



Jaarstukken

2024



Inhoudsopgave

Jaarverslag 2024 - 3 -

1 Voorwoord - 4 -

2 Organisatie - 4 -

3 Maatschappelijk presteren - 8 -

4 Woningbezit - 9 -

5 Kwaliteit van het woningbezit..... - 10 -

6 Betrekken van belanghouders - 11 -

7 Risicobeheersing - 12 -

8 Financiën - 13 -

9 Verslag en verklaring raad van commissarissen - 17 -

Jaarrekening 2024..... - 24 -



Jaarverslag 2024



1 Voorwoord

2024 was het jaar waarin twee nieuwe bestuursleden aantraden. Dat gaf enerzijds een nieuw elan, maar anderzijds kostte het ook weer tijd om elkaar en het bezit te leren kennen.

In 2024 is er weer hard gewerkt door de medewerkers en bestuurders om mee te kunnen bewegen in een veranderende omgeving. Dat is dan ook niet toevallig de titel van onze strategische koers. 2024 is gebruikt om ons bezit beter te positioneren en een portefeuille strategie op te stellen. Ons doel is steeds een stukje verder te professionaliseren. Zo hebben we nieuwe huurvoorwaarden geïntroduceerd die beter leesbaar zijn en meer van deze tijd zijn. Zo pakken we elk jaar een aantal thema's op.

We zijn er dan ook trots op dat de Autoriteit woningcorporaties ons op alle vlakken een laag risico toedicht en ons heeft meegegeven dat ze zien dat we steeds verder professionaliseren. Dat geeft energie!

2 Organisatie

2.1 Algemeen

Bedrijfsgegevens

Onze bedrijfsgegevens zijn:

Statutaire naam	Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer
Adres	Willemstraat 73a, 2983 EP Ridderkerk
Gemeente	Ridderkerk
Telefoon	(0180) 467 648
Algemeen e-mailadres	info@samenwerkingslikkerveer.nl
Website	www.samenwerkingslikkerveer.nl
Laatste statutenwijziging	januari 2019
Koninklijk Besluit van Toelating	20 januari 1920 (nummer 20)
Nationaal Register Volkshuisvesting	L0941
Inschrijving KVK (Rotterdam)	24107894

2.2 Governance

Samenwerking Slikkerveer conformeert zich aan de Aedescode, waarin de maatschappelijke functie van haar leden op het terrein van wonen wordt vastgelegd en uitgewerkt. In het verlengde van de Aedescode is de Governancecode Woningcorporaties opgesteld. Deze wordt gehanteerd bij het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Hierbij wordt uitgegaan van het 'pas toe of leg uit-principe'. Samenwerking Slikkerveer past, op twee onderdelen na, alle bepalingen uit de Governancecode toe. Samenwerking Slikkerveer kent niet de in bepaling 3.20 genoemde commissies, maar kiest ervoor gezien de beperkte omvang van de organisatie en de rvc, financiële- en beloningsaspecten integraal binnen de voltallige raad te behandelen. Daarnaast kent Samenwerking Slikkerveer niet het in bepaling 5.1 genoemde verbindingsstatuut, omdat verbindingen binnen onze organisatie niet aan de orde zijn.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de ondernemingsstrategie, het beleid, financiering en in het verlengde daarvan voor de realisatie van doelstellingen en de ontwikkeling van de resultaten. Hierbij wordt rekening gehouden met actuele en relevante wet- en regelgeving en worden risico's meegewogen. Het bestuur legt op deze onderdelen verantwoording af.

De rvc houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken. De hoofdlijnen van de governancestructuur zijn verwoord in de statuten (die notarieel zijn vastgelegd) volgens de voor woningcorporaties geldende regelgeving. Doorvoeren van wijzigingen is alleen mogelijk bij notariële akte. In 2024 is hiervan geen sprake geweest. De statuten bevatten de doelstellingen van de vereniging en op hoofdlijnen de wijze waarop de bestuurlijke organisatie is geregeld. Er zijn bepalingen opgenomen over de procedure van het wijzigen van statuten en over de wijze waarop eventuele ontbinding van de vereniging en liquidatie plaatsvindt. Ook leest u hier hoe het bestuur is gevormd, dat het bestuur de vereniging in rechte vertegenwoordigt en belast is met het bestuur van de vereniging.



Dat houdt in dat het bestuur alle besluiten voor en over de vereniging neemt. Bij Samenwerking Slikkerveer is de functie van bestuurder ingevuld door drie vrijwilligers. Ieder lid heeft zijn specifieke aandachtsgebied (algemeen, financiën en vastgoed). Hiermee is deze functie gebaseerd op de drielagenstructuur bij woningcorporaties met een verenigingsvorm. Bij de rvc ligt de bevoegdheid tot benoeming en ontslag van de bestuurders en tot het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden. Ook is de raad bevoegd besluiten van de bestuurders te schorsen. Daarvan was in 2024 geen sprake. Voor de samenstelling van het bestuur verwijzen wij naar paragraaf 2.7.

De governancestructuur is vanuit de statuten in een aantal documenten opgenomen en verder uitgewerkt, dit alles in overeenstemming met de geldende regelgeving. Jaarlijks worden onze governance-documenten beoordeeld en waar nodig geactualiseerd. Samenwerking Slikkerveer kent een planning & control cyclus, waarbij vervolgens jaarlijks beoordeeld wordt of zulke documenten geactualiseerd moeten worden. Alle governance-documenten zijn openbaar toegankelijk via onze website. De rvc legt als intern toezichthoudend orgaan, door middel van een verslag en een verklaring in het jaarverslag, verantwoording af over de taken en bevoegdheden en de wijze waarop daaraan invulling is gegeven. Het verslag en de verklaring van de rvc over 2024 zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van het bestuursverslag.

2.3 Doelstelling

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer is één van de drie woningcorporaties in Ridderkerk. Samen met Woningbouwvereniging Bolnes zijn wij de relatief kleine woningcorporaties in onze gemeente. In 2000 is de huidige woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer tot stand gekomen door een fusie tussen de verenigingen “Uitbreiding Slikkerveer” en “Slikkerveer”.

Ons bezit bestaat volledig uit sociale huurwoningen en hiermee voorzien wij in een specifieke behoefte binnen de gemeente Ridderkerk. Voor mensen met een smalle beurs zijn het gewilde woningen, ondanks ouderdom is de relatief lage huurprijs aantrekkelijk.

De doelstelling is om het sociale woningbezit op peil te houden en te verduurzamen waar mogelijk. Op termijn is het wenselijk te kijken naar mogelijkheden om een veelzijdigere voorraad te realiseren.

Kerdoelen

De strategische kerndoelen voor de periode 2021-2025 zijn:

- De mens staat centraal in onze dienstverlening.
- We focussen op betaalbaarheid.
- We spannen ons in om de woonomgeving voor onze huurder aangenaam te maken/houden.
- We ondersteunen initiatieven om de sociale samenhang te versterken.
- We reduceren zoveel mogelijk onze CO2-uitstoot door energiebesparende maatregelen in ons vastgoed en het verduurzamen van onze eigen werkwijzen.

Missie

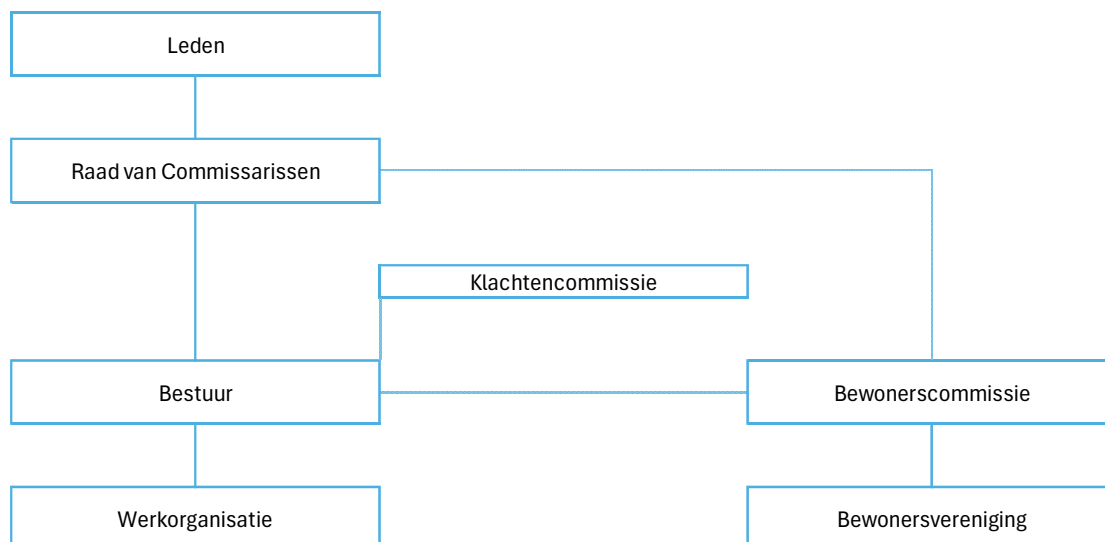
Vanuit onze maatschappelijke betrokkenheid werken we dagelijks aan de volgende missie:

“Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer is een lokaal verankerde woningcorporatie die vanuit haar sociale verantwoordelijkheid investeert in betaalbaar wonen en een leefbare woonomgeving.”

2.4 Bestuurlijke organisatie

Het organigram van de bestuurlijke organisatie:





2.5 Leden

Alle huurders zijn lid van de bewonersvereniging en hebben stemrecht bij de Algemene ledenvergadering. Er is in 2024 één Algemene ledenvergadering gehouden. Onderstaande punten zijn met de leden besproken:

- Bestuur mutaties en voorstellen nieuwe bestuursleden;
- Actuele ontwikkelingen;
- Energielabels en verduurzaming;
- Onderhoudsbegroting;
- Jaarverslag en jaarrekening;
- Bewonersvereniging, functioneren en activiteiten.

2.6 Raad van commissarissen

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer heeft een raad van commissarissen welke bestaat uit drie leden. De samenstelling van de raad, het rooster van aftreden en achtergrondinformatie over de raad is opgenomen in paragraaf 9.6.

2.7 Bestuur

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer heeft een (vrijwilligers) bestuur welke bestaat uit drie leden. De samenstelling van het bestuur, het rooster van aftreden en achtergrondinformatie van de bestuursleden is opgenomen in paragraaf 9.4.

In het bestuur zijn enkele wijzigingen geweest, de penningmeester is volgens het rooster van aftreden gestopt en inmiddels is de nieuwe penningmeester gestart. Ook de voorzitter is afgetreden, helaas vanwege persoonlijke redenen eerder dan het rooster aangaf. Een nieuwe voorzitter is inmiddels ook gestart.

2.8 Werkorganisatie

De vereniging heeft twee medewerkers in dienst (1,33 fte). Deze zijn verantwoordelijk voor het dagelijkse reilen en zeilen van de woningbouwvereniging, zo dragen zij zorg voor:

- De financiële administratie;
- De verhuur inclusief mutaties van woningen en huuradministratie;
- De intake van vragen, verzoeken en klachten van bewoners aangaande onderhoud;
- De controle op de uitvoering van werken door aannemers en leveranciers;
- Het secretariaat ten behoeve van het bestuur en de rvc.

De jaarstukken worden in samenwerking met het bestuur opgesteld en gecontroleerd door onze accountant. Met ingang van boekjaar 2024 is dit Steens & Partners Accountants.



2.9 Huurdersorganisatie

Bewonerscommissie

De bewonerscommissie heeft onder meer de belangrijke rol dat zij de vertegenwoordiging van alle bewoners zijn naar het bestuur van de vereniging. Belangrijke stukken zoals het verhuiskostenreglement, de huurverhoging en de prestatieafspraken met het bestuur van de woningbouwvereniging en de gemeente Ridderkerk worden besproken met de bewonerscommissie.

Voor alles wat er in de wijk speelt kunnen de bewoners de commissie raadplegen. De commissie behartigt op deze wijze de belangen van alle leden/huurders.

De bewonerscommissie wordt vormgegeven door:

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

Bewonersvereniging

Er zijn uit elk complex van ons bezit bewoners vertegenwoordigt in de bewonersvereniging. De bewonersvereniging is er voornamelijk om de saamhorigheid onder de huurders te optimaliseren. Er worden activiteiten georganiseerd zoals de jaarlijkse straatspeeldag voor de kinderen in de wijk. Ook besteedt de bewonersvereniging aandacht aan 'lief-en-leed' momenten onder bewoners. Alle bewoners zijn lid van de vereniging.

De bewonersvereniging wordt vormgegeven door:

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

2.10 Klachtencommissie

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer heeft een Klachtencommissie ingesteld. Deze commissie heeft in 2024 wederom geen klachten ontvangen.

2.11 Verbonden partijen

Er is geen sprake van verbonden partijen.



3 Maatschappelijk presteren

3.1 Samenwerking

Gemeente

De kleine woningcorporaties hebben gezamenlijk afspraken met de gemeente Ridderkerk gemaakt betreffende het woningtoewijzingsbeleid. In 2024 heeft de Gemeente Ridderkerk besloten over te gaan op een eigen lokaal woonruimteverdeelsysteem. Dat wordt in 2025 aanbesteed en gaat – als de planning uitkomt – in 2026 in werking. Het is de wens van de gemeente dat ook de kleine woningcorporaties deelnemen aan het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Onze vereniging zal voor- en nadelen afwegen en te zijner tijd besluiten over deelname.

Tweemaal per jaar vindt er een bespreking plaats met het bestuur, de wethouder wonen en de beleidsmedewerker wonen van de gemeente Ridderkerk. Besproken worden dan de ontwikkelingen bij de gemeente en bij de vereniging, de prestatieafspraken en ontwikkelingen binnen Ridderkerk.

Een van de medewerkers van de vereniging heeft elke drie maanden een overleg met de wijkregisseur van de gemeente. Er is ook regelmatig contact met de beleidsmedewerker wonen.

Woningcorporaties

In 2024 is er contact geweest met de rvc van woningbouwvereniging Bolnes. Doel was om te kijken wat we van elkaar kunnen leren en waar we elkaar kunnen versterken. Ook heeft er op bestuurlijk niveau een gesprek plaatsgevonden met Wooncompas. Ook hier is gekeken wat we voor elkaar kunnen betekenen en hoe we elkaar van ontwikkelingen op de hoogte kunnen houden, voor zover relevant voor het bezit of de huurders. Ook spraken we over de prestatieafspraken en of we in de toekomst hierin gezamenlijk kunnen optrekken.

3.2 Kwaliteit van de service en dienstverlening

Eens in de tweejaar vragen we onze huurders hoe ze onze dienstverlening ervaren. In 2023 hebben we dit voor het laatst uitgevraagd en scoorden we een 7,8. In 2025 houden we weer een enquête.

3.3 Wonen, zorg en welzijn

Onze vereniging heeft geen zorgappartementen. Wel zien we dat onze bewoners steeds ouder worden en dat de vraag naar woningaanpassingen groter wordt. Langer thuis is in ons bezit slechts beperkt mogelijk. Waar nodig worden in overleg met de huurder maatregelen getroffen in de woning om langer thuis te blijven wonen. Denk bijvoorbeeld aan een traplift of extra handgrepen in de natte ruimtes.

De appartementen in complex 2 zijn eenvoudig drempelloos te maken. De ruime badkamers zijn ook eenvoudig aan te passen voor bewoners met mobiliteitsproblemen. De woningen zijn echter niet geschikt voor rolstoelgebruik. Er is voor de bovenwoningen een traplift geplaatst in de centrale hal.

In 2024 was het aantal mutaties relatief groot. Dat had vooral te maken met de ouder wordende bewoners die naar een verzorgingshuis verhuisden, omdat het zelfstandig blijven wonen in onze woningen niet meer goed lukt.

3.4 Leefbaarheid in de wijk

We merken dat onze bewoners graag bij ons wonen en verknocht zijn aan "hun" wijk. We zien een bezige bewonerscommissie die aandacht heeft voor lief en leed en allerlei bijeenkomsten organiseert. Dat is van belang voor de cohesie in de wijk. Het is een actieve vereniging. Voor al hun inspanningen hebben wij ze eind 2024 in het zonnetje gezet, door ze te verrassen met een attentie als blijk voor hun waardevolle inzet.

De huurders weten de weg naar het kantoor goed te vinden en de medewerkers weten goed wat er speelt in de wijk. Dat is het voordeel van het relatief klein zijn. Er is veelvuldig contact en de medewerkers kennen de bewoners. Wij denken dat dit ook een belangrijke factor is voor de leefbaarheid in de wijk en het plezierig wonen.



4 Woningbezit

4.1 Onze woningen

Het bezit van de vereniging bestaat uit 169 woningen en is als volgt opgebouwd:

Woningen naar huurprijsklassen	2024			2023		
	EGW	MGW	totaal	EGW	MGW	totaal
tot Kwaliteitskortingsgrens	50	30	80	52	32	84
tot Lage aftoppingsgrens	79	2	81	84	0	84
tot Hoge aftoppingsgrens	7	0	7	1	0	1
tot Liberalisatiegrens	1	0	1	0	0	0
	137	32	169	137	32	169

Ons huurbeleid is erop gericht dat we bij mutatie de huurprijs harmoniseren naar de streefhuur. In 2024 hadden we 9 nieuwe verhuringen en dat zien we dan ook terug in de huurklasse hoge aftoppingsgrens, in 2023 hadden we één woning verhuurd in die categorie. In 2024 hebben we zeven woningen verhuurd met een hoge huurprijs. Hiermee ontstaat op termijn meer financiële armslag om de grote verduurzamingsopgave uit te voeren.

4.2 Toewijzing en verhuringen

De vereniging beheert een eigen wachtlijst voor woningzoekenden, aan de hand van deze wachtlijst worden woningen toegewezen. De wachttijden op de wachtlijst worden steeds langer. De gemiddelde wachttijd bedraagt ongeveer acht jaar. Uiteraard moeten de huishoudens die een woning krijgen toegewezen voldoen aan de eisen voor het aantal personen en het bijhorende toetsingsinkomen.

In 2024 zijn er 13 woningen vrijgekomen voor verhuur (2023: 3 woningen), waarvan 9 woningen in 2024 zijn toegewezen aan nieuwe huurders (2023: 3 woningen). De 4 niet verhuurde woningen worden begin 2025 toegewezen.

Verhuringen naar huishoudsamenstelling en inkomen	huishoud inkomen	maximale huurprijs	aantal toewijzingen
Eénpersoonshuishouden <AOW (1a)	< 27.725	454,47	2
Eénpersoons huishouden >AOW (1a)	> 27.225	454,47	1
Tweepersoons huishouden <AOW (1b)	< 37.625	650,43	1
Tweepersoons huishouden <AOW (1b)	< 37.625	879,66	1
Drie of meerpersoonshuishouden <AOW (1c)	< 37.625	697,97	3
Drie of meerpersoonshuishouden <AOW (1c)	< 37.625	879,66	1
Totaal verhuringen passend toewijzen			9

Het aantal ingeschreven kandidaten is ruim voldoende om leegkomende woningen opnieuw te verhuren. Alle woningen die opnieuw verhuurd zijn, zijn passend toegewezen.

We hebben in 2024 één woning toegewezen aan een statushouder, deze heeft de woning geweigerd.

4.3 Leegstand

In 2024 zagen we het aantal leegstandsdagen toenemen. We hebben meer woningmutaties gehad dan voorgaande jaren. Daarnaast hebben enkele woningen een aantal maanden leeggestaan vanwege het verwijderen van asbest en renovatie bij mutatie. Begin 2024 is bij mutatiewerkzaamheden in complex 1 asbest ontdekt. Wij hebben besloten deze asbest bij mutaties uit de woning te verwijderen. Hierdoor duurt een mutatie gemiddeld langer dan voorgaande jaren. Het is voor ons het natuurlijke moment om zonder overlast voor bewoners het asbest te verwijderen.

4.4 Huurbeleid

In het kader van het opstellen van de nieuwe portefeuille strategie hebben we onze huren vergeleken met die van andere corporaties, we zien dan dat onze huren erg laag zijn. Ons huurbeleid is erop gericht dat wij bij de jaarlijkse huurverhoging de maximale wettelijk toegestane huurverhoging vragen aan onze huurders. De huidige huren zijn relatief laag en de uitdagingen zijn groot, met name op het gebied van verduurzamen. Daarom vinden we het noodzakelijk de huren, binnen de wettelijke grenzen, op te trekken. Ook bij mutatie passen we de maximaal haalbare huurharmonisatie toe. Hiermee ontstaat op termijn meer financiële armslag om de grote verduurzamingsopgave uit te voeren.



4.5 Huurincasso

Onze vereniging heeft relatief weinig huurachterstanden. Maandelijks monitoren onze medewerkers de huurachterstanden. Door de kleinschaligheid van onze vereniging en de korte lijntjes met onze bewoners is er relatief snel contact met betreffende bewoners om de situatie te bespreken en een passende oplossing te bieden.

Ultimo 2024 bedraagt de totale achterstand € 4.310 (2023: € 3.663). Dat is 0,46% (2023: 0,41%) van de totale huuropbrengst. De achterstand heeft betrekking op 6 huurcontracten (2023: 8) en bedraagt gemiddeld 1,7 maanden (2023: 1,5 maanden).

5 Kwaliteit van het woningbezit

Het geplande onderhoud is uitgevoerd of is onderhanden. Renovatie metselwerk (loszettend cement bij de rand langs de dakpannen) van complex 3 is in 2022 gestart en loopt nog steeds door. Er zijn in totaal 8 vloeren vervangen en daarnaast zijn er 10 keukens, 5 badkamers en 5 toiletten gerenoveerd.

Verduurzamen in relatie tot de kwaliteit van de woningen, de financiële opgave en de woonlasten zijn ook in 2024 speerpunten geweest. De energielabels waren in 2023 al in kaart gebracht en ook de conditiescores volgens de NEN2767 zijn toen bepaald. Het inzicht dat hiermee is ontstaan geeft de mogelijkheid om samen met onze stakeholders en bewoners ook in 2025 bewuste keuzes te maken.

Met name ten aanzien van complex 1 ligt de keuze voor verduurzaming gevoelig. Bij drie woningen werd tijdens mutatieonderhoud op een groot aantal plekken asbest aangetroffen. Dit was helaas niet eerder bekend bij ons. Het asbest is in deze woningen volledig verwijderd en daarna zijn de woningen weer in de verhuur gekomen. In de andere woningen van dit complex zijn bewoners uitgebreid geïnformeerd en zijn er ook meterkastkaarten opgehangen.

Het aantreffen van asbest, de hoge kosten voor verduurzaming (zeker als we hogere scores dan label D willen realiseren) en onderhoudstoestand van deze woningen heeft het bestuur ertoe gebracht om na te denken over de toekomst van dit ongeveer 115 jaar oude complex. De indruk bestaat dat een renovatie tot een aanvaardbaar niveau van comfort erg kostbaar wordt en op de langere termijn in relatie tot verduurzaming een beperkt resultaat zal opleveren. In de loop van 2025 verwacht het bestuur met de rvc tot een besluit te komen voor een lange termijn oplossing.

5.1 Onderhoud

De totale onderhoudskosten bedroegen in 2024 € 670.864. De kosten voor het vervangen van vloeren (€ 103.542) en de kozijnvervanging (€ 193.032) zijn de grootste kostenposten in 2024.

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

5.1.1 Dagelijks onderhoud

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

Het onderhoud aan de Cv-installaties is uitbesteed aan derden. Huurders kunnen het installatiebedrijf 24 uur per dag bereiken voor storingen aan de Cv of warmwaterinstallatie.

Rond het plaatsen van de nieuwe kozijnen in complex 2 hebben we tevens het hele complex een opfrisbeurt gegeven door het opnieuw schilderen van onder andere de leuningen en hekwerken, en deuren van de bergingen. Ook hebben we zonneschermen laten plaatsen aan de achterzijde.

5.1.2 Mutatieonderhoud

In 2024 zijn er 13 woningen vrijgekomen. Voor deze mutaties hebben we een bedrag van € 65.243 aan kosten uitgegeven. Vooruitkijkend naar 2025 verwachten we opnieuw hoge mutatiekosten. In 2024 waren er fors meer mutaties dan in 2023 (3). We verwachten dat het hogere aantal mutaties geleid op de veelal wat oudere bewoners ook in komende jaren zal aanhouden. Daarnaast hebben we bij de mutaties van complex 1 asbest aangetroffen. Bij mutaties in dit complex verwijderen we al het asbest, waardoor de gemiddelde kosten per mutatie en de gemiddelde tijdsduur van een mutatie toenemen.



5.1.3 Duurzaamheid

Verduurzaming is voor Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer een belangrijk deel van de maatschappelijke opgave. We staan aan het begin van deze opgave, die verre van eenvoudig is. 137 van onze woningen zijn gebouwd rond 1910 en zijn daarmee behoorlijk op leeftijd. Deze woningen hebben vaak een enkelsteense muren en er zijn geen isolerende maatregelen genomen. In 2023 zijn de energielabels van het bezit in kaart gebracht. Op dit moment hebben alle woningen een label D of lager. Onze eerste aandacht gaat de komende jaren uit naar de woningen met een E, F of G label, om die naar minimaal D te brengen. In 2024 hebben we in complex 2 aan de achterzijde nieuwe kozijnen geplaatst en in complex 3 in 8 woningen nieuwe vloeren, in alle voordeuren nieuwe ruiten van dubbel glas en tochtvrije brievenbussen. In 2024 hebben we t.a.v. complex 3 tevens besloten het aantal vloeren per jaar dat vervangen wordt te verhogen, zodat we over circa 5 jaar alle vloeren vervangen hebben. In totaal hebben wij inmiddels 31 vloeren vervangen in complex 3, in 2025 staan er wederom 10 op de planning.

5.2 De inzet van financiële middelen;

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

5.3 Portefeuillestrategie;

Afgelopen jaar is de portefeuillestrategie opgesteld met behulp van een extern bureau. De strategie ligt klaar om met de bewonerscommissie door te nemen en daarna definitief vast te stellen.

In basis willen wij het aantal woningen van 169 in stand houden ook in de sociale sector. Bij eventuele nieuwbouwplannen willen we in ieder geval dit aantal handhaven en door toevoeging van extra woningen in andere segmenten het plan beter rendabel maken.

6 Betrekken van belanghouders

6.1 Visitatie

In 2023 lieten we een visitatie uitvoeren, waarvan we begin 2024 de eindrapportage ontvingen. De uitgevoerde vierjaarlijkse visitatie gaf een mooi beeld van de dingen die goed gaan en waar onze uitdagingen liggen. De visitatiecommissie maakte een “mooie foto” waar we trots op zijn. We zagen de bekroning op het harde werken in de afgelopen jaren terug op deze foto. Onze belanghouders en huurders waardeerden onze inzet en gaven daarnaast aan dat er ook ruimte is voor verbetering. In 2024 is een deel van de visitatiecommissie op ons verzoek weer op bezoek geweest om de uitdagingen en de voortgang te bespreken. We concludeerde dat we qua contacten met de andere corporaties goed op weg zijn om verder van elkaar te leren. We houden dat erin. Verder had het gesprek de focus op wat we de komende tijd gaan doen, zoals verder verduurzamen, beleid actualiseren en de contacten met belanghebbenden warm houden.

6.2 Bewonerscommissie

We hebben in 2024 meerdere contacten gehad met de bewonerscommissie, allereerst over de huurverhoging. Daarnaast is er een ALV geweest waarin de nieuw aangetreden bestuurders zich hebben voorgesteld, het jaarverslag en de jaarcijfers zijn besproken en we het over de actualiteiten hebben gehad. Verder is er nog een bijeenkomst geweest in petit comité, waarin de nieuwe huurvoorwaarden zijn besproken. De voorbereiding van beide kanten was goed en de samenwerking was positief kritisch.



6.3 Communicatie

Een aantal keer per jaar voorzien we onze bewoners middels een nieuwsbrief van informatie. Regelmatige onderwerpen zijn:

- Ventileren.
- Onderhoud.
- Huurincasso.

Andere onderwerpen in 2024 hadden betrekking op:

- Plaatsen kunststof kozijnen in de Beiersestraat.
- Asbest en verduurzaming complex 1.
- Voorstellen nieuwe bestuurders.
- Activiteiten bewonersvereniging.
- Informatie woonkosten.
- Nieuwe algemene huurvoorwaarden.

7 Risicobeheersing

7.1 Risicobeheersing

Het bestuur van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer is verantwoordelijk voor risicobeheersing van de vereniging. De risicobereidheid (risk appetite) geeft aan in welke mate we accepteren dat interne en externe normstellingen en kaders niet worden gehaald.

We zijn een semipublieke instelling met als primaire taak het langjarig verzorgen van sociale huisvesting. De doelstellingen van het financiële beleid zijn daarbij ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit op lange termijn. Het voldoen aan de interne en externe normen is een randvoorwaarde. Door de aard van de werkzaamheden wordt de risicobereidheid als laag geclassificeerd. Dit betekent dat we risico's waar mogelijk reduceren/mitigeren, of voldoende marges aanhouden om risico's uit de vastgoedactiviteiten op te kunnen vangen.

We accepteren dat uitgevoerde werkzaamheden op onderdelen risico's met zich meebrengen. De grenzen en normen worden betrokken bij de risicoanalyses. Jaarlijks stellen wij een jaarplan op, dat wordt afgeleid van het strategisch meerjarenplan. Gedurende het jaar vindt actualisatie plaats, waarbij wij beoordelen in hoeverre de beheersingsmaatregelen afdoende zijn of aanpassing behoeven. Hiermee leggen wij de basis voor de reguliere plan-do-check-act-cyclus met betrekking tot de geïdentificeerde risico's. De tertiaalrapportage wordt ter bespreking aangeboden aan de rvc.

Strategisch

Het bestuur houdt periodiek overleg met belanghebbenden van de vereniging, zoals de bewonerscommissie, gemeente, collega woningcorporaties, etc.

Operationeel

In kleine corporaties is het wegvallen van sleutelfunctionarissen een risico. Omdat de administratie bij ziekte kan worden waargenomen door één of meerdere leden van het bestuur, is dit risico afgedekt. Voor het onderhoud werkt het bestuur met een begroting en meerjarenbegroting. Bij vertrek van een huurder wordt de woning opgeknapt. Dit is te zien in de kosten van het mutatieonderhoud, deze kosten zijn onderdeel van de onderhoudsbegroting.

Controlesystemen

Gezien de omvang van de organisatie ligt een belangrijke controletaak bij het bestuur en de raad van commissarissen. De raad van commissarissen geeft de externe accountant (Steens & Partners) waar nodig aanvullende controle-opdrachten.

Financiële positie

De vereniging heeft een gezonde solide financiële positie. Er is geen sprake van externe financiering en belangrijkste opgaven (onderhoud en verduurzaming) zijn uit te voeren met de bestaande middelen.



Onze begroting geeft aan dat eerst op langere termijn de grenzen van interne financiering worden bereikt. We kijken elk jaar weer kritisch naar de balans van opgaven en financiële haalbaarheid.

Liquiditeitsrisico

De liquiditeit wordt periodiek gemonitord en afgezet tegen de opgestelde begroting. De vereniging heeft een beleggingsportefeuille met een aantal obligaties. Op basis van regelgeving worden er geen nieuwe obligaties aangekocht. Alle vrijkomende gelden van aflopende obligaties worden geparkeerd op spaarrekeningen van de vereniging, zolang deze niet direct nodig zijn voor onze opgaven.

Kredietrisico

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

Financiële verslaggeving

Tot en met het boekjaar 2023 werd het opstellen van de jaarrekening, de fiscale positie en de controle van de jaarstukken uitgevoerd door Verstegen Accountants.

Samenwerking Slikkerveer stelt met ingang van boekjaar 2024 zelf de jaarstukken op, hiermee is de afhankelijkheid van derden verminderd en is er een zichtbare scheiding tussen samenstellen en controleren. Voor complexere vraagstukken, zoals de marktwaarde en de fiscale positie, wordt externe expertise ingezet. Voor de marktwaarde wordt BDO ingezet en voor fiscale vraagstukken maken we gebruik van de expertise van Deel Advies.

De controle van de jaarstukken is in handen van Steens & Partners Accountants.

Wet- en regelgeving

Samenwerking Slikkerveer laat zich uitgebreid informeren over actuele ontwikkelingen. Door het professionaliseren van raad van commissarissen en bestuur is uitgebreidere kennis van de sector aanwezig. Dat helpt bij het volgen van actuele ontwikkelingen en het beoordelen van de gevolgen voor onze vereniging.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de ondernemingsstrategie, het beleid, financiering en in het verlengde daarvan voor de realisatie van doelstellingen en de ontwikkeling van de resultaten. Hierbij wordt rekening gehouden met actuele en relevante wet- en regelgeving en worden risico's meegewogen. Het bestuur legt op deze onderdelen verantwoording af.

Economische situatie

Op economisch vlak is 2024 relatief rustig verlopen. Rente en inflatie zijn langzaam aan het dalen. De gevolgen voor onze vereniging zijn beperkt doordat we (vooralsnog) geen externe financieringsbehoefte hebben. De kostenstijgingen zijn er nog steeds, zij het minder hoog dan in eerdere jaren. Het politieke speelveld blijft onrustig. De nieuwe regering komt niet tot afgeronde besluitvorming, waardoor de ambitie in de Nationale Prestatieafspraken niet wordt waargemaakt. Regionaal ligt er veel druk op het huisvesten van statushouders. De gemeente Ridderkerk vraagt ons incidenteel hierin een bijdrage te leveren.

Woningbouw Samenwerking Slikkerveer is in 2024 geconfronteerd met de aanwezigheid van asbest in complex 1. Hierop zijn voor de korte termijn maatregelen genomen, onder meer om bewoners te informeren en het asbest te verwijderen bij mutatie. De maatregelen voor langere termijn worden onderzocht.

De impact van de economische situatie op de financiële continuïteit van onze corporatie schatten wij als beperkt in.

8 Financiën

8.1 Resultaat

Het resultaat na belastingen in 2024 bedraagt € 625.937 negatief. Vergeleken met vorig boekjaar is dit € 2.413.346 lager. De verschillen ten opzichte van vorig jaar zijn:

Exploitatie

hogere huuropbrengsten en servicecontracten	34.589
hogere bedrijfslasten	-8.250
hogere onderhoudslasten	-305.461
totaal exploitatie	-279.123

Overige posten

lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-2.196.151
hogere financiële baten en lasten	16.873
lagere VPB-last	45.055
totaal overige posten	-2.134.223

totale mutatie ten opzichte van vorig boekjaar	-2.413.346
---	-------------------

Toelichting:

- De huuropbrengsten zijn 3,7% hoger dan in 2023. Dit is een gevolg van de huurverhoging per 1 juli (5,3%) en huurharmonisatie bij mutatie. In 2024 zijn dertien woningen vrijgekomen voor verhuur, waarvan er negen met een aangepaste huurprijs zijn verhuurd.
- De bedrijfslasten zijn licht gestegen ten opzichte van 2023. De personeelskosten zijn fors gestegen als gevolg van CAO-aanpassingen in 2024. De overige algemene kosten lieten een lichte daling zien.
- De stijging van de onderhoudslasten ten opzichte van vorig jaar worden met name veroorzaakt door de kozijnvervanging in complex 2, asbestsanering in complex 1 en hogere lasten in het dagelijkse onderhoud (mutaties en reparaties).
- De marktwaarde in verhuurde staat van ons bezit is in 2024 ten opzichte van de waardering in de jaarrekening 2023 gedaald met ongeveer € 604.000 (2023: stijging van € 1,6 miljoen).
- Daarnaast stegen de renteopbrengsten op onze spaartegoeden en daalde het fiscaal resultaat met € 45.055. In 2024 noteren we een fiscaal verlies van € 23.235, met name als gevolg van de hogere onderhoudslasten.

8.2 Begroting versus realisatie

Het begrote resultaat voor 2024 bedraagt € 748.587 positief. Het begrote resultaat is € 1,6 miljoen hoger ingeschat dan de uiteindelijke realisatie. De verschillen zijn als volgt:

Exploitatie

hogere huuropbrengsten en servicecontracten	25.774
hogere bedrijfslasten	-99.417
lagere onderhoudslasten	614.278
totaal exploitatie	540.635

Overige posten

lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-1.847.545
hogere financiële baten en lasten	44.051
lagere VPB-last	-111.664
totaal overige posten	-1.915.158

totale mutatie ten opzichte van vorig boekjaar	-1.374.524
---	-------------------

Toelichting:

- Als gevolg van een hoger huurverhoging en meer gerealiseerde huurharmonisatie zijn de huuropbrengsten hoger dan begroot.
- De hogere bedrijfslasten ten opzichte van de begroting worden verklaard doordat in de begroting abusievelijk geen rekening is gehouden met de overige exploitatielasten en lasten servicekosten.



- De lagere onderhoudslasten zijn met name een gevolg van het niet uitvoeren van kozijnvervanging in complex 1.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen: de afwijking ten opzichte van de begroting is het gevolg van wijzigingen die voortvloeien uit de jaarlijkse actualisering van het handboek marktwaardering.
- Renteopbrengsten zijn niet begroot. De Vpb last is te positief begroot.

8.3 Vermogen

8.3.1 Algemeen

Tot 2026 wordt het vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Het gepresenteerde eigen vermogen wordt voor een aanzienlijk deel aanzienlijk gevormd de herwaarderingsreserve. Het gevolg is een vermogenspresentatie die de indruk kan wekken dat onze financiële armslag heel ruim is, wat natuurlijk niet vanzelfsprekend is. Onze financiële armslag wordt immers bepaald door de verdien capaciteit van het vastgoed. De wijze waarop dit vastgoed in de jaarrekening wordt vertaald in een waarde heeft daar geen directe invloed op.

Per 31 december 2024 is in totaal € 23,7 miljoen (2023: € 24,3 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves opgenomen. We gaan hierbij uit van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde waarde stijging is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer. De mogelijkheden voor een corporatie om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen. Dit impliceert dat ongeveer 83% van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is.

8.3.2 Marktwaarde

Het jaar 2024 kenmerkt zich door een stabiliserende woningmarkt, waarbij de fundamentele problemen in die woningmarkt niet structureel werden opgelost. Toch blijft er zowel in de koop- als huurmarkt een toenemende interesse bestaan, ondanks een lichte waarde stijging van het vastgoed. Door aanpassingen in het handboek marktwaardering is de woningportefeuille van Samenwerking Slikkerveer in waarde licht gestegen. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 0,3 miljoen vermeerderd naar een waarde van € 25,5 miljoen. Dit is een waarde stijging van 1,0%.

De verloopstaat van de marktwaarde is als volgt:

Marktwaarde 2023	25.982.408
correctie stand 1 januari 2024	-750.007
Gecorrigeerde stand per 1 januari	25.232.401
mutatie in de vastgoedgegevens	-88.727
methodische wijzigingen	-40.321
validatie markthuur en disconteringsvoet	-1.524.052
marktontwikkelingen	1.908.688

Marktwaarde 2023	25.487.989
-------------------------	-------------------

8.3.3 Beleidswaarde

De beleidswaarde steeg van € 8,4 miljoen in 2023 naar een waarde van € 14,2 miljoen in 2024. Dat is een stijging van 69% In onderstaande tabel is een nadere specificatie van het verloop van de beleidswaarde van 2023 naar 2024 weergegeven. De grootste aanpassing is een gevolg van de wijzigingen in methode van berekening. De beleidswaarde 2.0 is sinds dit jaar losgekoppeld van de marktwaarde, deze aanpassing leidt tot een positieve mutatie van € 3,5 miljoen.

Beleidswaarde 2023	8.378.154
mutatie in de vastgoedgegevens	411.331
methodische wijzigingen	3.350.308
marktontwikkelingen	1.412.701
Parameters beleidswaarde	609.764

Beleidswaarde 2023	14.162.258
---------------------------	-------------------

8.4 Treasury

8.4.1 Liquide middelen

Het banksaldo bedraagt eind 2024 ongeveer € 2,5 miljoen en is gedaald ten opzichte van 2023 met € 0,1 miljoen. Er zijn investeringen geweest in mutatieonderhoud, verduurzaming en verbeteringen. Voor de begrote investeringen in de eerstvolgende jaren geldt dat financiering vanuit positieve operationele kasstromen niet toereikend is, wel zijn er nog voldoende financiële middelen aanwezig waardoor aanvullende financiering op korte termijn niet noodzakelijk is.

8.4.2 Reglement financieel beleid en beheer

De Woningwet schrijft voor dat een corporatie dient te beschikken over een reglement financieel beleid en beheer. Het reglement van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer wordt in 2025 waar nodig geactualiseerd.

8.5 Ontwikkelingen 2025 en verder

8.5.1 Vooruitblik

De saneringsheffing is ook in 2024 niet opgelegd. Voor de komende jaren is aangegeven dat het ook niet opportuun is dat de saneringsheffing geïnd zal worden.

In 2025 starten wij met het actualiseren van ons strategisch beleidsplan. Duurzaamheid en betaalbaarheid blijven prominente thema's voor onze vereniging. Doordat Samenwerking Slikkerveer geen externe financieringen heeft voldoen we aan de financiële normen die gesteld zijn in het 'Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW'.

De begrote uitgaven voor het komende jaar voor onderhoud, verduurzaming en verbeteruitgaven bedragen € 667.000. Voor de jaren erna 2026-2029) is voor bijna € 3,2 miljoen opgenomen voor onderhoud en investeringen in ons bezit. Investering die bijdragen aan het verbeteren van de energetische prestaties van ons bezit.

8.5.2 Fiscaliteit

Vennootschapsbelasting

De aangifte vennootschapsbelasting 2023 is ingediend. De aanslagen tot en met 2022 zijn definitief vastgesteld. Er is geen sprake van latenties, of wel verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaardering. De aangiften vennootschapsbelasting werden verzorgd door Verstegen Accountants en vanaf het boekjaar 2024 maken we gebruik van de diensten van Deel Advies.

Omzetbelasting

Samenwerking Slikkerveer is vrijgesteld voor het indienen van periodiek aangiften omzetbelasting.

Ridderkerk, 19 juni 2025

Bestuur van de vereniging

P. Groenewege, voorzitter

M.L. Kraamwinkel, lid

H. Drogts, lid



9 Verslag en verklaring raad van commissarissen

9.1 Inleiding

In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de raad van commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de voortgang en uitvoering van de bedrijfsprocessen, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen en relevante interne- en externe ontwikkelingen in het afgelopen jaar. Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de raad van commissarissen de landelijk geldende wetten en voorschriften, de eigen reglementen en de vastgestelde begroting alsmede het jaarplan, de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken.

In het verslagjaar zijn twee nieuwe bestuursleden gestart. Tevens is in zomer een nieuwe accountant geworven. De rvc heeft jaarlijks overleg met de accountant en bespreekt de controleverklaring. De jaarstukken geven een getrouw beeld en alle vereiste informatie is verwerkt. Er is geen continuïteitsvraagstuk ondanks dat er een forse opgave ligt.

In een strategiebijeenkomst onder externe begeleiding is samen met het bestuur de portefeuillestrategie vorm en inhoud gegeven. Tevens is aandacht besteed aan de financiële beheersing, de kwaliteit van de dienstverlening en het aanbesteding- en inkoopbeleid. De kwaliteit van het woningbezit, verduurzaming heeft permanente aandacht. Uitgangspunten zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid, woningtypologie, duurzaamheid en kwaliteit.

Het rapport van de externe visitatie is begin 2024 ontvangen. De externe visitator is gevraagd er met name een ontwikkelgesprek van te maken. Een van de aanbevelingen was de kwetsbaarheid van de organisatie te verkleinen. Mede als gevolg van deze aanbeveling is de formatie in 2023 uitgebreid en wordt meer en meer effort gestoken in het netwerk, daarnaast zijn er verbeteringen doorgevoerd in de governance. De portefeuillestrategie is vastgesteld, het huurbeleid is geformuleerd en wordt er meer planmatig gewerkt middels een jaarplan en onderhoudsplan. In december is het jaarplan 2025 en de begroting 2025 vastgesteld.

In het verslagjaar heeft de zelfevaluatie van de rvc plaatsgevonden onder externe begeleiding. Hieraan gekoppeld is een themabijeenkomst over het beoordelen van investeringen gevolgd.

Op deze plaats spreekt de raad van commissarissen zijn waardering uit voor de inzet van het bestuur en de medewerkers.

9.2 Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De raad van commissarissen van Samenwerking Slikkerveer houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Samenwerking Slikkerveer en de algemene gang van zaken binnen Samenwerking Slikkerveer. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, 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 Samenwerking Slikkerveer elke vier jaar laat uitvoeren.

De rvc heeft dus in hoofdlijn de volgende rollen:

- Toezichthouder;
- Klankbord en adviseur (sparrende rol);
- Werkgever van het bestuur;
- Gaat in dialoog met belanghebbende partijen in lokale netwerken.

Legitimatie

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen. De raad kent geen separate commissies. Gezien de omvang van de organisatie en de raad worden alle zaken integraal besproken.

De raad heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin hij duidelijk maakt waarom de rvc bestaat, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. De raad geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De raad beschrijft hierin onder andere dat de rvc en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

In een toezichtkader heeft de raad uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de raad van commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

Toezi^{ch}tskader

De rvc gebruikt voor de beoordeling een extern en een intern toezichtskader en maakt gebruik van externe oordelen en benchmarks van derden, zoals visitatie en KWH, de managementletter/accountantsrapport van de accountant en de oordeelsbrieven van externe toezichthouders. Wij borgen de opvolging van aandachtspunten via de periodieke rapportages.

Extern toezichtskader	Intern toezichtskader
Woningwet	Statuten
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV)	Bestuursreglement
Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV)	Profielschets rvc
• Beleid en kaders van de Aw	Reglement rvc
• Beleid en kaders van het WSW	Reglement financieel beleid en beheer
• Beleid en kaders van de VTW	Investeringsstatuut
Wet Normering Topinkomens (WNT)	Treasury- en beleggingsstatuut
Visitatie	Integriteitscode en klokkenluidersregeling
Aedes Code	Beleidsplan
• Governancecode Woningcorporaties	

Toetsingskader

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de raad van commissarissen richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Besturingskader	Beheersingskader
Strategisch beleidsplan	Financiële kaders(meerjaren)begroting
Portefeuillestrategie	Liquiditeitsbegroting
Begroting/Jaarplan	Risicobeheersingssysteem
Meerjareninvesteringsplan	Kwaliteitsbeleid
Prestatieafspraken gemeente	(Half)jaarrapportage integriteit
Stakeholdersmanagement	

9.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

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

De rvc houdt onder andere toezicht op:

- De strategie en de risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten;
- Het doen van (des)investeringen;
- De opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, het financieel verslaggevingsproces en de naleving van wet- en regelgeving;
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- De realisatie van de doelstellingen van de vereniging;
- De kwaliteit van de dienstverlening.
- Ook is de rvc verantwoordelijk voor:
- Goedkeuring van de jaarrekening en andere jaarstukken, waaronder de begroting en majeure besluiten van het bestuur;
- Benoemen van de externe accountant;
- Evalueren en beoordelen van het functioneren van het bestuur, zichzelf en de individuele leden van de raad;
- Naleven van de governance structuur en het openbaar maken hiervan.

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

9.3.1 Externe accountant

Op voordracht van het bestuur is de externe accountant benoemd door de raad van commissarissen. Voor het verslagjaar 2024 wordt de controle uitgevoerd door Steens & Partners Accountants. 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.

Er is in het verslagjaar een nieuwe accountant geworven.

9.4 Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

Eind 2024 heeft de raad voortgangsgesprekken gevoerd met de bestuursleden. Daarbij zijn de volgende aspecten besproken:

- Samenwerking bestuur onderling en bestuur met rvc;
- Aandacht voor de bestuurder;
- Uitdagingen en resultaten 2024;
- Toekomstige ontwikkelingen.

De voorzitter van de rvc heeft ook tussen de reguliere vergaderingen door periodiek overleg met de voorzitter van het bestuur. Hierbij wordt onder meer de agenda voor de volgende rvc-vergaderingen besproken.

Profielen en beloning van het bestuur

Het bestuur is geschikt voor zijn taak volgens de actuele geschiktheidsnorm ten aanzien van onder meer deskundigheid, competenties, bestuurlijke ervaring, onafhankelijk denken en kritisch vermogen. In 2024 zijn twee nieuwe leden toegetreden met ervaring in onze sector.

De beloning van de bestuursleden is afgestemd met de aard en omvang van de functie en passend binnen de WNT-regels. Op jaarbasis bedraagt de vergoeding voor bestuursleden in 2024 € 7.725 (2023: € 7.500). Samenwerking Slikkerveer is ingedeeld in klasse A met een beloningsmaximum op jaarbasis van € 109.000.



Leden	Functie	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend (huidige termijn)
P. Groenewege	Voorzitter	16 jan 2024	-	Januari 2028
aandachtsgebied	Algemeen, HR			
beroep:	Interim management			
nevenfuncties:	Voorzitter RvT Sjaloom Zorg			
M.L. Kraamwinkel	Lid	1 aug 2022	-	Augustus 2026
aandachtsgebied	Vastgoed			
beroep:	Manager Projects & Operation Support			
nevenfuncties:	Geen.			
H. Drogst	Lid	2 jan 2024	-	Januari 2028
aandachtsgebied	Financiën			
beroep:	Interim management woningcorporaties			
nevenfuncties:	Geen.			

In 2024 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders, conform de principes uit de Governancecode woningcorporaties.

Organisaties, cultuur en integriteit

Contact medewerkers

De rvc heeft met enige regelmaat via de mail of fysiek tijdens vergaderingen, contact met de medewerkers.

Cultuur

In de contacten die leden van de raad van commissarissen hebben met de medewerkers en het management is de raad tevreden over de open cultuur die wordt aangetroffen. Ook in de contacten met de statutaire directie ervaart de raad vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak. De raad constateert dat de statutaire directie zich bewust is van haar voorbeeldfunctie en bijdraagt aan de gewenste organisatiecultuur.

Integriteit

Integriteit en klokkenluidersregeling zijn aanwezig. Gedurende het verslagjaar zijn geen meldingen gedaan.

9.5 Verslag vanuit klankbordfunctie

De rvc kan gevraagd en ongevraagd als signaal- en klankbordfunctie optreden voor het bestuur. Dit kan zowel door de rvc als collectief, maar ook door de individuele leden.

9.6 Samenstelling en functioneren

9.6.1 Samenstelling

De rvc bestond eind 2024 uit drie leden. In de onderstaande tabel is informatie opgenomen over de samenstelling, inclusief het rooster van aftreden en de functies/nevenfuncties van de leden.

Leden	Functie	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend (huidige termijn)
Drs P. G.Tanja	Voorzitter	Juli 2022	-	Juli 2026
beroop: Clustermanager Wijken, gemeente Dordrecht nevenfuncties: Lid rvc Woningstichting Land van Altena en voorzitter auditcommissie Voorzitter rvc Groen Wonen Vlist Lid klankbordgroep governancecode VTW Lid werkgroep VTW, verbreding van de werkgeversrol van de rvc expertise/portefeuille: Vastgoed, financiën, governance, integriteit, communicatie en marketing, HR en organisatieontwikkeling, bestuurskunde, organisatiekunde, gebiedsgericht werken				
C. Greten	Lid	Juni 2019	Juni 2023	Juni 2027
beroop: Jurist nevenfuncties: Geen expertise/portefeuille: Governance, volkshuisvestelijk, vastgoedontwikkeling en -beheer, juridische zaken, financiën en control				
F.I. van der Schans	Lid	Januari 2019	Januari 2023	Januari 2027
beroop: Werkzaam in de IT nevenfuncties: Geen expertise/portefeuille: Huurderscommissaris, IT, communicatie				

Conclusie samenstelling

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

9.6.2 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Als eerste punt op de rvc vergadering wordt vastgesteld of er mogelijk sprake kan zijn van belangenverstrengeling. Dit was geen enkele keer in 2024 het geval.

De rvc ziet erop toe dat haar leden onafhankelijk zijn. Er is in 2024 geen transactie geweest waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur van rvc hebben gespeeld. Aan de rvc zijn geen geldleningen of garanties verleend. Er is een integriteitscode waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd. Deze wordt strikt nageleefd.

Persoonlijke educatie

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

Naam	PE-norm 2024	PE-behaald 2024	Overschot/ tekort 2023	Voldaan	Overschot/ tekort 2024
P. Tanja	5	13	11	ja	8
C. Greten	5	8	1	ja	3
F.I. van der Schans	5	2	1	nee	-2

Conclusie functioneren

De rvc is van mening dat ze haar taken goed heeft vervuld.

9.7 Bezoldiging

In 2024 ontvingen de leden van de rvc een vergoeding van € 2.100 en de voorzitter van € 6.695. Daarnaast worden in redelijkheid gemaakte kosten op declaratiebasis vergoed. Reiskosten worden tegen € 0,23 per kilometer vergoed. Dit is op jaarbasis een zeer gering bedrag.

De hoogte van de bezoldiging van zowel bestuurders als rvc is afhankelijk van de omvang van de vastgoedportefeuille in beheer en de positie in het werkgebied. Samenwerking Slikkerveer was in 2024 ingedeeld in klasse A. De WNT gaat uit van 10% van de maximale bezoldiging van de bestuurder voor leden en 15% voor de voorzitter van de raad. De beroepsregel van VTW gaat uit van een lager maximum dan volgens de WNT wettelijk zou mogen, respectievelijk 8% en 12% van de maximale bezoldiging. Uitgaande van de maximale bezoldiging in klasse A van € 109.000, is de bezoldiging voor de rvc volgens de VTW-beroepsregel in 2024 maximaal € 8.720 voor leden en voor de voorzitter maximaal € 13.080.

9.8 Commissies en vergaderingen

- Vergader- en besluitenschema rvc
- Overleg met huurders(vertegenwoordiging)
- Overleg met overige stakeholders

9.8.1 Commissies

Er zijn geen kerncommissies vanwege de beperkte omvang van de rvc en de vereniging.

9.8.2 Vergaderingen

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

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

- Jaarplan;
- Meerjarenbegroting met scenario's;
- Kwartaalrapportages;
- Jaarrekening en jaarverslag 2023;

Begin 2024 ontvingen wij het eindrapport van de in 2023 uitgevoerde visitatie, welke door een extern bureau werd uitgevoerd. Deze visitatie richtte zich op vier velden: betaalbaar wonen, plannen met de woningvoorraad, duurzaamheid en een leefbare buurt. Wij hebben ook aandacht gevraagd voor de kracht en mogelijke inzet van ons netwerk. Met name de sociale samenhang, betaalbaarheid en een zorgvuldige toewijzing zijn door de visitatiecommissie als sterk aangemerkt. Advies was om een lange termijnvisie te maken en het netwerk goed in te gaan zetten.

Begin januari 2024 begint de nieuwe penningmeester en medio januari begint de nieuwe voorzitter.

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



9.9 Tot slot

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

De rvc verklaart hierbij kennis te hebben genomen van het door het bestuur opgestelde jaarstukken 2024. De rvc heeft kennisgenomen van de bevindingen van Steens & Partners Accountants en keurt de jaarrekening goed en verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid.

Het jaar 2024 is afgesloten met een negatief resultaat van € 625.937, voor € 604.084 verklaard uit negatieve waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Het nettoresultaat van exploitatie vastgoedportefeuille (exclusief rentelasten) bedraagt € 21.852 negatief.

Belangrijker is dat Samenwerking Slikkerveer ook in het afgelopen jaar weer goede volkshuisvestelijke prestaties leverde voor onze huurders.

Ridderkerk, 19 juni 2025

Raad van commissarissen

Drs. P.G. Tanja, voorzitter
C. Greten, lid

Jaarrekening 2024



Inhoudsopgave

Jaarrekening 2024.....	- 24 -
Inhoudsopgave	- 25 -
1 Balans per 31 december.....	- 26 -
2 Winst- en verliesrekening	- 28 -
3 Kasstroomoverzicht	- 29 -
4 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	- 30 -
5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	- 30 -
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	- 33 -
7 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht.....	- 35 -
8 Toelichting op de balans	- 36 -
9 Toelichting op de winst- en verliesrekening	- 44 -
10 Overige informatie.....	- 50 -
11 Vaststelling jaarrekening	- 54 -
Overige gegevens	- 55 -



1 Balans per 31 december

(na verwerking resultaat, bedragen x € 1)

	31-12-2024	31-12-2023
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Onroerende zaken in exploitatie, daeb	25.487.989	25.982.408
Onroerende zaken in exploitatie, niet-daeb	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	25.487.989	25.982.408
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	186.898	204.395
Totaal materiële vaste activa	186.898	204.395
Som der vaste activa	25.674.887	26.186.804
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	4.310	3.663
Belastingen en premies sociale verzekeringen	111.287	98.136
Overige vorderingen	543	2.819
Overlopende activa	47.683	25.315
Totaal vorderingen	163.823	129.933
Effecten	262.070	260.613
Liquide middelen	2.517.245	2.642.337
Som der vlottende activa	2.943.138	3.032.883
TOTAAL ACTIVA	28.618.026	29.219.687

	31-12-2024	31-12-2023
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	23.657.120	24.261.204
Overige reserve	4.837.628	4.859.480
Totaal eigen vermogen	28.494.748	29.120.684
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Overige schulden	14.411	13.781
Totaal langlopende schulden	14.411	13.781
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	55.373	13.484
Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	7.804	4.658
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	45.690	67.080
Totaal kortlopende schulden	108.867	85.222
TOTAAL PASSIVA	28.618.026	29.219.687

2 Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1)

	2024	2023
Huuropbrengsten	919.825	886.841
Opbrengsten servicecontracten	13.229	11.625
Lasten servicecontracten	12.204-	11.625-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	149.134-	123.499-
Lasten onderhoudsactiviteiten	670.864-	365.402-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	87.997-	82.975-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.854	314.964
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	604.084-	1.592.067
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	604.084-	1.592.067
Overige organisatiekosten	79.244-	103.408-
Leefbaarheid	3.930-	2.753-
Wijzigingen in waarde van FVA en van effecten die tot de VLA behoren	1.457	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	4.872	1.631
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37.722	25.547
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	44.051	27.178
Resultaat voor belastingen	630.354-	1.828.047
Belastingen	4.417	40.638-
Resultaat na belastingen	625.937-	1.787.409

3 Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1)

	2024	2023
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	932.023	895.595
Vergoedingen	13.229	11.625
Overige bedrijfsontvangsten	5.502	1.631
Ontvangen interest	21.066	4.481
Saldo ingaande kasstromen	971.820	913.332
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-112.949	-102.189
Onderhoudsuitgaven	-625.485	-394.449
Overige bedrijfsuitgaven	-234.465	-213.917
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.684	-1.636
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3.930	-2.753
Vennootschapsbelasting	-8.734	-42.841
Saldo uitgaande kasstromen	-987.248	-757.785
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	-15.427	155.547
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA uitgaande kasstroom		
Verbeteruitgaven	-109.665	-203.533
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-109.665	-203.533
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-109.665	-203.533
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-109.665	-203.533
(C) Financieringsactiviteiten		
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-125.092	-47.986
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.642.337	2.690.323
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.517.245	2.642.337

4 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

4.1 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

4.2 Toegepaste standaarden en modellen

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

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

4.3 Activiteiten

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

4.4 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.

4.5 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld vanuit de continuïteitsveronderstelling.

4.6 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'.

5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

5.1 Vastgoedbeleggingen

5.1.1 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 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023 € 808,06). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.



Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen 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.c. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Complexindeling

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

Afschrijvingen

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

5.1.2 Beleidswaarde 2.0

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij

mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.

- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer. Hierbij geldt:
- De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
- De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
- De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

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

5.2 Materiële vaste activa

5.2.1 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.

5.3 Huurdebiteuren

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

5.4 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.

5.5 Effecten

Effecten worden gewaardeerd op actuele waarde.



5.6 Liquide middelen

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

5.7 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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.

6.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 lag dit maximumpercentage op gemiddeld 5,3% (2023: 2,6%).

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.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 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;

6.6 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.

6.7 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.

6.8 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.

6.9 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.

6.10 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 verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.11 Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Als de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.



7 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en direct opeisbare deposito's. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).



8 Toelichting op de balans

Bedragen in € 1, tenzij anders vermeld.

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

	31-12-2024	31-12-2023
DAEB vastgoed in exploitatie	25.487.989	25.982.408
Totaal Vastgoedbeleggingen	25.487.989	25.982.408

Verloopoverzicht

	31-12-2024	31-12-2023
Boekwaarde per 1 januari	25.982.408	24.185.560
Correctie waardering 1 januari 2024	-750.007	
Gecorrigeerde stand per 1 januari 2024	25.232.401	
Investerings in vastgoed in exploitatie	109.665	204.781
Waardeveranderingen (als gevolg van aanpassingen marktwaarde)	145.923	1.592.067
Boekwaarde 31 december	25.487.989	25.982.408

Aanvullende toelichting ten aanzien van de geconstateerde afwijkingen

In het boekjaar 2024 is vastgesteld dat in de jaarrekening 2023 een afwijking is opgenomen ten aanzien van de waardering van de vastgoedbeleggingen. De vastgoedbeleggingen waren € 750.007 te hoog gewaardeerd op de balans. Gezien dit een niet-materiële afwijking betreft, is de correctie in het boekjaar 2024 verwerkt middels de verlaging van de vastgoedbeleggingen per 1 januari 2024. De reguliere waarde mutaties ten aanzien van de vastgoedbeleggingen, zijnde de investeringen en de niet-gerealiseerde waardeverandering, zijn inzichtelijk gemaakt tussen de gecorrigeerde stand per 1 januari 2024 en de eindstand per 31 december 2024.

Marktwaarde

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen 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 voor onze vereniging belangrijkste parameters zijn:

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonontwikkeling	5,90%	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenontwikkeling		6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardeontwikkeling (Groot Rijnmond)	4,00%	8,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging			6,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud/vhe DE- EGW	€	1.897					
Instandhoudingsonderhoud/vhe UP- EGW	€	1.017					
Instandhoudingsonderhoud/vhe DE- MGW	€	1.557					
Instandhoudingsonderhoud/vhe UP- MGW	€	923					
Beheerkosten per vhe – EGW	€	542					
Beheerkosten per vhe – MGW	€	532					
Mutatiekans bij doorexploiteren		3,55%					
Mutatiekans bij uitponden		3,55%					
Disconteringsvoet DE EGW		6,07%					
Disconteringsvoet UP EGW		7,04%					
Disconteringsvoet DE MGW		6,36%					
Disconteringsvoet UP EGW		7,33%					

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de woningen bedraagt:

	2024 <i>peildatum 1-1-2023</i>	2023 <i>peildatum 1-1-2022</i>
Vastgoedbeleggingen, DAEB vastgoed in exploitatie	45.693.000	43.949.000
Totale WOZ waarde	45.693.000	43.949.000

De panden zijn verzekerd in aantallen tegen herbouwwaarde.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 14.162.259.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 739,64
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.520
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.601
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	111
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden)	40
6	Achterstallig onderhoud (omvang)	€ 912.000

Ad. 1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer heeft een koppeling met de kwaliteit van de woning (WWS-punten) en de doelgroep. De streefhuur is gebaseerd op een percentage van de maximaal redelijke huur, waarbij in veel gevallen hard wordt afgetopt op de voor de doelgroep geldende huurprijsgrens. Daarbij is rekening gehouden met de lopende prestatieafspraken. De streefhuur voor het bezit is 85%.

Ad. 2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Cyclisch onderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatieonderhoud

Cyclisch onderhoud

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

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: eens in de drie jaar wordt ieder complex opgenomen.

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

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	6 en 12 jaar
Vervangen Cv-ketel	18 jaar
Vervangen mechanische ventilatie	15 jaar
Dak vervanging	24 jaar
Voegwerk	36 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar
Keukens	18 jaar
Badkamers	24 jaar
Toiletten	24 jaar

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

Mutatieonderhoud

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

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

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

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar. Voor de jaren waar geen meerjarenonderhoudsbegroting voor beschikbaar is heeft Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer de meerjarenonderhoudsbegroting op basis van de opgenomen cycli de begroting verlengd tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

Ad. 3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting.

Ad. 4. EFG-Label

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer heeft voor de 111 eenheden met een EFG label een correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting.

Ad. 5. Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde in verhuurde staat is voor € 912.000 aan achterstallig onderhoud ingerekend (complex 1, 40 woningen). Dit is verwerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting.

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	Effect procentueel
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 25 hoger	+ € 918.186	6,48%
	€ 25 lager	- € 930.606	- 6,57%
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 100 hoger	- 684.242	-4,84%
	€ 100 lager	+ € 684.242	+4,83%
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 100 hoger	- 684.242	-4,84%
	€ 100 lager	+ € 684.242	+4,83%
Disconteringsvoet	0,5% hoger	- € 1.796.574	- 12,69%
	0,5% lager	+ € 2.162.554	15,27%

Materiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
Bouw kantoor	180.757	191.537
Inventaris en automatisering	6.142	12.859
Boekwaarde per 31 december	186.899	204.396

Verloopoverzicht

	Bouw Kantoor	Inventaris Automatisering	Totaal
Saldo begin boekjaar			
Aanschafwaarde per 1 januari	223.877	28.312	252.189
Cumulatieve afschrijvingen	-32.340	-15.453	-47.793
Boekwaarde per 31 december	191.537	12.859	204.396
Mutaties in het boekjaar			
Afschrijvingen boekjaar	-10.780	-6.717	-17.497
Saldo mutaties in het boekjaar	-10.780	-6.717	-
Saldo einde boekjaar			
Aanschafwaarde	223.877	28.312	252.189
Cumulatieve afschrijvingen	-43.121	-22.170	-65.290
Boekwaarde per 31 december	180.757	6.142	186.899

Investeringsen

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

Afschrijvingen

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

Actief	Systematiek	Looptijd	Termijnen
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.

Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	4.310	3.663
Belastingen en premies van sociale verzekering	111.287	98.136
Overige vorderingen	543	2.819
Overlopende activa	47.683	25.315
Totaal ultimo boekjaar	163.823	129.933

Huurdebiteuren

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,46% (2023: 0,41%) van de bruto jaarhuur inclusief vergoedingen. De gemiddelde achterstand bedraagt 1,7 maanden.

Belastingen en premies van sociale verzekeringen

Deze post heeft betrekking op terug te vorderen vennootschapsbelasting over 2024.



Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Te ontvangen schadebedragen en subsidies	543	2.232
Overige vorderingen	-	587
Totaal ultimo boekjaar	543	2.819

Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
Te ontvangen rente	37.722	21.066
Vooruitbetaalde verzekeringen	6.405	4.250
Overige vooruitbetaalde posten	3.556	-
Totaal ultimo boekjaar	47.683	25.315

Effecten

Het verloopoverzicht van de effectenportefeuille is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	260.613	260.613
Mutaties in het boekjaar		
- koersresultaat boekjaar	1.457	-
- verkopen	-	-
	1.457	-
Stand per 31 december	262.070	260.613

Effecten worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Het koersresultaat heeft betrekking op 2024 (€ 970) en 2023 (€ 487).

Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
Direct opvraagbaar:		
ING Bank	4.176	19.583
Rabobank	89.509	89.731
Totaal direct opvraagbaar	93.684	109.314
Op termijn uitgezet, direct opvraagbaar indien nodig:		
ING Bank	355.187	489.479
Rabobank	2.068.375	2.043.544
Totaal op termijn uitgezet		
Saldo ultimo boekjaar	2.517.245	2.642.337

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikerveer.

PASSIVA

Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
Herwaarderingsreserve	23.657.120	24.261.204
Overige reserves	4.837.628	4.859.480
Totaal ultimo boekjaar	28.494.748	29.120.684

Herwaarderingsreserve

	31-12-2024	31-12-2023
Saldo per 1 januari	24.261.204	22.669.137
Correctie waardering 1 januari 2024	-750.007	
Gecorrigeerde stand per 1 januari 2024	23.511.197	
Mutatie uit hoofde van mutatie van de marktwaarde	145.923	1.592.067
Saldo per 31 december	23.657.120	24.261.204

Aanvullende toelichting ten aanzien van de geconstateerde afwijkingen

In het boekjaar 2024 is vastgesteld dat in de jaarrekening 2023 een afwijking is opgenomen ten aanzien van de waardering van de vastgoedbeleggingen. De vastgoedbeleggingen waren € 750.007 te hoog gewaardeerd op de balans. Dit waardeverschil vertaalt zich één op één door in de herwaarderingsreserve gezien de gehanteerde waarderingsgrondslagen. Derhalve is de afwijking tevens op de stand per 1 januari 2024 gecorrigeerd, waarna de reguliere mutaties uit hoofde van niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve inzichtelijk worden gemaakt, inclusief het verloop naar de eindstand per 31 december 2024.

Overige reserve

	31-12-2024	31-12-2023
Saldo per 1 januari	4.859.480	4.664.138
Mutatie uit hoofde van resultaatverdeling	-21.852	195.342
Saldo per 31 december	4.837.628	4.859.480

Langlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
Waarborgsommen	14.411	13.781
Totale ultimo boekjaar	14.411	13.781

Waarborgsommen

Het verloopoverzicht van deze post is als volgt:



	2024	2023
Saldo per 1 januari	13.781	13.511
Ontvangen waarborgsommen	900	270
Terugbetaalde waarborgsommen	-270	-
Saldo per 31 december	14.411	13.781

Bij verhuur van een woning wordt een waarborgsom gevraagd van € 90 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

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan leveranciers	55.373	13.484
Belastingen en premies sociale verzekering en pensioenen	7.804	4.658
Overlopende passiva	45.690	67.080
Saldo per 31 december	108.867	85.222

Schulden aan leveranciers

De post heeft volledig betrekking op de aan leveranciers uitstaande facturen. Een bedrag van € 52.566 heeft betrekking op onderhoudsfacturen.

Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2024	31-12-2023
Loonheffingen	5.224	4.658
Pensioenpremies	2.580	-
Saldo per 31 december	7.804	4.658

Overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
Vooruitontvangen huren	21.214	8.369
Controle jaarrekening en fiscale advisering	17.500	30.000
Reservering vakantiegeld	4.149	3.295
Nog te betalen kosten	2.826	25.416
Overige overlopende activa	-	-
Saldo per 31 december	45.690	67.080

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.



Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2024 is € 0 (net als in 2023). Eerder is al aangegeven dat verwacht wordt dat er voor de periode 2025 tot en met 2028 geen beroep gedaan zal worden op de sector.

Claims

Er zijn geen claims ingediend tegen Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer.

9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedragen in € 1, tenzij anders vermeld.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2024	2023
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	933.414	888.673
Af: huurderving wegens leegstand	-13.590	-1.833
Totaal huuropbrengsten	919.825	886.841

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur van het DAEB-bezit is per 1 juli 2023 met 5,3% verhoogd (2023: 2,6%). De stijging van de huuropbrengsten ten opzichte van 2023 bedraagt 3,72% (vorig jaar: 1,70%) is te verklaren door de reguliere huurverhoging per 1 juli en de toegepaste huurharmonisatie bij mutatie.

De huurderving in het boekjaar bedraagt 1,46% (2023: 0,21%) en is fors hoger dan in 2023. Dit is het gevolg van het gestegen aantal mutaties (13 in 2024 en 3 in 2023) en het feit dat enkele woningen langer leegstonden voor het verwijderen van asbest.

Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Leveringen en diensten	12.204	11.896
Verrekend met bewoners	-	-271
Contributies	1.025	-
Totaal opbrengsten servicecontracten	13.229	11.625

Lasten servicecontracten

	2024	2023
Schoonmaakkosten	-3.334	-3.327
Electriciteitsverbruik	-628	-452
Onderhoud tuinen	-4.612	-4.608
Glasverzekering	-3.384	-3.238
Verrekend met bewoners	-246	-
Totaal lasten servicecontracten	-12.204	-11.625



Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	-149.134	123.499-
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-149.134	-123.499

Onderhoudslasten

	2024	2023
Reparatieonderhoud	-80.738	-65.232
Mutatieonderhoud	-65.243	-47.079
Asbestsanering	-70.532	-
Cyclisch onderhoud	-454.350	-253.092
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-670.864	-365.402

De specificatie van de onderhoudslasten is als volgt:

	2024	2023
Reparatieonderhoud		
Timmerwerk	-10.590	-18.157
Loodgieterswerk	-20.123	-11.360
Onderhoudskosten C.V.	-24.109	-21.827
Elektriciteit	-5.513	-4.532
Metselwerk	-14.292	-5.332
Riolering	-2.794	-1.799
Diverse onderhoud	-3.316	-2.224
Totaal reparatieonderhoud	-80.738	-65.232
Totaal mutatieonderhoud	-65.243	-47.079
Totaal asbestsanering	-70.532	0
Cyclisch onderhoud		
Schilderwerk	-27.321	-11.037
Vernieuwen vloeren	-103.542	-102.668
Keukens en douches	-51.579	-19.161
Vernieuwen cv's	0	-42.181
Metselwerk	-78.876	-78.045
Kozijnvervanging	-193.032	0
Totaal cyclisch onderhoud	-454.350	-253.092
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-670.864	-365.402

De stijging van de onderhoudslasten ten opzichte van vorig jaar worden veroorzaakt door de volgende activiteiten:

- Kozijnvervanging in complex 2
- Asbestsanering in complex 1
- Hoger lasten in het dagelijkse onderhoud (mutaties en reparaties).

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Gemeentelijke belastingen	-77.882	-73.419
Verzekeringen	-8.432	-7.920
Sector specifieke heffingen	-1.684	-1.637
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-87.997	-82.975

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen per 1 januari 2024	-750.007	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie DAEB	145.923	1.592.067
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-604.084	1.592.067

Aanvullende toelichting ten aanzien van de geconstateerde afwijkingen

De niet-gerealiseerde waardeverandering gedurende 2024 komt tot stand door de correctie per 1 januari 2024 inzake de waarderingcorrectie 2023, waarna de waardeverandering minus de verrichtte investeringen als niet-gerealiseerde waardevermindering opgenomen dient te worden binnen de jaarrekening.

Aanvullende uitsplitsing waardeveranderingen naar boekjaar

	2024
Stand per 1 januari van de Vastgoedbeleggingen	25.982.408
Correctie waardering per 1 januari 2024	-750.007
Gecorrigeerde stand per 1 januari 2024	25.232.401
 Stand per 31 december 2024	 25.487.989
Saldo waardeverandering	255.588
Waardeverandering uit hoofde van investeringen	-109.665
Niet-gerealiseerde waardeverandering Vastgoedbeleggingen DAEB	145.923

Overige organisatiekosten

De overige organisatie zijn als volgt te herleiden:

	2024	2023
Organisatiekosten		
Personeelskosten	-116.095	-103.707
Huisvestingskosten	-137	819
Kosten van bestuur en toezicht	-36.421	-38.712
Afschrijvingen mva ten dienste van de exploitatie	-17.497	-15.548
Algemene kosten	-58.228	-69.760
Totale organisatiekosten	-228.378	-226.907
 Toegerekende organisatiekosten aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	149.134	123.499
Totale organisatiekosten	149.134	123.499
Saldo direct toegerekende organisatiekosten	-79.244	-103.408

De specificatie van deze post is als volgt:

	2024	2023
Kosten van bestuur en toezicht	-36.421	-38.712
Externe advieskosten	-18.315	-34.880
Accountantskosten	-24.508	-29.816
Totale overige organisatiekosten	-79.244	-103.408

Hieronder volgen enkele specificaties van de belangrijkste organisatiekosten:

Specificatie personeelskosten	2024	2023
Lonen en salarissen	-87.241	-76.181
Sociale lasten	-13.257	-11.770
Pensioenlasten	-10.493	-9.053
Overige personeelskosten	-5.104	-6.702
Totale personeelskosten	-116.095	-103.707

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar fulltime equivalent (fte) 1,33 (2023: 1,33).

Pensioenverplichtingen

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Het SPW heeft het volgende vastgesteld met betrekking tot de aangesloten corporaties:

- Er is geen sprake van reglementaire of statutaire verplichtingen om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren
- Er is geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers
- Er is geen sprake van financiële onzekerheden doordat er geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren

Om bovenstaande redenen zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, als de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. Per 31 december 2024 bedroeg de dekkingsgraad van het SPW 129,0% (2023: 131,5%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse bank N.V. (DNB). Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

Specificatie kosten van bestuur en toezicht

	2024	2023
Kosten van bestuur		
Vergoedingen	-22.837	-22.500
Opleidingen	0	-2.573
Overige kosten	-1.029	-1.102
Totale kosten van bestuur	-23.866	-26.175
Kosten van toezicht		
Vergoedingen	-10.895	-10.300
Opleidingen	-645	-1.250
Overige kosten	-1.015	-987
Totale kosten van toezicht	-12.555	-12.537
Totaal kosten van bestuur en toezicht	-36.421	-38.712

Specificatie algemene kosten

	2024	2023
Automatiseringskosten	-5.749	-4.219
Kosten salarisadministratie	-973	-951
Kosten telefoon en portokosten	-3.677	-2.319
Contributies en abonnementen	-4.551	-4.139
Kantoorbenodigdheden	-1.352	-1.784
Bankkosten	-1.311	-1.342
Externe advieskosten	-18.315	-34.880
Accountantskosten	-24.508	-29.816
Nagekomen baten en lasten	4.648	11.078
Overige kosten	-2.441	-1.387
Totaal algemene kosten	-58.228	-69.760

Honorarium accountant

De volgende honoraria van Verstegen Accountants en Steens en Partners Accountants zijn ten laste gebracht van de onderneming, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW. De honoraria zijn toegerekend aan het boekjaar waarin de werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

	2024	2023
Verstegen Accountants		
Onderzoek jaarrekening	-4.889	-12.204
Andere controleopdrachten	-440	-1.924
Fiscale adviesdiensten	-893	-1.488
Andere niet-controlediensten	-787	-14.200
	-7.008	-29.816
Steens & Partners Accountants		
Onderzoek jaarrekening	-15.000	
Andere controleopdrachten	-2.500	
	-17.500	-
Totaal honorarium	-24.508	-29.816

Leefbaarheid

	2024	2023
Kosten omtrent leefbaarheid	3.930-	2.753-
Totaal kosten leefbaarheid	-3.930	-2.753

Saldo financiële baten en lasten

	2024	2023
Waardeverandering van effecten	1.457	0
Opbrengsten van effecten	4.872	1.631
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37.722	25.547
Totaal van financiële baten en lasten	44.051	27.178

Waardeveranderingen van effecten

De waardestijging van 0,56% heeft voor 0,19% betrekking op 2023 en voor 0,37% op 2024.

Opbrengsten en effecten

Het directe rendement van de effecten in 2024 bedraagt 1,87% (2023: 0,63%).

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De stijging van de renteopbrengsten is toe te schrijven aan het hogere rendement van de spaarrekeningen bij de Rabobank.

Belastingen

	2024	2023
Correctie VPB-last o.b.v. aangifte Vpb voorgaande jaren	2	6.937
Acute last o.b.v. raming verslagjaar	4.415	-47.575
Totaal netto resultaat overige activiteiten	4.417	-40.638

De berekening van de acute belastinglast is als volgt:

	2024	2023
Commercieel resultaat vóór belastingen	-630.354	1.828.047
Bij:		
o afschrijving inventaris	2.661	924
Af:		
o herwaardering vastgoedportefeuille	-604.084	1.592.067
	-604.084	1.592.067
Fiscale winst	-23.608	236.904
Bij:		
o beperkt aftrekbare kosten	373	205
Belastbaar bedrag	-23.235	237.109



Berekening te betalen vennootschapsbelasting

	2024	2023
Drempelbedrag vennootschapsbelasting	200.000	200.000
Tarief vennootschapsbelasting tot en met drempelbedrag	19,0%	19,0%
Tarief vennootschapsbelasting boven drempelbedrag	25,8%	25,8%
Acute belastingen boekjaar	-4.415	47.575

De totale belastinglast voor 2024 komt uit op € 4.417 (-/-), ofwel 0,7% (-/-) van het resultaat voor belastingen (2023: € 40.638; 2,2%).

10 Overige informatie

10.1 Wet normering topinkomens

WNT-verantwoording

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer van toepassing zijnde regelgeving. Het bezoldigingsmaximum in 2024 voor Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer is op basis van de klasse-indeling naar gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse A. Daarbij hoort een bezoldiging van maximaal € 109.000 per jaar. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen ook de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor leden van de RvC: dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2024	bedragen x € 1	P.Groenewege	M. Kraamwinkel	H. Drogst
Functiegegevens		voorzitter bestuur	lid bestuur	lid bestuur
Aanvang en einde functie vervulling in 2024		16/01 - 31/12	01/01 - 31/12	02/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,25	0,25	0,25
Dienstbetrekking?		ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding		7.408	7.725	7.704
Beloningen betaalbaar op termijn		0	0	0
Bezoldiging		7.408	7.725	7.704
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		26.133	27.250	27.176
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2023	bedragen x € 1	P.Groenewege	M. Kraamwinkel	H. Drogst
Functiegegevens		voorzitter bestuur	lid bestuur	lid bestuur
Aanvang en einde functie vervulling in 2023		n.v.t.	01/01 - 31/12	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)			0,3	
Dienstbetrekking?			ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding			7.500	
Beloningen betaalbaar op termijn			-	
Bezoldiging			7.500	
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum			26.000	

Gegevens 2023		J.W. v.d. Herik	E.C. Berkhout - Emond
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling			
Functiegegevens		voorzitter bestuur	lid bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2023		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,3	0,3
Dienstbetrekking?		ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding		7.500	7.500
Beloningen betaalbaar op termijn		-	-
Bezoldiging		7.500	7.500
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		-	26.000

De beloning voor de bestuurders is passend binnen de WNT-norm voor Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024		P.G. Tanja	
bedragen x € 1			
Functiegegevens		Voorzitter	
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01/01 - 31/12	
Bezoldiging			
Bezoldiging		6.695	
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		16.350	
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.	
Gegevens 2023		P.G. Tanja	
bedragen x € 1			
Functiegegevens		Voorzitter	
Aanvang en einde functievervulling in 2023		01/01 - 31/12	
Bezoldiging			
Bezoldiging		6.500	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		15.600	

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2023 een vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.

Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder

Gegevens 2024	
Naam topfunctionaris	Functie
F.J. van der Schans	Lid raad van commissarissen
C. Greten	Lid raad van commissarissen

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen. Er zijn in 2024 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden vermeld.

10.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

10.3 Segmentatie naar DAEB en niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel.

Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting van de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2023 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB-tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat ook het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de DAEB-tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB-tak.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd. De direct toe te rekenen posten worden volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend of direct verdeeld op basis van werkelijke toedeling. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht, worden deze naar rato van de verdeling van het bezit toegerekend op basis van huuropbrengsten.

Winst- en Verliesrekening

(bedragen x € 1)

	DAEB		niet-DAEB	
	2024	2023	2024	2023
Huuropbrengsten	919.825	886.841	0	0
Opbrengsten servicecontracten	13.229	11.625	0	0
Lasten servicecontracten	-12.204	-11.625	0	0
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	-149.134	-123.499	0	0
Lasten onderhoudsactiviteiten	-670.864	-365.402	0	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-87.997	-82.975	0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.854	314.964	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-604.084	1.592.067	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-604.084	1.592.067	0	0
Overige organisatiekosten	-79.244	-103.408	0	0
Leefbaarheid	-3.930	-2.753	0	0
Wijzigingen in waarde van FVA en van effecten die tot de VLA beho	1.457	0		
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	4.872	1.631		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37.722	25.547	0	0
Saldo financiële baten en lasten	37.722	25.547	0	0
Resultaat voor belastingen	-630.354	1.828.047	0	0
Belastingen	4.417	-40.638	0	0
Resultaat na belastingen	-625.937	1.787.409	0	0

Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1)

	DAEB		niet-DAEB	
	2024	2023	2024	2023
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	932.023	895.595	0	0
Vergoedingen	13.229	11.625	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	5.502	1.631	0	0
Ontvangen interest	21.066	4.481	0	0
Saldo ingaande kasstromen	971.820	913.332	0	0
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	-112.949	-102.189	0	0
Onderhoudsuitgaven	-625.485	-394.449	0	0
Overige bedrijfsuitgaven	-234.465	-213.917	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.684	-1.636	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3.930	-2.753	0	0
Vennootschapsbelasting	-8.734	-42.841	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-987.248	-757.785	0	0
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	-15.427	155.547	0	0
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA uitgaande kasstroom				
Verbeteruitgaven	-109.665	-203.533	0	0
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-109.665	-203.533	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-109.665	-203.533	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-109.665	-203.533	0	0
(C) Financieringsactiviteiten				
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0	0	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-125.092	-47.986	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.642.337	2.690.323	0	0
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.517.245	2.642.337	0	0

11 Vaststelling jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Ridderkerk, 19 juni 2025

Was getekend,

Bestuur:

P. Groenewege, voorzitter

M. Kraamwinkel, lid

H. Drogts, lid

Vaststellen van de jaarrekening

Was getekend,

Raad van commissarissen*:

P. Tanja, voorzitter

C. Greten, lid

** In verband met het terugtreden per 1 april 2025 als lid van de Raad van Commissarissen is de heer F.I. van der Schans niet meer tekenbevoegd.*



Overige gegevens

Resultaatbestemming

Statutaire resultaatbestemming

Het negatieve over het boekjaar bedraagt € 625.937.

Een deel van dit resultaat, zijnde € 604.084, wordt onttrokken aan de herwaarderingsreserve.

Het resterende deel, zijnde € 21.852 wordt onttrokken aan de overige reserves.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De verklaring van de accountant is op de volgende pagina's (56 t/m 59) toegevoegd.



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer.

A. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024, zoals opgenomen binnen deze jaarstukken, van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer te Ridderkerk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer op 31 december 2024 en van het resultaat over het boekjaar 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen en de Regeling Controleprotocol WNT 2024. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de toegelaten instelling en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de toegelaten instelling opgenomen in het bestuursverslag van de jaarstukken. De door de toegelaten instelling onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereist bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de toegelaten instelling. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende



vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Daarnaast is een frauderisico geïdentificeerd met betrekking tot het risico op onrechtmatige betalingen. Dit risico is inherent aan het karakter van de toegelaten instelling, waarbij betalingen aan leveranciers of andere uitgaven kunnen worden beïnvloed door fouten of opzet. Om dit risico te mitigeren hebben wij onder andere gerichte tests uitgevoerd op betalingen, de naleving van interne controleprocedures onderzocht en steekproefsgewijs documenten en autorisaties gecontroleerd. Ook hier hebben onze werkzaamheden geen afwijkingen van materieel belang aan het licht gebracht.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstenverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de toegelaten instelling en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de toegelaten instelling opgenomen in het bestuursverslag van de jaarstukken. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de toegelaten instelling gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de toegelaten instelling.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslagen van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaarde van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5 lid 1 sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.



B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, fraude, dan wel het niet rechtmatig tot stand komen van baten en lasten alsmede de balansmutaties, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen en of de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 25 juni 2025

Steens & Partners
Accountants en Adviseurs

E.M.A. de Vin AA

