



Woningbouwvereniging
Samenwerking Slikkerveer

Jaarstukken 2023

INHOUDSOPGAVE

A. JAARVERSLAG VAN HET BESTUUR 2023

1.	Algemeen	3
2.	Algemene beschouwingen	3
3.	Organisatie	4
4.	Administratie	6
5.	Verslag van de werkzaamheden	6
6.	Overleg, samenwerking	8
7.	Integriteitscode	8
8.	Aedes-code	8
9.	Governance	8
10.	Verklaring Bestuur	13
11.	Verslag Raad van Commissarissen	14
12.	Verklaring Raad van Commissarissen	18

B. JAARREKENING 2023

1.	Balans per 31 december 2023 - activa	20
2.	Balans per 31 december 2023 - passiva	21
3.	Winst- en verliesrekening 2023	22
4.	Algemene grondslagen	23
5.	Grondslagen voor de bepaling resultaat	25
6.	Toelichting op de posten van de balans	27
7.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	33
8.	Kasstroomoverzicht 2023	37
9.	WNT	38
10.	Bijlage: Gescheiden V&W DAEB/niet-DAEB	39
11.	Bijlage: Gescheiden Kastroomoverzicht D/nD	40
12.	Overige gegevens	41
13.	Vaststelling jaarrekening	41

A. JAARVERSLAG VAN HET BESTUUR 2023

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, nr. 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

2. Algemene beschouwingen

Om 2023 samen te vatten kunnen we zeggen dat onze strategische koers “*meebewegen in een veranderende omgeving*” zich in volle actie heeft laten zien. De focus en speerpunten uit het jaarplan sluiten goed aan op wat de tijd van ons vraagt. Dat wat we ons hebben voorgenomen is meer dan ooit nodig.

Het jaar 2023

We vonden het belangrijk om te weten hoe onze klanten onze dienstverlening en onze woningen beoordeelden. Het resultaat van gemiddeld een 7,8 gaf aan dat we op de goede weg zijn.

Verduurzamen in relatie tot de kwaliteit van de woningen, de financiële opgave en de woonlasten zijn in 2023 speerpunten geweest. We hebben de energielabels in kaart gebracht en lieten conditiescores uitvoeren volgens de NEN2767. Het inzicht dat hiermee is ontstaan geeft de mogelijkheid om samen met onze stakeholders en bewoners in 2024 bewuste keuzes te maken.

De uitgevoerde vierjaarlijkse visitatie gaf een mooi beeld van de dingen die goed gaan en waar onze uitdagingen liggen. De visitatiecommissie maakte een “mooie foto” waar we trots op zijn. We zagen de bekroning op het harde werken in de afgelopen jaren terug op deze foto. Onze belanghouders en huurders waardeerden onze inzet en gaven daarnaast aan dat er ook ruimte is voor verbetering. Dit laatste hebben we opgepakt in ons jaarplan voor 2024.

Als kleine woningcorporatie staan we op een kantelpunt in onze ontwikkeling. Tot nu toe waren wij goed in staat om met de huidige financiële middelen en organisatie de bestaande woningvoorraad te beheren. We staan echter voor een nieuwe fase. Door het verkregen inzicht in onze verduurzamingsopgave doet de vraag zich voor of (eigen) financiële middelen en organisatorische capaciteit voldoende is om de juiste maatschappelijke waarde te kunnen blijven leveren.

In december 2023 is de penningmeester uit de functie getreden. Begin 2024 zal ook de voorzitter aftreden. Gelukkig kunnen wij melden dat in januari 2024 twee enthousiaste bestuurders zijn aangetreden en het bestuur daarmee weer voltallig is.

Het geplande onderhoud is uitgevoerd of is onderhanden. Renovatie metselwerk (loszittend cement aan de dakpannen) van complex 3 is in 2022 gestart en loopt nog steeds door. Er zijn in totaal acht vloeren vervangen en daarnaast zijn er vijf keukens, één badkamer en één toilet gerenoveerd.

3. Organisatie

Bestuur

De samenstelling van het bestuur is per 31-12-2023 als volgt:

Naam	Functie	Aftredend in
J.W. van den Herik	Voorzitter	2024
M.L. Kraamwinkel	Best. onderhoud	2026
E.C.Berkhout- Emond	Penningmeester	2023

Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad van Commissarissen (RvC) is per 31 december 2023 als volgt:

Naam	Functie	Aftredend in
P.G. Tanja	Voorzitter	2026
F. I. van der Schans	Lid	2027
C. Greten	Lid	2027

Bewonerscommissie

De bewonerscommissie bestaat uit de volgende personen:

Naam	Functie
L.L. Bok	Voorzitter
L.J.W. de Jong	Secretaris
L. van der Sluis	Lid
B. Lagendijk	Lid
N. van der Giessen	Lid
C.J. Huizer	Lid

De bewonerscommissie is om advies gevraagd bij het voorstel voor de huurverhoging. De bewonerscommissie heeft regelmatig spreekuur voor de bewoners en onderhoudt het contact tussen het bestuur en de bewoners.

Bewonersvereniging

De bewonersvereniging bestaat uit de volgende personen:

Naam	Functie
N. de Vries	Voorzitter/secretaris
W. Beerens	Penningmeester
S. van der Sluijs	Alg. bestuurslid/ Ambassadeur
S.A. Kroon	Alg. bestuurslid / Ambassadeur
Z. van Antwerpen	Alg. bestuurslid /Ambassadeur
N. Lagendijk	Alg. bestuurslid / Ambassadeur
J. Otto	Alg. bestuurslid / Ambassadeur

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

Vergaderingen

Vergaderingen bestuur en Raad van Commissarissen

Het bestuur heeft dit jaar tien keer vergaderd. Daarbuiten is er één vergadering 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 meerjarenonderhoudsbegroting;
- Het vaststellen van de huurverhoging van 2,6%;
- Toewijzen van leeggekomen woningen;
- Beoordelen onderhoudswerkzaamheden, opdracht geven, controlewerkzaamheden en controle facturatie;
- Vergelijken van de werkelijk gemaakte onderhoudskosten met de begrote kosten;
- Besluit om het gehele bezit vanaf 2024 op label D te brengen
- Controle op financiën;
- Opdrachtverstrekking onderhoudsscan en energielabels woningen.

Algemene ledenvergadering

Er is in 2023 één Algemene ledenvergadering gehouden. Onderstaande punten zijn met de leden besproken en toegelicht:

- Wijzigingen bestuur;
- De jaarstukken;
- Verduurzaming;
- Tevredenheidsonderzoek.

4. Administratie

De administratie wordt verzorgd door mw. L. van der Sluis en sinds september 2023 ondersteund door mw. A. de Vroed. De jaarrekening wordt samen met externe ondersteuning van Verstegen Accountants opgesteld. Het accountantskantoor Verstegen Accountants verricht ook de controle. Het boekjaar 2023 is het laatste jaar dat Verstegen de controle uitvoert, zij zijn dan acht jaar onze accountant geweest.

5. Verslag van de werkzaamheden

Het onderhoud

De totale onderhoudskosten bedroegen in 2023 € 365.401.

De kosten voor het vervangen van vloeren zijn een behoorlijk deel (€ 102.668) van de onderhoudsuitgaven.

De staat van onderhoud van de woningen is in 2023 door een externe partij beoordeeld middels de NEN2767. De gemiddelde conditiescore is 2 en daarmee als goed beoordeeld.

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 installatiebedrijf 24 uur per dag bereiken voor storingen aan de Cv of warmwaterinstallatie.

Mutatieonderhoud

In 2023 zijn er drie mutaties geweest. Voor deze mutaties hebben we een bedrag van €47.079 aan kosten uitgegeven. Vooruitkijkend naar 2024 verwachten we hogere mutatiekosten. Dit omdat in de eerste maanden er al meer mutaties zijn als in heel 2023 en vanwege het feit dat bij een mutatie van Complex 1 er asbest is aangetroffen. Bij mutaties in dit complex verwijderen we het asbest, waardoor de gemiddelde kosten per mutatie toenemen.

Duurzaamheid

Verduurzaming is voor Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer een belangrijk deel van de maatschappelijke opgave. We staan aan het begin van deze opgave, die verre van eenvoudig is. 137 van onze woningen zijn gebouwd rond 1910 en zijn daarmee behoorlijk op leeftijd. Deze woningen hebben vaak een enkelsteense muren en er zijn geen isolerende maatregelen genomen. In 2023 zijn de energielabels van het bezit in kaart gebracht. Op dit moment hebben alle woningen een label D of lager. Onze eerste aandacht gaat de komende jaren uit naar de woningen met een E, F of G label, om die naar minimaal D te brengen. In 2023 hebben we €111.079 geïnvesteerd in duurzaamheid, met name in het waterzijdig inregelen van Cv-installaties. Voor het waterzijdig inregelen hebben wij subsidies ontvangen.

Verhuur

De vereniging beheert een eigen wachtlijst voor woningzoekenden. De wachttijden op de wachtlijst worden steeds langer. De gemiddelde wachttijd bedraagt momenteel ongeveer acht 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 2023 zijn er drie mutaties geweest. Het aantal ingeschreven kandidaten is ruim voldoende om leegkomende woningen opnieuw te verhuren. Alle woningen die opnieuw verhuurd zijn, zijn passend toegewezen.

6. Overleg, samenwerking

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

Tweemaal per jaar vindt er een bespreking plaats met het bestuur, de wethouder wonen en de beleidsmedewerker wonen van de gemeente Ridderkerk.

Mevrouw van der Sluis heeft elke drie maanden een overleg met de wijkregisseur. Er is ook regelmatig contact met de beleidsmedewerker wonen.

7. Integriteitscode

Op grond van de governancecode woningcorporaties werkt de woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer volgens een integriteits- en gedragscode.

8. Aedes-code

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer is lid van Aedes en MKW.

9. Governance

9.1 Governancecode

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer onderschrijft de in de Governancecode woningcorporaties vastgelegde beginselen.

9.2 Organisatie

De vereniging heeft een bezit van 169 verhuureenheden.

Complex 1	40
Complex 2	32
Complex 3	97
Totaal	169 verhuureenheden

De werkzaamheden worden verricht door een bestuur dat bestaat uit drie leden. De bestuursleden zijn allen vrijwilligers.

Er is een Raad van Commissarissen die bestaat uit drie leden, waarvan één is voorgedragen door de huurders.

De vereniging heeft twee medewerkers in dienst. Alle werkzaamheden die worden verricht zijn beschreven in een functieprofiel, welke zijn vastgesteld door het bestuur.

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 drie leden, 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.

Belangrijk is te weten dat het bestuur bestuurt en de RVC hierop 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 in 2023 weergegeven, evenals de ontvangen vergoedingen in overeenstemming met de WNT.

Naam	Functie	Vergoeding
J.W. van den Herik	Voorzitter	€ 7.500
E.C. Berkhout	Penningmeester	€ 7.500
M. Kraamwinkel	Best. Onderhoud	€ 7.500

Achtergrond van de bestuursleden

Naam	Beroep	Nevenfuncties
J.W. van den Herik	Manager Vastgoed	Geen
E.C. Berkhout	Ondernemer	Geen
M.L. Kraamwinkel	Manager Projects & operation support	Geen

9.6 Tegenstrijdige belangen

In 2023 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 inkopen, onderhoud, mutatie en toewijzingen zijn procedures aanwezig. Het bestuur heeft in 2023 zichtbaar de naleving van deze procedures bewaakt. Ook wordt ervoor gezorgd dat deze procedures constant actueel worden gehouden.

Liquiditeitsrisico

De liquiditeit wordt gemonitord aan de hand van de meerjarenbegroting. De vereniging heeft een beleggingsportefeuille met een aantal obligaties. Op basis van regelgeving worden er geen nieuwe obligaties aangekocht. Alle vrijkomende gelden van aflopende obligaties worden geparkeerd op 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 vinden. Het bestuur realiseert zich, dat dit voor de continuïteit van de woningbouwvereniging 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 één 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 mutatieonderhoud, deze kosten zijn onderdeel van de onderhoudsbegroting.

3. Financieel:

De verwachting is dat de kasstromen in de komende jaren een negatief operationeel saldo laten zien. Dit is een gevolg van de hoge uitgaven vanwege de verduurzamingsactiviteiten.

4. Financiële verslaggeving.

De jaarrekening 2023 is opgesteld met als waarderingsgrondslag de *“marktwaaarde in verhuurde staat”*. Deze marktwaaarde wordt bepaald op basis van het Handboek modelmatig waarderen woningcorporaties. Dit handboek wordt jaarlijks geactualiseerd.

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 opgevraagd.

Financiële positie

Vanaf 2016 wordt het bezit gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat. Deze waarde is aanzienlijk hoger dan de voorheen gehanteerde historische kostprijs. De marktwaaarde zegt in directe zin niet zoveel over de financiële positie van onze

vereniging. Hiervoor kijken wij vooral naar de kasstromen. Onze vereniging heeft haar activiteiten tot nu toe kunnen uitvoeren zonder het aantrekken van financieringen. In dat licht gezien is de vereniging in de basis financieel gezond.

Er zijn voldoende financiële middelen aanwezig om het benodigde onderhoud uit te voeren. Voor de grote opgave in de verduurzaming is het aannemelijk dat onze vereniging op termijn genoodzaakt is financieringen aan te trekken.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2023 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt. 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 € 1.796.848 gegroeid naar een waarde van € 25.982.408. Dit betreft een waardegroei van 7,4%.

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.

Beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten instellingen.

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 € 17.604.254. De voornaamste oorzaak hiervoor is het feit dat Samenwerking Slikkerveer streeft naar het voorzien in huisvesting tegen een zo laag mogelijke huur. Dit resulteert in een afslag van € 7.253.010.

Deze lage beleidswaarde impliceert dat 60,5% 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

Op voordracht van het bestuur is de externe accountant benoemd door de Raad van Commissarissen. Voor het verslagjaar 2023 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.

Ridderkerk, 24 juni 2024

Bestuur

P. Groenewege, voorzitter

M. Kraamwinkel, lid

H. Drogt, lid

11. Verlag Raad van Commissarissen

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op de algemene gang van zaken en het beleid van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer. Tevens staat zij het bestuur met raad en daad ter zijde, is ze sparringpartner en benoemt bestuursleden. De RvC richt zich naar het belang van de huurders, de woningbouwvereniging, het behartigen van het maatschappelijke belang en naar het belang van alle andere betrokken belanghebbenden.

De RvC houdt onder andere toezicht op:

- De strategie en de risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten;
- Het doen van (des)investeringen;
- De opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, het financieel verslaggevingsproces en de naleving van wet- en regelgeving;
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- De realisatie van de doelstellingen van de vereniging;
- De kwaliteit van de dienstverlening.

Ook is de RvC verantwoordelijk voor:

- Goedkeuring van de jaarrekening en andere jaarstukken, waaronder de begroting en majeure besluiten van het bestuur;
- Benoemen van de externe accountant;
- Evalueren en beoordelen van het functioneren van het bestuur, zichzelf en de individuele leden van de raad;
- Naleven van de governance structuur en het openbaar maken hiervan.

In dit jaarverslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop zij haar taken heeft vervuld. Als toezichtkader hanteert de RvC de landelijk geldende wetten en voorschriften, de gemeentelijke woonvisie, de eigen statuten en reglementen, de vastgestelde begroting en jaarplan.

Samenstelling RvC

De RvC bestond eind 2023 uit drie leden. In de onderstaande tabel is informatie opgenomen over de samenstelling van de RvC, inclusief het rooster van aftreden en de functies/nevenfuncties van de leden.

Leden	Functie	Benoemd 1 ^e termijn	Benoemd 2 ^e termijn	Aftredend per of 2 ^e termijn
Mevrouw P. Tanja	Voorzitter	Juli 2022	n.v.t.	Juli 2026
Mevrouw C. Greten	Vice-voorzitter	Juni 2019	Juni 2023	Juni 2027
De heer F.I. van der Schans	Huurders-commissaris	Januari 2019	Januari 2023	Januari 2027

Achtergrond van de leden van de RvC

Leden	Beroep	Nevenfuncties per 31-12-2023	Expertise/portefeuille
P. Tanja	Clustermanager Publieksaccommodaties	Commissaris woning-stichting Land van Altena en voorzitter auditcommissie. Lid RvC Groen Wonen Vlist. Lid klank-bordgroep governance-code VTW. Lid werkgroep VTW: verbreding van de werkgeversrol van de RvC.	Vastgoed, Financiën, Governance, Integriteit, Communicatie en marketing, HR en organisatie-ontwikkeling, Bestuurskunde
C. Greten	Werkzaam in IT	Geen	Governance, Volkshuisvestelijk, Vastgoed-ontwikkeling en beheer, Juridische zaken, Financiën en controle
F.I. van der Schans	Jurist	Geen	Huurderscommissaris, IT, Communicatie

Er is voldoende kennis en diversiteit in de samenstelling van de RvC aanwezig. Bij de vergaderingen was de raad vrijwel altijd voltallig aanwezig, waarbij alle leden een actieve inbreng hadden.

Belangenverstrengeling

Als eerste punt op de RvC vergadering wordt vastgesteld of er mogelijk sprake kan zijn van belangenverstrengeling. Dit was geen enkele keer in 2023 het geval.

De RvC ziet erop toe dat haar leden onafhankelijk zijn. Er is in 2023 geen transactie geweest waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur van RvC hebben gespeeld. Aan de RvC zijn geen geldleningen of garanties verleend. Er is een integriteitscode waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd. Deze wordt strikt nageleefd.

PE-Punten RvC

De RvC houdt haar kennis op peil door middel van het volgen van diverse cursussen en themabijeenkomsten. In onderstaand overzicht worden de behaalde PE punten weergegeven.

Commissaris	PE-punten 2023
P. Tanja	16
C. Greten	6
F.I. van der Schans	6

De RvC is van mening dat ze haar taken goed heeft vervuld. Er zijn geen kerncommissies vanwege de beperkte omvang van de RvC en de vereniging.

Werkzaamheden RvC

De RvC heeft diverse malen met het bestuur gezamenlijk vergaderd. Bij de vergaderingen was de Raad vrijwel altijd volledig aanwezig, waarbij alle leden een actieve inbreng hadden. Het jaar is gestart met een strategiebijeenkomst, gevolgd door reguliere vergaderingen. In deze vergaderingen en daarbuiten liet de RvC zich onder andere informeren over de voortgang en uitvoering van bestuurstaken, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen. Zo werd uitgebreid stilgestaan bij het jaarplan en de begroting, met vooral ook aandacht voor de verduurzaming van de woningvoorraad. Voor de begroting werden uitgangspunten benoemd zoals: het meerjareninvesteringsprogramma, meerjarenonderhoudsprogramma, de economische parameters, de fiscale strategie en beleidswaarde. Voor de

verduurzamingsaanpak worden scenario's ontwikkeld, zodat een verantwoorde keuze kan worden gemaakt.

Er is overleg gevoerd met de accountant over financiële documenten en zaken rond de administratieve organisatie. De accountant gaf een positieve controleverklaring. De RvC heeft in haar vergaderingen de volgende zaken goedgekeurd:

- Jaarplan;
- Meerjarenbegroting met scenario's;
- Kwartaalrapportages;
- Jaarrekening en jaarverslag 2022;
- Herbenoeming twee leden van de RvC.

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft met het bestuur en de RvC kennisgemaakt en een oordeelsbrief geschreven. Deze brief was positief en kan op onze website nagelezen worden. De Aw was met name geïnteresseerd in de samenwerking tussen het bestuur en de RvC, de governance, het financiële toekomstperspectief en welke speerpunten we uit de visitatie willen overnemen. De visitatie werd door een extern bureau uitgevoerd en richtte zich op vier velden: betaalbaar wonen, plannen met de woningvoorraad, duurzaamheid en een leefbare buurt. Wij hebben ook aandacht gevraagd voor de kracht en mogelijke inzet van ons netwerk. Met name de sociale samenhang, betaalbaarheid en een zorgvuldige toewijzing zijn door de visitatiecommissie als sterk aangemerkt. Advies was om een lange termijnvisie te maken en het netwerk goed in te gaan zetten.

Eind 2023 moesten er twee nieuwe bestuursleden worden geworven. Dit wervingsproces is via uitbesteding aan een werving- en selectiebureau spoedig verlopen. Begin januari 2024 begint de nieuwe penningmeester en medio januari begint de nieuwe voorzitter.

In de RvC en de RvC/bestuursvergaderingen is vanzelfsprekend ook gesproken over de leefbaarheid in de wijk, de samenwerking met de gemeente en de overige samenwerkingspartners, het proces van de woonvisie in de gemeente, personele zaken in de organisatie, de jaarkalender van het bestuur et cetera.

Honorering Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2023 is de vergoeding van de leden van de RvC vastgesteld op € 6.500 op jaarbasis voor de voorzitter en voor de

andere leden op € 1.900 op jaarbasis. Deze bedragen liggen onder het maxima voor een corporatie in klasse A en hiermee wordt voldaan aan de Beroepsregel bezoldiging commissarissen. De Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing voor zowel de beloning van de bestuurders als de RvC-leden. Jaarlijks wordt de bezoldigingsklasse-indeling en de bijbehorende maximale vergoeding vastgesteld.

12. Verklaring Raad van Commissarissen

Op deze plaats spreekt de RvC haar waardering uit voor de inzet van het bestuur en de medewerkers. Het was een druk jaar waarbij veel is opgepakt en waarbij ze bovenal steeds oog gehad hebben voor onze huurders en samenwerkingspartners. Complimenten daarvoor.

De RvC verklaart hierbij kennis te hebben genomen van het door het bestuur opgestelde jaarstukken 2023. De RvC heeft kennisgenomen van de bevindingen van Verstegen Accountants en keurt de jaarrekening goed verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid.

Ridderkerk, 24 juni 2024

Raad van Commissarissen

P. Tanja, voorzitter

C. Greten, lid

F.I. van der Schans, lid

B. JAARREKENING 2023

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2023 - ACTIVA

(in Euro's, na resultaatbestemming)

<u>ACTIVA</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	25.982.408	24.185.560
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
VASTGOEDBELEGGINGEN	25.982.408	24.185.560
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	<u>204.397</u>	<u>219.943</u>
MATERIËLE VASTE ACTIVA	204.397	219.943
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	3.663	2.167
Overlopende activa	<u>126.271</u>	<u>98.480</u>
Vorderingen per saldo	129.934	100.647
EFFECTEN	260.613	260.613
LIQUIDE MIDDELEN	2.642.337	2.690.323
TOTAAL ACTIVA	<u>29.219.689</u>	<u>27.457.086</u>

2. BALANS PER 31 DECEMBER 2023 - PASSIVA

(in Euro's, na resultaatbestemming)

<u>PASSIVA</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	4.859.480	4.664.138
Herwaarderingsreserve	<u>24.261.204</u>	<u>22.669.137</u>
Totaal eigen vermogen	<u>29.120.684</u>	<u>27.333.275</u>
VOORZIENINGEN		
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Waarborgsommen	13.781	13.511
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	13.485	59.332
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.658	5.015
Overlopende passiva	<u>67.081</u>	<u>45.953</u>
Totaal kortlopende schulden	85.224	110.300
TOTAAL PASSIVA	<u>29.219.689</u>	<u>27.457.086</u>

3. WINST- EN VERLIESREKENING 2023

(in Euro's)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	886.840	872.029
Opbrengsten servicecontracten	11.625	10.189
Lasten servicecontracten	-11.625	-10.189
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-123.501	-141.525
Lasten onderhoudsactiviteiten	-365.401	-261.154
Overige direct operationele lasten	-82.974	-166.211
	<hr/>	<hr/>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	314.964	303.139
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	150.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-75.751
	<hr/>	<hr/>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	74.249
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.592.067	687.992
<u>Kosten omtrent leefbaarheid</u>		
	-2.753	-8.934
<u>Overige organisatiekosten</u>		
	-103.409	-67.302
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeverandering van effecten	0	0
Opbrengsten van effecten	1.631	1.014
Andere rentebaten & soortgelijke opbrengsten	25.547	0
Andere rentelasten & soortgelijke kosten	0	-5.160
	<hr/>	<hr/>
Saldo financiële baten en lasten	27.178	-4.146
Resultaat voor belastingen		
	1.828.047	984.998
Belastingen	-40.638	-59.250
	<hr/>	<hr/>
Resultaat na belastingen	<u>1.787.409</u>	<u>925.748</u>
Bestemming resultaat		
Ten gunste/ten laste van de overige reserves	195.342	237.756
Ten gunste/ten laste van de herwaarderingsreserve	1.592.067	687.992
	<hr/>	<hr/>
Totaal bestemming resultaat	<u>1.787.409</u>	<u>925.748</u>

4. ALGEMENE GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer 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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022 € 763,47). 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 waarden marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden 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.

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden. 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.

Complexindeling

Het vastgoed in exploitatie is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex.

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.

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

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.

5. 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 2023 lag dit maximumpercentage op 4,1% afhankelijk van het inkomensniveau van de huurder in 2022.

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.

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 belastingschulden 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.

6. TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2023	31-12-2022
1. DAEB vastgoed in exploitatie	25.982.408	24.185.560
2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	0	0
Vastgoedbeleggingen	25.982.408	24.185.560

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

1. DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	24.185.560	23.425.136
Bij: Investerings in het boekjaar	204.781	72.432
	24.390.341	23.497.568
Waardeverandering in het boekjaar	1.592.067	687.992
Boekwaarde per 31 december	25.982.408	24.185.560

2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	0	75.751
Af: Desinvesteringen in het boekjaar	0	-75.751
	0	0
Waardeverandering in het boekjaar	0	0
Boekwaarde per 31 december	0	0

Per 31 december 2023 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderings € 24.262.452. Deze heeft volledig betrekking op het DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde 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 marktwaarde 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	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaardestijging	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe DE- EGW	1.998./1.939/1.967	1.998./1.939/1.967	1.998./1.939/1.967	1.998./1.939/1.967	1.998./1.939/1.967
Instandhoudingsonderhoud per vhe UP- EGW	1.181/1.127/1.030	1.181/1.127/1.030	1.181/1.127/1.030	1.181/1.127/1.030	1.181/1.127/1.030
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	-	-	-	-	-
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	-	-	-	-	-
Beheerkosten per vhe – EGW	508,90	508,90	508,90	508,90	508,90
Beheerkosten per vhe – MGW	499,38	499,38	499,38	499,38	499,38
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving (% 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)	3	3	3	3	3
Mutatiekans bij doorexploiteren	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Mutatiekans bij uitpanden	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet DE EGE/MGW (gemiddeld)	5,65%	5,65%	5,65%	5,65%	5,65%
Disconteringsvoet UP EGW/MGW (gemiddeld)	6,41%	6,41%	6,41%	6,41%	6,41%
Juridische splitsingskosten per eenheid	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
Technische splitsingskosten per eenheid	-	-	-	-	-
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

De panden zijn verzekerd in aantallen tegen herbouwwaarde.

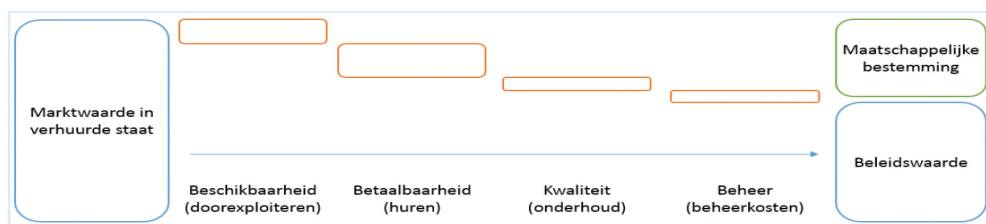
De WOZ-waarde waarde per waardepeildatum 1-1-2023 € 45.692.000 (per 1-1-2022 € 43.949.000).

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 markthuur 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:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Marktwaarde per	25.982.408	24.185.560
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	945.774	2.752.825
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-7.253.010	-8.198.659
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-8.547.820	-4.579.145
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-2.749.198	-4.585.052
Beleidswaarde per	<u>8.378.154</u>	<u>9.575.529</u>

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)

De afslag is bepaald door het uitpondscenario te vervangen door het doorexploiteerscenario. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt per 31 december 2023 € 25.982.408. De eerste afslag is een opslag door het vervallen van de overdrachtskosten. Dat levert een beleidswaarde na eerste afslag van € 26.928.182.

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>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>	
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>204.397</u>	<u>219.943</u>	
	Bouw kantoor	Inventaris / Automatisering	Totaal
Boekwaarde per 1 januari			
- Aanschaffingswaarde	223.877	28.311	252.188
- Cumulatieve afschrijvingen	-21.560	-10.685	-32.245
Boekwaarde per 1 januari	<u>202.317</u>	<u>17.626</u>	<u>219.943</u>
Mutaties in het boekjaar:			
- Investerings	0	0	0
- Aanschafwaarde buiten gebruik gestelde activa	0	0	0
- Afschrijvingen	-10.780	-4.766	-15.546
- Cumulatieve afschrijving buiten gebruik gestelde activa	0	0	0
Saldo mutaties in het boekjaar	<u>-10.780</u>	<u>-4.766</u>	<u>-15.546</u>
Boekwaarde per 31 december			
- Aanschaffingswaarde	223.877	28.311	252.188
- Cumulatieve afschrijvingen	-32.340	-15.451	-47.791
Boekwaarde per 31 december	<u>191.537</u>	<u>12.860</u>	<u>204.397</u>

Investerings

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

Afschrijvingen

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

	Systematiek	Looptijd	Termijnen
<u>(On)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.

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Huurdebiteuren	3.663	2.167
Overlopende activa	<u>126.271</u>	<u>98.480</u>
Vorderingen einde boekjaar	<u>129.934</u>	<u>100.647</u>
HURDEBITEUREN	<u>3.663</u>	<u>2.167</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	2	2
1 tot 2 maanden	1	1
2 tot 3 maanden	0	0
meer dan 3 maanden	<u>0</u>	<u>0</u>
totaal	<u>3</u>	<u>3</u>

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,25% (2022: 0,25%) van de bruto jaarhuur inclusief vergoedingen.

OVERLOPENDE ACTIVA	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Overige vorderingen	21.653	474
Te verrekenen vennootschapsbelasting	98.136	95.933
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	<u>6.482</u>	<u>2.073</u>
Overlopende activa einde boekjaar	<u>126.271</u>	<u>98.480</u>

EFFECTEN	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Effecten per einde boekjaar	<u>260.613</u>	<u>260.613</u>

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

Stand per 1 januari	260.613	260.613
Mutaties in het boekjaar:		
- af/bij: koersverlies/ afwaardering effecten	0	0
- af: verkopen	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u>260.613</u>	<u>260.613</u>

LIQUIDE MIDDELEN	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<u>Direct opvraagbaar:</u>		
Rabo rekeningen	2.133.274	2.137.341
ING vermogensspaarrekening	489.480	349.999
ING, rekening courant	<u>19.583</u>	<u>202.983</u>
Liquide middelen per einde boekjaar	<u>2.642.337</u>	<u>2.690.323</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woningbouwvereniging Samenwerking.

PASSIVA**EIGEN VERMOGEN****OVERIGE RESERVES**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Stand begin boekjaar	4.664.138	4.426.382
Mutaties in het boekjaar:		
Resultaat boekjaar	<u>195.342</u>	<u>237.756</u>
Overige reserves einde boekjaar	<u>4.859.480</u>	<u>4.664.138</u>

HERWAARDERINGSRESERVE

Stand begin boekjaar	22.669.137	21.981.145
Resultaat boekjaar	<u>1.592.067</u>	<u>687.992</u>
Herwaarderingsreserve einde boekjaar	<u>24.261.204</u>	<u>22.669.137</u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
1. Waarborgsommen	<u>13.781</u>	<u>13.511</u>
Langlopende schulden einde boekjaar	<u>13.781</u>	<u>13.511</u>

Het verloop van de langlopende schulden is als volgt:

1. Waarborgsommen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Stand begin boekjaar	13.511	13.331
Mutaties in het boekjaar:		
bij: ontvangsten minus terugbetalingen	<u>270</u>	<u>180</u>
Stand einde boekjaar	<u>13.781</u>	<u>13.511</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>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Schulden aan leveranciers	13.485	59.332
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.658	5.015
Overlopende passiva	<u>67.081</u>	<u>45.953</u>
Kortlopende schulden einde boekjaar	<u>85.224</u>	<u>110.300</u>
Schulden aan leveranciers	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Nog te betalen pensioenfonds	0	0
Nog te betalen onderhoudskosten	8.876	55.189
Nog te betalen administratiekosten	<u>4.609</u>	<u>4.143</u>
Schulden aan leveranciers einde boekjaar	<u>13.485</u>	<u>59.332</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Nog te betalen loonbelasting	4.658	5.015
Belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>4.658</u>	<u>5.015</u>
Overlopende passiva	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Vooruitontvangen huur	8.368	8.247
Nog te betalen accountantskosten	30.000	20.000
Nog te betalen aan bew. Commissie	0	2.090
Reservering vakantiegeld	3.295	3.281
SPW pensioenpremie december	0	1.084
Nog te betalen bank- en rentekosten	0	5.106
Overige overlopende passiva	<u>25.418</u>	<u>6.145</u>
Overlopende passiva einde boekjaar	<u>67.081</u>	<u>45.953</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

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

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

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

Exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Te ontvangen netto huur woningen	888.673	872.984
Af: te verrekenen huren	0	0
Af: huurderiving	<u>-1.833</u>	<u>-955</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>886.840</u>	<u>872.029</u>

De huuropbrengst is ten opzichte van het vorige boekjaar toegenomen als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2023 tot 31 december 2023 van ca. 3,1%.

Opbrengsten servicecontracten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	11.896	11.714
Verrekend met bewoners	<u>-271</u>	<u>-1.525</u>

Opbrengsten servicecontracten	<u>11.625</u>	<u>10.189</u>
--------------------------------------	----------------------	----------------------

Lasten servicecontracten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Premie glasverzekering	3.238	3.238
Kosten onderhoud tuinen	4.608	4.474
Kosten schoonmaken trappen	3.327	3.095
Elektriciteitsverbruik	<u>452</u>	<u>-618</u>
	11.625	10.189
Verrekend met bewoners	<u>0</u>	<u>0</u>

Per saldo lasten servicecontracten	<u>11.625</u>	<u>10.189</u>
---	----------------------	----------------------

Lasten beheer en verhuuractiviteiten

Kosten algemeen beheer en administratie	5.725	22.836
Afschrijving materiële vaste activa t.d.v. de exploitatie	15.548	26.842
Personeelslasten	102.189	91.919
Inschrijfgelden	-368	-472
Overige lasten	<u>407</u>	<u>400</u>

Totaal lasten beheer en verhuuractiviteiten	<u>123.501</u>	<u>141.525</u>
--	-----------------------	-----------------------

KOSTEN ALGEMEEN BEHEER EN ADMINISTRATIE	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Portokosten, telefoonkosten etc.	2.319	1.901
Vergaderkosten	241	624
Opleidingen	1.491	404
Verzekeringen	55	48
Contributies	5.113	8.353
Kantoorbenodigdheden, contributie, abonnementen en reclame	1.784	873
Bankkosten	1.342	944
Elektra kantoor	-1.570	-1.562
Loonadministratie	951	908
Nagekomen lasten minus baten	-11.077	2.185
Overige algemene en diverse kosten	<u>5.076</u>	<u>8.158</u>
Kosten algemeen beheer en administratie per saldo	<u>5.725</u>	<u>22.836</u>
Personeelslasten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruto lonen incl. vakantiegeld	76.181	70.535
Sociale lasten	11.771	11.006
Pensioenpremie	9.053	8.717
Overige personeelskosten	5.184	1.661
Af: Uitkeringen ziekteverzuimverzekering en AOV	<u>0</u>	<u>0</u>
Personeelslasten per saldo	<u>102.189</u>	<u>91.919</u>
Het aantal FTE op 31 december is 1,30 (2022 1,20 FTE).		
OVERIGE LASTEN	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bewaarloon en provisie effecten	407	400
Overige lasten per saldo	<u>407</u>	<u>400</u>
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	-	89.865
Belastingen	73.418	67.893
Verzekeringen	7.920	7.578
Sector specifieke heffingen *	1.636	875
	<u>82.974</u>	<u>166.211</u>

* Dit betreft de bijdragen Aw en Huurcommissie.

Lasten onderhoudsactiviteiten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Dagelijks onderhoud	65.231	113.976
Mutatie onderhoud	47.079	6.567
Cyclisch onderhoud	<u>253.091</u>	<u>140.611</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten per saldo	<u>365.401</u>	<u>261.154</u>
Dagelijks onderhoud		
Timmerwerk	18.156	11.221
Loodgieterswerk	11.360	7.655
Onderhoudskosten C.V.	21.828	20.681
Elektriciteit	4.532	3.602
Metselwerk	5.332	68.659
Riolering	1.799	0
Diverse onderhoud	<u>2.224</u>	<u>2.158</u>
Dagelijks onderhoud per saldo	<u>65.231</u>	<u>113.976</u>
Mutatieonderhoud per saldo	<u>47.079</u>	<u>6.567</u>
CYCLISCH ONDERHOUD		
Schilderwerk	11.036	20.876
Vernieuwen vloeren	102.668	48.684
Keukens en douches	19.161	21.398
Vernieuwen cv's/verduurzaming	42.181	42.304
Metselwerk	78.045	0
Overig cyclisch onderhoud	<u>0</u>	<u>7.349</u>
Cyclisch onderhoud per saldo	<u>253.091</u>	<u>140.611</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst	0	150.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>0</u>	<u>-75.751</u>
	<u>0</u>	<u>74.249</u>
Ongerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille		
Mutatie marktwaarde in verhuurde staat in het boekjaar	<u>1.592.067</u>	<u>687.992</u>
	<u>1.592.067</u>	<u>687.992</u>
Kosten omtrent leefbaarheid		
Uitgaven t.b.v. leefbaarheid	<u>2.753</u>	<u>8.934</u>
Kosten omtrent leefbaarheid	<u>2.753</u>	<u>8.934</u>

Overige organisatiekosten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vergoeding raad van toezicht en bestuur	32.800	15.573
Opleidingen raad van toezicht en bestuur	3.823	3.272
Overige uitgaven raad van toezicht en bestuur	2.090	23.065
(Fiscale) advisering	36.368	1.428
Accountantskosten	<u>28.328</u>	<u>23.964</u>
Totaal Overige organisatiekosten	<u>103.409</u>	<u>67.302</u>

De accountantskosten zijn als volgt uit te splitsen:

totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	14.128
totale honoraria voor andere accountantsdiensten	<u>14.200</u>
	<u>28.328</u>

<u>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Waardeverandering van effecten	<u>0</u>	<u>0</u>
Opbrengsten van effecten	<u>1.631</u>	<u>1.014</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>25.547</u>	<u>0</u>
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	<u>0</u>	<u>5.160</u>
<u>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</u>		
Belastingen	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vennootschapsbelasting boekjaar	47.575-	59.250-
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	6.937	-
Mutatie latente belastingvordering	<u>-</u>	<u>-</u>
Belastingen per saldo	<u>40.638-</u>	<u>59.250-</u>

8. KASTROOMOVERZICHT OVER 2023

(opgesteld op basis van de directe methode)

A. Operationele activiteiten

Ontvangsten:	2023	2022
Huren en vergoedingen	895.595	882.218
Overige bedrijfsontvangsten	1.631	1.014
Renteontvangsten	4.481	-
	<hr/>	<hr/>
Ingaande operationele kasstromen	<u>901.707</u>	<u>883.232</u>
Uitgaven:		
Onderhoudsuitgaven	394.449	181.548
Personeelsuitgaven	102.189	91.919
Overige bedrijfsuitgaven	205.045	173.843
Verhuurdersheffing	-	89.865
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1.636	450
Leefbaarheid	-	-
Rente-uitgaven	-	5.160
Vennootschapsbelasting	42.841	159.333
	<hr/>	<hr/>
Uitgaande operationele kasstromen	<u>746.160</u>	<u>702.118</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>155.547</u>	<u>181.114</u>

B. (Des)investeringsactiviteiten

Investeringen overig

Investeringen activa tdv exploitatie	-	7.174-
Investeringen vastgoedbeleggingen in exploitatie	203.533-	72.432-
Desinvestering vastgoedbeleggingen	-	150.000

FVA

Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
	<hr/>	<hr/>

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>203.533-</u>	<u>70.394</u>
--	------------------------	----------------------

4.1. Mutatie liquide middelen	<u>47.986-</u>	<u>251.508</u>
-------------------------------	----------------	----------------

Liquide middelen per 1-1	2.690.323	2.438.815
Liquide middelen per 31-12	<u>2.642.337</u>	<u>2.690.323</u>

Mutatie in het boekjaar	<u>47.986-</u>	<u>251.508</u>
-------------------------	----------------	----------------

9. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

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

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

	E.C. Berkhout - Emond Penningmeester	J.W. v.d. Herik Voorzitter Bestuur	M.L. Kraamwinkel Lid Bestuur
1 Functie (functienaam)			
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-20	1-okt-22	1-okt-22
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23	31-dec-23	31-dec-23
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	25%	25%	25%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	7.500	7.500	7.500
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
8 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	7.500	7.500	7.500
9 Bezoldiging uit hoofde van nevenwerkzaamheden bij de WNT-instelling	0	0	0
10 Bezoldiging voor werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon	0	0	0
11 Voor de WNT-instelling geldend bezoldigingsmaximum (indien nevenwerkzaamheden of werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon)	0	0	0
8 Totale bezoldiging	7.500	7.500	7.500
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	26.000	26.000	26.000
14 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband	0	0	0
15 Individueel toepasselijk maximum	0	0	0

Vergelijkende cijfers 2022

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	25%	25%	25%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	4.350	0	0
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
5 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	4.350	0	0
6 Bezoldiging uit hoofde van nevenwerkzaamheden bij de WNT-instelling	0	0	0
7 Bezoldiging voor werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon	0	0	0
8 Voor de WNT-instelling geldend bezoldigingsmaximum (indien nevenwerkzaamheden of werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon)	0	0	0
5 Totale bezoldiging	4.350	0	0
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.250	25.250	25.250

Leidinggevende topfunctionarissen met totale bezoldiging van € 1.900 of minder

Naam	Functie
-	-

Toezichthoudende topfunctionarissen

	P.G. Tanja Voorzitter RvC
1 Functie (functienaam)	
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	25-jul-22
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	6.500
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.400
6 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband	
7 Individueel toepasselijk maximum	0
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	1.973
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	8.555

Toezichthoudende topfunctionarissen met totale bezoldiging van € 1.900 of minder

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

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting WBV Samenwerking Slikkerveer ingedeeld in klasse A, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 104.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 15.600 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 10.400. Deze maxima worden niet overschreden.

10. Bijlage: WINST- EN VERLIESREKENING 2023 DAEB en niet-DAEB

(in Euro's)

	2023			2022		
	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>						
Huuropbrengsten	886.840	0	886.840	872.029	0	872.029
Opbrengsten servicecontracten	11.625	0	11.625	10.189	0	10.189
Lasten servicecontracten	-11.625	0	-11.625	-10.189	0	-10.189
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-123.501	0	-123.501	-141.525	0	-141.525
Lasten onderhoudsactiviteiten	-365.401	0	-365.401	-261.154	0	-261.154
Overige direct operationele lasten	-82.974	0	-82.974	-166.211	0	-166.211
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	314.964	0	314.964	303.139	0	303.139
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>						
Verkoopopbrengst	0	0	0	0	150.000	150.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	0	0	-75.751	-75.751
	0	0	0	0	74.249	74.249
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>						
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.592.067	0	1.592.067	687.992	0	687.992
<u>Kosten omtrent leefbaarheid</u>	-2.753	0	-2.753	-8.934	0	-8.934
<u>Overige organisatiekosten</u>	-103.409	0	-103.409	-67.302	0	-67.302
<u>Financiële baten en lasten</u>						
Waardeverandering van effecten	0	0	-	0	0	-
Opbrengsten van effecten	1.631	0	1.631	1.014	0	1.014
Andere rentebaten & soortgelijke opbrengsten	25.547	0	25.547	0	0	-
Andere rentelasten & soortgelijke kosten	0	0	-	-5.160	0	5.160-
Koerswinst na verkoop	0	0	-	0	0	-
Saldo financiële baten en lasten	27.178	0	27.178	-4.146	0	-4.146
Resultaat voor belastingen	1.828.047	0	1.828.047	910.749	0	910.749
Belastingen	-40.638	0	40.638-	-59.250	0	59.250-
Resultaat na belastingen	1.787.409	0	1.787.409	851.499	0	851.499
<u>Bestemming resultaat</u>						
Ten gunste/ten laste van de overige reserves	195.342	-	195.342	163.507	74.249	237.756
Ten gunste/ten laste van de herwaarderingsreserve	1.592.067	-	1.592.067	687.992	-	687.992
Totaal bestemming resultaat	1.787.409	-	1.787.409	851.499	74.249	925.748

11. Bijlage: KASSTROOMOVERZICHT DAEB en Niet-DAEB OVER 2023

(opgesteld op basis van de directe methode)

-1496

A. Operationele activiteiten	2023			2022		
	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd
Ontvangsten:						
Huren en vergoedingen	895.595	-	895.595	882.218	-	882.218
Overige bedrijfsontvangsten	1.631	-	1.631	1.014	-	1.014
Renteontvangsten	4.481	-	4.481	-	-	-
Ingaande operationele kasstromen	<u>901.707</u>	<u>-</u>	<u>901.707</u>	<u>883.232</u>	<u>-</u>	<u>883.232</u>
Uitgaven:						
Onderhoudsuitgaven	394.449	-	394.449	181.548	-	181.548
Personeelsuitgaven	102.189	-	102.189	91.919	-	91.919
Overige bedrijfsuitgaven	205.045	-	205.045	173.843	-	173.843
Verhuurdersheffing	-	-	-	89.865	-	89.865
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1.636	-	1.636	450	-	450
Rente-uitgaven	-	-	-	5.160	-	5.160
Vennootschapsbelasting	42.841	-	42.841	159.333	-	159.333
Uitgaande operationele kasstromen	<u>746.160</u>	<u>-</u>	<u>746.160</u>	<u>702.118</u>	<u>-</u>	<u>702.118</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>155.547</u>	<u>-</u>	<u>155.547</u>	<u>181.114</u>	<u>-</u>	<u>181.114</u>
B. (Des)investeringsactiviteiten						
Investeringen overig						
Investeringen tdv exploitatie	-	-	-	7.174	-	7.174
Verbeteruitgaven vastgoedbeleggingen in exploitatie	203.533	-	203.533	72.432	-	72.432
Desinvestering vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	150.000	150.000
FVA						
Ontvangsten overig	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>203.533</u>	<u>-</u>	<u>203.533</u>	<u>79.606</u>	<u>150.000</u>	<u>70.394</u>
4.1. Mutatie liquide middelen	<u>47.986</u>	<u>-</u>	<u>47.986</u>	<u>101.508</u>	<u>150.000</u>	<u>251.508</u>
Liquide middelen per 1-1			2.690.323			2.438.815
Liquide middelen per 31-12			<u>2.642.337</u>			<u>2.690.323</u>
Mutatie in het boekjaar			<u>47.986</u>			<u>251.508</u>

12. OVERIGE GEGEVENS

RESULTAATBESTEMMING

Het positieve resultaat over het boekjaar bedraagt € 1.787.409.

Een deel van dit resultaat ad € 1.592.067 wordt ten gunste gebracht van de herwaarderingsreserve.
Het resterende deel ad € 195.342 wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

13. Vaststelling jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Ridderkerk, 24 juni 2024

Was getekend,
Bestuur

P. Groenewege, voorzitter

M. Kraamwinkel, lid

H. Drogts, lid

Vaststellen van de jaarrekening

Ridderkerk, 24 juni 2024

Was getekend,
Raad van Commissarissen

P. Tanja, voorzitter

C. Greten, lid

F.I. van der Schans, lid