

**Woningbouwvereniging
Samenwerking Slikkerveen**

Jaarstukken 2019

INHOUDSOPGAVE

A. JAARVERSLAG VAN HET BESTUUR 2019

1.	Algemeen	4
2.	Algemene beschouwingen	4
3.	Organisatie	5
4.	Administratie	7
5.	Verslag van de werkzaamheden	7
6.	Overleg, samenwerking	8
7.	Integriteitscode	8
8.	Aedes-code	9
9.	Governance	9
10.	Verklaring Bestuur	14
11.	Verslag Raad van Commissarissen	15
12.	Verklaring Raad van Commissarissen	23

B. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1.	Inleiding	25
2.	Passend huisvesten van de doelgroep	25
3.	Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit	25
4.	Betrekken van huurders bij beleid en beheer	26
5.	Waarborgen van de financiële continuïteit	27
6.	Werkzaam zijn in het belang van de Volkshuisvesting	27
7.	Verbindingen	27
8.	Beleggingen	27

C. JAARREKENING 2019

1.	Balans per 31 december 2019 - activa	28
2.	Balans per 31 december 2019 - passiva	29
3.	Winst- en verliesrekening 2019	30
4.	Algemene grondslagen	31
5.	Grondslagen voor de bepaling resultaat	33
6.	Toelichting op de posten van de balans	35
7.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	41
8.	Kasstroomoverzicht 2019	46
9.	Winst -en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	47
10.	Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB 2019	48
11.	Resultaatbestemming en ondertekening	49

A. JAARVERSLAG VAN HET BESTUUR 2019

1. Algemeen

Naam van de toegelaten instelling:

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer.

Gevestigd in de gemeente Ridderkerk.

Correspondentieadres: Willemstraat 47,
2983 EN 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. Ondanks dat de tijden voor kleine woningcorporaties niet eenvoudig zijn heeft onze vereniging in 2019 het 100-jarig jubileum gevierd. Er is een receptie gehouden voor genodigden en alle leden/bewoners zijn uitgenodigd voor een diner in een lokaal restaurant. Al met al is het een zeer geslaagd jubileumfeest geweest.

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.

De prestatieafspraken zijn door het bestuur, gemeente en de bewonerscommissie opgesteld en worden in de loop van 2020 vastgesteld. In het verleden vond de gemeente Ridderkerk het niet zinvol om met de woningcorporatie in gesprek te gaan over de

prestatieafspraken. In het voorjaar van 2019 is dit standpunt op initiatief van een nieuwe wethouder veranderd. Inmiddels zijn de prestatieafspraken in een afrondende fase en wordt er met de gemeente Ridderkerk overleg gepleegd over eventuele nieuwbouw.

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. Ook zijn voldoende middelen om nieuwbouw te realiseren.

3. Organisatie

Bestuur

De samenstelling van het bestuur is per 31 december 2019 als volgt:

Naam	Functie	Aftredend in
A.Preesman	Voorzitter	2023
L. van der Sluis	Penningmeester	2020
D. Liefhebber	Lid	2013

Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is per 31 december 2019 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	Projectleider gemeente	Geen
L. van der Sluis	Gepensioneerd	Geen
D. Liefhebber	ZZP-er	Penningmeester WV Rhoonse Grienden
A.H. Wulffraat	Gepensioneerd	Geen
F. I. v.d. Schans	Werkzaam in IT	Geen
J. van Weenen	Docent	Geen

C.Greten	Jurist	Geen
----------	--------	------

Bewonerscommissie

De bewonerscommissie bestaat uit de volgende personen:

Naam	Functie
H.Kuiper	voorzitter
A.de Jong	lid

De bewonerscommissie is betrokken geweest bij het vaststellen van de huurverhoging en het opstellen van de prestatieafspraken. De bewonerscommissie beheert het contributiefonds en 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 6 maal bijeen. Daarbuiten zijn er 4 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.
- Nieuwbouw kantoor.

- 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.
- Aanpassing protocollen voor wat betreft nieuwe verhuur, onderhoud en afhandeling crediteuren.
- Wijziging statuten.
- Waarderen van de woningen in verhuurde staat.
- 100-jarig jubileum.

Algemene ledenvergadering

Er zijn op 24 januari en op 19 juni 2019 Algemene ledenvergaderingen gehouden. De besproken agendapunten waren o.a.:

- Vaststellen jaarrekening.
- Vaststellen meerjaren onderhoudsbegroting
- Huurverhoging
- Statutenwijziging.

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

Het onderhoud

De totale onderhoudskosten bedroegen in 2019 € 350.415.

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 2019 zijn er 7 mutaties geweest. Deze mutaties hebben een bedrag van € 103.063 aan onderhoudskosten gekost.

Verhuur

De vereniging beheert een eigen wachtlijst voor woningzoekenden en 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 2019 zijn er 7 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.

Onze vereniging hoopt in de loop van 2020 prestatieafspraken met de gemeente Ridderkerk 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

De vereniging is geen lid van Aedes, de brancheorganisatie woningcorporaties. In het voorjaar van 2019 is de visitatie afgerond. Per 1 januari 2020 is de vereniging weer 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. Alle werkzaamheden die worden verricht zijn omschreven 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 2019 weergegeven, evenals de ontvangen vergoedingen.

Naam	Functie	Vergoeding
A.Preesman	Voorzitter	€ 775,--
L. van der Sluis	penningmeester	€ 4.550,--
D.Liefhebber	Lid	€ 1.700,--

Dhr. L. van der Sluis is tot eind 2019 financieel verantwoordelijk in de functie als bestuurder/penningmeester.

Vanaf begin 2020 heeft Dhr. L. van der Sluis in goed overleg zijn taken als bestuurder/penningmeester overgedragen aan Mevr. E.C. Berkhout.

Vanaf 1 januari 2020 is Mevr. E.C. Berkhout in de functie is getreden als bestuurder/penningmeester en financieel verantwoordelijk.

9.6 Tegenstrijdige belangen

In 2019 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 2019

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 ook periodiek met de andere woningcorporaties in de regio.

2. Operationeel:

In kleine corporaties is het wegvallen van sleutelfunctionarissen een risico. Omdat de administrateur 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 5 woningmutaties per jaar heeft, is deze onderhoudspost opgenomen in de onderhoudsbegroting.

3. Financieel:

De kasstromen in de jaren 2019-2025 zullen volgens de opgestelde prognoses steeds positief zijn.

4. Financiële verslaggeving.

De jaarrekening 2019 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 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. 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 geleid. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 902.000 gegroeid naar een waarde van € 15.519.000. Dit betreft een waardegroei van 6,2%.

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 heeft de beleidswaarde haar intrede gedaan.

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 € 8.865.000. 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 € 5.960.000.

Deze lage beleidswaarde impliceert dat 49% 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 2019 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.

Coronavirus

De gevolgen en de invloed van het coronavirus zijn pas wereldkundig geworden in januari 2020. Eventuele effecten kunnen uiteraard niet in

de jaarcijfers van 2019 worden verwerkt. Niettemin wordt in deze jaarrekening wel stil gestaan bij de effecten die dit virus op woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer heeft als onderdeel van de gebeurtenissen na balansdatum.

De huuropbrengsten hebben in de eerste 5 maanden van 2020 geen neergaande beweging getoond. De maandelijkse huren zijn nagenoeg tijdig overgemaakt. Er zijn enkele verzoeken van huurders geweest tot uitstel, met deze huurders zijn afspraken gemaakt en inmiddels zijn deze huren alle voldaan. Verzoeken om kwijtschelding of matiging van de huurverplichtingen zijn er niet geweest. De verwachting is dat de huuropbrengsten voor 2020 geheel verlopen volgens begroting.

De crisis heeft voor woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer niet tot gevolg gehad dat er meer kosten zijn gemaakt of onvoorziene kosten kunnen worden verwacht.

Nu de opbrengsten en kasstromen niet zullen dalen heeft dit geen invloed op de huidige liquiditeitspositie. Wel zijn onderhoudsplannen vanwege bescherming van leveranciers en huurders uitgesteld maar zullen later in 2020 worden uitgevoerd op basis van bestaande contracten. Er zijn geen leveranciersrisico's.

Samengevat: de coronacrisis heeft geen invloed op de liquiditeitspositie van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer op zowel de korte als middellange termijn. Er is derhalve geen aanleiding tot het nemen van maatregelen.

10. Verklaring bestuur

In 2018 heeft het bestuur de protocollen voor wat betreft het beleid, uitvoering en interne controle afgerond.

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
-------------	---------------	---------------

Jaarverslag RvC 2019

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:

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

De eisen die gesteld worden aan het besturen van een woningbouwvereniging zijn ingrijpend veranderd. Kleine organisaties, zoals de onze, worden onevenredig hard getroffen door diverse maatregelen en het vraagt heel erg veel van onze bestuurders om aan de gestelde eisen te voldoen en te voorkomen dat onze woningbouwvereniging wordt opgeslokt door een grotere club met mogelijke negatieve gevolgen voor onze huurders.

Wij willen onze huurders, naast de best mogelijke woning tegen de best mogelijke huurprijs ook continuïteit aanbieden.

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

1. Hoofdtaken en Bevoegdheden
2. Samenstelling en deskundigheid
 - Samenstelling en rooster van aftreden
 - Deskundigheid
 - Ontwikkeling van competenties (PE)
3. de Raad als werkgever
 - 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 alsmede 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 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.

De RVC heeft ook een Werkgevers-rol omdat hij 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.

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 2019 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 bewoners commissie, werkzaam als ERP Consultant (Software-deskundige) bij Kerridge commercial systems..
- De heer J. Van Weenen (1984) uit Barendrecht, werkzaam als docent Groen bij Melanchthon Business school. Afgetreden per 24/5/2019
- Mevrouw C. Greten (1977) uit Barendrecht, werkzaam als Legal Counsel Europe & Middle East bij Access World

Rooster van aftreden (inclusief mutaties)

	M/V	Benoeming	Evt. herbenoeming	Uiterlijk aftreden per
A.H. Wulffraat	M	7-12-2017	7-12-2021	7-12-2025
F. van der Schans	M	9-1-2019	1-1-2023	1-1-2027
J. van Weenen	M	24-5-2011	Afgetreden	24-5-2019
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 & Propertest" 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.

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

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			*

De raad van commissarissen heeft onderling deelgebieden 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 2019

Naam Commissaris	Functie	PE-Punten
A.H. Wulffraat	Voorzitter	15
F.I. van der Schans	Lid (bewoners)	3
J. van Weenen	Lid tot 1/7	0
C. Greten	Lid vanaf 1/7	15

De volgende cursussen/seminars werden gevolgd:

- A.H. Wulffraat:
 - Versteegen 5/2- Actualiteiten voor Woningbouwcorporaties,
 - VTW Academie 2/4- Toezicht op duurzaamheid.
 - Versteegen 11/4 Juridische en bestuurlijke actualiteiten..
 - VTW Seminar 14/5- Governance uitdagingen kleine woningcorporaties.
 - VTW Seminar 28/6- Duurzaamheid en Toezicht in de praktijk-
 - Versteegen 8/10- Betere kengetallen in de begroting 2020 en hoe laat ik zien dat onze woningcorporatie “in Control” is.
 - VTW Seminar 17/10- Toezicht op Financiën Woningcorporaties
 - VTW Academie 21/11- De RVC, de accountant en de auditcommissie
- C. Greten
 - Versteegen 8/10- Betere kengetallen in de begroting 2020 en hoe laat ik zien dat onze woningcorporatie “in Control” is.
 - VTW Academie 31/10 en 28/11-De beginnende commissaris
- F.I. van der Schans
 - Versteegen 8/10- Betere kengetallen in de begroting 2020 en hoe laat ik zien dat onze woningcorporatie “in Control” is.

Zelf-evaluatie Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft op 15 januari 2020 een zelfevaluatie uitgevoerd over het functioneren in 2019. Wettelijk zijn wij verplicht om dit via een extern bureau te laten verzorgen. Gezien de nieuwe samenstelling van de raad van commissarissen is, onder leiding van een extern bureau (Public Spirit) een sessie gehouden waarbij vooral de eigen rol, de samenwerking onderling en de relatie tussen RVC en Bestuur werden besproken. Deze evaluatie is, gezien de nieuwe samenstelling behandeld als een “0-meting”. Er zijn 4 concrete afspraken gemaakt die voor 2020 op de agenda staan.

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.

Deskundigheid

Naam	Competentie	L	M	H
B. Lagendijk	Governance		*	
	Volkshuisvestelijk		*	
	Vastgoedontwikkeling en beheer		*	
	Financiën en controle	*		
	Juridische zaken	*		
A. Preesman	Governance		*	
	Volkshuisvestelijk		*	
	Vastgoedontwikkeling en beheer			*
	Financiën en controle		*	
	Juridische zaken		*	
L. van der Sluis	Governance		*	
	Volkshuisvestelijk		*	
	Vastgoedontwikkeling en beheer		*	
	Financiën en controle			*
	Juridische zaken		*	
D. Liefhebber	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 'studiebelastingssuren'. (=gem. 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 in 2019

Naam Bestuurder	Functie	PE punten
B. Lagendijk	Voorzitter tot 25/9	3
A. Preesman	Voorzitter vanaf 25/9	0
L. van der Sluis	Penningmeester	6
D. Liefhebber	Lid	3

In 2019 zijn de volgende educatieve bijeenkomsten of cursussen gevolgd:

- B. Lagendijk:
 - Verstegen 5/2- Actualiteiten voor Woningbouwcorporaties,
- L. van der Sluis:
 - Verstegen 5/2- Actualiteiten voor Woningbouwcorporaties,
 - Verstegen 8/10 – Betere kengetallen.
- D. Liefhebber:
 - Verstegen 5/2 – Actualiteiten voor Woningcorporaties.

4. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2019

De activiteiten van de RVC in het afgelopen jaar kunnen als volgt worden gerubriceerd:

Klankbord functie.

In 2019 heeft de RVC 7 keer samen met het bestuur vergaderd.

Toezicht functie.

De RVC heeft 5 keer apart vergaderd. Ook woonde de RVC de ALV bij.

Tijdens de RVC vergaderingen werden o.a. een risico analyse gemaakt om de continuïteit van de vereniging te waarborgen en onderling de aandachtsgebieden verdeeld.

Werkgeversfunctie.

Op dit gebied heeft de RVC het druk gehad.

Op verzoek van het bestuur zijn de vrijwilligersvergoedingen aangepast.

Verder hadden we een aantal bestuurlijke mutaties.

Binnen de RvC werd C. Greten verwelkomd.

Het bestuur kende veel mutaties:

De RVC heeft zich met succes sterk gemaakt bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) om L. van der Sluis nog een jaar aan te kunnen laten blijven.

De AW gaf ook een positieve zienswijze af voor A. Preesman (25/9), E.C. Berkhout (13/12) en D. Liefhebber (herbenoeming - 28/8)

De RVC heeft besloten om B. Lagendijk niet voor te dragen voor herbenoeming.

Dit heeft tijdens de ALV voor veel onrust gezorgd omdat de rollen en verantwoordelijkheden van bestuur en RVC niet overal duidelijk waren.

Middels een gezamenlijke brief aan alle huurders is dit afdoende gecommuniceerd.

De RVC kijkt terug op een constructieve visitatie, een geslaagde 100 jaar jubileumviering en een verhelderende Governance-inspectie.

5. Honorering Bestuur en Raad van Commissarissen

In 2019 een nieuwe honoreringssysteem gemaakt dat recht doet aan de relatieve bijdrage die iedereen doet aan het besturen van de vereniging.

Naam	Functie	Periode	Totaal
B. Lagendijk	Voorzitter	Jan-sept	€ 1700,-
A. Preesman	Voorzitter	Okt-dec.	€ 775,-
L. van der Sluis	Penningmeester	Jan-dec.	€ 4550,-
D. Liefhebber	Lid	Jan-dec.	€ 1700,-
A.H. Wulffraat	Voorzitter	Jan-dec	€ 4800,-
F.I. van der Schans	Lid (bewoners)	Jan-dec	€ 1700,-
J. van Weenen	Lid	Jan-juni	€ 1050,-
C. Greten	Lid	Juli-dec.	€ 1550,-

Bestuurders met een bedrag boven €1700 zijn zelf belastingplichtig.

6. Slotverklaring

De RvC concludeert uit eigen waarneming en oordeelsvorming, mede gebaseerd op het verslag van de accountant dat woningbouw vereniging Samenwerking Slikkerveer op dit moment een financieel gezonde corporatie is.

De raad hecht derhalve haar goedkeuring aan het jaarverslag zoals dit is vastgesteld en stelt het overeenkomstig vast.

2020 zal voor onze vereniging in het teken staan van verdere professionalisering,

Na de inspectie van de AW, zijn er een aantal actiepunten waar aan gewerkt zal worden. Ook de vernieuwde Governance code 2020 zal komend jaar geïmplementeerd worden.

Zo zal de RVC een formele toezicht-visie ontwikkelen en met het bestuur aan de uitwerking van een gezamenlijke visie werken op het besturen en toezichthouden om de strategische doelen te bereiken en de stakeholdersdialoog, met name met de bewonerscommissie te intensiveren.

De RVC wil het bestuur, de medewerker, de huurdersvereniging en de bewonerscommissie bedanken voor hun bijdragen in 2019 en spreekt de wens uit dat ook komend jaar de positieve samenwerking zal worden gecontinueerd.

de Raad van Commissarissen,

A.H. Wulffraat

F. van der Schans

C. Greten

Voorzitter

Lid

Lid

B. Volkhuysvestingsverslag 2019.

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 en is de huurverhoging vastgesteld.

4.2 Huurbeleid

Er is per 1 juli 2019 een huurverhoging toegepast van 0,9 %. Dit percentage was zo laag omdat er in overleg met de AW een in 2018 te hoog verhogingspercentage te compenseren. Er zijn geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging ontvangen. Het bestuur van de vereniging heeft besloten om geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. 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.

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 Slikkerveen 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 Slikkerveen 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 2019

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2019 - ACTIVA

(in Euro's, na resultaatbestemming)

<u>ACTIVA</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
VASTGOEDBELEGGINGEN		
Daeb vastgoed in exploitatie	15.430.152	14.526.908
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>89.124</u>	<u>90.599</u>
VASTGOEDBELEGGINGEN	15.519.276	14.617.507
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	<u>3.272</u>	<u>0</u>
MATERIËLE VASTE ACTIVA	3.272	0
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Latente belastingvorderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	0	0
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	2.041	1.826
Dubieuze huurdebiteuren	0	0
Overige vorderingen	0	198
Overlopende activa	<u>21</u>	<u>8.418</u>
Vorderingen per saldo	2.062	10.442
EFFECTEN	339.471	387.654
LIQUIDE MIDDELEN	2.722.754	2.801.120
TOTAAL ACTIVA	<u>18.586.835</u>	<u>17.816.723</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **23-06-2020**

2. BALANS PER 31 DECEMBER 2019 - PASSIVA

(in Euro's, na resultaatbestemming)

<u>PASSIVA</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	4.088.408	3.970.126
Herwaarderingsreserve	<u>14.108.027</u>	<u>13.245.120</u>
Totaal eigen vermogen	<u>18.196.435</u>	<u>17.215.246</u>
VOORZIENINGEN		
Voorziening latente belastingverplichtingen	219.967	300.659
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Waarborgsommen	12.881	12.612
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	21.740	82.607
Belastingen en premies sociale verzekeringen	105.982	155.682
Overlopende passiva	<u>29.830</u>	<u>49.917</u>
Totaal kortlopende schulden	157.552	288.206
TOTAAL PASSIVA	<u>18.586.835</u>	<u>17.816.723</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ~~23-06-2020~~
23-06-2020

3. WINST- EN VERLIESREKENING 2019

(in Euro's)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	848.430	792.668
Opbrengsten servicecontracten	10.987	11.543
Lasten servicecontracten	-10.987	-11.543
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-118.420	-73.791
Lasten onderhoudsactiviteiten	-350.415	-391.246
Overige direct operationele lasten	<u>-179.124</u>	<u>-186.731</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	200.471	140.900
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	862.907	1.533.138
<u>Kosten omtrent leefbaarheid</u>	-3.169	-13.440
<u>Overige organisatiekosten</u>	-62.172	-27.625
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeverandering van effecten	1.760	-5.952
Opbrengsten van effecten	2.835	4.434
Andere rentebaten & soortgelijke opbrengsten	<u>0</u>	<u>5.453</u>
Saldo financiële baten en lasten	4.595	3.935
Resultaat voor belastingen	1.002.633	1.636.908
Belastingen	<u>-21.444</u>	<u>-100.698</u>
Resultaat na belastingen	<u>981.189</u>	<u>1.536.210</u>
Bestemming resultaat		
Ten gunste/ten laste van de overige reserves	118.282	3.072
Ten gunste/ten laste van de herwaarderingsreserve	<u>862.907</u>	<u>1.533.138</u>
Totaal bestemming resultaat	<u>981.189</u>	<u>1.536.210</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **23-06-2020**

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 2019 tot en met 31 december 2019.

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 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.

Woningcorporatie Samenwerking hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeulniveau. 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 wordt 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 2018 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.

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 2019 lag dit maximumpercentage tussen 4,1 en 5,6% afhankelijk van het inkomensniveau van de huurder in 2017.

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 middels de systematiek toegelicht in "34. Toerekening baten en lasten".

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 bruikbaar of verkoopbaar 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.

6. TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2019	31-12-2018
1. DAEB vastgoed in exploitatie	15.430.152	14.526.908
2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	89.124	90.599
Vastgoedbeleggingen	15.519.276	14.617.507

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

1. DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	14.526.908	13.001.528
Bij: Investerings in het boekjaar	38.862	0
	14.565.770	13.001.528
Waardeverandering in het boekjaar	864.382	1.525.380
Boekwaarde per 31 december	15.430.152	14.526.908

2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	90.599	82.841
Bij: Investerings in het boekjaar	0	0
	90.599	82.841
Waardeverandering in het boekjaar	-1.475	7.758
Boekwaarde per 31 december	89.124	90.599

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 14.108.027. Deze heeft voor € 14.024.204 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 83.823 op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-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	2020	2021	2022	2023 e.v.	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,50%	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	1.539/1.444/1.754
Instandhoudingsonderhoud per vhe UP- EGW	727/674/843	727/674/843	727/674/843	727/674/843	727/674/843
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%	0,56%	0,54%	0,54%	0,54%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderfving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand - geregeleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatiekans bij doorexpluiten	3,67%	3,67%	3,67%	3,67%	3,67%
Mutatiekans bij uitponden	1,66%	1,66%	1,66%	1,66%	1,66%
Verkoopkosten bij uitponden (% 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%

De volgende disconteringsvoet is gebruikt:

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 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 markthuur – 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.

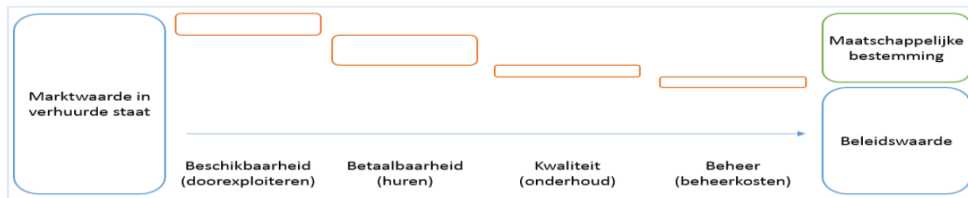
De WOZ-waarde waarde per waardepeildatum 1-1-2019 € 30.863.000 (per 1-1-2018 € 27.929.000).

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 doorexploteerscenario 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:

	DAEB- vastgoed	Niet- DAEB- vastgoed	Totaal corporatie
Marktwaarde per 31-12-2019	€ 15.430.152	€ 89.124	€ 15.519.276
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	-2.772.159	-	-2.772.159
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-5.960.135	-	-5.960.135
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	1.319.877	-	1.319.877
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-1.452.383	-	-1.452.383
Beleidswaarde per 31-12-2019	6.565.352	89.124	6.654.476

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)

De afslag is bepaald door het uitpondscenario te vervangen door het doorexploteerscenario. Het uitpondscenario geeft een waarde aan van € 15.430.152, terwijl het doorexploteerscenario een marktwaarde aangeeft van € 12.657.993.

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 lagere 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>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Materiële vast activa ten dienste van de exploitatie	<u>3.272</u>	<u>0</u>
	Inventaris / Automatisering	Totaal
Boekwaarde per 1 januari		
- Aanschaffingswaarde	5.226	5.226
- Cumulatieve afschrijvingen	<u>-5.226</u>	<u>-5.226</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>0</u>	<u>0</u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	3.272	3.272
- Aanschaffingswaarde buiten gebruik gestelde activa	0	0
- Afschrijvingen	0	0
- Cumulatieve afschrijving buiten gebruik gestelde activa	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo mutaties in het boekjaar	3.272	3.272
Boekwaarde per 31 december		
- Aanschaffingswaarde	8.498	8.498
- Cumulatieve afschrijvingen	<u>-5.226</u>	<u>-5.226</u>
Boekwaarde per 31 december	3.272	3.272

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 afschrijvingschema:

	Systematiek	Looptijd	Termijnen
<u>Roerende zaken ten dienste van de exploitatie</u>			
- Automatisering	lineair	einde levensduur	3 jaar 5 jaar (fiscaal)

Verzekeringen

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvorderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo latente belastingvordering per 1 januari	0	331.364
Vorming latentie	0	0
Mutatie in het boekjaar	0	-331.364
	<u>0</u>	<u>0</u>

VORDERINGEN	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Huurdebiteuren	2.041	1.826
Dubieuze huurdebiteuren	0	0
Overige vorderingen	0	198
Overlopende activa	<u>21</u>	<u>8.418</u>
Vorderingen einde boekjaar	<u>2.062</u>	<u>10.442</u>

HUURDEBITEUREN	<u>2.041</u>	<u>1.826</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	8
1 tot 2 maanden	1	0
2 tot 3 maanden	0	0
meer dan 3 maanden	<u>0</u>	<u>0</u>
totaal	<u>3</u>	<u>8</u>

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,2% (2018: 0,2%) van de bruto jaarhuur inclusief vergoedingen.

DUBIEUZE HUURDEBITEUREN	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Dubieuze debiteuren	<u>0</u>	<u>0</u>

OVERIGE VORDERINGEN	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Nog te ontvangen van verzekeringsclaims	<u>0</u>	<u>198</u>
Overige vorderingen einde boekjaar	<u>0</u>	<u>198</u>

OVERLOPENDE ACTIVA	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Nog te ontvangen rente	0	6.674
Te verrekenen dividendbelasting	0	450
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	<u>21</u>	<u>1.294</u>
Overlopende activa einde boekjaar	<u>21</u>	<u>8.418</u>

EFFECTEN	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Effecten per einde boekjaar	<u>339.471</u>	<u>387.654</u>

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

Stand per 1 januari	387.654	493.607
Mutaties in het boekjaar:		
- af/bij: koersverlies/ koerswinst effecten	1.760	-5.953
- af: verkopen	<u>-49.943</u>	<u>-100.000</u>
Stand per 31 december	<u>339.471</u>	<u>387.654</u>

LIQUIDE MIDDELEN	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
<u>Direct opvraagbaar:</u>		
Rabo rekeningen	2.414.998	2.363.930
ING vermogensspaarrekening	284.186	344.047
ING, rekening courant	<u>23.570</u>	<u>93.143</u>
Liquide middelen per einde boekjaar	<u>2.722.754</u>	<u>2.801.120</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woningbouwvereniging Samenwerking.

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

OVERIGE RESERVES	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand begin boekjaar	3.970.126	3.967.054
Mutaties in het boekjaar:		
Resultaat boekjaar	<u>118.282</u>	<u>3.072</u>
Overige reserves einde boekjaar	<u>4.088.408</u>	<u>3.970.126</u>

HERWAARDERINGSRESERVE

Stand begin boekjaar	13.245.120	11.711.982
Resultaat boekjaar	<u>862.907</u>	<u>1.533.138</u>
Herwaarderingsreserve einde boekjaar	<u>14.108.027</u>	<u>13.245.120</u>

VOORZIENINGEN

Voorziening latente belastingverplichtingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Het verloop van der post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:		
Saldo voorziening begin boekjaar	300.659	685.475
Af: Overheveling naar latente belastingvordering	0	0
Bij/Af: Mutatie voorziening in het boekjaar	<u>-80.692</u>	<u>-384.816</u>
Saldo voorziening einde boekjaar	<u>219.967</u>	<u>300.659</u>
Voorzieningen einde boekjaar	<u>219.967</u>	<u>300.659</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>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
1. Waarborgsommen	<u>12.881</u>	<u>12.612</u>
Langlopende schulden einde boekjaar	<u>12.881</u>	<u>12.612</u>

Het verloop van de langlopende schulden is als volgt:

<u>1. Waarborgsommen</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand begin boekjaar	12.612	12.522
Mutaties in het boekjaar:		
bij: ontvangsten minus terugbetalingen	<u>269</u>	<u>90</u>
Stand einde boekjaar	<u><u>12.881</u></u>	<u><u>12.612</u></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>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Schulden aan leveranciers	21.740	82.607
Belastingen en premies sociale verzekeringen	105.982	155.682
Overlopende passiva	<u>29.830</u>	<u>49.917</u>
Kortlopende schulden einde boekjaar	<u>157.552</u>	<u>288.206</u>
Schulden aan leveranciers	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Nog te betalen pensioenfonds	13.880	14.720
Nog te betalen onderhoudskosten	7.261	63.685
Nog te betalen administratiekosten	599	4.202
Nog te betalen servicekosten	<u>0</u>	<u>0</u>
Schulden aan leveranciers einde boekjaar	<u>21.740</u>	<u>82.607</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Nog te betalen loonbelasting	6.569	1.532
Te betalen vennootschapsbelasting	99.413	154.150
Belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>105.982</u>	<u>155.682</u>
Overlopende passiva	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Vooruitontvangen huur	5.522	6.236
Nog te betalen accountantskosten	20.000	19.975
Nog te betalen aan bew. Commissie	846	1.414
Reservering vakantiegeld	2.820	2.492
In 2019 te verrekenen huren	0	19.800
Overige overlopende passiva	<u>642</u>	<u>0</u>
Overlopende passiva einde boekjaar	<u>29.830</u>	<u>49.917</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

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

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Coronacrisis

In maart 2020 is de wereld geconfronteerd met het Corona-virus (COVID-19). Dit heeft uiteraard ook invloed op de organisatie en de huurders van Samenwerking Slikkerveer. Op dit moment heeft het bestuur geen redenen te veronderstellen dat het coronavirus zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. De komende maanden zal waarschijnlijk meer duidelijk worden over de gevolgen van het coronavirus. Het bestuur zal, indien noodzakelijk, maatregelen nemen om de gevolgen zo veel mogelijk te mitigeren.

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

Exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Te ontvangen netto huur woningen	831.797	814.874
Af: te verrekenen huren in 2019	19.800	-19.800
Af: huurderving	<u>-3.167</u>	<u>-2.406</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>848.430</u>	<u>792.668</u>

In deze huuropbrengsten is een bedrag van € 7.708 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. 0,9%.

Opbrengsten servicecontracten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>10.987</u>	<u>11.543</u>
Opbrengsten servicecontracten	<u>10.987</u>	<u>11.543</u>

Lasten servicecontracten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Premie glasverzekering	3.238	2.611
Kosten onderhoud tuinen	4.470	4.116
Kosten schoonmaken trappen	2.874	2.784
Elektriciteitsverbruik	<u>516</u>	<u>1.121</u>
	11.098	10.632
Verrekend met bewoners	<u>-111</u>	<u>911</u>
Per saldo lasten servicecontracten	<u>10.987</u>	<u>11.543</u>

Lasten beheer en verhuuractiviteiten		
Kosten algemeen beheer en administratie	45.206	10.368
Afschrijving materiële vaste activa t.d.v. de exploitatie	0	1.079
Personeelslasten	73.340	63.070
Inschrijfgelden	-542	0
Overige lasten	<u>416</u>	<u>-726</u>
Totaal lasten beheer en verhuuractiviteiten	<u>118.420</u>	<u>73.791</u>

KOSTEN ALGEMEEN BEHEER EN ADMINISTRATIE	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kosten 100-jarig bestaan	16.478	0
Portokosten, telefoonkosten etc.	1.038	1.149
Vergaderkosten	416	1.621
Opleidingen	2.550	645
Verzekeringen	2.317	1.847
Kantoorbenodigdheden, contributie, abonnementen en reclame	5.698	3.976
Bankkosten	594	513
Elektra kantoor	886	696
Loonadministratie	599	563
Nagekomen lasten minus baten	1.365	0
Overige algemene en diverse kosten	<u>13.265</u>	<u>-642</u>
Kosten algemeen beheer en administratie per saldo	<u>45.206</u>	<u>10.368</u>
Personeelslasten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruto lonen incl. vakantiegeld	55.277	47.097
Sociale lasten	9.913	8.565
Pensioenpremie	<u>8.150</u>	<u>7.408</u>
Personeelslasten per saldo	<u>73.340</u>	<u>63.070</u>
Het aantal FTE op 31 december is 1 (2018 1 FTE).		
OVERIGE LASTEN	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bewaarloon en provisie effecten	416	270
Incassokosten	0	103
Dividendbelasting	0	0
Overige lasten minus opbrengsten	0	-1.099
Overige lasten per saldo	<u>416</u>	<u>-726</u>
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	110.598	107.393
Belastingen	60.865	58.645
Verzekeringen	7.366	8.659
Bijdrage Aw/Saneringsheffing WSW	295	12.034
	<u>179.124</u>	<u>186.731</u>

Lasten onderhoudsactiviteiten	2019	2018
Dagelijks onderhoud	86.789	163.644
Mutatie onderhoud	103.063	125.226
Cyclisch onderhoud	<u>160.563</u>	<u>102.376</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten per saldo	<u>350.415</u>	<u>391.246</u>
Dagelijks onderhoud		
Timmerwerk	32.082	63.741
Loodgieterswerk	16.830	22.169
Onderhoudskosten C.V.	21.560	9.225
Elektriciteit	6.512	2.535
Metselwerk	4.159	56.723
Diverse onderhoud	<u>5.646</u>	<u>9.251</u>
Dagelijks onderhoud per saldo	<u>86.789</u>	<u>163.644</u>
Mutatieonderhoud per saldo	<u>103.063</u>	<u>125.226</u>
CYCLISCH ONDERHOUD		
Schilderwerk	26.666	10.086
Vernieuwen vloeren	23.335	0
Keukens en douches	49.460	4.650
Vernieuwen cv's	13.653	87.640
Overig cyclisch onderhoud	<u>47.449</u>	<u>0</u>
Cyclisch onderhoud per saldo	<u>160.563</u>	<u>102.376</u>
Ongerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille		
Mutatie marktwaarde in verhuurde staat in het boekjaar	862.907	1.533.138
	<u>862.907</u>	<u>1.533.138</u>
Kosten omtrent leefbaarheid		
Uitgaven t.b.v. leefbaarheid	<u>3.169</u>	<u>13.440</u>
Kosten omtrent leefbaarheid	<u>3.169</u>	<u>13.440</u>

Overige organisatiekosten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vergoeding raad van toezicht en bestuur	22.547	7.650
Kosten visitatie	9.740	0
Fiscale advisering	4.924	1.089
Accountantskosten	<u>24.961</u>	<u>18.886</u>
Totaal Overige organisatiekosten	<u>62.172</u>	<u>27.625</u>

De accountantskosten zijn als volgt uit te splitsen:

totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	12.415
totale honoraria voor andere accountantsdiensten	<u>12.546</u>
	<u>24.961</u>

<u>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Waardeverandering van effecten	<u>1.760</u>	<u>-5.952</u>
Opbrengsten van effecten	<u>2.835</u>	<u>4.434</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>0</u>	<u>5.453</u>

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN

Belastingen

Vennootschapsbelasting over 2018	406	-
Vennootschapsbelasting over 2019	102.542-	154.150-
Mutatie voorziening belastinglatenties	80.692	384.816
Mutatie latente belastingvordering	<u>-</u>	<u>331.364-</u>
Belastingen per saldo	<u>21.444-</u>	<u>100.698-</u>

Beloningen topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2019 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	De heer L. van der Sluis Penningmeester RvB	De heer B. Lagendijk Voorzitter RvB
1 Functie (functienaam)	8-jan-82	24-mei-11
2 In dienst vanaf (datum begin functievulling)	Heden	30-sep-19
3 In dienst tot en met (datum einde functievulling)	Nee	Nee
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	25%	13%
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	4.550	2.788
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	0	0
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	4.550	2.788
8 Totaal bezoldiging		
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.750	8.508

Vergelijkende cijfers 2018

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee	Nee
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	25%	13%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	1.500	1.150
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0	0
5 Totaal bezoldiging	1.500	1.150
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	8.700	8.700

Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging onder € 1.700

Naam	Functie
De heer D. Liefhebber	Lid RvB
De heer A. Preesman	Lid RvB

Toeziethoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	De heer A.H. Wulffraat Voorzitter RvC
1 Functie (functienaam)	7-dec-17
2 In dienst vanaf (datum begin functievulling)	Heden
3 In dienst tot en met (datum einde functievulling)	4.800
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.650

Vergelijkende cijfers 2018

1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	1.350
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.050

Toeziethoudende topfunctionarissen met bezoldiging onder € 1.700

Naam	Functie
De heer J. van Weenen	Lid RvC
De heer F.I. van der Schans	Lid RvC
Mevrouw C. Greten	Lid RvC

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer ingedeeld in klasse A, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 91.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 13.650 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 9.100. Deze maxima worden niet overschreden.



8. KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019

(opgesteld op basis van de directe methode)

A. Operationele activiteiten

Ontvangsten:	2019	2018
Huren en vergoedingen	839.287	836.410
Overige bedrijfsontvangsten	2.981	3.470
Renteontvangsten	6.877	14.636
Ingaande operationele kasstromen	<u>849.145</u>	<u>854.516</u>
Uitgaven:		
Onderhoudsuitgaven	413.998	289.989
Personeelsuitgaven	66.416	61.942
Overige bedrijfsuitgaven	121.377	117.523
Verhuurdersheffing	110.754	107.393
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	64.841	70.679
Leefbaarheid	3.170	13.440
Vennootschapsbelasting	156.512	-
Uitgaande operationele kasstromen	<u>937.068</u>	<u>660.966</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>87.923-</u>	<u>193.550</u>

B. (Des)investeringsactiviteiten

Vastgoedbeleggingen

Investeringsbestand	42.134-	-
---------------------	---------	---

FVA

Ontvangsten overig	52.463	99.893
Uitgaven overig	<u>772-</u>	<u>-</u>

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>9.557</u>	<u>99.893</u>
--	---------------------	----------------------

4.1. Mutatie liquide middelen	<u>78.366-</u>	<u>293.443</u>
-------------------------------	----------------	----------------

Liquide middelen per 1-1	2.801.120	2.507.677
Liquide middelen per 31-12	<u>2.722.754</u>	<u>2.801.120</u>

Mutatie in het boekjaar	<u>78.366-</u>	<u>293.443</u>
-------------------------	----------------	----------------

9. Bijlage: WINST- EN VERLIESREKENING 2019 DAEB en niet-DAEB

(in Euro's)

	2019			2018		
	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>						
Huuropbrengsten	840.722	7.708	848.430	785.086	7.582	792.668
Opbrengsten servicecontracten	10.987	0	10.987	11.543	0	11.543
Lasten servicecontracten	-10.987	0	-10.987	-11.543	0	-11.543
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-116.779	-1.641	-118.420	-72.821	-375	-73.196
Lasten onderhoudsactiviteiten	-350.415	0	-350.415	-391.246	0	-391.246
Overige direct operationele lasten	-179.124	0	-179.124	-184.945	-1.786	-186.731
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	194.404	6.067	200.471	136.074	5.421	141.495
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>						
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	862.907	0	862.907	1.524.837	8.301	1.533.138
<u>Kosten omtrent leefbaarheid</u>	-3.169	0	-3.169	-13.440	0	-13.440
<u>Overige organisatiekosten</u>	-61.607	-565	-62.172	-27.625	-595	-28.220
<u>Financiële baten en lasten</u>						
Waardeverandering van effecten	1.760	0	1.760	-5.952	0	5.952
Opbrengsten van effecten	2.835	0	2.835	4.434	0	4.434
Andere rentebaten & soortgelijke opbrengsten	0	0	-	5.453	0	5.453
Koerswinst na verkoop	0	0	-	0	0	-
Saldo financiële baten en lasten	4.595	0	4.595	3.935	0	3.935
Resultaat voor belastingen	997.130	5.502	1.002.633	1.623.781	13.127	1.636.908
Belastingen	-21.444	0	21.444	-100.698	0	100.698
Resultaat na belastingen	975.686	5.502	981.189	1.523.083	13.127	1.536.210
<u>Bestemming resultaat</u>						
Ten gunste/ten laste van de overige reserves	112.779	5.502	118.282	1.754	4.826	3.072
Ten gunste/ten laste van de herwaarderingsreserve	862.907	-	862.907	1.524.837	8.301	1.533.138
Totaal bestemming resultaat	975.686	5.502	981.189	1.523.083	13.127	1.536.210

10. Bijlage: KASTROOMOVERZICHT DAEB en Niet-DAEB OVER 2019

(opgesteld op basis van de directe methode)

A. Operationele activiteiten	2019			2018		
	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd
Ontvangsten:						
Huren en vergoedingen	831.579	7.708	839.287	828.828	7.582	836.410
Overige bedrijfsontvangsten	2.981	-	2.981	3.469	-	3.469
Renteontvangsten	6.877	-	6.877	14.636	-	14.636
Ingaande operationele kasstromen	<u>841.437</u>	<u>7.708</u>	<u>849.145</u>	<u>846.933</u>	<u>7.582</u>	<u>854.515</u>
Uitgaven:						
Onderhoudsuitgaven	413.998	-	413.998	289.988	-	289.988
Personeelsuitgaven	65.691	725	66.416	61.217	725	61.942
Overige bedrijfsuitgaven	120.461	916	121.377	174.139	2.029	176.168
Verhuurdersheffing	110.754	-	110.754	107.393	-	107.393
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	64.841	-	64.841	12.034	-	12.034
Leefbaarheid	3.170	-	3.170	13.440	-	13.440
Vennootschapsbelasting	156.512	-	156.512	-	-	-
Uitgaande operationele kasstromen	<u>935.427</u>	<u>1.641</u>	<u>937.068</u>	<u>658.211</u>	<u>2.754</u>	<u>660.965</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>93.990-</u>	<u>6.067</u>	<u>87.923-</u>	<u>188.722</u>	<u>4.828</u>	<u>193.550</u>
B. (Des)investeringsactiviteiten						
Vastgoedbeleggingen						
Investeringen bestaand	42.134-		42.134-			
FVA						
Ontvangsten overig	52.463	-	52.463	99.893	-	99.893
Uitgaven overig	772-	-	772-	-	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>9.557</u>	<u>-</u>	<u>9.557</u>	<u>99.893</u>	<u>-</u>	<u>99.893</u>
4.1. Mutatie liquide middelen	<u>84.433-</u>	<u>6.067</u>	<u>78.366-</u>	<u>288.615</u>	<u>4.828</u>	<u>293.443</u>
Liquide middelen per 1-1			2.801.120			2.507.677
Liquide middelen per 31-12			<u>2.722.754</u>			<u>2.801.120</u>
Mutatie in het boekjaar			<u>78.366-</u>			<u>293.443</u>

11. OVERIGE GEGEVENS

RESULTAATBESTEMMING

Het positieve resultaat over het boekjaar bedraagt € 981.189. Een deel van dit resultaat ad € 862.907 wordt ten gunste gebracht van de herwaarderingsreserve. Het resterende deel ad € 118.282 wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

ONDERTEKENING