taak beter uit te voeren en bij te blijven in de ontwikkelingen in de sector. Permanente Educatie is niet vrijblijvend. Bestuurders moeten iedere 3 jaar **in totaal** 108 PE punten behalen, wat neerkomt op 108 “studiebelastingen”. (= gemiddeld 12 punten per jaar per persoon)

Bestuurders dienen die punten voor het grootste deel te halen in de volgende aandachtsgebieden:

- ❖ Strategie, beleid en communicatie
- ❖ Veranderkunde en innovatie
- ❖ Leiderschap en cultuur
- ❖ Governance en risk
- ❖ Vastgoed en financiën
- ❖ Maatschappelijke verankering

Woningcorporaties zijn verplicht in hun jaarverslag op te nemen hoeveel PE-punten hun bestuurders hebben behaald dat jaar.

Behaalde punten bestuur in 2020

Naam Bestuurder	Functie	PE-punten

A. Preesman	Voorzitter	6
D. Liefhebber	Lid	6
E.C. Berkhout	Penningmeester	6

De volgende cursussen/seminars werden gevolgd:

A. Preesman

Datum	Titel PE-activiteit	Instituut	Pnt.
05- mrt- 2020	Rekenen aan onroerend goed	FBTA	6

D. Liefhebber

Datum	Titel PE-activiteit	Instituut	Pnt.
05- mrt- 2020	Rekenen aan onroerend goed	FBTA	6

E.C. Berkhout

Datum	Titel PE-activiteit	Instituut	Pnt.
05- mrt- 2020	Rekenen aan onroerend goed	FBTA	6

4. Activiteiten van de Raad van Commissarissen

In 2020 kwam de RvC vijf keer bijeen voor een formele vergadering en vijf keer heeft de RvC de vergaderingen van het Bestuur bijgewoond. Daarnaast vond op 15 januari 2020 de zelfevaluatie over 2019, begeleid door Patrick Beterams, senior consultant bij PublicSpirit. De evaluatie was in drie thema's ingedeeld; de rol van de commissaris, samenwerking binnen RvC en de relatie RvC – Bestuur.

Bij de zelfevaluatie zijn een aantal doelen vastgesteld:

- De RvC zal de voorzitter van het bestuur uitnodigen om als toehoorder bij de volgende RvC vergadering te zijn, met als doel, over en weer gevoel te ontwikkelen;

- Bestuur en RvC moeten een keer in andere setting afspreken;
- Al eerder vermeld, maar toch terugkerend als allerbelangrijkste actie: voor de zomer 2021 moet er vanuit het bestuur een concept liggen voor het nieuwe beleidsplan;
- Zodra er een beleidsplan ligt en ieder meer in zijn/haar rol is gesetteld is het niet meer noodzakelijk met de voltallige RvC deel te nemen aan de bestuursvergaderingen.

De RvC heeft de volgende onderwerpen vastgesteld en/of besproken in 2020:

- Prestatieafspraken
- Relatie RvC, bestuur en externe accountant
- De Corona situatie en de mogelijke gevolgen voor de woningbouwvereniging (zowel de organisatie als de huurders)
- Toezicht visie RvC
- Vaststellen en benoemen van Vice Voorzitter RvC (Mw. Greten)
- Jaarverslag 2019
- Financiële onderbouwing nieuw kantoor
- Governance code 2020
- Relevante nieuwsbrieven Eelkje van der Kuilen met juridische updates
- Vereniging breed implementeren Governance Code 2020
- Bestuur/RvC/Bewonerscommissie meeting
- Oordeels-brieven van toezichthoudende instanties (Aw)
- Integriteitscode
- Samenwerking en sfeer binnen de vereniging
- Algemene ledenvergadering
- Compensatieregeling Bestuur en RvC
- Aedes Benchmark voor toezichthouders
- Ontwikkelingen Knarrenhof

De RvC keurde de volgende bestuursbesluiten goed:

- Jaarverslag 2019
- Invulling functie medewerker
- Begroting
- Financiële onderbouwing nieuw kantoor

5. Honorering Bestuur en Raad van Commissarissen

De beloningen van zowel de bestuurders als de RvC vallen volledig binnen de geldende wet- en regelgeving en de bindende beroepsregel van de VTW.

De RvC heeft besloten om het bestaande honoreringssysteem te continueren.

De volgende bedragen zijn uitgekeerd:

Naam	Functie	Periode	Totaal
Adrie Preesman	Voorzitter	Jan-Dec	€ 1700,-
Els Berkhout	Penningmeester	Jan-Dec	4.200,--
Dick Liefhebber	Lid	Jan-Dec	€ 4.200,--
Ton Wulffraat	Voorzitter	Jan-Dec	€ 4.900,--
Ferry van der Schans	Lid (bewoners)	Jan-Dec	€ 1700,-
Chantal Greten	Lid	Jan-Dec	€ 1700,-

* Bestuurders en leden RvC met een bedrag boven de € 1700,- zijn belastingplichting.

Slotverklaring

Het bestuur heeft het jaarverslag 2020 opgesteld met daarin opgenomen de jaarrekening.

De jaarrekening is gecontroleerd door de accountant en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur en hecht haar goedkeuring aan het jaarverslag zoals deze is vastgesteld op XX-XX-2021 en stelt overeenkomstig vast.

2021 belooft een bijzonder jaar te worden. Niet alleen hebben we nog steeds te maken met de effecten van de Covid pandemie en zal de RvC moeten zoeken naar manieren om hiermee om te gaan, daarnaast zal er worden gewerkt vanuit een nieuw kantoor en zal er een nieuwe medewerker starten om de huidige medewerker te ondersteunen in haar taken.

De RvC ziet erg uit naar het beleidsplan dat zal worden opgesteld door het bestuur en hoopt ook dat de bewonerscommissie haar positie een goede invulling zal kunnen geven.

De RvC bedankt het bestuur, de medewerker, de bewonerscommissie en ook de bewonersvereniging voor hun inzet en positieve samenwerking in 2020.

De Raad van Commissarissen

A.H. Wulffraat

Voorzitter

F. Van der Schans

Lid

C. Greten

Lid

B. Volkhuysvestingsverslag 2020.

1. Inleiding

Bij het opstellen van dit jaarverslag is er zo veel mogelijk aansluiting gezocht met het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In dit besluit worden een aantal prestatievelden genoemd, waaronder;

- I. Het bij voorrang passend huisvesten van de primaire doelgroep.
- II. Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit.
- III. Het betrekken van de huurders bij beheer en beleid.
- IV. Leefbaarheid.
- V. Het waarborgen van de financiële continuïteit.

2. Het bij voorrang passend huisvesten van de doelgroep

2.1 Algemeen

Een van de kernpunten in het overheidsbeleid ten aanzien van de sociale huursector is dat toegelaten instellingen hun woningen bij voorrang dienen te verhuren aan personen van vanwege hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Bij het toewijzen van woningen met een verhoudingsgewijs lage huur geeft onze vereniging voorrang aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen en gezinssamenstelling, op deze woningen zijn aangewezen.

3. Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit

3.1 Voorraad- en verkoopbeleid woningen

De totale woningvoorraad bestaat uit 16 vijfkamerwoningen, 48 vierkamerwoningen, 73 driekamerwoningen, 32 seniorenwoningen en 1 winkel.

De financiering van activiteiten moet primair uit de exploitatie van de bestaande woningen worden gefinancierd.

Er worden plannen ontwikkeld om het bestaande woningbezit uit te breiden door middel van nieuwbouw.

3.2 Onderhoud

In de jaarrekening zijn gemaakte kosten voor dagelijks, cyclisch en mutatie onderhoud apart verantwoord.

De staat van onderhoud van de woningen is goed. Bij mutatie worden de woningen geheel opgeknapt om aan de huidige eisen te kunnen voldoen.

4. Het betrekken van huurders bij beleid en beheer

4.1 Algemeen

De vereniging betreft haar leden c.q. huurders zoveel mogelijk bij haar beleid. De huurders worden vertegenwoordigd door de bewonerscommissie en de bewonersvereniging. De bewonerscommissie heeft met het bestuur regelmatig overleg. Samen met de bewonerscommissie zijn er prestatieafspraken opgesteld, wordt er gewerkt aan het nieuwe beleidsplan en is de huurverhoging vastgesteld.

4.2 Huurbeleid

Er is per 1 juli 2020 een huurverhoging toegepast van 2,6 %. Er zijn geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging ontvangen. Woningen die bij mutatie grondig worden opgeknapt om aan de huidige eisen te voldoen worden bij nieuwe verhuur eenmalig extra verhoogd.

4.3 Leefbaarheid

De woonomgeving van onze woningen is zeer goed te noemen. De wijk Slikkerveer is een ruim opgezette wijk. Er is veel groen, er zijn voldoende winkels in de wijk aanwezig voor de dagelijkse boodschappen. Ook scholen voor zowel basis als voortgezet onderwijs zijn er voldoende. Speelgelegenheid en parkeergelegenheid is er ruim voldoende. Bij de aanleg hiervan wordt er overleg gepleegd tussen de gemeente, bewoners en de vereniging.

De geveltuintjes en bloembakjes aan de gevel van elke woning worden in beheer van de bewonersvereniging beplant en onderhouden.

Jaarlijks organiseert de bewonersvereniging in samenwerking met het wijkcentrum een buitenspeeldag voor de kinderen in de wijk. Helaas heeft dit i.v.m. Corona in 2020 niet kunnen plaatsvinden. Wel heeft de bewonersvereniging in september 2020 een succesvolle burendag gehouden. Deze bijeenkomst was volledig Corona-proof georganiseerd.

5. Het waarborgen van de financiële continuïteit

5.1 Algemeen

Een zeer belangrijk prestatieveld is het waarborgen van de financiële continuïteit. Het is van groot belang dat de middelen doelmatig en rechtmatig worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting. De vereniging is prima in staat om haar verplichtingen op korte en lange termijn te voldoen.

5.2 Financiële meerjarenprognose

De verhuurdersheffing is voor een kleine woningcorporatie als onze vereniging is, zwaar belastend.

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer is ondanks dat het een kleine corporatie is volledig middels eigen vermogen gefinancierd. Vanuit deze gezonde situatie ziet het bestuur de toekomst met vertrouwen tegemoet.

6. Werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer verhuurt woningen in goede staat en de woningen zijn als goedkope huurwoningen in de gemeente Ridderkerk zeer gewild en voorzien nadrukkelijk in een behoefte aan sociale huurwoningen.

7. Verbindingen

Er is geen sprake van verbindingen.

8. Beleggingen

De vereniging heeft een beleggingsportefeuille bij de Rabobank. In de portefeuille zitten alleen hoogwaardige obligaties. Het bestuur en de Raad van Toezicht hebben samen met de beleggingsadviseur besloten om geen nieuwe obligaties aan te kopen. Alle vrijkomende gelden van aflopende obligaties worden op een van de spaarrekeningen van de vereniging gezet.

C. JAARREKENING 2020

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2020 - ACTIVA

(in Euro's, na resultaatbestemming)

<u>ACTIVA</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
VASTGOEDBELEGGINGEN		
Daeb vastgoed in exploitatie	19.043.480	15.430.152
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>86.229</u>	<u>89.124</u>
VASTGOEDBELEGGINGEN	19.129.709	15.519.276
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	<u>174.137</u>	<u>3.272</u>
MATERIËLE VASTE ACTIVA	174.137	3.272
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Latente belastingvorderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	0	0
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	3.278	2.041
Dubieuze huurdebiteuren	0	0
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	<u>71.191</u>	<u>21</u>
Vorderingen per saldo	74.469	2.062
EFFECTEN	310.613	339.471
LIQUIDE MIDDELEN	2.451.803	2.722.754
TOTAAL ACTIVA	<u>22.140.731</u>	<u>18.586.835</u>



2. BALANS PER 31 DECEMBER 2020 - PASSIVA

(in Euro's, na resultaatbestemming)

<u>PASSIVA</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	4.295.839	4.088.408
Herwaarderingsreserve	<u>17.673.141</u>	<u>14.108.027</u>
Totaal eigen vermogen	<u>21.968.980</u>	<u>18.196.435</u>
VOORZIENINGEN		
Voorziening latente belastingverplichtingen	92.496	219.967
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Waarborgsommen	13.331	12.881
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	30.093	21.740
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.238	105.982
Overlopende passiva	<u>31.593</u>	<u>29.830</u>
Totaal kortlopende schulden	65.924	157.552
TOTAAL PASSIVA	<u>22.140.731</u>	<u>18.586.835</u>



3. WINST- EN VERLIESREKENING 2020

(in Euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	846.625	848.430
Opbrengsten servicecontracten	10.542	10.987
Lasten servicecontracten	-10.542	-10.987
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-66.048	-118.420
Lasten onderhoudsactiviteiten	-243.472	-350.415
Overige direct operationele lasten	-206.912	-179.124
	<hr/>	<hr/>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	330.193	200.471
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.565.114	862.907
	<hr/>	<hr/>
<u>Kosten omtrent leefbaarheid</u>	-3.650	-3.169
	<hr/>	<hr/>
<u>Overige organisatiekosten</u>	-54.688	-62.172
	<hr/>	<hr/>
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeverandering van effecten	-28.858	1.760
Opbrengsten van effecten	4.201	2.835
Andere rentebaten & soortgelijke opbrengsten	4.981	0
	<hr/>	<hr/>
Saldo financiële baten en lasten	-19.676	4.595
	<hr/>	<hr/>
Resultaat voor belastingen	3.817.293	1.002.633
	<hr/>	<hr/>
Belastingen	-44.748	-21.444
	<hr/>	<hr/>
Resultaat na belastingen	<u>3.772.545</u>	<u>981.189</u>
	<hr/>	<hr/>
Bestemming resultaat		
Ten gunste/ten laste van de overige reserves	207.431	118.282
Ten gunste/ten laste van de herwaarderingsreserve	3.565.114	862.907
	<hr/>	<hr/>
Totaal bestemming resultaat	<u>3.772.545</u>	<u>981.189</u>



4. KASTROOMOVERZICHT OVER 2020

(opgesteld op basis van de directe methode)

A. Operationele activiteiten

Ontvangsten:	2020	2019
Huren en vergoedingen	858.043	839.287
Overige bedrijfsontvangsten	4.806	2.981
Renteontvangsten	4.495	6.877
Ingaande operationele kasstromen	<u>867.344</u>	<u>849.145</u>
Uitgaven:		
Onderhoudsuitgaven	254.869	413.998
Personeelsuitgaven	52.248	66.416
Overige bedrijfsuitgaven	156.414	121.377
Verhuurdersheffing	122.054	110.754
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	956	64.841
Leefbaarheid	51	3.170
Vennootschapsbelasting	338.721	156.512
Uitgaande operationele kasstromen	<u>925.313</u>	<u>937.068</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>57.969-</u>	<u>87.923-</u>

B. (Des)investeringsactiviteiten

Investeringen overig

Investeringen activa t.d.v. exploitatie	171.043-	-
Investeringen vastgoedbeleggingen in exploitatie	45.319-	42.134-

FVA

Ontvangsten overig	3.380	52.463
Uitgaven overig	-	772-

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

4.1. Mutatie liquide middelen	<u>270.951-</u>	<u>78.366-</u>
Liquide middelen per 1-1	2.722.754	2.801.120
Liquide middelen per 31-12	2.451.803	2.722.754
Mutatie in het boekjaar	<u>270.951-</u>	<u>78.366-</u>

5. ALGEMENE GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020.

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

Verder zijn de 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 (herzien 2016) in het bijzonder.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Woningbouwvereniging Samenwerking, statutair gevestigd en kantoor houdende in Slikkerveer, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Grondslagen voor waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018 € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de basisversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Woningcorporatie Samenwerking hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Afschrijvingen

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

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.

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvordering wordt opgenomen onder de financiële vaste activa.

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Samenwerking Slikkerveer per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingvordering worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Huurdebiteuren

De huurdebiteuren worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid welke statisch is bepaald.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen 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, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Effecten

Effecten worden gewaardeerd op historische kostprijs of lagere marktwaarde.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening voor latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is gewaardeerd tegen nominale. De voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

De voorziening voor latente belastingverplichtingen heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie (opwaarderingspotentieel). Ultimo 2020 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

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.

6. Grondslagen voor resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin de prestaties worden geleverd.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 lag dit maximumpercentage tussen 5,1 en 6,6% afhankelijk van het inkomensniveau van de huurder in 2018.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geldt geen terugbetalingsverplichting.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de 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 in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post 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.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- administratiekosten;

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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend op basis van de aan de activiteit bestede uren.

Verdeling indirecte kosten over DAEB en niet-DAEB

De kosten worden, voor zover mogelijk, direct aan DAEB of niet-DAEB toegerekend.

De indirecte kosten (Lasten verhuur en beheer en Overige direct operationele lasten) zijn verdeeld op basis van de verhouding van de verantwoorde huuropbrengsten.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd.

Woningbouwvereniging Samenwerking heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelasting en interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

7. TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2020	31-12-2019
1. DAEB vastgoed in exploitatie	19.043.480	15.430.152
2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	86.229	89.124
Vastgoedbeleggingen	19.129.709	15.519.276

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt weer te geven:

1. DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	15.430.152	14.526.908
Bij: Investerings in het boekjaar	45.318	38.862
	15.475.470	14.565.770
Waardeverandering in het boekjaar	3.568.010	864.382
Boekwaarde per 31 december	19.043.480	15.430.152

2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	89.124	90.599
Bij: Investerings in het boekjaar	0	0
	89.124	90.599
Waardeverandering in het boekjaar	-2.895	-1.475
Boekwaarde per 31 december	86.229	89.124

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 17.673.141. Deze heeft voor € 17.590.738 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 82.403 op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Parameters woonegelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijnsinflatie	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe DE- EGW	1.539/1.444/1.754	1.539/1.444/1.754	1.539/1.444/1.754	1.539/1.444/1.754	1.539/1.444/1.755
Instandhoudingsonderhoud per vhe UP- EGW	727/674/843	727/674/843	727/674/843	727/674/843	727/674/844
Instandhoudingsonderhoud per vhe DE- MGW	1.166	1.166	1.166	1.166	1.166
Instandhoudingsonderhoud per vhe UP- MGW	448	448	448	448	448
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	-	-	-	-	-
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	-	-	-	-	-
Beheerkosten per vhe - EGW	447,00	447,00	447,00	447,00	447,00
Beheerkosten per vhe - MGW	439,00	439,00	439,00	439,00	439,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56%	0,54%	0,54%	0,54%	0,54%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatiekans bij doorexploiteren	3,67%	3,67%	3,67%	3,67%	3,67%
Mutatiekans bij uitpanden	1,66%	1,66%	1,66%	1,66%	1,66%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Disconteringsvoet DE MGW	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%
Disconteringsvoet DE EGW	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%
Disconteringsvoet UP MGW	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%
Disconteringsvoet UP EGW	6,92%	6,92%	6,92%	6,92%	6,92%
Juridische splitsingskosten per eenheid	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00
Technische splitsingskosten per eenheid	-	-	-	-	-
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 9,40	€ 9,40	€ 9,40	€ 9,40	€ 9,40
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten % van de marktjaarhuur – BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%
Mutatieleegstand (in maanden)	0	0	0	0	0
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

De panden zijn verzekerd in aantallen tegen herbouwwaarde.

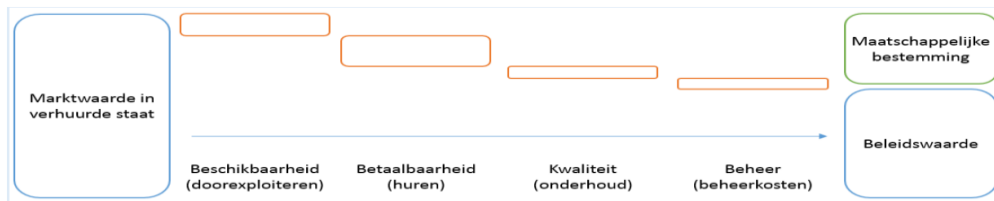
De WOZ-waarde waarde per waardepeildatum 1-1-2020 € 33.464.000 (per 1-1-2019 € 30.863.000).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Bouwvereniging Samenwerking is 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. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Bouwvereniging Samenwerking en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de marktjaarhuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.



De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	DAEB- vastgoed	Niet- DAEB- vastgoed	Totaal corporatie
	€	€	€
Marktwaarde per 31-12-2020	19.043.480	86.229	19.129.709
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-2.226.486	-	-2.226.486
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-9.724.524	-	-9.724.524
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	2.160.150	-	2.160.150
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-1.664.330	-	-1.664.330
Beleidswaarde per 31-12-2020	7.588.290	86.229	7.674.519

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)

De afslag is bepaald door het uitpandscenari te vervangen door het doorexploiteerscenario. Het uitpandscenari geeft een waarde aan van € 19.129.709, terwijl het doorexploiteerscenario een marktwaarde aangeeft van € 16.816.994.

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

De grootste afslag in het traject van marktwaarde naar beleidswaarde is de toepassing van streefhuren in plaats van de in de marktwaarde opgenomen markthuren. Het verschil tussen de markthuren en de streefhuren is dermate groot dat met name deze afslag de oorzaak is van een negatieve beleidswaarde.

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

De marktnorm voor het niveau van instandhoudingsonderhoud verschilt substantieel van de norm die hiervoor in het Meerjarenonderhoudsplan is opgenomen. Het betreft geen afslag, maar een opslag, hetgeen betekent dat Woningbouwvereniging Samenwerking in de meerjarenonderhoudsbegroting een hogere norm voor onderhoud hanteert dan in de marktwaarde is opgenomen.

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

De marktnorm ligt beduidend lager dan het niveau dat Woningbouwvereniging Samenwerking hanteert. Marktpartijen nemen kwaliteit van dienstverlening serieus als dit een commercieel belang heeft. (sociale) Corporaties zoals Samenwerking hebben veel meer het belang van de huurders voor ogen en investeren daarin op deze manier. Daarnaast is de omvang van Woningbouwvereniging Samenwerking zodanig dat de beheerkosten per vhe hoger zijn dan bij een corporatie met grotere aantallen verhuureenheden.

MATERIËLE VASTE ACTIVA TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>	
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>174.137</u>	<u>3.272</u>	
	Bouw Inventaris / kantoor Automatisering	Totaal	
Boekwaarde per 1 januari			
- Aanschaffingswaarde	3.272	5.226	8.498
- Cumulatieve afschrijvingen	0	-5.226	-5.226
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.272</u>	<u>0</u>	<u>3.272</u>
Mutaties in het boekjaar:			
- Investerings	169.266	1.777	171.043
- Aanschafwaarde buiten gebruik gestelde activa	0	0	0
- Afschrijvingen	0	-178	-178
- Cumulatieve afschrijving buiten gebruik gestelde activa	0	0	0
Saldo mutaties in het boekjaar	<u>169.266</u>	<u>1.599</u>	<u>170.865</u>
Boekwaarde per 31 december			
- Aanschaffingswaarde	172.538	7.003	179.541
- Cumulatieve afschrijvingen	0	-5.404	-5.404
Boekwaarde per 31 december	<u>172.538</u>	<u>1.599</u>	<u>174.137</u>

Investerings

De investeringen betreffen de aanloopkosten in de bouw van een kantoor voor de stichting.

Afschrijvingen

Op de in het boekjaar gedane en in de toekomst te plegen investeringen geldt het navolgende afschrijvingsschema:

	Systematiek	Looptijd	Termijnen
<u>Roerende zaken ten dienste van de exploitatie</u>			
- Automatisering	lineair	einde levensduur	3 jaar 5 jaar (fiscaal)
- Bouw kantoor	Lineair	einde levensduur	40 jaar
- Inrichting kantoor	Lineair	einde levensduur	10-15 jaar

Verzekeringen

De onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvorderings	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo latente belastingvordering per 1 januari	0	0
Vorming latentie	0	0
Mutatie in het boekjaar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Huurdebiteuren	3.278	2.041
Dubieuze huurdebiteuren	0	0
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	<u>71.191</u>	<u>21</u>
Vorderingen einde boekjaar	<u>74.469</u>	<u>2.062</u>
HURDEBITEUREN	<u>3.278</u>	<u>2.041</u>

De van "zittende" huurders te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

	aantal huurders	aantal huurders
tot 1 maand	3	2
1 tot 2 maanden	2	1
2 tot 3 maanden	0	0
meer dan 3 maanden	<u>0</u>	<u>0</u>
totaal	<u>5</u>	<u>3</u>

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,39% (2019: 0,25%) van de bruto jaarhuur inclusief vergoedingen.

DUBIEUZE HURDEBITEUREN	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Dubieuze debiteuren	<u>0</u>	<u>0</u>

OVERIGE VORDERINGEN	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Nog te ontvangen van verzekeringsclaims	<u>0</u>	<u>0</u>
Overige vorderingen einde boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

OVERLOPENDE ACTIVA	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Nog te ontvangen rente	0	0
Te verrekenen vennootschapsbelasting	68.523	0
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	<u>2.668</u>	<u>21</u>
Overlopende activa einde boekjaar	<u>71.191</u>	<u>21</u>

EFFECTEN	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Effecten per einde boekjaar	<u>310.613</u>	<u>339.471</u>

Het verloop van de waardering van de effecten is als volgt:

Stand per 1 januari	339.471	387.654
Mutaties in het boekjaar:		
- af/bij: koersverlies/ afwaardering effecten	-28.858	1.760
- af: verkopen	<u>0</u>	<u>-49.943</u>
Stand per 31 december	<u>310.613</u>	<u>339.471</u>

LIQUIDE MIDDELEN	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<u>Direct opvraagbaar:</u>		
Rabo rekeningen	2.251.783	2.414.998
ING vermogensspaarrekening	44.314	284.186
ING, rekening courant	<u>155.706</u>	<u>23.570</u>
Liquide middelen per einde boekjaar	<u>2.451.803</u>	<u>2.722.754</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woningbouwvereniging Samenwerking.

PASSIVA**EIGEN VERMOGEN**

OVERIGE RESERVES	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Stand begin boekjaar	4.088.408	3.970.126
Mutaties in het boekjaar:		
Resultaat boekjaar	<u>207.431</u>	<u>118.282</u>
Overige reserves einde boekjaar	<u>4.295.839</u>	<u>4.088.408</u>

HERWAARDERINGSRESERVE

Stand begin boekjaar	14.108.027	13.245.120
Resultaat boekjaar	<u>3.565.114</u>	<u>862.907</u>
Herwaarderingsreserve einde boekjaar	<u>17.673.141</u>	<u>14.108.027</u>

VOORZIENINGEN**Voorziening latente belastingverplichtingen**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Het verloop van der post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:		
Saldo voorziening begin boekjaar	219.967	300.659
Af: Overheveling naar latente belastingvordering	0	0
Bij/Af: Mutatie voorziening in het boekjaar	<u>-127.471</u>	<u>-80.692</u>
Saldo voorziening einde boekjaar	<u>92.496</u>	<u>219.967</u>
Voorzieningen einde boekjaar	<u>92.496</u>	<u>219.967</u>

De voorziening latente belastingverplichting heeft betrekking op de afboeking van de fiscale openingsbalans naar 70% van de huidige lagere WOZ-waarde. Dit verschil in de waardering van de activa is tot uitdrukking gebracht in deze passieve latentie, omdat er bij toename van de waardering mogelijk vennootschapsbelasting betaald zal moeten worden.

LANGLOPENDE SCHULDEN	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
1. Waarborgsommen	<u>13.331</u>	<u>12.881</u>
Langlopende schulden einde boekjaar	<u>13.331</u>	<u>12.881</u>

Het verloop van de langlopende schulden is als volgt:

<u>1. Waarborgsommen</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Stand begin boekjaar	12.881	12.612
Mutaties in het boekjaar:		
bij: ontvangsten minus terugbetalingen	<u>450</u>	<u>269</u>
Stand einde boekjaar	<u>13.331</u>	<u>12.881</u>

Bij verhuur van een woning wordt momenteel een waarborgsom geheven van € 90,00 teneinde eventuele gebreken bij het verlaten van de woning te kunnen herstellen. Tot op heden is er over de waarborgsommen geen rente vergoed.

KORTLOPENDE SCHULDEN	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Schulden aan leveranciers	30.093	21.740
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.238	105.982
Overlopende passiva	<u>31.593</u>	<u>29.830</u>
Kortlopende schulden einde boekjaar	<u>65.924</u>	<u>157.552</u>
Schulden aan leveranciers	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Nog te betalen pensioenfondsen	13.880	13.880
Nog te betalen onderhoudskosten	4.217	7.261
Nog te betalen administratiekosten	11.996	599
Nog te betalen servicekosten	<u>0</u>	<u>0</u>
Schulden aan leveranciers einde boekjaar	<u>30.093</u>	<u>21.740</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Nog te betalen loonbelasting	4.238	6.569
Te betalen vennootschapsbelasting	0	99.413
Belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>4.238</u>	<u>105.982</u>
Overlopende passiva	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Vooruitontvangen huur	6.238	5.522
Nog te betalen accountantskosten	20.000	20.000
Nog te betalen aan bew. Commissie	1.251	846
Reservering vakantiegeld	3.006	2.820
SPW pensioenpremie december 2020	1.016	0
Overige overlopende passiva	<u>82</u>	<u>642</u>
Overlopende passiva einde boekjaar	<u>31.593</u>	<u>29.830</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Er zijn geen niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

8. TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

Exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Te ontvangen netto huur woningen	849.764	831.797
Af: te verrekenen huren in 2019	0	19.800
Af: huurderiving	<u>-3.139</u>	<u>-3.167</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>846.625</u>	<u>848.430</u>

In deze huuropbrengsten is een bedrag van € 838.780 van niet-DAEB verhuureenheden begrepen.

De huuropbrengst is ten opzichte van het vorige boekjaar toegenomen als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van ca. 2,6%.

Opbrengsten servicecontracten	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	11.688	10.987
Verrekend met bewoners	<u>-1.146</u>	<u>0</u>

Opbrengsten servicecontracten **10.542** **10.987**

Lasten servicecontracten	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Premie glasverzekering	3.238	3.238
Kosten onderhoud tuinen	4.068	4.470
Kosten schoonmaken trappen	2.880	2.874
Elektriciteitsverbruik	<u>356</u>	<u>516</u>
	10.542	11.098
Verrekend met bewoners	<u>0</u>	<u>-111</u>

Per saldo lasten servicecontracten **10.542** **10.987**

Lasten beheer en verhuuractiviteiten

Kosten algemeen beheer en administratie	16.691	45.206
Afschrijving materiële vaste activa t.d.v. de exploitatie	178	0
Personeelslasten	49.439	73.340
Inschrijfgelden	-560	-542
Overige lasten	<u>300</u>	<u>416</u>
Totaal lasten beheer en verhuuractiviteiten	<u>66.048</u>	<u>118.420</u>

KOSTEN ALGEMEEN BEHEER EN ADMINISTRATIE	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kosten 100-jarig bestaan	0	16.478
Portokosten, telefoonkosten etc.	1.659	1.038
Vergaderkosten	625	416
Opleidingen	628	2.550
Verzekeringen	0	2.317
Contributies	3.191	0
Kantoorbenodigdheden, contributie, abonnementen en reclame	870	5.698
Bankkosten	738	594
Elektra kantoor	840	886
Loonadministratie	756	599
Nagekomen lasten minus baten	-2.452	1.365
Overige algemene en diverse kosten	<u>9.836</u>	<u>13.265</u>
Kosten algemeen beheer en administratie per saldo	<u>16.691</u>	<u>45.206</u>
Personeelslasten	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruto lonen incl. vakantiegeld	55.227	55.277
Sociale lasten	9.043	9.913
Pensioenpremie	9.839	8.150
Af: Uitkeringen ziekteverzuimverzekering en AOV	<u>-24.670</u>	<u>0</u>
Personeelslasten per saldo	<u>49.439</u>	<u>73.340</u>
Het aantal FTE op 31 december is 1 (2018 1 FTE).		
OVERIGE LASTEN	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bewaarloon en provisie effecten	300	416
Incassokosten	0	0
Dividendbelasting	0	0
Overige lasten minus opbrengsten	<u>0</u>	<u>0</u>
Overige lasten per saldo	<u>300</u>	<u>416</u>
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	122.054	110.598
Belastingen	63.578	60.865
Verzekeringen	20.020	7.366
Bijdrage Aw/Saneringsheffing WSW	1.260	295
	<u>206.912</u>	<u>179.124</u>

Lasten onderhoudsactiviteiten	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Dagelijks onderhoud	52.113	86.789
Mutatie onderhoud	101.270	103.063
Cyclisch onderhoud	<u>90.089</u>	<u>160.563</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten per saldo	<u><u>243.472</u></u>	<u><u>350.415</u></u>
Dagelijks onderhoud		
Timmerwerk	10.741	32.082
Loodgieterswerk	11.834	16.830
Onderhoudskosten C.V.	17.202	21.560
Elektriciteit	2.230	6.512
Metselwerk	5.357	4.159
Diverse onderhoud	<u>4.749</u>	<u>5.646</u>
Dagelijks onderhoud per saldo	<u><u>52.113</u></u>	<u><u>86.789</u></u>
Mutatieonderhoud per saldo	<u><u>101.270</u></u>	<u><u>103.063</u></u>
CYCLISCH ONDERHOUD		
Schilderwerk	7.919	26.666
Vernieuwen vloeren	50.215	23.335
Keukens en douches	20.400	49.460
Vernieuwen cv's	3.387	13.653
Overig cyclisch onderhoud	<u>8.168</u>	<u>47.449</u>
Cyclisch onderhoud per saldo	<u><u>90.089</u></u>	<u><u>160.563</u></u>
Ongerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille		
Mutatie marktwaarde in verhuurde staat in het boekjaar	3.565.114	862.907
	<u><u>3.565.114</u></u>	<u><u>862.907</u></u>
Kosten omtrent leefbaarheid		
Uitgaven t.b.v. leefbaarheid	<u>3.650</u>	<u>3.169</u>
Kosten omtrent leefbaarheid	<u><u>3.650</u></u>	<u><u>3.169</u></u>

Overige organisatiekosten	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vergoeding raad van toezicht en bestuur	22.445	22.547
Opleidingen raad van toezicht en bestuur	2.828	0
Kosten visitatie	0	9.740
Fiscale advisering	4.404	4.924
Accountantskosten	<u>25.011</u>	<u>24.961</u>
Totaal Overige organisatiekosten	<u>54.688</u>	<u>62.172</u>

De accountantskosten zijn als volgt uit te splitsen:

totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	15.658
totale honoraria voor andere accountantsdiensten	<u>9.353</u>
	<u>25.011</u>

<u>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Waardeverandering van effecten	<u>-28.858</u>	<u>1.760</u>
Opbrengsten van effecten	<u>4.201</u>	<u>2.835</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>4.981</u>	<u>0</u>

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN

Belastingen	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vennootschapsbelasting over 2018	-	406
Vennootschapsbelasting over 2019	172.219-	102.542-
Vennootschapsbelasting over 2020	-	-
Mutatie voorziening belastinglatenties	127.471	80.692
Mutatie latente belastingvordering	<u>-</u>	<u>-</u>
Belastingen per saldo	<u>44.748-</u>	<u>21.444-</u>

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2020 is als volgt:

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

	E.C. Berkhout - Emond Bestuurder	D. Liefhebber Bestuurder
1 Functie (functienaam)	1-jan-20	9-jun-15
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	heden	heden
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	Ja	Ja
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	25%	25%
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	4.200	4.200
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	0	0
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	4.200	4.200
8 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris		
9 Bezoldiging uit hoofde van nevenwerkzaamheden bij de WNT-instelling	0	0
10 Bezoldiging voor werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon	0	0
11 Voor de WNT-instelling geldend bezoldigingsmaximum (indien nevenwerkzaamheden of werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon)	0	0
8 Totale bezoldiging	4.200	4.200
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.500	23.500
14 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband	0	0
15 Individueel toepasselijk maximum	0	0

Vergelijkende cijfers 2019

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	25%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	1.700
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0
5 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	1.700
6 Bezoldiging uit hoofde van nevenwerkzaamheden bij de WNT-instelling	0
7 Bezoldiging voor werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon	0
8 Voor de WNT-instelling geldend bezoldigingsmaximum (indien nevenwerkzaamheden of werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon)	0
5 Totale bezoldiging	1.700
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.750

Leidinggevende topfunctionarissen met totale bezoldiging van € 1.700 of minder

Naam	Functie
A. Preesman	Voorzitter Bestuur

Toezichthoudende topfunctionarissen

	A.H. Wulffraat Voorzitter RvT
1 Functie (functienaam)	7-dec-17
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	heden
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	4.900
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.100
6 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband	
7 Individueel toepasselijk maximum	0
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	4.800
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.050

Vergelijkende cijfers 2019

1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	4.800
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.050

Toezichthoudende topfunctionarissen met totale bezoldiging van € 1.700 of minder

Naam	Functie
F.J. van der Schans	lid RvT
C. Greten	lid RvT

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer ingedeeld in Klasse A, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het Bestuur van € 94.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 14.100 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 9.400. Deze maxima worden niet overschreden.



9. OVERIGE GEGEVENS

RESULTAATBESTEMMING

Het positieve resultaat over het boekjaar bedraagt € 3.772.545. Een deel van dit resultaat ad € 3.565.114 wordt ten gunste gebracht van de herwaarderingsreserve.

Het resterende deel ad € 207.431 wordt ten gunste van de Overige reserves gebracht.

ONDERTEKENING

Bijlage 1: WINST- EN VERLIESREKENING 2020 DAEB en niet-DAEB
(in Euro's)

	2020			2019		
	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>						
Huuropbrengsten	838.780	7.845	846.625	840.722	7.708	848.430
Opbrengsten servicecontracten	10.542	0	10.542	10.987	0	10.987
Lasten servicecontracten	-10.542	0	-10.542	-10.987	0	-10.987
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-65.436	-612	-66.048	-116.779	-1.641	-118.420
Lasten onderhoudsactiviteiten	-243.472	0	-243.472	-350.415	0	-350.415
Overige direct operationele lasten	-206.126	-786	-206.912	-179.124	0	-179.124
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	323.746	6.447	330.193	194.404	6.067	200.471
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>						
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.568.009	-2.895	3.565.114	862.907	0	862.907
<u>Kosten omtrent leefbaarheid</u>	-3.650	0	-3.650	-3.169	0	-3.169
<u>Overige organisatiekosten</u>	-54.615	-73	-54.688	-61.607	-565	-62.172
<u>Financiële baten en lasten</u>						
Waardeverandering van effecten	-28.858	0	28.858-	1.760	0	1.760
Opbrengsten van effecten	4.201	0	4.201	2.835	0	2.835
Andere rentebaten & soortgelijke opbrengsten	4.981	0	4.981	0	0	-
Koerswinst na verkoop	0	0	-	0	0	-
Saldo financiële baten en lasten	-19.676	0	19.676-	4.595	0	4.595
Resultaat voor belastingen	3.813.813	3.479	3.817.293	997.130	5.502	1.002.633
Belastingen	-44.748	0	44.748-	-21.444	0	21.444-
Resultaat na belastingen	3.769.065	3.479	3.772.545	975.686	5.502	981.189
<u>Bestemming resultaat</u>						
Ten gunste/ten laste van de overige reserves	201.056	6.374	207.431	112.779	5.502	118.282
Ten gunste/ten laste van de herwaarderingsreserve	3.568.009	2.895-	3.565.114	862.907	-	862.907
Totaal bestemming resultaat	3.769.065	3.479	3.772.545	975.686	5.502	981.189

Bijlage 2: KASSTROOMOVERZICHT DAEB en Niet-DAEB OVER 2020

(opgesteld op basis van de directe methode)

A. Operationele activiteiten	2020			2019		
	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd
Ontvangsten:						
Huren en vergoedingen	850.198	7.845	858.043	831.579	7.708	839.287
Overige bedrijfsontvangsten	4.806	-	4.806	2.981	-	2.981
Renteontvangsten	4.495	-	4.495	6.877	-	6.877
Ingaande operationele kasstromen	<u>859.499</u>	<u>7.845</u>	<u>867.344</u>	<u>841.437</u>	<u>7.708</u>	<u>849.145</u>
Uitgaven:						
Onderhoudsuitgaven	254.869	-	254.869	413.998	-	413.998
Personeelsuitgaven	51.770	478	52.248	65.691	725	66.416
Overige bedrijfsuitgaven	154.984	1.430	156.414	184.280	916	185.196
Verhuurdersheffing	122.054	-	122.054	110.754	-	110.754
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	956	-	956	1.022	-	1.022
Leefbaarheid	51	-	51	3.170	-	3.170
Vennootschapsbelasting	338.721	-	338.721	156.512	-	156.512
Uitgaande operationele kasstromen	<u>923.405</u>	<u>1.908</u>	<u>925.313</u>	<u>935.427</u>	<u>1.641</u>	<u>937.068</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>63.906-</u>	<u>5.937</u>	<u>57.969-</u>	<u>93.990-</u>	<u>6.067</u>	<u>87.923-</u>
B. (Des)investeringsactiviteiten						
Investeringen overig						
Investeringen tdv exploitatie	171.043-		171.043-	-		-
Verbeteruitgaven vastgoedbeleggingen in exploitatie	45.319-		45.319-	42.134-		42.134-
FVA						
Ontvangsten overig	3.380	-	3.380	52.463	-	52.463
Uitgaven overig	-	-	-	772-	-	772-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>212.982-</u>	<u>-</u>	<u>212.982-</u>	<u>9.557</u>	<u>-</u>	<u>9.557</u>
4.1. Mutatie liquide middelen	<u>276.888-</u>	<u>5.937</u>	<u>270.951-</u>	<u>84.433-</u>	<u>6.067</u>	<u>78.366-</u>
Liquide middelen per 1-1			2.722.754			2.801.120
Liquide middelen per 31-12			<u>2.451.803</u>			<u>2.722.754</u>
Mutatie in het boekjaar			<u>270.951-</u>			<u>78.366-</u>