

**Woningbouwvereniging
Samenwerking Slikkerveer**

Jaarstukken 2022

INHOUDSOPGAVE

A. JAARVERSLAG 2022

1.	Algemeen	3
2.	Algemene beschouwingen	3
3.	Organisatie	4
4.	Administratie	7
5.	Verslag van de werkzaamheden	7
6.	Overleg, samenwerking	8
7.	Integriteitscode	8
8.	Aedes-code	8
9.	Governance	9
10.	Verklaring Bestuur	14
11.	Verslag Raad van Commissarissen	15
12.	Verklaring Raad van Commissarissen	20

B. JAARREKENING 2022

1.	Balans per 31 december 2022 - activa	21
2.	Balans per 31 december 2022 - passiva	22
3.	Winst- en verliesrekening 2022	23
4.	Algemene grondslagen	24
5.	Grondslagen voor de bepaling resultaat	26
6.	Toelichting op de posten van de balans	28
7.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	34
8.	Kasstroomoverzicht 2022	38
9.	Resultaatbestemming en ondertekening	42

A. JAARVERSLAG VAN HET BESTUUR 2022

1. Algemeen

Naam van de toegelaten instelling:

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer.

Gevestigd in de gemeente Ridderkerk.

Correspondentieadres: Willemstraat 73a,
2983 EP Ridderkerk.

Datum van oprichting: 11 oktober 1919

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

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

Het bezit van de vereniging is als volgt opgebouwd:

- 137 eengezinswoningen
- 32 twee kamer appartementen
- 1 winkel tot 29 december 2022 (verkocht)

2. Algemene beschouwingen

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

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

In de loop van 2022 heeft er verandering in het bestuur plaats gevonden. Zowel de voorzitter als bestuurder onderhoud is uit de functie getreden. Het zoeken en aanstellen van nieuwe bestuurders heeft helaas enige tijd in beslag genomen. Gelukkig kunnen wij melden dat per 1 oktober 2022 twee enthousiaste bestuurders zijn aangetreden en het bestuur weer voltallig is.

Door deze bestuurswisseling is het nieuwbouwplan in overleg met de leden RvC on hold gezet. De betrokken huurders en bewonerscommissie zijn in een persoonlijk gesprek geïnformeerd. Daarnaast zijn omwonenden en gemeente geïnformeerd. Het dagelijks onderhoud en andere dagelijkse handelingen zijn naar behoren afgehandeld. Nieuwe plannen voor verduurzaming en planmatig onderhoud zijn als gevolg van de bestuurswisseling niet ontwikkeld.

Het nieuwe bestuur is voortvarend aan de slag gegaan en heeft in het laatste kwartaal energielabels laten opstellen en opdracht gegeven voor het uitvoeren van een onderhoudsscan. Op deze manier wordt in de loop van komend jaar inzichtelijk welke maatregelen, betreffende verduurzaming genomen moeten worden.

We zijn als nieuw 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.

Het geplande schilderonderhoud aan de voorzijde van complex 2 is uitgevoerd. Renovatie metselwerk (loszittend cement aan de dakpannen) van complex 3 is in 2022 gestart. In de woningen complex 1 – 2 en 3 zijn verplichte brandmelders geplaatst. Er zijn in totaal 4 vloeren vervangen en daarnaast zijn er 8 keukens, 2 badkamers en 1 toilet gerenoveerd.

3. Organisatie Bestuur

De samenstelling van het bestuur is per 31 december 2022 als volgt:

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

Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is per 31 december 2022 als volgt:

Naam	Functie	Aftredend in
P.G. Tanja	Voorzitter	2026
F. I. van der Schans	Lid	2023
C.Greten	Lid	2023

Nevenfuncties leden bestuur en Raad van Commissarissen.

Naam	Beroep	Nevenfuncties
J.W. van den Herik	Manager Vastgoed	Geen
E.C. Berkhout	Ondernemer	Geen
M.L. Kraamwinkel	Manager Projects & operation support	Geen
P.G. Tanja	Clustermanager Publieksaccommodaties	Huurdercommissaris Land van Altena en Groen Wonen Vlist Lid werkgroep VTW
F.I. v.d. Schans	Werkzaam in IT	Geen
C.Greten	Jurist	Geen

Bewonerscommissie

De bewonerscommissie bestaat uit de volgende personen:

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

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

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

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 4 maal vergaderd. Daarbuiten zijn er 3 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 meer jaren onderhoudsbegroting.
- Het vaststellen van de huurverhoging van 2,3%.
- 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.
- Opdrachtverstrekking energielabels woningen.

Algemene ledenvergadering

Er is in 2022 één Algemene ledenvergadering gehouden.

Onderstaande punten zijn met de leden besproken en toegelicht:

- On hold stellen van het nieuwbouwplan.
- Wijzigingen bestuur.
- De jaarrekening.
- Vestia leningruil.
- Verkoop winkel.
- Energiedisplays.
- Rookmelders.

4. Administratie

De administratie wordt verzorgd door mw. L. van der Sluis en ondersteund door mw. K. Huizer. 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 2022 € 261.154.

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

De staat van onderhoud van de woningen is goed.

Wij merken op dat de onderhoudsbegroting in 2023 lager is uitgevallen. Dit komt omdat de uitslag van de conditiescan nog niet bekend is. In 2024 verwachten wij een stijging van de onderhoudskosten.

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 2022 zijn er 4 mutaties geweest. Deze mutaties hebben een bedrag van € 6.567,20 aan onderhoudskosten gekost.

Verhuur

De vereniging beheert een eigen wachtlijst voor woningzoekenden. De wachttijden op de wachtlijst worden steeds langer. De gemiddelde wachttijd bedraagt momenteel 6-8 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 2022 zijn er 4 mutaties geweest. Het aantal ingeschreven kandidaten is ruim voldoende om leegkomende woningen opnieuw te verhuren. Alle woningen die opnieuw zijn verhuurd, zijn passend toegewezen.

6. Overleg, samenwerking

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

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

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer is lid van Aedes en MKW.

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 169 verhuureenheden.

Complex 1	40
Complex 2	32
Complex 3	97
Totaal	169 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 2 medewerkers in dienst. Alle werkzaamheden die worden verricht zijn omschreven in een taakomschrijving die is opgesteld 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 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. De RVC is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders, en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast.

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 in 2022 weergegeven, evenals de ontvangen vergoedingen.

Naam	Functie	Vergoeding
A.Preesman	Voorzitter	€ 450,--
D.Liefhebber	Lid	€ 1.350,--
E.C. Berkhout	Penningmeester	€ 4.350,--
J.W. van den Herik	Voorzitter	€ 1.025,--
M.L. Kraamwinkel	Best. Onderhoud	€ 1.025,--

Behaalde PE-punten per lid van het bestuur in 2022:

Lid bestuur	PE-punten
J.W. van den Herik	3
E.C. Berkhout	3
M.L. Kraamwinkel	3

9.6 Tegenstrijdige belangen

In 2022 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 2022 zichtbaar de naleving van deze procedures bewaakt. Ook wordt er voor gezorgd dat de protocollen constant up to date worden gehouden.

Liquiditeitsrisico

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

Kredietrisico

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

1. Strategisch:

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

2. Operationeel:

In kleine corporaties is het wegvallen van sleutelfunctionarissen een risico. Omdat de administratie bij ziekte kan worden waargenomen door 1 of meerdere leden van het bestuur, is dit risico afgedekt. Voor het onderhoud werkt het bestuur met een begroting en meerjarenbegroting. Bij vertrek van een huurder wordt de woning opgeknapt. Dit is te zien in de kosten van het mutatie-onderhoud. Omdat woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer gemiddeld 5 woningmutaties per jaar

heeft, is deze onderhoudspost opgenomen in de onderhoudsbegroting.

3. Financieel:

De kasstromen in de jaren 2023-2027 zullen volgens de opgestelde prognoses positief zijn.

De solvabiliteitspositie van WBV Samenwerking Slikkerveer is positief met 98% en voldoet aan de door de AW gestelde norm van 15%. De solvabiliteit valt hoger uit omdat de corporatie geen leningen kent.

4. Financiële verslaggeving.

De jaarrekening 2022 is opgesteld met als waarderingsgrond de "marktwaaarde 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 marktwaaarde 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.

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer onderkent geen continuïteitsrisico.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021. 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 € 685.000 gegroeid naar een waarde van € 25.186.000. Dit betreft een waardegroei van 2,9%.

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

Beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten van de markt. Hiermee wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de corporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 14.610.000. 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 € 8.199.000.

Deze lage beleidswaarde impliceert dat 30% 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 2022 wordt de controle uitgevoerd door Verstegen Accountants en Adviseurs. Na controle stelt de accountant het verslag over het onderzoek van de jaarrekening op. Dit verslag wordt met het bestuur en de Raad van Commissarissen besproken en na vaststelling aan de leden ter goedkeuring aangeboden.

10. Verklaring bestuur

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

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

Voorzitter

Penningmeester

J.W. van den Herik

E.C. Berkhout

Bestuurslid onderhoud

M.L. Kraamwinkel

11. Verslag raad van commissarissen 2022

1. Inleiding

Het jaar 2022 was een bijzonder jaar niet alleen op politiek vlak maar ook onze vereniging heeft een buitengewoon jaar achter de rug met het aftreden van de voorzitter van de raad van commissarissen, het onverwachte voortijdige aftreden van de voorzitter van het Bestuur en het aftreden van het bestuurslid onderhoud waardoor er in korte tijd drie openstaande vacatures ontstonden.

Vanuit de raad van commissarissen ('RVC') onderschrijven wij dan ook de inzet van onze medewerkers en onze penningmeester die ondanks deze ontwikkelingen zichtbaar zijn geweest in de wijk en hebben klaargestaan voor onze bewoners.

Met dit jaarverslag legt de 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.

1.1 Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De RVC van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer ('Slikkerveer') houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Slikkerveer en de algemene gang van zaken binnen Slikkerveer. De rvc adviseert daarnaast gevraagd en ongevraagd het bestuur, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders, en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Slikkerveer elke vier jaar laat uitvoeren.

1.2 Toetsingskader en toezichtkader

De RVC opereert binnen een toezichtkader. Het toezichtkader geeft de regels en richtlijnen voor het toezicht. Dit toezichtkader is voor een belangrijk deel extern bepaald, zoals de Woningwet, de wet Bestuur en Toezicht en de Governancecode Woningcorporaties. Daarnaast is er een intern toezichtkader, bestaande uit onder meer de statuten en het reglement RVC. Jaarlijks wordt, een begroting, financiële meerjarenplanning en een jaarplan opgesteld. De RVC gebruikt deze stukken, naast bijvoorbeeld de prestatieafspraken, visiedocumenten en beheersingskaders zoals het treasury- en investeringsstatuut, als toetsingskader bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van vastgestelde doelen. De RVC vormt zijn oordeel onder andere op basis van jaarverslagen, benchmarkgegevens, visitatierapporten, oordelen van derden (oordeelbrieven van externe toezichthouders). En ook op basis van overleg met de bewonerscommissie en regionale bijeenkomsten van raden van commissarissen van woningcorporaties. Daarnaast laat

de RVC zich door het Bestuur informeren over beleid, actuele thema's en ontwikkelingen.

1.3 Samenstelling raad van commissarissen

Op 31 december 2022 was de RVC van Slikkerveer als volgt samengesteld:

Leden	Functie	Benoemd 1 ^e termijn	Herbenoemd 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	N.v.t.	Juli 2023
F.I. van der Schans	Huurderscommissaris	januari 2019	Januari 2023	Januari 2027

Achtergronden van de leden van de rvc:

Naam	Beroep	Nevenfuncties per 31 december 2022	Expertise/portefeuille
Mw. Tanja	Clustermanager Gemeente Dordrecht	RVC: Huurderscommissaris Woningstichting Land van Altena; RVC: huurderscommissaris Groen Wonen Vlist (per eind 2023 voorzitter); Lid werkgroep VTW: verbreding van de werkgeversrol van de RVC	Vastgoed, Financiën, Governance, Integriteit, Communicatie en marketing, HR en organisatieontwikkeling, Bestuurskunde
Mw. Greten	Bedrijfsjurist bij C. Steinweg Handelsveem B.V.	N.v.t.	Governance, Volkshuisvestelijk, Vastgoedontwikkeling en beheer, Juridische zaken, Financiën en controle
Dhr. Van der Schans	Functional Software Engineer Huisman te Schiedam	N.v.t.	Huurderscommissaris, IT, Communicatie

Procedure werving en selectie nieuwe voorzitter RVC

In lijn met het rooster van aftreden is per 1 december 2021 de heer A.H. Wulffraat afgetreden. Hierdoor is binnen de RVC een vacature ontstaan. Onder begeleiding van Public Spirit is de RVC gestart met de werving en selectie van een nieuwe voorzitter.

De RVC heeft bij de profielschets specifiek aandacht gevraagd voor kandidaten met financiële deskundigheid, ervaring en een sociaal hart. De profielschets is tot stand gekomen door input van het Bestuur en de bewonerscommissie.

De vacature is op de website van Slikkerveer gepubliceerd en openbaar gemaakt via een advertentie, internet en social media en via de website van Public Spirit. De selectiecommissie bestond uit Mw. Greten en dhr. Van der Schans aangevuld met Mw. Carine Leemereise van Public Spirit en de afgetreden voorzitter dhr. Wulffraat als adviseur.

Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties op 12 juli 2023 heeft de raad van commissarissen op de nieuwe voorzitter Mw. Tanja benoemd. Zij is gestart op 25 juli 2023 en is benoemd voor een periode van 4 jaar.

1.4 Werkzaamheden in 2022

Vergaderingen

In 2022 heeft de RVC 4 keer regulier vergaderd en heeft er informeel overleg plaatsgevonden tussen de RVC en het Bestuur. Naast regulier overleg hebben de volgende bijeenkomsten plaatsgevonden: ALV, startbijeenkomst van het Bestuur en de RVC onder leiding van Public Spirit reflectie van RvC en bestuur op ontwikkelingen in de volkshuisvesting en de governance van woningcorporaties onder leiding van Atrivé, zelfevaluatie bijeenkomst en vergadering met de accountant.

Behaalde PE-punten per rvc-lid in 2022

Commissaris	PE-punten
P. Tanja	20
C. Greten	5
F. van der Schans	9

PE-activiteiten betroffen onder andere studiebijeenkomst op het gebied van vastgoedinvesteringen en reflectie op ontwikkelingen in de volkshuisvesting en de governance van woningcorporaties, verduurzaming en waarde gedreven toezicht. De commissarissen hebben hun PE-activiteiten geregistreerd bij de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in de corporatiesector.

In 2022 is geen van de leden frequent afwezig geweest en tijdens de reguliere vergaderingen waren alle RVC leden aanwezig.

Besluiten van de RVC in 2022

In de vergaderingen van de Raad zijn onder meer de volgende besluiten genomen:

- Vaststelling honorering raad van commissarissen en het Bestuur;
- Goedkeuring jaarstukken 2021;
- Benoeming nieuwe RVC voorzitter;
- Benoeming twee nieuwe leden Bestuur;
- Vaststelling profielschets voorzitter RVC en werving en selectieprocedure;
- Vaststelling profielschetsen voorzitter Bestuur en bestuurslid Onderhoud en werving en selectieprocedure;
- Goedkeuring begroting en financiële meerjarenplanningen;
- Vaststelling verslag zelfevaluatie.

Procedure werving en selectie voorzitter bestuur en bestuurslid onderhoud

Zoals eerder vermeld waren er door vroegtijdig aftreden van de voorzitter van het bestuur en de het aftreden van de bestuurder Onderhoud, twee vacatures binnen het bestuur. Onder begeleiding van Public Spirit is de RVC met ondersteuning van de penningmeester een werving en selectie gestart in het voorjaar van 2022. Na een intensief proces zijn hier twee kandidaten uitgekomen en voorgedragen aan de AW. Per augustus 2022 zijn de heren J.W. van den Herik en M.L. Kraanwinkel benoemd voor de rol van voorzitter van bestuur en bestuurslid onderhoud, respectievelijk.

Hiermee is het bestuur wederom voltallig en functioneel.

1.5 Functioneren raad van commissarissen

De statuten, het RVC reglement en de algemene profielschets bevatten bepalingen omtrent de onafhankelijkheid van de leden van de Raad en onverenigbaarheden van functies en/of belangen. Deze bepalingen zijn inhoudelijk overeenkomstig met die uit de Governancecode Woningcorporaties. In 2022 hebben de leden van de RVC volledig onafhankelijk gefunctioneerd. Er is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RVC en/of het bestuur betrokken waren, zowel voor beroepsmatige activiteiten als voor de relevante nevenfuncties. Mutaties/benoemingen worden vooraf actief gedeeld om belangenverstrengeling te voorkomen.

In december 2022 heeft de RVC samen met het bestuur een interactieve workshop gehad om te verkennen waar Slikkerveer welke punten van aandacht er nog liggen en welke aspecten van de governance nog moeten worden opgepakt. De leerdoelen van deze workshop waren:

- a. Inzicht krijgen in trends en ontwikkelingen in de volkshuisvesting.
- b. Inzicht krijgen in de ontwikkelingen in de governance en aanscherping van het rolbewustzijn.
- c. Inzicht krijgen in de methodiek van visitatie en het formuleren van aandachtspunten voor de visitatie.

Ook hebben de leden van de RVC op dezelfde avond in december 2022 onder leiding van Atrivé hun eigen functioneren geëvalueerd in een zelfevaluatie-sessie. De zelfevaluatie vindt jaarlijks plaats, eens per 2 jaar met externe begeleiding. Dit jaar was het dus met begeleiding en er is gesproken over:

- a. De inrichting van de governance: zijn de stukken op orde en zijn de voorwaarden voor het goed functioneren van de RVC en de samenwerking met het bestuur op orde.
- b. De inhoud: bespreken we de goede thema's en hebben de gesprekken over de thema's de juiste diepgang.
- c. Interactie: is er een constructieve dialoog tussen RVC-leden en bestuursleden.
- d. Individuele leden: hebben de RVC-leden zelf voldoende inbreng en is er ook een goede balans tussen de inbreng van de individuele leden van het bestuur en die van de RVC.
- e. Incidenten: hoe worden incidenten met impact opgepakt. Is daarbij sprake van rolbewustzijn.

Er zijn verschillende momenten geweest waar de RVC contact heeft gehad met de bewonerscommissie.

- a. In het voorjaar tijdens de procedure van Public Spirit om de vacatures te vullen van de voorzitter RVC en de vacatures van het bestuur heeft de RVC de bewonerscommissie ingelicht over de status hiervan.
- b. Na de procedure van Public Spirit is de bewonerscommissie ingelicht over de uitkomst en benoeming van de nieuwe bestuursleden en de nieuwe voorzitter van de RVC.
- c. In het najaar heeft er voor de huurder van de vereniging een open avond plaatsgevonden. Hier konden de huurder vrij inlopen om zowel de RVC als de bewonerscommissie vragen te stellen.

1.6 Honorering van de leden van de raad van commissarissen

Per 1 januari 2022 is de vergoeding voor leden van de raad vastgesteld op € 5000,- op jaarbasis voor de voorzitter en voor de andere leden op € 1800,- op jaarbasis. De RVC heeft besloten om het bestaande honoreringssysteem te continueren in 2022. Deze bedragen liggen onder het maxima voor een corporatie in klasse F 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 bestuurder als de RvC-leden. Jaarlijks wordt de bezoldigingsklasse-indeling en de bijbehorende maximale beloning vastgesteld. De Staatscourant publiceert jaarlijks de maximale bezoldiging voor een kalenderjaar.

1.7 Tot slot

De raad van commissarissen verklaart hierbij kennis te hebben genomen van de door het Bestuur van Slikkerveer opgestelde jaarstukken 2022. De raad van commissarissen heeft kennisgenomen

van de bevindingen van Verstegen accountants en stelt de jaarrekening vast en verleent het Bestuur decharge voor het gevoerde beleid.

Tot slot spreekt de raad van commissarissen zijn dank uit alle betrokkenen voor ieders inzet en hun bijdrage aan de voorspoedige gang van zaken in 2022. Wij zien met veel plezier en in alle vertrouwen een nieuw jaar voor Slikkerveer tegemoet.

Namens de Raad van Commissarissen

Mevrouw P. Tanja
Voorzitter

Mevrouw C. Greten

De heer F.I. van der Schans

C. JAARREKENING 2022

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2022 - ACTIVA

(in Euro's, na resultaatbestemming)

<u>ACTIVA</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
VASTGOEDBELEGGINGEN		
Daeb vastgoed in exploitatie	24.185.560	23.425.136
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>0</u>	<u>75.751</u>
VASTGOEDBELEGGINGEN	24.185.560	23.500.887
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	<u>219.943</u>	<u>239.610</u>
MATERIËLE VASTE ACTIVA	219.943	239.610
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	2.167	2.177
Overlopende activa	<u>98.480</u>	<u>73.882</u>
Vorderingen per saldo	100.647	76.059
EFFECTEN	260.613	260.613
LIQUIDE MIDDELEN	2.690.323	2.438.815
TOTAAL ACTIVA	<u>27.457.086</u>	<u>26.515.984</u>

2. BALANS PER 31 DECEMBER 2022 - PASSIVA

(in Euro's, na resultaatbestemming)

<u>PASSIVA</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	4.664.138	4.426.382
Herwaarderingsreserve	<u>22.669.137</u>	<u>21.981.145</u>
Totaal eigen vermogen	<u>27.333.275</u>	<u>26.407.527</u>
VOORZIENINGEN		
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Waarborgsommen	13.511	13.331
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	59.332	47.226
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.015	4.689
Overlopende passiva	<u>45.953</u>	<u>43.211</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>110.300</u>	<u>95.126</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>27.457.086</u>	<u>26.515.984</u>

3. WINST- EN VERLIESREKENING 2022

(in Euro's)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	872.029	856.952
Opbrengsten servicecontracten	10.189	10.436
Lasten servicecontracten	-10.189	-10.436
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-141.525	-109.003
Lasten onderhoudsactiviteiten	-261.154	-283.262
Overige direct operationele lasten	-166.211	-198.130
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	303.139	266.558
<u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	150.000	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-75.751	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	74.249	0
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	687.992	4.308.004
<u>Kosten omtrent leefbaarheid</u>	-8.934	-2.965
<u>Overige organisatiekosten</u>	-67.302	-126.478
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeverandering van effecten	0	0
Opbrengsten van effecten	1.014	1.015
Andere rentebaten & soortgelijke opbrengsten	0	1.218
Andere rentelasten & soortgelijke kosten	-5.160	-8.683
Saldo financiële baten en lasten	-4.146	-6.450
Resultaat voor belastingen	984.998	4.438.669
Belastingen	-59.250	-122
Resultaat na belastingen	<u>925.748</u>	<u>4.438.547</u>
Bestemming resultaat		
Ten gunste/ten laste van de overige reserves	237.756	130.543
Ten gunste/ten laste van de herwaarderingsreserve	687.992	4.308.004
Totaal bestemming resultaat	<u>925.748</u>	<u>4.438.547</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 2022 tot en met 31 december 2022.

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 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021 € 752,33). 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 woongelegenheden. 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.

Aanvullende toelichting jaarrekening 2022 woningcorporaties

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Groot-Rijnmond was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 10,1% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt € 687.992. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. "

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 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 2022 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 2022 lag dit maximumpercentage op 2,3% afhankelijk van het inkomensniveau van de huurder in 2021.

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Verdeling indirecte kosten over DAEB en niet-DAEB

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

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

Financiële baten en lasten

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

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente 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	31-12-2022	31-12-2021
1. DAEB vastgoed in exploitatie	24.185.560	23.425.136
2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	0	75.751
Vastgoedbeleggingen	24.185.560	23.500.887

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

1. DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	23.425.136	19.043.480
Bij: Investerings in het boekjaar	72.432	63.174
	23.497.568	19.106.654
Waardeverandering in het boekjaar	687.992	4.318.482
Boekwaarde per 31 december	24.185.560	23.425.136

2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	75.751	86.229
Af: Desinvesteringen in het boekjaar	-75.751	0
	0	86.229
Waardeverandering in het boekjaar	0	-10.478
Boekwaarde per 31 december	0	75.751

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderings € 23.986.388. Deze heeft volledig betrekking op het DAEB-vastgoed.

Marktwaaarde

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

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

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

Parameters woonegelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe DE- EGW	1.606/1.302/1.529	1.606/1.302/1.529	1.606/1.302/1.529	1.606/1.302/1.529	1.606/1.302/1.529
Instandhoudingsonderhoud per vhe UP- EGW	891/809/868	891/809/868	891/809/868	891/809/868	891/809/868
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	-	-	-	-	-
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	-	-	-	-	-
Beheerkosten per vhe - EGW	481,00	481,00	481,00	481,00	481,00
Beheerkosten per vhe - MGW	472,00	472,00	472,00	472,00	472,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
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%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - liberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Mutatiekosten bij doorexpluiten	5,42%	5,42%	5,42%	5,42%	5,42%
Mutatiekosten bij uitpanden	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet DE EGE/MGW (gemiddeld)	5,41%	5,41%	5,41%	5,41%	5,41%
Disconteringsvoet UP EGE/MGW (gemiddeld)	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00
Technische splitsingskosten per eenheid	-	-	-	-	-
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten % van de marktjaarhuur – BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet:	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
Mutatieleegstand (in maanden)	0	0	0	0	0
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%

De panden zijn verzekerd in aantallen tegen herbouwwaarde.

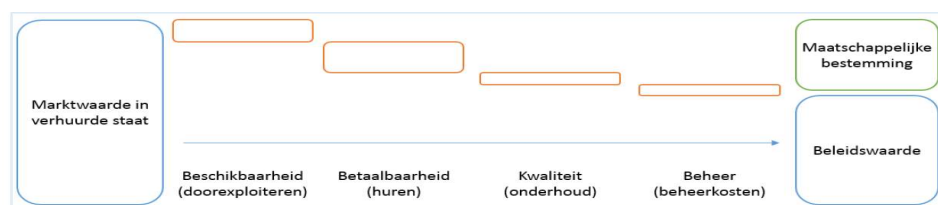
De WOZ-waarde waarde per waardepeildatum 1-1-2022 € 43.949.000 (per 1-1-2021 € 38.355.000).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Bouwvereniging Samenwerking is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Bouwvereniging Samenwerking en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

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



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

	DAEB- vastgoed	Niet- DAEB- vastgoed	Totaal corporatie
	€	€	€
Marktwaarde per 31-12-2022	24.185.560	-	24.185.560
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	2.752.825	-	2.752.825
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-8.198.659	-	-8.198.659
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-4.579.145	-	-4.579.145
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-4.585.052	-	-4.585.052
Beleidswaarde per 31-12-2022	9.575.529	-	9.575.529

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)

De afslag is bepaald door het uitpondscenari te vervangen door het doorexploiteerscenario. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt per 31 december 2022 € 24.185.560. De eerste afslag is een opslag door het vervallen van de overdrachtskosten. Dat levert een beleidswaarde na eerste afslag van € 26.938.385.

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>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>219.943</u>	<u>239.610</u>

	Bouw kantoor	Inventaris / Automatisering	Totaal
Boekwaarde per 1 januari			
- Aanschaffingswaarde	219.147	25.867	245.014
- Cumulatieve afschrijvingen	0	-5.404	-5.404
Boekwaarde per 1 januari	219.147	20.463	239.610
Mutaties in het boekjaar:			
- Investerings	4.730	2.444	7.174
- Aanschaffingswaarde buiten gebruik gestelde activa	0	0	0
- Afschrijvingen	-21.560	-5.281	-26.841
- Cumulatieve afschrijving buiten gebruik gestelde activa	0	0	0
Saldo mutaties in het boekjaar	-16.830	-2.837	-19.667
Boekwaarde per 31 december			
- Aanschaffingswaarde	223.877	28.311	252.188
- Cumulatieve afschrijvingen	-21.560	-10.685	-32.245
Boekwaarde per 31 december	202.317	17.626	219.943

Investerings

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

Afschrijvingen

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

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

Verzekeringen

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

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Huurdebiteuren	2.167	2.177
Overlopende activa	<u>98.480</u>	<u>73.882</u>
Vorderingen einde boekjaar	<u>100.647</u>	<u>76.059</u>

HUURDEBITEUREN	<u>2.167</u>	<u>2.177</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	3
1 tot 2 maanden	1	2
2 tot 3 maanden	0	0
meer dan 3 maanden	<u>0</u>	<u>0</u>
totaal	<u>3</u>	<u>5</u>

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,25% (2021: 0,25%) van de bruto jaarhuur inclusief vergoedingen.

OVERLOPENDE ACTIVA	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Overige vorderingen	474	474
Te verrekenen vennootschapsbelasting	95.933	68.394
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	<u>2.073</u>	<u>5.014</u>
Overlopende activa einde boekjaar	<u>98.480</u>	<u>73.882</u>

EFFECTEN	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</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	310.613
Mutaties in het boekjaar:		
- af/bij: koersverlies/ afwaardering effecten	0	0
- af: verkopen	<u>0</u>	<u>-50.000</u>
Stand per 31 december	<u>260.613</u>	<u>260.613</u>

LIQUIDE MIDDELEN	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<u>Direct opvraagbaar:</u>		
Rabo rekeningen	2.137.341	2.154.923
ING vermogensspaarrekening	349.999	99.314
ING, rekening courant	<u>202.983</u>	<u>184.577</u>
Liquide middelen per einde boekjaar	<u>2.690.323</u>	<u>2.438.815</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woningbouwvereniging Samenwerking.

PASSIVA**EIGEN VERMOGEN**

OVERIGE RESERVES	31-12-2022	31-12-2021
Stand begin boekjaar	4.426.382	4.295.839
Mutaties in het boekjaar:		
Resultaat boekjaar	237.756	130.543
Overige reserves einde boekjaar	4.664.138	4.426.382

HERWAARDERINGSRESERVE

Stand begin boekjaar	21.981.145	17.673.141
Resultaat boekjaar	687.992	4.308.004
Herwaarderingsreserve einde boekjaar	22.669.137	21.981.145

VOORZIENINGEN**Voorziening latente belastingverplichtingen**

	31-12-2022	31-12-2021
Het verloop van der post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:		
Saldo voorziening begin boekjaar	0	92.496
Af: Overheveling naar latente belastingvordering	0	0
Bij/Af: Mutatie voorziening in het boekjaar	0	-92.496
Saldo voorziening einde boekjaar	0	0
Voorzieningen einde boekjaar	0	0

LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2022	31-12-2021
1. Waarborgsommen	13.511	13.331
Langlopende schulden einde boekjaar	13.511	13.331

Het verloop van de langlopende schulden is als volgt:

1. Waarborgsommen	31-12-2022	31-12-2021
Stand begin boekjaar	13.331	13.331
Mutaties in het boekjaar:		
bij: ontvangsten minus terugbetalingen	180	0
Stand einde boekjaar	13.511	13.331

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>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Schulden aan leveranciers	59.332	47.226
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.015	4.689
Overlopende passiva	<u>45.953</u>	<u>43.211</u>
Kortlopende schulden einde boekjaar	<u>110.300</u>	<u>95.126</u>
 Schulden aan leveranciers	 <u>31-12-2022</u>	 <u>31-12-2021</u>
Nog te betalen pensioenfonds	0	975
Nog te betalen onderhoudskosten	55.189	41.532
Nog te betalen administratiekosten	<u>4.143</u>	<u>4.719</u>
Schulden aan leveranciers einde boekjaar	<u>59.332</u>	<u>47.226</u>
 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Nog te betalen loonbelasting	5.015	4.689
Belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>5.015</u>	<u>4.689</u>
 Overlopende passiva	 <u>31-12-2022</u>	 <u>31-12-2021</u>
Vooruitontvangen huur	8.247	7.072
Nog te betalen accountantskosten	20.000	20.000
Nog te betalen aan bew. Commissie	2.090	2.090
Reservering vakantiegeld	3.281	3.281
SPW pensioenpremie december	1.084	1.013
Nog te betalen bank- en rentekosten	5.106	8.690
Overige overlopende passiva	<u>6.145</u>	<u>1.065</u>
Overlopende passiva einde boekjaar	<u>45.953</u>	<u>43.211</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

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

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

Exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Te ontvangen netto huur woningen	872.984	861.774
Af: te verrekenen huren	0	0
Af: huurderving	<u>-955</u>	<u>-4.822</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>872.029</u>	<u>856.952</u>

De huuropbrengst is ten opzichte van het vorige boekjaar toegenomen als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2022 tot 31 december 2022 van ca. 2,3%.

Opbrengsten servicecontracten	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	11.714	11.859
Verrekend met bewoners	<u>-1.525</u>	<u>-1.423</u>

Opbrengsten servicecontracten	<u>10.189</u>	<u>10.436</u>
--------------------------------------	----------------------	----------------------

Lasten servicecontracten	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Premie glasverzekering	3.238	3.238
Kosten onderhoud tuinen	4.474	4.067
Kosten schoonmaken trappen	3.095	2.972
Elektriciteitsverbruik	<u>-618</u>	<u>159</u>
	10.189	10.436
Verrekend met bewoners	<u>0</u>	<u>0</u>

Per saldo lasten servicecontracten	<u>10.189</u>	<u>10.436</u>
---	----------------------	----------------------

Lasten beheer en verhuuractiviteiten

Kosten algemeen beheer en administratie	22.836	23.446
Afschrijving materiële vaste activa t.d.v. de exploitatie	26.842	0
Personeelslasten	91.919	85.763
Inschrijfgelden	-472	-665
Overige lasten	<u>400</u>	<u>459</u>

Totaal lasten beheer en verhuuractiviteiten	<u>141.525</u>	<u>109.003</u>
--	-----------------------	-----------------------

KOSTEN ALGEMEEN BEHEER EN ADMINISTRATIE	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Portokosten, telefoonkosten etc.	1.901	2.442
Vergaderkosten	624	591
Opleidingen	404	5.483
Verzekeringen	48	47
Contributies	8.353	3.275
Kantoorbenodigdheden, contributie, abonnementen en reclame	873	3.328
Bankkosten	944	799
Elektra kantoor	-1.562	2.138
Loonadministratie	908	835
Nagekomen lasten minus baten	2.185	-8.372
Overige algemene en diverse kosten	<u>8.158</u>	<u>12.880</u>
Kosten algemeen beheer en administratie per saldo	<u>22.836</u>	<u>23.446</u>
Personeelslasten	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruto lonen incl. vakantiegeld	70.535	61.412
Sociale lasten	11.006	14.083
Pensioenpremie	8.717	7.662
Overige personeelskosten	1.661	2.606
Af: Uitkeringen ziekteverzuimverzekering en AOV	<u>0</u>	<u>0</u>
Personeelslasten per saldo	<u>91.919</u>	<u>85.763</u>
Het aantal FTE op 31 december is 1,60 (2021 1,22 FTE).		
OVERIGE LASTEN	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bewaarloon en provisie effecten	400	459
Overige lasten per saldo	<u>400</u>	<u>459</u>
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	89.865	123.943
Belastingen	67.893	66.859
Verzekeringen	7.578	6.578
Bijdrage Aw/Saneringsheffing WSW	875	750
	<u>166.211</u>	<u>198.130</u>

Lasten onderhoudsactiviteiten	2022	2021
Dagelijks onderhoud	113.976	85.481
Mutatie onderhoud	6.567	27.533
Cyclisch onderhoud	<u>140.611</u>	<u>170.248</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten per saldo	<u>261.154</u>	<u>283.262</u>
Dagelijks onderhoud		
Timmerwerk	11.221	16.294
Loodgieterswerk	7.655	11.983
Onderhoudskosten C.V.	20.681	19.672
Elektriciteit	3.602	7.334
Metselwerk	68.659	17.399
Diverse onderhoud	<u>2.158</u>	<u>12.799</u>
Dagelijks onderhoud per saldo	<u>113.976</u>	<u>85.481</u>
Mutatieonderhoud per saldo	<u>6.567</u>	<u>27.533</u>
CYCLISCH ONDERHOUD		
Schilderwerk	20.876	30.167
Vernieuwen vloeren	48.684	66.405
Keukens en douches	21.398	16.466
Vernieuwen cv's/verduurzaming	42.304	57.211
Overig cyclisch onderhoud	<u>7.349</u>	<u>0</u>
Cyclisch onderhoud per saldo	<u>140.611</u>	<u>170.248</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst	150.000	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-75.751</u>	<u>0</u>
	<u>74.249</u>	<u>0</u>
Ongerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille		
Mutatie marktwaarde in verhuurde staat in het boekjaar	<u>687.992</u>	<u>4.308.004</u>
	<u>687.992</u>	<u>4.308.004</u>
Kosten omtrent leefbaarheid		
Uitgaven t.b.v. leefbaarheid	<u>8.934</u>	<u>2.965</u>
Kosten omtrent leefbaarheid	<u>8.934</u>	<u>2.965</u>

Overige organisatiekosten	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vergoeding raad van toezicht en bestuur	15.573	16.900
Opleidingen raad van toezicht en bestuur	3.272	3.450
Overige uitgaven raad van toezicht en bestuur	23.065	
Volkshuisvestelijke bijdrage Stichting Vestia	0	79.446
Fiscale advisering	0	3.127
Accountantskosten	<u>25.392</u>	<u>23.555</u>
Totaal Overige organisatiekosten	<u>67.302</u>	<u>126.478</u>

De accountantskosten zijn als volgt uit te splitsen:

totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	13.153
totale honoraria voor andere accountantsdiensten	<u>12.239</u>
	<u>25.392</u>

<u>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Waardeverandering van effecten	<u>0</u>	<u>0</u>
Opbrengsten van effecten	<u>1.014</u>	<u>1.015</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>0</u>	<u>1.218</u>
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	<u>5.160</u>	<u>8.683</u>

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN

Belastingen	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vennootschapsbelasting boekjaar	59.250-	92.618-
Mutatie voorziening belastinglatenties	-	92.496
Mutatie latente belastingvordering	<u>-</u>	<u>-</u>
Belastingen per saldo	<u>59.250-</u>	<u>122-</u>

8. KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022

(opgesteld op basis van de directe methode)

A. Operationele activiteiten

Ontvangsten:	2022	2021
Huren en vergoedingen	882.218	870.552
Overige bedrijfsontvangsten	1.014	1.803
Renteontvangsten	-	1.501
Ingaande operationele kasstromen	<u>883.232</u>	<u>873.856</u>
Uitgaven:		
Onderhoudsuitgaven	181.548	222.777
Personeelsuitgaven	91.919	80.468
Overige bedrijfsuitgaven	173.843	289.282
Verhuurdersheffing	89.865	123.943
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	450	450
Leefbaarheid	-	-
Rente-uitgaven	5.160	166
Vennootschapsbelasting	<u>159.333</u>	<u>92.068</u>
Uitgaande operationele kasstromen	<u>702.118</u>	<u>809.154</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>181.114</u>	<u>64.702</u>

B. (Des)investeringsactiviteiten

Investerings overig

Investerings activa tdv exploitatie	7.174-	65.473-
Investerings vastgoedbeleggingen in exploitatie	72.432-	63.174-

Desinvestering vastgoedbeleggingen	150.000	-
------------------------------------	---------	---

FVA

Ontvangsten overig	-	50.957
Uitgaven overig	<u>-</u>	<u>-</u>

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>70.394</u>	<u>77.690-</u>
--	----------------------	-----------------------

4.1. Mutatie liquide middelen	<u>251.508</u>	<u>12.988-</u>
-------------------------------	----------------	----------------

Liquide middelen per 1-1	2.438.815	2.451.803
Liquide middelen per 31-12	<u>2.690.323</u>	<u>2.438.815</u>

Mutatie in het boekjaar	<u>251.508</u>	<u>12.988-</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 2022 is als volgt:

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

	E.C. Berkhout - Emond Bestuurder
1 Functie (functienaam)	1-jan-20
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	31-dec-22
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	Nee
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	25%
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	4.350
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	0
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	4.350
8 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	
9 Bezoldiging uit hoofde van nevenwerkzaamheden bij de WNT-instelling	0
10 Bezoldiging voor werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon	0
11 Voor de WNT-instelling geldend bezoldigingsmaximum (indien nevenwerkzaamheden of werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon)	0
8 Totale bezoldiging	4.350
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.250
14 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband	0
15 Individueel toepasselijk maximum	0

Vergelijkende cijfers 2021

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	25%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	4.700
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0
5 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	4.700
6 Bezoldiging uit hoofde van nevenwerkzaamheden bij de WNT-instelling	0
7 Bezoldiging voor werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon	0
8 Voor de WNT-instelling geldend bezoldigingsmaximum (indien nevenwerkzaamheden of werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon)	0
5 Totale bezoldiging	4.700
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.500

Leidinggevende topfunctionarissen met totale bezoldiging van € 1.800 of minder

Naam	Functie
D. Liefhebber (t/m 30 september 2022)	Voorzitter Bestuur
J.W. v.d. Herik (met ingang van 1 oktober 2022)	Voorzitter Bestuur
M.L. Kraamwinkel (met ingang van 1 oktober 2022)	Lid Bestuur

Toezichthoudende topfunctionarissen

	P.G. Tanja Voorzitter RvC
1 Functie (functienaam)	25-jul-22
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	31-dec-22
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	1.973
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	8.555
6 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband	
7 Individueel toepasselijk maximum	0
<u>Vergelijkende cijfers 2021</u>	
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	0
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.700

Toezichthoudende topfunctionarissen met totale bezoldiging van € 1.800 of minder

Naam	Functie
A.H. Wulffraat (einddatum functievervulling 25 juli 2022)	Voorzitter RvC
F.J. van der Schans	lid RvC
C. Greden	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 € 101.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 15.150 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 10.100. Deze maxima worden niet overschreden.

10. Bijlage: WINST- EN VERLIESREKENING 2022 DAEB en niet-DAEB
(in Euro's)

	2022			2021		
	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd
Exploitatie vastgoedportefeuille						
Huuropbrengsten	872.029	0	872.029	849.005	7.947	856.952
Opbrengsten servicecontracten	10.189	0	10.189	10.436	0	10.436
Lasten servicecontracten	-10.189	0	-10.189	-10.436	0	-10.436
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-141.525	0	-141.525	-108.451	-552	-109.003
Lasten onderhoudsactiviteiten	-261.154	0	-261.154	-283.262	0	-283.262
Overige direct operationele lasten	-166.211	0	-166.211	-197.442	-688	-198.130
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	303.139	0	303.139	259.850	6.707	266.557
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille						
Verkoopopbrengst	0	150.000	150.000	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-75.751	-75.751	0	0	0
	0	74.249	74.249	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille						
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	687.992	0	687.992	4.318.482	-10.478	4.308.004
Kosten omtrent leefbaarheid	-8.934	0	-8.934	-2.965	0	-2.965
Overige organisatiekosten	-67.302	0	-67.302	-126.404	-74	-126.478
Financiële baten en lasten						
Waardeverandering van effecten	0	0	-	0	0	-
Opbrengsten van effecten	1.014	0	1.014	1.015	0	1.015
Andere rentebaten & soortgelijke opbrengsten	0	0	-	1.218	0	1.218
Andere rentelasten & soortgelijke kosten	-5.160	0	5.160-	-8.683	0	8.683-
Koerswinst na verkoop	0	0	-	0	0	-
Saldo financiële baten en lasten	-4.146	0	-4.146	-6.450	0	-6.450
Resultaat voor belastingen	910.749	74.249	984.998	4.442.513	-3.845	4.438.668
Belastingen	-59.250	0	59.250-	-122	0	122-
Resultaat na belastingen	851.499	74.249	925.748	4.442.392	-3.845	4.438.547
Bestemming resultaat						
Ten gunste/ten laste van de overige reserves	163.507	74.249	237.756	123.910	6.633	130.543
Ten gunste/ten laste van de herwaarderingsreserve	687.992	-	687.992	4.318.482	10.478-	4.308.004
Totaal bestemming resultaat	851.499	74.249	925.748	4.442.392	3.845-	4.438.547

11. Bijlage: KASSTROOMOVERZICHT DAEB en Niet-DAEB OVER 2022
(opgesteld op basis van de directe methode)

A. Operationele activiteiten	2022			2021		
	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd	DAEB	Niet DAEB	Geconsolideerd
Ontvangsten:						
Huren en vergoedingen	882.218	-	882.218	862.605	7.947	870.552
Overige bedrijfsontvangsten	1.014	-	1.014	1.803	-	1.803
Renteontvangsten	-	-	-	1.501	-	1.501
Ingaande operationele kasstromen	<u>883.232</u>	<u>-</u>	<u>883.232</u>	<u>865.909</u>	<u>7.947</u>	<u>873.856</u>
Uitgaven:						
Onderhoudsuitgaven	181.548	-	181.548	222.777	-	222.777
Personeelsuitgaven	91.919	-	91.919	79.997	471	80.468
Overige bedrijfsuitgaven	173.843	-	173.843	287.871	1.411	289.282
Verhuurdersheffing	89.865	-	89.865	123.943	-	123.943
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	450	-	450	450	-	450
Rente-uitgaven	5.160	-	5.160	166	-	166
Vennootschapsbelasting	159.333	-	159.333	92.068	-	92.068
Uitgaande operationele kasstromen	<u>702.118</u>	<u>-</u>	<u>702.118</u>	<u>807.272</u>	<u>1.882</u>	<u>809.154</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>181.114</u>	<u>-</u>	<u>181.114</u>	<u>58.637</u>	<u>6.065</u>	<u>64.702</u>
B. (Des)investeringsactiviteiten						
Investerings overig						
Investerings t.d.v. exploitatie	7.174-		7.174-	65.473-		65.473-
Verbeteruitgaven vastgoedbeleggingen in exploitatie	72.432-		72.432-	63.174-		63.174-
Desinvestering vastgoedbeleggingen	-	150.000	150.000			
FVA						
Ontvangsten overig	-	-	-	50.957	-	50.957
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>79.606-</u>	<u>150.000</u>	<u>70.394</u>	<u>77.690-</u>	<u>-</u>	<u>77.690-</u>
4.1. Mutatie liquide middelen	<u>101.508</u>	<u>150.000</u>	<u>251.508</u>	<u>19.053-</u>	<u>6.065</u>	<u>12.988-</u>
Liquide middelen per 1-1			2.438.815			2.451.803
Liquide middelen per 31-12			<u>2.690.323</u>			<u>2.438.815</u>
Mutatie in het boekjaar			<u>251.508</u>			<u>12.988-</u>

12. OVERIGE GEGEVENS

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

RESULTAATBESTEMMING

Het positieve resultaat over het boekjaar bedraagt € 925.748. Een deel van dit resultaat ad € ten gunste gebracht van de herwaarderingsreserve. Het resterende deel ad € 237.756 wordt ten van de overige reserves gebracht.

ONDERTEKENING