

Jaarverslag 2023

Groen Wonen Vlist



- Algemeen
- Verslag van de Raad van Commissarissen
- Bestuursverslag
- Organisatie
- Inhoudsopgave jaarrekening 2023



Inhoudsopgave

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Hoofdstuk 1. Algemeen	4
Hoofdstuk 2. Verslag van de Raad van Commissarissen	6
2.1 Algemeen	7
2.2 Taak en werkwijze	9
2.3 Deskundigheid en samenstelling	11
2.4 Onafhankelijkheid en integriteit	12
2.5 Honorering Raad van Commissarissen	13
2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur	14
2.7 Werkgeversrol	15
2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties	16
2.9 Afsluiting	17
2.10 Goedkeuring jaarverslag	18
Hoofdstuk 3. Bestuursverslag	20
3.1 Inleiding	21
3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep	22
3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	27
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	28
3.5 Duurzaamheid	30
3.6 Nieuwbouw	31
3.7 Strategisch voorraadbeleid	32
3.8 Leefbaarheid	33
3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente	34
3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties	35
3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	36
3.12 Aedes Benchmark	37
3.13 Financiën	39
Hoofdstuk 4. Organisatie	48
4.1 Missie en profiel	49
4.2 Governancecode	50
4.3 Stakeholders	51
4.4 Bestuur	52
4.5 De vereniging	53
4.6 Werkorganisatie	54
4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvestering	55
Hoofdstuk 5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023	57



Hoofdstuk 1: Algemeen

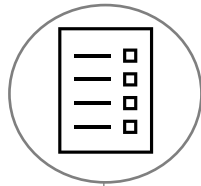
1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023



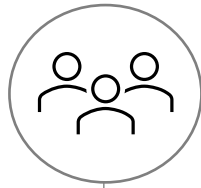
Jaarverslag 2023

1. Algemeen

Naam van de toegelaten instelling	Groen Wonen Vlist
Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft	Gemeente Krimpenerwaard
Adres	Amaliahof 40 2851 XM Haastrecht
Bereikbaarheid	Telefoonnummer: 0182 502100 E-mailadres: info@groenwonenvlist.nl
Datum laatste statutenwijziging	24 december 2018
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten	6 november 1947, nummer 47
Nieuw besluit	Akte d.d. 1 februari 1995
Nummer inschrijving in het openbare verenigingsregister, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken	V 46.40.83
RSIN	003440126
AW	L1573
Nummer inschrijving in het Handelsregister	Nummer 29012831
Datum van oprichting	3 november 1947



Hoofdstuk 2: Verslag van de Raad van Commissarissen



Jaarverslag 2023

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

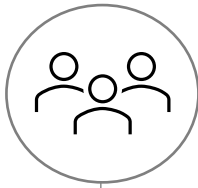
3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Inhoudsopgave

2.1 Algemeen	7
2.2 Taak en werkwijze	9
2.3 Deskundigheid en samenstelling	11
2.4 Onafhankelijkheid en integriteit	12
2.5 Honorering Raad van Commissarissen	13
2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur	14
2.7 Werkgeversrol	15
2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties	16
2.9 Afsluiting	17
2.10 Goedkeuring jaarverslag	18



Jaarverslag 2023

2.1 Algemeen

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

De Raad van Commissarissen heeft de taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming. Tevens vervult zij de rol van werkgever van de directeur-bestuurder. Zij staat het bestuur met raad ter zijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen houdt onder meer toezicht op:

- De realisatie van de doelstellingen van de vereniging;
- De kwaliteit van de dienstverlening;
- 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 financiële verslaggevingsproces en de naleving van de wet- en regelgeving;
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording.

De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat het bestuur haar ten minste een maal per jaar schriftelijk op de hoogte stelt van de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de toegelaten instelling.

Daarnaast is de Raad van Commissarissen verantwoordelijk voor:

- Het zorgdragen voor het openbaar maken, naleven en handhaven van de corporate governance structuur van de vereniging;
- Het vaststellen van de jaarrekening en andere jaarstukken alsmede de jaarlijkse begroting evenals andere majeure besluiten van het bestuur
- Benoemen van de externe accountant van de vereniging;
- Evalueren en beoordelen van het functioneren van het bestuur, zichzelf alsmede de individuele leden.

De Raad van Commissarissen voorziet in het behouden en ontwikkelen van de kennis en de vaardigheden die met inachtneming van het bij en krachtens deze wet bepaalde noodzakelijk zijn voor het geschikt blijven van personen voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn beschreven in de artikelen 10 tot en met 13 van de statuten van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist en zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen, dat op de website is geplaatst.

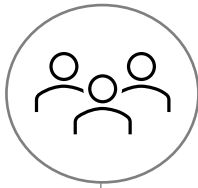
1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023



Jaarverslag 2023

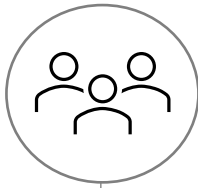
2.1 Algemeen

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 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 begrotingen alsmede het jaarplan, de gemeentelijke woonvisie en de gemaakte prestatieafspraken.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2023 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de haar opgedragen taken naar behoren zijn vervuld. Er zijn geen kerncommissies vanwege de beperkte omvang van de Raad.



Jaarverslag 2023

2.2 Taak en werkwijze

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur (de bestuurder) 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.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het werkgebied van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist:

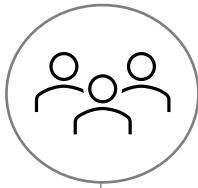
- Er is 7 keer regulier vergaderd met het bestuur;
- Ook is er in kleiner verband, bijvoorbeeld rond projecten, overleg gevoerd;
- De voorzitter heeft 2-wekelijks afstemming gehad met de bestuurder;
- Er is twee keer overleg gevoerd met huurdersvereniging Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV);
- Er is overleg gevoerd met de accountant over financiële documenten en zaken rond de administratieve organisatie;
- De huurderscommissaris heeft gesprekken gevoerd met de huurdersvereniging HB HSV;
- Er is overleg geweest met de Wethouder Wonen;
- Er zijn meerdere opleidingsvarianten gevolgd.

In het afgelopen boekjaar zijn de volgende stukken/projecten goedgekeurd door de Raad van Commissarissen:

- Het jaarverslag en de jaarrekening van 2022;
- De begroting 2024 en de meerjarenbegroting;
- De financiële meerjarenprognose met scenario's;
- Het bestuurlijk jaarplan 2024;
- Het plan voor de organisatie optimalisatie;
- De door de accountant uitgevoerde controles;
- De 4-maandelijkse managementrapportages;
- Investeringsbesluit Rembrandtlaan te Stolwijk;
- Investeringsbesluit Hoflaan te Stolwijk.

Naast de goedkeuringen is er over onderstaande zaken een besluit genomen door de Raad van Commissarissen:

- Zelfevaluatie onder begeleiding van externe deskundige van Atrivé;
- De controleopdracht aan de accountant;
- Vaststelling van de klasseindeling voor de WNT op klasse B;
- Voortgang- en beoordelingsgesprek directeur-bestuurder;
- Bezoldiging directeur-bestuurder.



Jaarverslag 2023

2.2 Taak en werkwijze

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Andere onderwerpen die door de directeur-bestuurder aan de Raad van Commissarissen zijn voorgelegd en die zijn besproken, zijn:

- De voortgang van de diverse projecten en de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid;
- De jaarlijkse huurverhoging;
- Verdere digitalisering van de werkprocessen en het archief via Klantvenster;
- De financieringsbehoefte, op korte en op langere termijn;
- Financieel beleidsplan Groen Wonen Vlist;
- Informatie beleidsplan Groen Wonen Vlist;
- Visitatie 2019-2022;
- Strategiesessie toekomstbestendigheid;
- Themasesessie integriteit en zelfevaluatie;
- De doelmatigheid van de ingezette middelen aan de hand van de managementrapportage, de resultaten bij het huisvesten van de primaire doelgroep en de voortgang op onderhoud en andere processen;
- Bewonersparticipatie;
- Landelijke en regionale prestatieafspraken Wonen;
- Verzoek tot samenwerking met woningbouwvereniging Reeuwijk;
- Samenwerking met Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist;
- Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt;
- Woonvisie gemeente Krimpenerwaard;
- Prestatieafspraken 2024-2027 gemeente Krimpenerwaard;
- Personele zaken in de organisatie;
- Invulling vacature RvC lid per 1 januari 2024 en wijziging voorzitterschap.

De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de accountant als positief beoordeeld. De samenwerking met de accountant verloopt naar tevredenheid.

Door een tekort aan (kwalitatieve) capaciteit bij Groen Wonen Vlist in het begin van het proces is het niet gelukt om de jaarrekening en het verslag te laten controleren door de accountant. Daarna had de accountant geen capaciteit door de extra controles die bij meerdere corporaties plaats moesten vinden in het kader van de wijzigingen in het handboek. Hierdoor heeft de controle pas begin juli een start kunnen krijgen en is deze op 16 juli vastgesteld. Dit is afgestemd met de WSW en AW.



Jaarverslag 2023

2.3 Deskundigheid en samenstelling

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

De Raad van Commissarissen bestond eind 2023 uit 3 leden.

In onderstaande tabel is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen inclusief het rooster van aftreden. In 2023 heeft de Raad een zelfevaluatie gehouden, onder begeleiding van een externe deskundige. Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is de aanwezige kennis van voldoende niveau en is er voldoende diversiteit in de samenstelling van de Raad. Bij alle vergaderingen was de Raad voltallig aanwezig, waarbij alle leden een actieve inbreng hadden.

Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2023					
Naam	Geb.-jaar	Functie	Dagelijkse functie / Nevenfunctie	Jaar van aantreden / aftreden	Her-kiesbaar
Dhr. Drs. J.W.M. Kulik	1970	Voorzitter	<ul style="list-style-type: none"> Afdelingsmanager Economie gemeente Den Haag Voorzitter Goudse Sierduiven Club 	2016 /2024	Nee
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE	1971	Lid / Vicevoorzitter	<ul style="list-style-type: none"> Expert vastgoed en infrastructuur Rijksvastgoedbedrijf 	2017/2025	Nee
Mevr. Drs. P.G. Tanja*	1967	Lid	<ul style="list-style-type: none"> Clustermanager bij de gemeente Dordrecht Voorzitter RvC woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer Commissaris RvC Woningstichting Land van Altena Lid werkgroep Verbreding Werkgeversrol van de RvC bij de VTW 	2020/2024	Ja

*** Huurderscommissaris**

Per 2 januari 2024 is de heer Michel de Jong MSc RA toetreden als lid tot de RvC in de rol als huurderscommissaris.

Per januari 2024 is Mevr. Drs. P.G. Tanja benoemd tot Voorzitter.

De Raad is lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en ontvangt uit dienhoofde diverse adviezen, rapporten en literatuur op het gebied van de volkshuisvesting en het toezicht daarop. Ook zijn bijeenkomsten, o.a. georganiseerd door het VTW, bijgewoond.

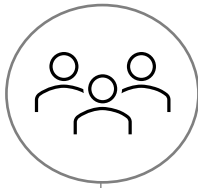
1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023



Jaarverslag 2023

2.4 Onafhankelijkheid en integriteit

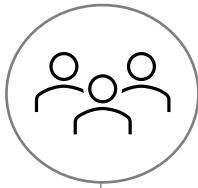
De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat haar leden onafhankelijk zijn. De leden van de Raad hebben in 2023 geheel onafhankelijk hun taken uitgeoefend. Dit geldt eveneens voor het lid die door de huurders is voorgedragen.

Er heeft in 2023 geen transactie plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur en/of de Raad van Commissarissen hebben gespeeld die van materiële betekenis waren voor de vereniging en de leden van het bestuur en/of de commissarissen. Aan de Raad zijn geen geldleningen en/of garanties verleend.

Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

Er is een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd.

In juni 2023 heeft er in de sector een inventarisatie plaatsgevonden naar eigendom van vastgoed bij Commissarissen en Directeur Bestuurders van woningcorporaties (verenigingen). Naast eigen woningbezit is er bij de leden van de RvC of bij de Directeur Bestuurder van Groen Wonen Vlist geen sprake van vastgoed in de vorm van beleggingen wat in tegenstrijdigheid zou zijn met de governance code.



Jaarverslag 2023

2.5 Honorering Raad van Commissarissen

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

De vergoeding voor de voorzitter bedroeg in 2023 €14.280,- en voor een lid €9.520,-.

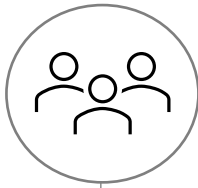
1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023



Jaarverslag 2023

2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur

Interne toezichthouders van woningcorporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) dienen per jaar minimaal 5 PE punten te behalen. Voor de bestuurder geldt dat hij voortschrijdend in drie jaar tijd 108 punten dient te behalen. De commissarissen hebben in 2023 voldoende punten behaald. De directeur-bestuurder heeft meer dan voldoende punten behaald.

Permanente Educatie punten leden Raad van Commissarissen en Bestuur	
Naam	Behaalde PE punten 2023
Dhr. drs. J.W.M. Kulik	9
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE	6
Mevr. drs. P.G. Tanja	21
Dhr. G. Kamps	24

1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023



Jaarverslag 2023

2.7 Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is per 1 juni 2021 met de heer G.W.H. Kamps een arbeidsovereenkomst aangegaan voor onbepaalde tijd. De aanstelling als bestuurder is voor vier jaar.

De bezoldiging op basis van de WNT (Wet Normering Topinkomens) bedroeg voor de heer Kamps over 2023 als volgt:

Beloning over het jaar: € 102.019,-

Pensioenbijdrage werkgever: € 15.256,-

Aan de heer Kamps is een bedrijfsauto verstrekt. Er werden verder geen vaste- en/of variabele onkostenvergoedingen verstrekt.

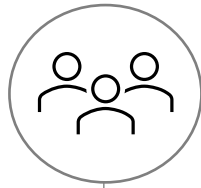
1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023



Jaarverslag 2023

2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties

De oordeelsbrief van de Autoriteit Woningcorporaties is besproken, alsmede het borgingstegoed van het WSW. De conclusie is dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De corporatie kan aan haar verplichtingen voldoen, waardoor het financieel voortbestaan is gewaarborgd.

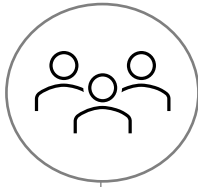
1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

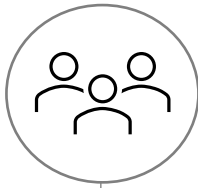
5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023



Jaarverslag 2023

2.9 Afsluiting

Op deze plaats spreekt de Raad van Commissarissen zijn waardering uit voor de inzet van het bestuur en de medewerkers. Het jaar 2023 was een stevig jaar wat betreft het neerzetten van een stevig fundament vanuit ambitieuze plannen. De medewerkers hebben in deze bijzondere situatie het werk uitstekend opgepakt; waarbij zij steeds oog hebben gehad voor onze huurders en samenwerkingspartners. Complimenten daarvoor!



Jaarverslag 2023

2.10 Goedkeuring jaarverslag

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

De Raad van Commissarissen is van mening dat de jaarstukken een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van Groen Wonen Vlist. De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft deze conform het bepaalde in de statuten goedgekeurd en ook ter goedkeuring voorgelegd aan de ledenvergadering. De ledenvergadering heeft de jaarrekening op 16 juli 2024 vastgesteld.

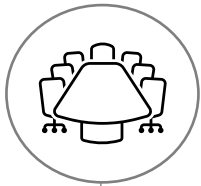
.....
Mevr. drs. P.G. Tanja (Voorzitter)

.....
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE (Vice-voorzitter)

.....
Dhr. M. de Jong RA MSc



Hoofdstuk 3: Bestuursverslag



Jaarverslag 2023

3. Bestuursverslag

1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

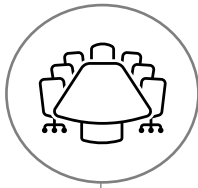
3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023

Inhoudsopgave

3.1 Inleiding	21
3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep	22
3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	27
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	28
3.5 Duurzaamheid	30
3.6 Nieuwbouw	31
3.7 Strategisch voorraadbeleid	32
3.8 Leefbaarheid	33
3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente	34
3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties	35
3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	36
3.12 Aedes Benchmark	37
3.13 Financiën	39



Jaarverslag 2023

3.1 Inleiding

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Goed is goed genoeg. In 2023 hebben wij ons laten visiteren en de uitkomsten hiervan waren op alle thema's goed. De afgelopen paar jaar zaten we in de omschakeling, van een beherende naar een meer ontwikkelende woningbouwvereniging. Dit is gezien door de visitatiecommissie. We zijn zichtbaarder voor onze stakeholders, hebben op meerdere vlakken een goede ontwikkeling laten zien, er wordt een goed fundament gebouwd en er is een duidelijke visie naar de toekomst toe. We zijn enorm blij dat dit wordt gezien, want ook in 2023 hebben we hierin weer een mooie slag gemaakt met het team en onze stakeholders.

We hebben in 2023 in dialoog met onze omgeving gewerkt aan een nieuw koersplan "Samen Bouwen aan Groen Wonen", wat onze leidraad gaat worden voor de periode 2024-2027. Deze is begin 2024 vastgesteld en zal als uitgangspunt gaan dienen.

Het belangrijkste is dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Daar zijn we in 2023 wederom in geslaagd met goede scores in de Aedes benchmark. We zijn goed bereikbaar, benaderbaar en reageren adequaat op vragen, verzoeken en wensen die spelen bij onze bewoners en woningzoekenden.

Op regioniveau Midden Holland worden afspraken voorbereid die verregaande gevolgen hebben op de koers die je als woningcorporatie moet gaan voeren. Meer dan voorheen zal dit vanuit een centrale regie (kabinet en provincie) aangestuurd gaan worden. Voor de organisatie betekent dat iets voor je wendbaarheid en flexibiliteit van handelen. De samenwerking begint zijn vruchten af te werpen door een gezamenlijke lobby vanuit gemeenten en corporaties samen. Er zijn ook nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Krimpenerwaard voor de periode 2024-2027. Nu zorgen voor resultaten.

Aan de Frans Halsstraat in Stolwijk hebben wij 12 prachtige beneden bovenwoningen opgeleverd in juni 2023 met zeer veel enthousiaste reacties vanuit de nieuwe bewoners. De nieuwbouw Rembrandtlaan is in december opgestart en verwachte oplevering is in november 2024. Voor de nieuwbouw Hoflaan verwachten wij in mei 2024 te kunnen starten met verwachte oplevering in februari 2025. Drie projecten die in een jaar tijd voor nieuwe huizen gaan zorgen waar zoveel behoefte aan is.

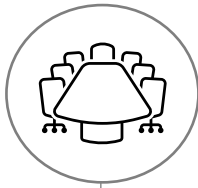
Ook hebben we in het voor- en najaar weer buurtborrels georganiseerd die zeer goed bezocht zijn met als onderwerpen duurzaamheid en het nieuwe koersplan 2024-2027. We zijn hierdoor heel zichtbaar en krijgen hier veel positieve reacties op.

Als het gaat om het verduurzamen van onze woningen is hard gewerkt aan het project aan de Trompstraat e.o. (88 woningen) maar ook aan het versnellen van onze opgave door samen met onze strategische partner Hagemans te kijken hoe we de komende jaren dit versnellen en vooruit denken en doen. De voorbereidingen voor het volgende project in Stolwijk (50 woningen Fazanthof/Kievietslaan) zijn in volle gang. We zijn trots op de stappen die we hierin maken.

Kortom; er is hard gewerkt aan de drie pijlers (betaalbaarheid, duurzaamheid en samenwerking) van het jaarplan 2023 en we hebben een groot gedeelte van de doelstellingen die we geformuleerd hebben succesvol behaald. We zijn trots op wat wij als kleine ambitieuze corporatie hebben neergezet aan resultaten.

Ondanks de niet altijd makkelijke omstandigheden vanwege een ambitieus programma van activiteiten en projecten heeft het team van Groen Wonen Vlist samen met als zijn samenwerkingspartners laten zien dat we een toegevoegde waarde hebben in ons werkgebied. Daarvoor via deze weg de welgemeende complimenten aan allen die hieraan een bijdrage hebben geleverd.

Met dit verslag leggen wij graag verantwoording af naar onze omgeving.



Jaarverslag 2023

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

De voornaamste taak van Groen Wonen Vlist is het huisvesten van de beoogde doelgroep; mensen die niet op eigen kracht in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Per 1 januari 2023 zijn de toewijzingseisen;

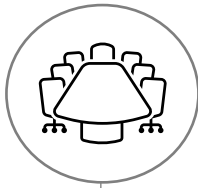
- **De inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector**
 - Inkomensgrens eenpersoonshuishoudens: € 44.035
 - Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens: € 48.625
- **92,5% Toewijzen aan de doelgroep**
Corporaties moeten 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. In 2023 heeft Groen Wonen Vlist 45 woningen toegewezen. 2 woningen zijn niet binnen de doelgroep toegewezen. Hiermee voldoet Groen Wonen Vlist aan de norm die door de minister is gesteld.

Toewijzingsinkomen		Aantal	Percentage
Januari t/m december 2023			
Eenpersoonshuishoudens	≤ € 44,035,-	30	66,7%
Meerpersoonshuishoudens	≤ € 48.625,-	13	28,9%
vrije toewijzingsruimte		2	4,4%
Totaal		45	100,0%

In onderstaande tabellen in weergegeven hoe de toewijzing van woningen over de verschillende doelgroepen heeft plaatsgevonden. In totaal zijn er 45 toewijzingen geweest in het verslagjaar. Dit is lager dan gebruikelijk mede doordat meerdere bewoners wachten op de nieuwbouw in Stolwijk.

Aantallen verhuur aan éénpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs t/m € 452,20	Huurprijs van €452,20 t/m €647,19	Huurprijs vanaf € 647,19
< AOW-leeftijd	≤ € 25.475	2	10	0
	> € 25.475	1	5	5
≥ AOW-leeftijd	≤ € 25.075	1	4	0
	> € 25.075	0	1	2
Totaal		4	20	7

Aantallen verhuur aan tweepersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs t/m € 452,20	Huurprijs van €452,20 t/m €647,19	Huurprijs vanaf € 647,19
< AOW-leeftijd	≤ € 34.575	0	1	0
	> € 34.575	0	1	1
≥ AOW-leeftijd	≤ € 33.800	0	1	0
	> € 33.800	0	1	0
Totaal		5	4	1



Jaarverslag 2023

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

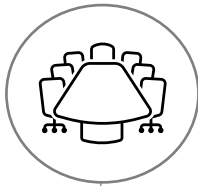
5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Aantallen verhuur aan meerpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs t/m € 452,20	Huurprijs van €452,20 t/m €693,60	Huurprijs vanaf € 693,60
< AOW-leeftijd	≤ € 34.575	0	8	0
	> € 34.575	0	0	1
≥ AOW-leeftijd	≤ € 33.800	0	0	0
	> € 33.800	0	0	0
Totaal		9	8	1

De in de tabel gehanteerde grenzen, €452,20 en €647,19 / €693,60 zijn de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en voor de 3- of meerpersoonshuishoudens. Corporaties mogen aan woningzoekenden met een inkomen tot de genoemde inkomensgrenzen alleen woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toewijzen.

Voor de woningtoewijzing wordt samengewerkt met de in de gemeente Krimpenerwaard actieve corporaties middels een gezamenlijk geautomatiseerd woonruimteverdelingssysteem. Beschikbare woningen worden aangeboden via de website www.wonenindekrimpenerwaard.nl. De beschikbare woningen kunnen dagelijks gepubliceerd worden. De woningen worden minimaal één week lang gepubliceerd. De woningen worden passend toegewezen, toewijzing vindt plaats aan de kandidaat met de langste inschrijfduur die voldoet aan de in de advertentie gestelde voorwaarden. In het verslagjaar zijn 5 woningen tijdelijke verhuurd aan bewoners die willen terug verhuizen naar de nieuwbouw Rembrandtlaan.

Er staan rond de 12.340 woningzoekenden ingeschreven voor 'Wonen in de Krimpenerwaard'. In 2023 hebben ongeveer 2.200 huishoudens zich nieuw ingeschreven als woningzoekende. Er staan ongeveer 580 huishoudens uit Haastrecht, 640 huishoudens uit Stolwijk en 50 huishoudens uit de kern Vlist ingeschreven. Maar een klein deel (ongeveer 23%) van de ingeschreven woningzoekenden is actief op zoek naar een woning. We zien er wel een stijgende lijn. De meeste staan ingeschreven om alvast inschrijfduur op te bouwen om meer kans te maken als zij wel actief gaan zoeken.



Jaarverslag 2023

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Verhuringen 2023, per dorpskern

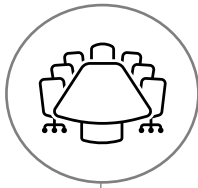
Dorpskern	Aantal
Haastrecht	15
Vlist	3
Stolwijk	27
Totaal	45

Verhuringen naar doelgroep 2023

Doelgroep	Aantal
Starters	6
Senioren 65+	11
Doorstromers	18
Urgentiekandidaten	6
Statushouders	4
Totaal	45

Herkomst nieuwe huurder 2023

Plaats	Aantal
Haastrecht	3
Stolwijk	22
Vlist	2
Overige dorpskernen gemeente Krimpenerwaard	10
Gouda	2
Overig	6
Totaal	45



Jaarverslag 2023

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Leegstanden

Leegstand in dagen						
Reden van leegstand	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Mutatieonderhoud	1.367	979	1.182	764	948	882
Verhuur	302	260	541	367	176	297
Verkoop	150	43	0	236	326	0
Project	64	472	205	562	234	503
Sloop/Overig	4.640	6.064	7.309	2.182	2.707	43
Totaal	6.523	7.818	9.237	4.111	4.391	1.725

Het bedrag voor huurderiving in het jaar 2023 bedraagt €43.996,-. De huurderiving in 2023 bedraagt 0,63% van de huursom. Ten opzichte van vorig jaar (0,58%) een lichte stijging. Dit is heel begrijpelijk i.v.m. de nieuwbouw ontwikkelingen.

Huisvesten bijzondere doelgroepen

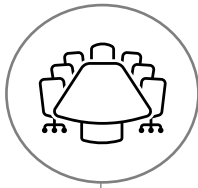
Conform het regionale convenant dat gemeentes afgesloten hebben, woningzoekenden die uitstromen vanuit een instantie. Deze personen worden voorgedragen via de gemeente en middels directe bemiddeling gehuisvest. Wij geven extra aandacht aan woningzoekenden die door een beperking of door niet-financiële omstandigheden moeilijk aan een woning kunnen komen. Ook hebben wij oog voor bijzondere gezinssituaties. Binnen de wettelijke mogelijkheden zoeken wij dan naar maatwerkoplossingen. Helaas hebben wij dit jaar maar 1 woning beschikbaar kunnen stellen en hebben daarmee de afgesproken 3 woningen niet gehaald. Dit komt door het beperkte aantal beschikbare woningen en een aantal bewoners van het te slopen complex aan de Rembrandtlaan moesten verhuizen.

Huisvesting statushouders

De taakstelling huisvesting statushouders wordt aan de gemeente Krimpenerwaard opgelegd en onderling verdeeld over de verschillende dorpskernen en de corporaties. De taakstelling 2023 bestond uit 126 kandidaten voor de gehele gemeente Krimpenerwaard. Dit is een enorme toename ten opzichte van 76 kandidaten in 2022. De taakstelling is niet behaald. Op 31 december 2023 was de stand dat er nog 39 personen gehuisvest moesten worden. Er zijn 21 statushouders gehuisvest in de dorpskernen Haastrecht en Stolwijk. Daarvoor zijn 4 woningen beschikbaar gesteld van Groen Wonen Vlist. Daarnaast is aantal personen middels gezinshereniging gehuisvest.

Vluchtelingenwerk geeft aan welke kandidaten er zijn, zodat de corporaties op zoek kunnen naar een geschikte woning.

De beschikbare woningen worden middels directe bemiddeling aan vluchtelingenwerk aangeboden.



Jaarverslag 2023

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Huurverhoging

Aangezegde huurverhoging per 1 juli 2023:

In 2022 had Nederland te maken met een inflatie van 10%. Tot 1 januari was de huursom gelijk aan de inflatie maar is in de Nationale Prestatieafspraken vastgesteld op "CAO-loonontwikkeling minus 0,5%". De maximale huursomstijging is daardoor vastgesteld op 2,6% voor 2023. Naast de maximale huursomstijging is in de Nationale prestatieafspraken afgesproken dat huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum een huurverlaging krijgen naar (prijspeil 2023) € 575,03.

Net als voorgaande jaren is een verdeling gemaakt voor de toegepaste huurverhoging. De volgende verdeling is toegepast:

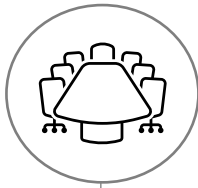
Categorie huurverhoging	Aantal woningen	Huurverhoging
1. < 65% van maximaal redelijk	278	2,90%
2. 65% <= 80% van max. redelijk	279	1,25%
3. > 80% van maximaal redelijk	15	0,50%
4. inkomensafhankelijk midden	89	4,60%
5. Inkomensafhankelijk hoog	38	9,00%
6. Huurverlaging	289	-8,15%
nieuwbouw	12	0,00%
Eindtotaal	1.000	-0,43%

Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg per 1 januari 2024 0,59% van de bruto jaarhuur. Ruim binnen de norm van 1%. We zien dat er een stabilisatie is en zelfs een licht dalende lijn. Er waren 12 vorderingen in handen van de deurwaarder. In totaal betrof het een bedrag van ca. € 20.402,-. Voor de huurachterstanden die groter waren dan twee maanden zijn betalingsregelingen afgesloten of afspraken gemaakt. Dit zijn hele mooie cijfers waar wij ook belang aan hechten. We willen financiële problemen bij onze bewoners voorkomen aangezien dit stress en andere gevolgen geeft.

Woonfraude

Wij controleren op woonfraude. Bij enige twijfel vindt overleg plaats met de gemeente en worden de gemeentelijke gegevens (GBA), de afgifte van woonvergunningen en overige gegevens getoetst. Ook wordt gecontroleerd of er sprake is van onderverhuur. Tot op heden hebben zich geen onregelmatigheden voorgedaan.



Jaarverslag 2023

3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Woningvoorraad

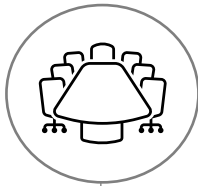
Per 31 december 2023 bestond het woningbezit van Groen Wonen Vlist uit 1.000 woningen. Door de sloop in 2022 en 2023 van 42 duplexwoningen is dit afgenomen. In 2024-2025 komen daar weer 69 woningen bij.

De verdeling van de huurwoningen van Groen Wonen Vlist per 31 december 2023 is als volgt:

Aantal huurwoningen naar bouwjaar	
Bouwjaar	2023
< 1950	6
1951 t/m 1975	564
1976 t/m 2000	264
2001 t/m 2011	123
Vanaf 2012	31
Vanaf 2023	12
Totaal	1.000

Aantal huurwoningen naar type	
Type woning	2023
Eengezinswoning (inclusief in aanbouw)	741
Etagewoning zonder lift	78
Duplexwoning	3
Etagewoning met lift	178
Totaal	1.000

Aantal huurwoningen naar huurprijs	
Huurgrenzen ultimo	2023
Tot € 452,20	101
Van €452,20 tot €693,60	796
Van € 693,60 tot € 808,06	103
Boven € 808,06	0
Totaal	1.000



Jaarverslag 2023

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Planmatig onderhoud (inclusief contractonderhoud)

De begroting voor het planmatig onderhoud is vastgesteld op € 1.015.000,-. In totaal is er € 558.000,- gerealiseerd, er is € 457.000,- minder uitgegeven dan begroot.

Uiteraard dient een dergelijke verschil een nadere verklaring. In onderstaand overzicht is het verschil weergegeven:

1. Doorgeschoven werken	€ 74.000
2. Vervallen	€ 316.000
3. Schilderwerkzaamheden doorgeschoven naar 2024	€ 33.000
4. Overige resultaten	<u>€ 34.000</u>

Totaal verschil begroot/realisatie € 457.000

Er is besloten activiteiten/werken, door te schuiven naar 2024. Deze posten, met een bedrag van € 74.000 zijn reeds opgenomen in de begroting van 2024.

Er is besloten de verketelingsopgave (cv ketels ouder zijn dan 17 jaar) op te nemen in de aanbesteding van het onderhoudscontract welke we in 2023 hebben gehouden. Het voordeel in kostprijs vervanging n.a.v. aanbesteding door deze te koppelen met het onderhoudscontract is ca 190 euro per vervanging van de bestaande cv ketel. Het complete budget ketelvervanging is gebaseerd zie begroting op aantal vervangingen x kostprijs vervanging. Doordat we de vervanging hebben gekoppeld aan de aanbesteding welke begin derde kwartaal 2023 is afgerond was er geen mogelijkheid de cv ketel vervanging in 2023 nog uit te voeren. Het budget uit de begroting 316.000 euro is daarom voor 2023 komen te vervallen en in 2024 opnieuw opgenomen in de begroting.

De realisatie van het schilderwerk is einde van het boekjaar nog niet volledig afgerond. Een factuur komt ten laste van het boekjaar 2024 in totaal € 33.000,-.

Er is bij enkele posten vanwege scherpe aanbesteding is een positief resultaat behaald in totaal een bedrag van € 34.000,-.

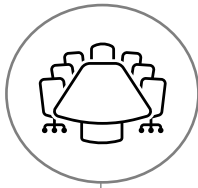
1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023



Jaarverslag 2023

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

Niet-planmatig onderhoud

Het niet-planmatig onderhoud is onderverdeeld in drie soorten onderhoud; reparatie-onderhoud, mutatieonderhoud en dynamisch onderhoud. De kosten voor het niet-planmatig onderhoud voor het jaar 2023 bedragen € 918.000. Ten opzichte van de begroting is er een positief resultaat op het niet-planmatig onderhoud van € 157.000,-. Dit heeft vooral te maken met de lagere uitgaven voor mutatieonderhoud namelijk € 170.00,-. Voor reparaties en dynamisch onderhoud zijn de kosten iets hoger dan de begroting, inclusief doorberekeningen á € 13.000,-.

Reparatieverzoeken

In totaal hebben we 1.243 meldingen geregistreerd. Dat zijn 25 meldingen minder dan in 2022. De bewoners waarderen het reparatieproces met een 8,1. Het landelijk gemiddelde staat op een 7,7 (Bron Aedes).

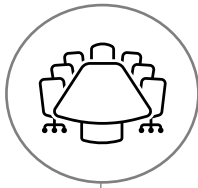
Mutatieonderhoud

In de begroting voor 2023 is rekening gehouden met 63 mutaties. In 2023 zijn 45 woningen gemuteerd waarvan er 38 financieel zijn afgerekend.

De gemiddelde kosten voor het herstel van een mutatiewoning waren begroot op € 5.522,-. De daadwerkelijke kosten per, volledig afgerekend, woning bedragen € 6.848,-.

Dynamisch onderhoud

Bij dynamisch onderhoud vervangen wij op verzoek van de huurder keukens, badkamers en toiletten waarvan de economische levensduur verstreken is. Het dynamisch onderhoud is geheel in 2023 afgerond en opgeleverd. Hierbij is de begroting met € 28.000,- overschreden. De overschrijding is veroorzaakt doordat er op meer adressen werk is uitgevoerd dan was begroot.



Jaarverslag 2023

3.5 Duurzaamheid

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Investerings duurzaamheid in € 1.000	Begroting	Prognose	Prognose
Betreft	In €	Einde werk	Gereed
Aanbrengen zonnepanelen			
Vlietstraat	26	0	2023
Kerklaan	17	0	2023
In de Bogerd	22	0	2023
Erasmustraat e.o.	264	0	2023
	332	151	2023
Energetische maatregelen			
Project Esdoornstraat	69	0	2024
Kievitslaan	559	0	2024
	629	0	
Totaal	960	151	

Aanbrengen zonnepanelen

De energiecrisis heeft nog steeds een duidelijke invloed op het aantal aanvragen zonnepanelen. Het aantal aanvragen als gevolg van de onduidelijkheid over de salderingsregeling is in 2023 licht gestagneerd. Er zijn in 2023 op 38 EGW woningen installaties gerealiseerd. Dat heeft geresulteerd in een bedrag van € 151.000,- ten laste van het budget. Het budget van dit jaar was gebaseerd op de ambitie om naast de EGW woningen ook de platte daken van gestapelde bouw te voorzien van zonnepanelen. Dat hebben we gelet op het herijken van de portefeuille strategie in 2024 on hold gezet.

Energetische maatregelen

De energetische maatregelen zijn afgeleid van het opgestelde duurzaamheidsbeleid 2019-2025. De nieuwe portefeuillestrategie is in de maak. Daarin worden de nieuwe ambities van Groen Wonen Vlist meegewogen. Dit zal leiden tot een bijgesteld uitvoeringsprogramma voor de periode 2025-20230, met een bijgestelde meerjarenprognose qua begroting. De begrote kosten op basis van het oude beleid (€ 629.000,-) komen daardoor dit jaar te vervallen.

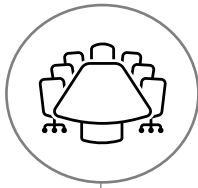
1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023



Jaarverslag 2023

3.6 Nieuwbouw

In 2023 waren er 3 nieuwbouwprojecten in voorbereiding of zijn afgerond:

Hoflaan – Stolwijk (29 senioren appartementen)

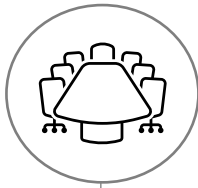
- De start van de bouw in mei 2024, verwachte oplevering februari 2025

Frans Halsstraat (12 beneden-bovenwoningen) - Stolwijk

- De oplevering van de woningen heeft juni 2023 plaatsgevonden.

Rembrandtlaan (40 senioren appartementen) - Stolwijk

- Start van de bouw februari 2024 en verwachte oplevering november 2024;
- De sloop van de oude woningen heeft in juni 2023 plaatsgevonden;
- De omgevingsvergunning is verleend en begin 2024 onherroepelijk.



Jaarverslag 2023

3.7 Strategisch voorraadbeleid

1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023

In 2019 is het strategisch voorraadbeleid van Groen Wonen Vlist geactualiseerd. Het marktonderzoek wees uit dat er zeer beperkt extra woningen nodig zijn. De markt is echter sterk veranderd de afgelopen jaren en dit betekent dat de woonvisie en het strategisch voorraadbeleid deels achterhaald waren. In het 2^e kwartaal van 2023 is de nieuwe woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad waarin een duidelijke opschaling is opgenomen van sociale huisvesting (koop en huur). Dit maakt dat wij ook onze portefeuillestrategie aan het herijken zijn en in 2024 weer willen vaststellen voor de komende jaren.

De doelgroep gaat meer- en meer uit kleine huishoudens bestaan; 1- en 2-persoonshuishoudens. Voor een deel heeft dit te maken met het gevoerde overheidsbeleid rond toewijzing. Tweeverdienende gezinnen komen al snel niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Er wordt een sterke stijging van het aantal ouderen verwacht. Hoewel de meeste ouderen tot op hoge leeftijd in de huidige (huur)woning blijven wonen (slechts 6% verhuist door), ligt het wel in de lijn van het beleid om op de daarvoor geschikte (centrum)locaties seniorenwoningen te ontwikkelen. Behoudens de nieuwbouwlocatie Hoflaan hebben we echter nog niet veel geschikte locaties voorhanden. In 2023 hebben wij samen met Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist gesproken over of we op deze doorstroming aanvullend beleid kunnen formuleren.

Om het ouder worden in de huidige woningen te faciliteren, nemen wij een deel van de kosten voor kleine aanpassingen voor onze rekening, dit zijn kosten die mensen niet vergoed krijgen vanuit de WMO-regeling.

Verkoop van woningen

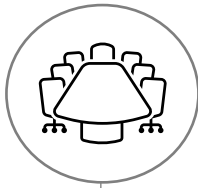
Groen Wonen Vlist heeft in 2023 geen woningen verkocht.

Aankopen van woningen

Groen Wonen Vlist heeft in 2023 geen woningen aangekocht.

Sloop van woningen

Groen Wonen Vlist heeft in 2023 een aantal van 30 woningen gesloopt. Dit gaat om 30 boven beneden woningen aan de Rembrandtlaan in Stolwijk, waarvoor in 2024 de nieuwbouw van 40 beneden-bovenwoningen terugkomt.



Jaarverslag 2023

3.8 Leefbaarheid

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

De leefbaarheid in de kernen waarin wij actief zijn is goed, maar staat wel onder druk. We zien nog wel eens dat er ergernissen zijn, al dan niet terecht, over het woon- en leefgedrag van omwonenden. De verdraagzaamheid is in de afgelopen decennia verminderd. De maatschappij is meer veranderd van een 'wij'- naar een 'ik' cultuur. Dit vergt van ons als corporatie een actieve houding om hierin signalerend en soms ook actief optredend te handelen. Dit kunnen wij niet alleen, wij werken samen met maatschappelijke organisaties in de gemeente Krimpenerwaard.

Een van de ergernissen gaat over het onderhouden van tuinen en de achterpaden door andere huurders. Om die reden is Groen Wonen Vlist sinds 2019 een tuinenproject gestart. Huurders die hun tuin netjes bijhouden krijgen een compliment en huurders die zich niet houden aan de bepalingen die in de algemene huurvoorwaarden staan, voor wat betreft het onderhoud aan hun tuin, worden aangesproken. Voor wat betreft het onderhoud aan achterpaden proberen we afspraken te maken met de aangrenzende woningen. In 2022 zijn op basis van dit project in diverse straten de tuinen gecontroleerd. In 2022 hebben we ook een aantal achterpaden opgeknapt in Haastrecht, dit in samenwerking met de bewoners. Veel tuinen waren goed op orde en deze huurders hebben een compliment ontvangen. Enkele huurders waarvan de tuin niet op orde was zijn aangesproken en dat heeft in de meeste gevallen geleid tot een verbetering. Dit blijft een actieve houding van ons vragen.

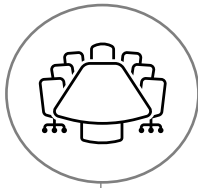
Het komt ook weleens voor, gelukkig niet vaak, dat burens direct overlast van elkaar hebben. Het betreft dan meestal geluidsoverlast, zoals een blaffende hond of het 's nachts draaien van muziek. Sommige zaken zijn zo opgelost. Andere zaken kunnen jarenlang slepen, wanneer de overlastgever niet meewerkt en de overlast ook niet dusdanig is dat een juridische gang naar de rechter kans maakt. Dit tot frustratie van degene die overlast ervaart.

In geval van ernstige overlast of zorgwekkende situaties worden zaken aangemeld bij het meldpunt Zorg en Overlast Midden Holland en besproken in het zorgnetwerk. Indien nodig vindt er overleg met de wijkagent plaats.

Ouderen die alleen wonen lopen een reëel risico op vereenzaming, zeker als ze nooit bewust gebouwd hebben aan een netwerk. Het is een proces van terugval, waarbij signalen van ziekte, vervuiling en alcoholverslaving veel te laat bij zorgverleners terechtkomen. Om die reden werken wij actief samen met de Welzijn Krimpenerwaard, die bijvoorbeeld signalerende huisbezoeken aflegt. We faciliteren, daar waar mogelijk, meestal in appartementencomplexen, activiteiten als aanschuifmaaltijden, koffieochtenden, themabijeenkomsten en andere activiteiten door ruimtes beschikbaar te stellen.

Wij nemen met de gemeente Krimpenerwaard deel aan het zorgnetwerk OGGZ K5-gemeenten. Het zorgnetwerk komt één keer in de acht tot tien weken bijeen. Het doel van dit overleg is om sociaal maatschappelijke en overige problematische situaties te melden, te bespreken en de juiste zorg tijdig in te schakelen.

De introductie van wijk- en dorpsgerichte werken, samen met onze partners en inwoners van Haastrecht, Stolwijk en Vlist zou een mooie stap voorwaarts zijn. Vanuit een visie werken aan dat wat nodig is voor het dorp en vervolgens zorgen dat de verschillende betrokkenen elkaar dagelijks gaan ontmoeten. Meer communiceren over wat er allemaal gebeurt op het gebied van de leefbaarheid en hoe dit is vormgegeven gaat al zorgen voor een beter gevoel van veiligheid bij de inwoners. Daarvoor hebben we in samenwerking met QuaWonen een pleidooi geschreven om hier naar toe te werken met alle partners. Dit onderwerp is opgenomen in de prestatieafspraken voor verdere uitwerking. We hopen hier in 2024 de volgende stappen in te kunnen gaan zetten.



Jaarverslag 2023

3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente

Wij ervaren de samenwerking met de gemeente Krimpenerwaard als goed en constructief. Op bestuurlijk en ambtelijk niveau weten we elkaar gemakkelijk te vinden als het nodig is. We merken dat de extra beschikbare ambtelijke capaciteit voor het afhandelen van zaken of processen zijn vruchten begint af te werpen. Er zit een duidelijke verbetering in samenwerking.

Met de verantwoordelijk wethouder Wonen Ria Boere is bestuurlijk overleg gevoerd, met name over de woonvisie, de prestatieafspraken en de nieuwbouwprojecten Hoflaan, Rembrandtlaan en Frans Halsstraat. Ook schuift wethouder Irma Bultman vanuit het sociaal domein inmiddels aan bij de federatie overleggen.

In 2023 zijn de prestatieafspraken 2024-2027 voorbereid en in maart 2024 getekend. We zijn tevreden over het proces tot nu toe maar nu is het zaak om ook resultaten te gaan boeken met elkaar. Dit is op basis van de nieuwe woonvisie voor de gemeente Krimpenerwaard, deze visie is ook in 2023 vernieuwd.

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

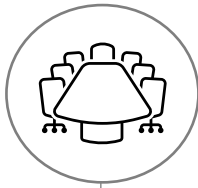
1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023



Jaarverslag 2023

3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties

Binnen de gemeente Krimpenerwaard werken vier corporaties samen in federatief verband (QuaWonen, Beter Wonen Ammerstol, Mozaiek Wonen en Groen Wonen Vlist). Er is regelmatig overleg over onderwerpen als de gemeentelijke woonvisie, de te maken prestatieafspraken, urgenties, woonruimteverdeling en de huisvesting van statushouders en bijzondere doelgroepen.

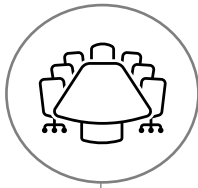
De gemeenschappelijke prestatieafspraken zijn besproken en opgenomen in de afzonderlijke prestatieafspraken tussen de corporaties en de gemeente.

Woningvereniging Beter Wonen Ammerstol is per 1 februari 2024 gefuseerd met QuaWonen.

Aedes en netwerken met andere corporaties

Met de landelijke branchevertegenwoordiger Aedes is regelmatig overleg gevoerd over diverse volkshuisvestelijke onderwerpen, onder andere het verduurzamingsbeleid en het functioneren van de benchmark.

De directeur-bestuurder van Groen Wonen Vlist neemt deel aan een aantal directeuren-netwerken. Dit gaat om het samenwerkingsverband van kleine woningcorporaties in Zuid-Holland en de kring van directeur-bestuurders midden- en kleine woningcorporaties. Dergelijke netwerken zijn onmisbaar voor het verwerven van kennis en contacten en het delen van opgaven en dilemma's.



Jaarverslag 2023

3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Regionale klachtencommissie

Er is in 2023 geen zaak bij de Regionale klachtencommissie aanhangig gemaakt.

Huurcommissie

Er is in 2023 1 klacht bij de Huurcommissie aanhangig gemaakt, GWV is in het gelijk gesteld.

Huurdersvereniging

Met Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV) is structureel overleg gevoerd over verschillende onderwerpen, onder andere de projecten, de jaarlijkse huurverhoging, de kwaliteit van de dienstverlening en doorstroombeleid.

Bij sloop-nieuwbouwprojecten zoals de herontwikkeling van de Hoflaan, de Rembrandtlaan en de Frans Halsstraat hebben we veelvuldig met HB HSV overlegd over de gewenste invulling qua woningen. Daardoor liggen er nu voorstellen die goed getoetst zijn aan de wensen van de huurders. HB HSV is actief betrokken bij het tripartite proces rond het tot stand komen van prestatieafspraken.

Huurders- en ledenbijeenkomsten

In 2023 zijn er verschillende huurders- en ledenbijeenkomsten in de afzonderlijke dorpen geweest. Twee keer per jaar organiseren we buurtborrels in Haastrecht en Stolwijk die goed worden bezocht (60-80 bewoners). Thema's waren dit jaar koersplan 2024-2027 en duurzaamheid.

Ook heeft de Algemene Ledenvergadering van Groen Wonen Vlist plaatsgevonden in juni 2023 met als thema betaalbaarheid.

Bewonersbezoeken

De directeur-bestuurder bezoekt regelmatig bewoners die graag wat willen afstemmen, hun zorgen of juist complimenten willen overbrengen.

Bewonersparticipatie

Wij proberen het contact te onderhouden middels vaste contactpersonen in de appartementencomplexen. Bij verbeterprojecten worden de huurders altijd actief betrokken middels advies/klankbordgroepen.

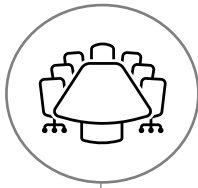
1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023



Jaarverslag 2023

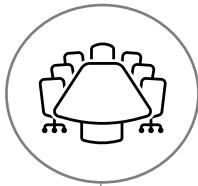
3.12 Aedes Benchmark

Brancheorganisatie Aedes meet ieder jaar de prestaties van woningcorporaties. Alle deelnemende woningcorporaties worden met elkaar vergeleken en verdeeld in klassen. Groen Wonen Vlist doet ook ieder jaar mee aan de benchmark. De Aedes-benchmark bestaat uit vijf prestatievelden. Hoe doen wij het als woningcorporatie op thema's als: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid?

- Huurdersoordeel gaat over de tevredenheid van de huurders bij het betrekken en verlaten van een woning en reparatieverzoeken
- Bedrijfslasten gaat over de kosten die woningcorporaties maken. Denk bijvoorbeeld aan personeel, kantoor en ICT.
- Duurzaamheid gaat in op de isolatieprestatie, energielabelwaarde en de CO2-uitstoot.
- Onderhoud en verbetering gaat over de kosten en investeringen van woningcorporaties om de woningen te onderhouden en verbeteren. Hierbij wordt ook gekeken naar de door de huurder ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit.
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid gaat om de maatschappelijke prestatie die een woningcorporatie levert om betaalbare woningen aan te bieden.

Er zijn per benchmarkonderdeel drie klassen: A, B en C. De corporaties met de beste scores vallen in klasse A, de middengroep in klasse B en de corporaties met de mindere scores in C.

We zijn erg trots op de resultaten, we doen het goed! De belangrijkste is de A-score die we van onze huurders krijgen, een waardering voor de dagelijkse inzet van alle collega's van Groen Wonen Vlist. Zij doen er alles aan om iedereen een zo goed mogelijk huis en woonomgeving te bieden. Het is fijn dat we, ondanks de coronacrisis, onze inspanningen terugzien in deze mooie score. Tegelijkertijd zien we natuurlijk ook verbeterpunten terug in de resultaten. De uitkomsten worden goed geanalyseerd de komende periode, om te zien waar we nog stappen moeten zetten.



Jaarverslag 2023

3.12 Aedes Benchmark

1. Algemeen

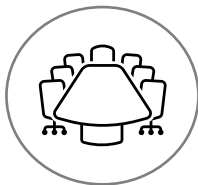
2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Resultaten Aedes-benchmark 2023			
Groen Wonen Vlist (L1573)			
Prestatieveld Huurdersoordeel	2023	2022	2021
Nieuwe huurders	8,0	8,0	7,9
Huurders met reparatieverzoek	8,1	8,1	8,1
Vertrokken huurders	7,5	7,5	7,8
Prestatieveld Bedrijfslasten	2023	2022	2021
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 1.081	€ 931	€ 858
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	2023	2022	2021
Geharmoniseerde instandhoudingskosten	€ 3.077	€ 1.739	€ 3.660
Ervaren woningkwaliteit	7,4	7,4	7,4
Technische woningkwaliteit (EP2)	194,1 kWh/m ²	204,0 kWh/m ²	204,0 kWh/m ²
Prestatieveld Duurzaamheid	2023	2022	2021
EP2	194,1 kWh/m ²	204,0 kWh/m ²	204,0 kWh/m ²
CO2-uitstoot	19,1 kg/m ²	19,5 kg/m ²	19,2 kg/m ²
Isolatieprestatie	48,8 kWh/m ²	52,1 kWh/m ²	52,1 kWh/m ²
Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid	2023	2022	2021
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)	0,0%	0,0%	0,0%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-9,7%	6,2%	-1,5%
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	80%	81,7%	80,0%
Huurprijs (DAEB)	€ 575	€ 552	€ 551
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	68%	68,4%	69,2%
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	4,1%	0,2%	3,4%
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens	70%	66,7%	70,0%
Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)	88%	99,6%	90,1%



Jaarverslag 2023

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

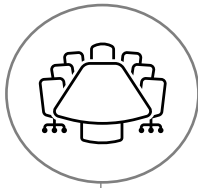
5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Groen Wonen Vlist streeft ernaar om aan haar financiële verplichtingen op korte en langere termijn te blijven kunnen voldoen en toegang te houden tot de kapitaalmarkt. De jaarlijkse meerjarenprognose is een belangrijk instrument om te toetsen of alle voorgenomen activiteiten (nieuwbouw, renovatie en verkoop) haalbaar zijn op financieel gebied. Onze externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Woonautoriteit (ILT) toetsen jaarlijks of Groen Wonen Vlist aan de eisen voldoet. Ook in 2023 is de beoordeling positief uitgevallen.

Beleidsmatige beschouwing

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- *Aanpassingen van de huurstijgingsparameter:* bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Groen Wonen Vlist bij mutatie de nieuwe huur, mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als afslag de beste schatting is verwerkt.
- *Basis-versie Groen Wonen Vlist:* bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Groen Wonen Vlist actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- *Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten* versus investeringen en/of toerekeningen van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- *Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.*
- *Full-variant Groen Wonen Vlist:* Er is 1 BOG in exploitatie waarvoor de Full-variant wordt gebruikt. BOG wordt dezelfde waarde opgenomen in de beleidswaarde als in de marktwaarde in verhuurde staat. Hierdoor wordt er geen wijziging opgenomen



Jaarverslag 2023

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

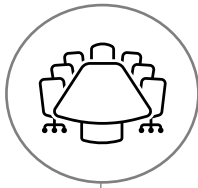
Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie
Het bestuur van Groen Wonen Vlist heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in de lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit, dit bedraagt circa € 57,7 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo verslagjaar bestaat uit de volgende onderdelen.

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde		x € 1.000	
Stap	Betreft	2023	2022
	Marktwaarde verhuurde staat	182.773	190.103
1	Beschikbaarheid; voor het bezit is doorexploiteerscenario gehanteerd.	24.418	31.399
2	Betaalbaarheid; markthuur is vervangen door streefhuur.	-77.973	-93.659
3	Kwaliteit; marktnorm voor onderhoud is vervangen door norm van GWV.	-1.248	-7.503
4	Beheer; marktnorm voor beheer is vervangen door norm van GWV.	-2.870	-4.379
		-57.673	-74.142
	Beleidswaarde	125.100	115.961
	Niet DAEB begrepen in beleidswaarde	115	120

Dit impliceert dat circa 37,3% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Verloop beleidswaarde

Verloop beleidswaarde	
Betreft	x € 1.000
Beleidswaarde primo jaar	115.961
Voorraadmutaties woningen	1.904
Vastgoedgegevens / methodische wijzigingen	-505
Validatie	-4.843
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	-9.754
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	22.342
Mutatie niet woningen	-5
Totaal mutaties	9.139
Beleidswaarde ultimo jaar	125.100



Jaarverslag 2023

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Resultaat en financiële meerjarenprognose

De winst- en verliesrekening sluit in 2023 met een negatief jaarresultaat (na belastingen) van € -14,0 miljoen. Geraamd was in de begroting 2023 een negatief jaarresultaat na belasting van € -0,3 miljoen. Dit komt neer op een negatief verschil van € -13,7 miljoen.

De belangrijkste afwijking t.o.v. begroting betreft:

- Lasten onderhoudsactiviteiten € 3,4 miljoen positief; doorschuif- en vervallen posten planmatig onderhoud in totaal € 0,7 miljoen. Onderhoudsdeel renovatieprojecten wat geactiveerd is vanwege het feit dat het een ingrijpende verbouwing is € 2,7 miljoen.
- Waardeveranderingen € -17,6 miljoen negatief; Wijzigingen van het handboek 2023 inclusief correctie handboek 2022.
- Belastingen; als gevolg van mutatie latentie compensabele verliezen, vormen latentie waardeverschillen en een acute vpb last € 0,5 miljoen positief.

De waardeveranderingen en belastingen totaal € 17,1 miljoen negatief, zijn niet beïnvloedbaar door Groen Wonen Vlist. Het resultaat op onderhoud € 3,4 miljoen positief betreft eigen beleid.

Financiële positie Groen Wonen Vlist

In onze begroting en meerjarenprognose zijn de meest relevante financiële ratio's opgenomen. Op grond van deze ratio's en de daarbij gestelde normen kan het voorgenomen (financiële) beleid getoetst worden aan de interne normen; voor de interne normen conformeren we ons aan het gezamenlijk beoordelingskader AW/WSW.

De volgende financiële ratio's zijn benoemd.

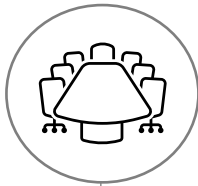
- Rente dekkingsgraad (ICR); gestelde norm is > 1,4.
- Loan to value o.b.v. beleidswaarde; gestelde norm is < 85%.
- Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde; gestelde norm is 15%.
- Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde; gestelde norm < 70%.

Rentedekkinggraad (ICR)

De rentedekkinggraad geeft de mate aan waarin Groen Wonen Vlist uit de operationele kasstroom (voor belastingen en rentebetalingen) aan haar renteverplichtingen kan voldoen. De (interne) norm is op dit moment 1,4.

Rentedekkinggraad (ICR) * € 1.000			
Omschrijving bedragen	Begroot 2023	Werkelijk 2023	Werkelijk 2022
Operationele kasstroom exclusief rente, verkopen	563	2.027	-1.454
Rentelasten	278	261	278
Rentedekkinggraad (norm > 1,4)	2,03	7,76	-5,23

De rentedekkinggraad voldoet in 2023 ruim aan de norm, dit in tegenstelling tot 2022. Het omzetten van het complex Trompstraat naar een ingrijpende verbouwing waardoor alle kosten geactiveerd zijn heeft het gewenste resultaat opgeleverd.



Jaarverslag 2023

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Loan to value

Loan to Value geeft de verhouding aan tussen schuldrestant van de leningen en de beleidswaarde.

Loan to value o.b.v. beleidswaarde			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2023	Werkelijk 2023	Werkelijk 2022
Schuldrestant leningen	28,471	25.510	21.859
Beleidswaarde	126.948	125.100	115.961
Loan to value (norm < 85)	22,43	20,39	18,85

De loan to value voldoet ruimschoots aan de gestelde norm.

Solvabiliteit

Onder solvabiliteit wordt verstaan de mate waarin Groen Wonen Vlist op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. Met de solvabiliteit wordt het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal. Het eigen vermogen en balanstotaal is gebaseerd op de waardering beleidswaarde.

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2023	Werkelijk 2023	Werkelijk 2022
Eigen vermogen; overige reserve	101.334	96.920	94.450
Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde	130.900	128.591	120.416
Solvabiliteit (norm > 15,0)	77,41	75,37	78,44

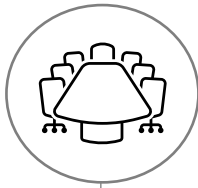
De solvabiliteit voldoet aan de gestelde norm.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer van de marktwaarde in verhuurde staat ten opzichte van de marktwaarde van de lening portefeuille.

Dekkingsratio			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2023	Werkelijk 2023	Werkelijk 2022
Schuldrestant leningen (MW)	28.471	25.014	19.759
Marktwaarde in verhuurde staat	199.876	182.773	190.103
Dekkingsratio (norm < 70,0)	14,24	13,69	10,39

De dekkingsratio voldoet aan de gestelde norm.



Jaarverslag 2023

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Onderpandratio

Het onderpandratio betreft de geborgde leningen van het WSW en het deel van de eenheden wat in onderpand is gegeven bij het WSW. Bij Groen Wonen Vlist betreft dit alle leningen en alle eenheden. Daarmee is de onderpandratio gelijk aan de dekkingsratio.

Onderpandratio			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2023	Werkelijk 2023	Werkelijk 2022
Marktwaaarde leningen met WSW borging	28.471	25.014	19.759
Marktwaaarde vastgoed in onderpand WSW	199.876	182.773	190.103
Dekkingsratio (norm < 70,0)	14,24	13,69	10,39

Het onderpandratio voldoet aan de gestelde norm.

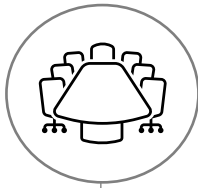
Prognoses van onze financiële positie

Voor de komende vijf jaar is de toekomstige verwachte financiële positie af te leiden uit de laatst opgestelde en vastgestelde financiële meerjarenprognose. In deze prognose is het meest actuele beleid vertaald naar financiële gegevens. Dit is gebeurd op basis van de vastgestelde parameters. Cijfers in de tabel zijn gebaseerd op de waardering op marktwaaarde in verhuurde staat. Financiële kengetallen bepaald conform beoordelingskader van AW/WSW.

Financiële positie, prognose	bedragen * € 1.000					
	norm	2024	2025	2026	2027	2028
Balans o.b.v. marktwaaarde						
Eigen vermogen		169.534	179.920	184.972	189.319	193.417
Vreemd vermogen		42.645	43.484	45.629	46.984	47.528
Balanstotaal		215.130	225.206	232.342	238.073	242.727
Financiële kengetallen						
Rente dekkingsgraad (ICR)	> 1,4	12,1	3,8	3,7	3,6	3,3
Loan to value o.b.v. beleidswaaarde	< 85	29,2	28,1	29,1	29,5	29,8
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaaarde(%)	> 20	69,8	70,7	69,9	69,4	69,3
Dekkingsratio o.b.v. marktwaaarde	< 70	20,0	19,4	20,2	20,2	20,1

Over onze financiële toekomst kunnen we positief zijn. Alle financiële kengetallen ontwikkelen zich ruim boven de gestelde normen. De ICR is in 2024 éénmalig zeer hoog door een verwachte VPB belasting teruggave van de afgelopen jaren. Vanaf 2025 is de ICR weer op het niveau van de afgelopen jaren.

Bovenstaande cijfers zijn op basis van het huidige beoordelingskader. Vanaf boekjaar 2025 wordt de beleidswaaarde op een andere wijze berekend. De verwachting is dat de beleidswaaarde zal stijgen. In de dPi dienen alle corporaties de nieuwe beleidswaaarde in. Op basis van die input zullen de normen van het beoordelingskader ook worden aangepast. De verwachting is dat de nieuwe beleidswaaarde niet leidt tot hogere of lagere financieringsmogelijkheden voor de gehele sector.



Jaarverslag 2023

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Beheersing risico's

Strategie

Wij hebben een meerjarig strategisch beleidsplan, dat elk jaar op actualiteitswaarde getoetst wordt. Daarmee zijn we in staat om veranderingen in de markt en regelgeving snel en flexibel te volgen. Wij volgen actief de korte en lange termijn ontwikkelingen qua regelgeving, demografie, economie etc., zowel lokaal als landelijk. De ontwikkelingen vertalen we naar onze strategie. Daar waar woningen een lange levensduur hebben, geven we aan courante woningtypes de voorkeur. Die zijn minder gevoelig voor leegstand als de vraag inzakt. Om die reden nemen wij bijvoorbeeld maar beperkt zeer kleine woningen (voor starters) in onze voorraad op.

Een belangrijke opgave is de verduurzaming van het bezit. Door de overheid wordt geëist dat het bezit in 2050 energieneutraal is. De doorrekening van ons duurzaamheidsbeleidsplan leerde ons en vrijwel alle andere corporaties dat we op de lange termijn niet genoeg financiële middelen hebben om deze verduurzamingsopgave te bekostigen. Voor de verduurzaming op kortere termijn zijn de financiële middelen wel toereikend. Om die reden zijn we toch gestart met het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen.

Vanzelfsprekend monitoren we nauwlettend het effect op onze financiële positie. Continuïteit staat voorop. Op de lange termijn moeten we onderzoeken hoe we de financiële situatie passend kunnen houden. Een aantal complexen gaan qua bouwkundige staat het streefjaar 2050 niet halen en zullen voor dat jaar gesloopt worden. Die woningen verduurzamen we maar beperkt.

Operationele risico's

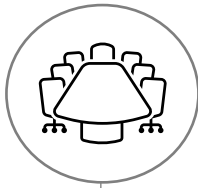
De organisatie gebruikt verschillende besturingssystemen om de voortgang van de werkzaamheden, de kwaliteit en de uitvoering te bewaken.

In een controle-plan en in de procedures zelf is vastgelegd hoe de interne controle plaatsvindt. Bij belangrijke processtappen worden altijd dubbele controles uitgevoerd. Regelmatig wordt er een interne controle uitgevoerd op processen, er wordt gecontroleerd of de processen zijn verlopen zoals beschreven. De voortgang en de uitgaven worden bewaakt via de reguliere planning- en controle cyclus. De weerslag daarvan is te vinden in de tertiaalrapportages, die met de Raad van Commissarissen besproken worden. De accountant voert jaarlijks een audit controle uit.

Het jaren geleden ingevoerde risicomanagement zorgt ervoor dat we voldoen aan wet- en regelgeving, dat we processen beheersen en dat we adequater kunnen inspelen op externe en interne ontwikkelingen. Door stelselmatig risico's in kaart te brengen en passende beheersingsmaatregelen te nemen kunnen we beter prioriteiten stellen en keuzes maken, faalkosten en imagoschade kunnen we terugdringen.

Fraude risico analyse

De belangrijkste frauderisico's die zijn geïdentificeerd en geëvalueerd zijn zelfverrijking, onvolledigheid van opbrengsten, inkoop tegen niet-zakelijke voorwaarden, doorbreken van interne beheersingsmaatregelen, onvolledige opbrengstverantwoording bij verkoop aan derden en het ongeoorloofd wijzigen van inschrijftijden van woningzoekenden. Er zijn diverse beheersmaatregelen getroffen om de kans op fraude en de impact van fraude zoveel mogelijk te beperken. Waar mogelijk en nodig werken we met het vier-ogen-principe en er zijn diverse andere controlemaatregelen ingebouwd. Groen Wonen Vlist heeft verder een gedragscode integriteit en regels over inkoop en aanbestedingen vastgelegd. Alle belangrijke processen zijn vastgelegd in procedures. Die worden regelmatig geëvalueerd en zo nodig aangepast. Bevoegdheden zijn vastgelegd in een procuratieschema.



Jaarverslag 2023

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Bepaalde processen zijn vrijwel geheel bij één persoon ondergebracht, maar op de essentiële onderdelen vindt 4-ogen-principe plaats. Dit is inherent aan een kleine organisatie. Uitvoering van die processen wordt gecontroleerd en bewaakt.

Er zijn in 2023 geen signalen of aanwijzingen geweest dat bewust of onbewust van procedures is afgeweken. Jaarlijks vinden steekproefsgewijze interne controles plaats om te beoordelen of de vastgestelde procedures gevolgd worden. In 2024 zullen wij onze fraude risico analyse herijken, waarbij we meer sector specifieke risico's zoals aanbestedingen en toewijzingen zullen toevoegen. Daarbij ook beschreven de beheersingsmaatregelen en eigenaren. In het 1^e kwartaal is hier een themasessie aan geweid door RvC en Directeur Bestuurder onder leiding van een extern deskundige. De interne doorvertaling van de verbeteringen staan voor 2024 gepland.

Financiële risico's

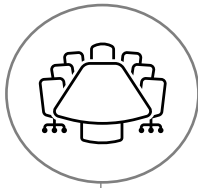
Wij gebruiken scenario's om vooraf een inschatting te maken van effecten van bepaalde (te verwachten) overheidsmaatregelen of andere risico's met financiële impact. Daarop anticiperend voeren we een financieel beleid met voldoende bufferruimte om veranderende of nieuwe overheidsmaatregelen op te vangen. De scenario's in onze laatste meerjarenprognose geven onverminderd een positief beeld, te zien op alle ratio's, kengetallen en wat betreft de liquiditeit. Wel is de ruimte een belangrijk stuk verkleind door de verwachte toekomstige extra investeringen in verduurzaming en de stijgende rente.

De risico's vanuit de financiële markten zijn op dit moment voor ons niet groot. Integendeel, de rentestanden van de afgelopen jaren hebben geleid tot het aanzienlijk verlagen van onze gemiddelde rentevoet. Daarbij hebben we de gemiddelde rentevoet terug kunnen brengen naar 1,44%. In 2023 is de rente gaan stijgen. Verwacht wordt dat de rente in 2024 stabiel blijft en dat daarna de rente gaat dalen. Wij verwachten dat de gemiddelde rentevoet de komende 5 jaren omhoog zal gaan doordat wij voor onze nieuwbouw en groot onderhoud ca € 21 miljoen aan externe financiering nodig hebben.

Wij nemen de te verwachten (te realiseren) huurstijging in onze begroting en meerjarenprognoses op zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken (NPA). In de begroting van 2024 is rekening gehouden voor de komende 3 jaar een stijging van de CAO loon -0,5%, van 2026 hanteren wij de prijsinflatie.

Het merendeel van de huurinkomsten gebruiken we voor onderhoud en investeringen in woningen. De afgelopen 2 jaren hebben we relatief veel groot-onderhoud uitgevoerd aan onze woningen. Verder is de sloop-nieuwbouw van de complexen aan de Hoflaan en de Rembrandtlaan/Frans Halsstraat afgerond of in uitvoering. Hiermee zijn forse investeringen gemoeid. Daarnaast hebben we ons investeringsprogramma voor verduurzaming uitgebreid. Het is zaak om de kostenrisico's in de verschillende trajecten overzichtelijk te houden en te beheersen. Daarvoor zullen keuzes gemaakt moeten worden qua prioritering van uitvoering. Vertrekpunt is altijd dat de omvang van de investeringen binnen onze financiële ruimte moet blijven.

Door een goed voorbereide en volledige aanbesteding of door goede samenwerking in bouwteamverband proberen wij onduidelijkheden met kans op meerwerk te voorkomen. Overigens wordt het wel of niet uitvoeren van projecten getoetst aan het investeringsstatuut en worden projecten fasegewijs ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. We laten grote projecten vooraf door een externe partij toetsen op volledigheid, procesafspraken en financiële uitgangspunten.



Jaarverslag 2023

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Risico's bij geautomatiseerde systemen

Ons primair administratief systeem is ondergebracht bij NCCW. Dat betekent dat onze belangrijkste databestanden niet gevoelig zijn voor uitval (bijv. door brand). Voor onze kantoorautomatiseringsbestanden maken we ook externe back-ups (dagelijks). De kans op bestandsverlies is dus minimaal. Elk systeem kan gehackt worden; door onze interne controles is de kans op ontdekken van veranderingen groot en kunnen we snel teruggrijpen op oude bestanden. Betalingen lopen via 3 personen en via de systemen van onze huisbanken, daar kunnen hackers via onze systemen niet bijkomen. Onze medewerkers zijn ook geïnstrueerd om verdachte bestanden niet te openen om het 'in sluipen' in de systemen te voorkomen. Mocht hardware door brand niet meer te gebruiken zijn, dan kunnen wij uitwijken.

In 2023 hebben wij in samenwerking met onze ICT leverancier Computerwacht, ondersteund door adviesbureau Hersense, een plan ontwikkeld voor de professionalisering van onze IT beheersingsmaatregelen. De uitvoering van deze maatregelen zal plaatsvinden in 2024: overgang naar The Cloud i.p.v. de lokale server, werken met SharePoint en een ander ERP systeem. Ook is er een cybersecurity scan uitgevoerd waar nu op de aandachtspunten opvolging tot verbetering wordt gegeven.

Financieren en beleggen

Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille in 2023 is 1,44%. Per einde verslagjaar bestaat er geen rekeningcourant kredietfaciliteit. Er zijn geen investeringen en beleggingen in het buitenland gedaan. Ook heeft er geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen conform MG 2005-04 plaatsgevonden. Groen Wonen Vlist heeft geen derivaten in de portefeuille.

Verbindingen

In 2023 is Groen Wonen Vlist geen verbinding aangegaan. In 2023 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

Vestia akkoord

Begin 2021 heeft Groen Wonen Vlist een akkoord gegeven op het voorstel om de Vestia problemen op te lossen door de sector. Voorwaardelijk is gesteld dat ook de overheid en belasting een bijdrage levert in dit proces. De impact voor Groen Wonen Vlist is c.a. € 12,- tot € 14,- per woning per jaar. Totaal komt dit neer op ca. € 14.000 per jaar. Dit gedurende 40 jaar.

Eenmalige huurverlaging

In 2023 is voor 289 huurders de huur verlaagd door uitvoering van de afspraken in de NPA. Van de huurders met een inkomen van maximaal 120% van het minimumloon is de huur verlaagd naar €575,03. In onze begroting van 2023 was dit ook opgenomen. De afwijking van de begroting is beperkt. De continuïteit is nog steeds gewaarborgd.

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 zijn de nationale prestatie afspraken gepresenteerd. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks investeringsruimte vrij. Daar tegenover staan nu bindende Nationale Prestatieafspraken. De Nationale Prestatieafspraken omvatten o.a. de verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen, verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens, verbetering van de leefbaarheid en vergaande verduurzaming. Nog niet alle afspraken zijn in de begroting voor 2024 ingerekend. Voornamelijk voor de bouwproductie is Groen Wonen Vlist afhankelijk van de provincie en de gemeente voor het beschikbaar stellen van grond. De huurverhogingen en huurverlagingen zijn ingerekend en (deels) verwerkt. Het beschikbare geld voor verduurzaming is verhoogd en in 2023 zijn de scenario's verder uitgewerkt.



Hoofdstuk 4: Organisatie



Jaarverslag 2023

4. Organisatie

1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023

Inhoudsopgave

4.1 Missie en profiel	49
4.2 Governancecode	50
4.3 Stakeholders	51
4.4 Bestuur	52
4.5 De vereniging	53
4.6 Werkorganisatie	54
4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvestering	55



Jaarverslag 2023

4.1 Missie en profiel

1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023

In 2018 is door het bestuur de strategische visie 2019-2022 vastgesteld, deze is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. Door de veranderende omstandigheden op de woningmarkt en de landelijke prestatieafspraken is besloten om de strategische visie met een jaar te verlengen en in 2023 te werken aan een nieuwe. In maart 2024 is er een nieuw koersplan vastgesteld voor de periode 2024-2027. Onderstaande missie en doelen zijn nog gebaseerd op de vorige periode.

De missie van Groen Wonen Vlist:

We bieden betaalbaar en prettig wonen in een dorps- en groene omgeving voor:

- mensen met een laag inkomen;
- mensen die vanwege een bijzondere omstandigheid niet zelf in woonruimte kunnen voorzien.

We hebben ons de volgende doelen gesteld:

1. Het verhuren van goede, passende en betaalbare woningen aan mensen met een laag inkomen.
2. Het zorgen voor voldoende woningen met een goede (basis)kwaliteit die tegemoetkomen aan de woonwensen en behoeften van onze doelgroep. Hierbij hebben we ook aandacht voor het behouden van aantrekkelijke woonmilieus. We zorgen voor signaleren en (wanneer mogelijk) het oplossen van knelpunten in het wonen van onze huurders.
3. Het voeren van een goede dialoog met onze omgeving; huurders, huurdersorganisaties, de gemeente, professionele partijen, vrijwilligersorganisaties etc. over onze doelen en activiteiten.
4. Het effectief bereiken van onze (strategische) doelen tegen lage bedrijfskosten.
5. Het jaarplan bevat de operationele vertaling van de doelen. De beleids- en jaarplannen worden besproken met de gemeente, de huurdersvereniging en andere partijen. Onze grootste opgave ligt, naast het realiseren van een aantal projecten, in het verduurzamen van het totale bezit.



Jaarverslag 2023

4.2 Governancecode

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Groen Wonen Vlist leeft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties na. De Governancecode Woningcorporaties is in 2022 in een workshop van de Raad van Commissarissen behandeld. De Raad van Commissarissen volgt de voortgang van de afgesproken doelen en van de reguliere processen aan de hand van een viermaandelijke rapportage. Intern wordt gewerkt met week- en maandrapportages en afstemmingen.

In 2022 is het toezichtskader van Groen Wonen Vlist geactualiseerd. Er is een nieuwe integriteitscode en een klokkenluidersregeling vastgesteld op basis van nieuwe wetgeving. Ook andere belangrijke zaken als een reglement van de Raad van Commissarissen en een treasurystatuut en –beleid zijn aanwezig. In 2024 zal er nog een investeringskader worden opgesteld.



Jaarverslag 2023

4.3 Stakeholders

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Groen Wonen Vlist heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- De leden van de woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist;
- De huurders van de woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist;
- Huurdersvereniging Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist;
- De gemeente Krimpenerwaard in al haar geledingen;
- Professionele organisaties die actief zijn op het gebied van wonen (en ook zorg);
- Lokale organisaties zoals Welzijn Krimpenerwaard, Dorpsvereniging Vlist, Dienstencentrum Hof van Stein en vrijwilligersorganisaties;
- Politieke partijen in de gemeente Krimpenerwaard;
- Regio Midden-Holland;
- Provincie Zuid-Holland;
- Stichting Knarrenhof Krimpenerwaard;
- Overige corporaties in de regio.

Met alle partijen is formeel en informeel overleg.



Jaarverslag 2023

4.4 Bestuur

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

Het bestuur bestaat vanaf 1 juni 2021 uit één persoon, de heer G.W.H. Kamps, die tevens de functie van directeur-bestuurder vervuld. Met hem is een arbeidscontract voor onbepaalde tijd aangegaan.

De bestuurder is onafhankelijk en heeft geen leningen en/of garanties verkregen van Groen Wonen Vlist. De bestuurder is lid van de strategische klankbordgroep sociaal domein bij Aedes en is per 1 juni 2024 Voorzitter geworden van de Directeurenkring kleine corporaties Zuid Holland.

Het bestuur van woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist verklaart hierbij dat uitsluitend volkshuisvestelijke en maatschappelijke werkzaamheden zijn verricht en dat middelen zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting in de gemeente.

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

- De realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- De strategie;
- De financiering;
- Het beleid;
- De resultatenontwikkeling;
- Het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling, en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de Raad van Commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten omschreven. Een aantal besluiten van de bestuurder is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Belangrijke bestuursbesluiten in 2023 waren o.a.:

- Het vaststellen van het huur (aanpassing)beleid;
- Besluiten volgend uit de jaarbegroting;
- (Deel)besluiten rond de herontwikkelingsprojecten Hoflaan en Rembrandtlaan;
- Besluit rond verduurzaming, project Trompstraat eo.

Waar dat statutair noodzakelijk was is voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen verkregen.



Jaarverslag 2023

4.5 De vereniging

1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023

De vereniging telt per 31 december 2023 218 leden, 16 leden zijn geen huurder van Groen Wonen Vlist. Er wordt jaarlijks een contributie van € 5,- gevraagd.

De jaarlijkse Algemene ledenvergadering is gehouden op donderdag 29 juni 2023 in het Grand Café Concordia te Haastrecht. De volgende zaken zijn aan de orde gekomen:

- Landelijke ontwikkelingen;
- Terugblik en vooruitblik
- Goedkeuring jaarrekening 2022 Groen Wonen Vlist;
- Vaststelling verslag Algemene Ledenvergadering 2022;
- Vaststelling contributie 2023.
- Dialoog over de betaalbaarheid van het wonen



Jaarverslag 2023

4.6 Werkorganisatie

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

De organisatie kent een platte structuur met één leidinggevende (directeur-bestuurder) en daaronder een aantal medewerkers:

Uren	Team Beleid en strategie	Functieprofiel
36	Directeur Bestuurder	Strategie en beleid, relatiebeheer stakeholders
36	Bestuursadviseur	Communicatie, HR, ondersteuning directeur-bestuurder en RvC
32	Coördinator Bedrijfsvoering/Financiën	Financiën en Bedrijfsvoering tactisch, operationeel
	Team Wonen	
24	Coördinator Wonen	Verhuur, huurincasso, sociaal beheer en bewonersbegeleiding
28	Woonconsulent	Verhuur, huurincasso, sociaal beheer en bewonersbegeleiding
20	Woonconsulent	Verhuur, huurincasso, sociaal beheer en bewonersbegeleiding
24	Woonconsulent	Verhuur, huurincasso, sociaal beheer en bewonersbegeleiding en telefonie
24	Klantconsulent	NPO, balie, telefonie, postverwerking, facilitair
	Team Onderhoud	
36	Coördinator Onderhoud	NPO, PO, Verduurzaming
36	Senior consulent onderhoud	NPO, PO, Verduurzaming
8	Projectleider nieuwbouw	Inhuur, 8 uur gemiddeld per week, personele lasten in projecten

Het aantal Fte's komt uit op ruim 8. Voor de ondersteuning van de jaarrekening, begroting en tertiaal rapportages huren we van woningcorporatie De Woningraat iemand in voor de coördinatie. Voor de begeleiding van de sloop-nieuwbouw projecten huren we een projectleider in.

Er zijn geen verbindingen of nevenstructuren. Met de corporaties uit de Krimpenerwaard wordt middels een federatie samengewerkt op het gebied van woonruimteverdeling en visieontwikkeling.

1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2023



Jaarverslag 2023

4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

In dit verslag heeft het bestuur verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid. Zij verklaart hierbij dat zij op deze wijze invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting' en dat de middelen van de vereniging in het verslagjaar uitsluitend zijn en zullen worden besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Haastrecht, 16 juli 2024
Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist

G.W.H. Kamps, Directeur-bestuurder



Hoofdstuk 5: Inhoudsopgave jaarrekening 2023



Jaarverslag 2023

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2023

1. Kengetallen	59
2. Balans	60
3. Winst- en verliesrekening	62
4. Kasstroomoverzicht	63
5. Grondslagen voor de waardering	64
6. Grondslagen voor bepaling resultaat	73
7. Grondslagen voor kasstroomoverzicht	76
8. Toelichting op de activa	77
9. Toelichting op de passiva	86
10. Niet in de balans opgenomen verplichtingen	90
11. Gebeurtenissen na balansdatum	91
12. Toelichting op de winst- en verliesrekening	92
13. WNT	97
14. Gescheiden winst- en verliesrekening	98
15. Gescheiden kasstroomoverzicht	99
16. Overige gegevens	100
17. Controleverklaring van de accountant	101



Jaarrekening 2023

KENGETALLEN	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen; sociale verhuur	1000	988	1030	1030	1031
2. Woningen; niet sociale verhuur	0	0	0	0	0
3. Woningen in aanbouw	0	12	0	0	0
	<u>1000</u>	<u>1000</u>	<u>1030</u>	<u>1030</u>	<u>1031</u>
4. Garages/parkeerplaatsen	43	43	43	43	43
5. Bedrijfsruimten	1	1	1	1	1
6. Maatschappelijk	3	3	3	3	3
	<u>1047</u>	<u>1047</u>	<u>1077</u>	<u>1077</u>	<u>1078</u>
Kwaliteit van de woningen (per woning * € 1)					
1. Kosten reparatieonderhoud	218	241	173	196	169
2. Kosten mutatieonderhoud	237	542	434	423	399
3. Kosten dynamisch onderhoud	397	270	399	263	368
4. Kosten planmatig onderhoud	571	57	426	1.548	1.139
5. Toegerekende organisatie kosten	232	218	133	97	99
6. Totaal kosten onderhoud	1.655	3.882	1.565	2.528	2.174
Het verhuren van woningen					
1. Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	-0,86	2,07	0,00	2,46	1,38
2. Aantal woningmutaties	45	71	60	60	57
3. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de bruto-jaarhuur	0,52	0,61	0,74	0,67	0,81
4. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de netto jaarhuur	0,74	0,58	2,03	0,43	0,90
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	75,4	78,4	75,4	67,0	63,9
2. Weerstandsvermogen	23,5	23,1	25,9	28,2	30,3
3. Liquiditeit (current ratio)	1,3	2,9	2,4	6,1	2,4
4. Rentabiliteit eigen vermogen	38,4	50,1	46,5	20,1	31,3
5. Rentabiliteit vreemd vermogen	1,5	1,3	1,4	1,9	2,1
6. Rentabiliteit totaal vermogen	-7,2	8,3	11,4	5,2	8,8
7. Operationele kasstroom per vhe	1.687	1.705	2.025	882	1.912
Balans (per woning * € 1)					
1. Eigen vermogen	41.568	38.481	39.729	37.582	38.205
2. Herwaarderingsreserve	112.775	122.315	109.026	92.687	84.246
3. Langlopende schulden	25.980	20.877	18.669	20.438	16.054
4. Materiële vaste activa in exploitatie	182.773	181.569	168.167	151.889	141.249
Winst- & Verliesrekening (per woning * € 1)					
1. Bruto-jaarhuur	7.009	6.601	6.696	6.566	6.458
2. Opbrengst overige activiteiten	26	21	21	32	65
3. Lasten onderhoud	1.655	3.882	1.565	2.528	2.174
4. Jaarresultaat	14.012-	14.432	18.482	7.540	11.950
Algemeen					
1. Overige reserve einde boekjaar per verhuureenheid	41.568	40.289	39.729	37.582	36.539
2. Overige reserve einde boekjaar in een percentage van de huren	597	586	606	575	599,8
3. Jaarresultaat in een percentage van het eigen vermogen begin boekjaar	36-	39	49	20	30,7
4. Jaarresultaat in een percentage van de netto-jaarhuur	200-	219	276	115	187,6
5. Personeelsbezetting einde boekjaar (FTE's)					
a. technisch	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
b. administratief	6,2	6,2	6,6	5,1	5,2

Definities kengetallen

Financiële continuïteit

1 Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	Het eigen vermogen verminderd met de afslag van de marktwaarde naar de beleidswaarde gedeeld door het totale vermogen verminderd met de afslag van de marktwaarde naar de beleidswaarde.
2 Weerstandsvermogen	Het eigenvermogen plus voorzieningen gedeeld door gemiddelde totaal vermogen
3 Liquiditeit	De vlottende activa in verhouding tot de vlottende passiva.
4 Rentabiliteit eigen vermogen	Jaarresultaat gedeeld door eigen vermogen
5 Rentabiliteit vreemd vermogen	Het gemiddeld vreemdvermogen (gemiddeld van vreemd vermogen per 1-1 en 31-12) gedeeld door de rentelasten uit de W&V.
6 Rentabiliteit totaal vermogen	Het gemiddeld totale vermogen (gemiddeld van totale vermogen per 1-1 en 31-12) gedeeld door het jaarresultaat plus de rentelasten uit de W&V.

Jaarrekening 2023

BALANS per 31 december (voor voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	2023	2022
ACTIVA			
<i>Bedragen in euro's</i>			
Vaste activa			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	1		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.1	182.444.109	189.802.519
Daeb vastgoed in exploitatie maatschappelijk	1.2	214.331	180.146
Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	1.3	115.000	120.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	0	153.028
Totaal vastgoedbeleggingen		182.773.440	190.255.693
<u>Materiele vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.5	197.580	209.587
<u>Financiële vaste activa</u>	2		
Latente belastingvordering	2.1	0	0
Totaal financiële vaste activa		0	0
Som der vaste activa		182.971.020	190.465.280
Vlottende activa			
<u>Voorraden</u>	3		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.1	0	0
<u>Vorderingen</u>			
- Huurdebiteuren	3.2	36.460	33.105
- Belastingen	3.3	2.883.940	1.235.596
- Overige vorderingen	3.4	9.506	30.885
Overlopende activa	3.5	40.244	36.160
<i>Subtotaal vorderingen</i>		2.970.150	1.335.746
Liquide middelen	4	309.241	2.729.802
Totaal vlottende activa		3.279.391	4.065.548
Totaal		186.250.411	194.530.828

	Ref.	2023	2022
PASSIVA			
<i>Bedragen in euro's</i>			
Eigen vermogen	5		
Herwaarderingsreserve	5.1	112.775.037	128.064.013
Overige reserves	5.2	40.289.133	42.652.619
Resultaat boekjaar overige reserve	5.3	1.279.041	-2.363.486
Verenigingsreserve	5.4	236.476	238.101
<i>Subtotaal eigen vermogen</i>		154.579.687	168.591.246
Vorzieningen	6		
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.1	0	411.223
Voorziening huurwoningen in ontwikkeling	6.2	3.257.366	2.267.556
<i>Subtotaal voorzieningen</i>		3.257.366	2.678.779
Langlopende schulden	7		
Leningen kredietinstellingen	7.1	25.124.825	20.998.844
Agio Vestia lening	7.2	469.177	480.617
<i>Subtotaal langlopende schulden</i>		25.594.002	21.479.461
Kortlopende schulden	8		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.1	385.669	379.209
Schulden aan leveranciers	8.2	1.404.723	622.092
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.3	559.454	176.928
Schulden ter zake pensioenen	8.4	8.334	8.142
Overlopende passiva	8.5	461.177	594.971
<i>Subtotaal kortlopende schulden</i>		2.819.356	1.781.342
Totaal		186.250.411	194.530.828

WINST- & VERLIESREKENING

Bedragen in euro's

	Ref.	2023 Totaal	2022 Totaal
Huuropbrengsten	9.1	6.957.680	6.870.888
Opbrengsten servicecontracten	9.2	76.643	95.708
Lasten servicecontracten	9.3	-94.894	-102.770
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-894.715	-738.863
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-1.757.880	-4.064.327
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-369.445	-1.014.567
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		3.917.389	1.046.069
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.7	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.7	0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
		0	0
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	-1.195	125.719
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-1.195	125.719
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	-7.874.518	-3.176.485
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	-9.802.787	17.480.491
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-17.677.305	14.304.006
Opbrengst overige activiteiten	9.10	25.755	22.078
Kosten overige activiteiten	9.11	-76.402	-78.602
Netto resultaat overige activiteiten		-50.647	-56.523
Overige organisatiekosten	9.12	-355.765	-317.309
Leefbaarheid	9.13	-39.468	-36.515
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.14	4.865	331
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.15	-370.402	-275.889
Saldo financiële baten en lasten		-365.537	-275.557
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		-14.572.528	14.789.890
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.16	560.970	320.277
Resultaat deelnemingen			
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		-14.011.558	15.110.167
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-14.011.558	15.110.167
Resultaat bestemming:			
Reserve		1.279.043	-2.363.486
Verenigingsreserve		-1.625	-24.882
Herwaarderingsreserve		-15.288.976	17.498.535
		-14.011.558	15.110.167

Jaarrekening 2023

Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2023	2022
	Totaal	Totaal
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	7.057.374	6.877.303
Vergoedingen	77.259	119.550
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	25.735	23.328
Rente ontvangsten	0	0
Saldo inkomende kasstroom	7.160.368	7.020.181
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	0	0
Lonen en salarissen	-511.243	-494.099
Sociale lasten	-59.829	-78.672
Pensioenlasten	-95.389	-91.894
Onderhoudsuitgaven	-1.508.104	-3.386.842
Overige bedrijfsuitgaven	-1.428.860	-1.228.436
Renteuitgaven	-261.284	-277.996
Sector specifieke heffing	-38.382	-653.912
Leefbaarheid	-11.051	-11.775
Vennootschapsbelasting	-1.479.940	-2.529.042
Saldo uitgaande kasstroom	-5.394.082	-8.752.667
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	1.766.286	-1.732.486
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA inkomende kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	125.719
Verkoopontvangsten	0	0
(des) investeringsactiviteiten overig	0	0
Saldo inkomende kasstroom MVA	0	125.719
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huurwoningen	-3.336.778	-435.691
Verbeteringen huurwoningen	-4.976.904	-1.409.469
Aankoop huurwoningen	0	0
Investerings overig	-5.544	-27.792
Investerings overig Niet-DAEB	0	0
Sloopuitgaven	0	-69.883
Externe verkoopkosten	0	0
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-8.319.226	-1.942.835
SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA	-8.319.226	-1.817.116
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overige	0	0
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA	0	0
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	6.000.000	4.000.000
Aflossing leningen	-1.867.621	-1.358.641
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.132.379	2.641.359
Mutatie liquide middelen	-2.420.561	-908.243
Liquide middelen primo jaar	2.729.802	3.638.045
Liquide middelen ultimo jaar	309.241	2.729.802

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de eenvoudige 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. De jaarrekening is opgemaakt op 21 juni 2024.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Groen Wonen Vlist hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen stelselwijziging toegepast.

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 (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel, plus eventuele verkopen binnen de TI, geassocieerd naar DAEB- en niet DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijke kasstromen aan deze DAEB-tak of niet DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet DAEB activiteiten , zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet DAEB activiteiten, zijn deze, voor zover niet direct toewijsbaar, op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de huuropbrengst DAEB verhuureenheden en de huuropbrengst niet DAEB verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend op basis van fiscaal resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latentie uit hoofde van waarderingverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet DAEB-tak op basis van relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Vastgoedbeleggingen

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend (BOG) goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Groen Wonen Vlist heeft 1 niet DAEB eenheid in bezit; betreft een BOG wat wordt verhuurd als dierenartspraktijk.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingcomplexen. Een waarderingcomplex 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 waarderingcomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingcomplex of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingcomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de

verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald aan de hand van de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Groen Wonen Vlist hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG hanteert Groen Wonen Vlist verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering

of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december van het boekjaar een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna ‘woningcorporaties’). In 2018 alsmede in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Groen Wonen Vlist en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. 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 uitgaande van het beleid van Groen Wonen Vlist.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexplotatie scenario, derhalve geen rekening houden met uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Groen Wonen Vlist bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en

prestatieafspraken met gemeenten. Groen Wonen Vlist hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximale huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Groen Wonen Vlist hanteert voor de normen de definities zoals bepaald in het handboek.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten te 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 exploitatielasten in de resultatenrekening. Groen Wonen Vlist hanteert voor de normen de definities zoals bepaald in het handboek.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RtiV.

Groen Wonen Vlist heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie.

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporatie en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2023. De beleidswaarde 2023 is € 9,139 miljoen gestegen ten opzichte van 2022. Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2023 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is. Er is een voorziening onrendabele top van toepassing.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa worden latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Hieronder is verder begrepen het commercieel vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervers verliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde)).

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd

overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Belastingen

Voorziening voor latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen tenzij Groen Wonen Vlist in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Pensioenlasten

Groen Wonen Vlist heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten voor beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien bedrag bepaalbaar is en de ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd zijn.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Jaarrekening 2023

Activa

Vaste activa

Boekjaar

Vorig boekjaar

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	182.444.109	189.802.519
1.2 Daeb vastgoed in exploitatie, niet zijnde woningen	214.331	180.146
1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	115.000	120.000
Totaal	<u>182.773.440</u>	<u>190.102.665</u>

	1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	1.2 Daeb vastgoed in exploitatie, niet zijnde woningen		1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	Totaal
Saldo begin boekjaar					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	61.207.296	1.060.582	0	130.888	62.398.766
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	128.595.224	-880.436	0	-10.888	127.703.900
Boekwaarde begin boekjaar	189.802.520	180.146	0	120.000	190.102.666
<u>Mutaties in het boekjaar</u>					
Investerings- initiele verkrijgingen	2.281.537	0	0	0	2.281.537
Investerings- uitgaven na eerste verwerking	5.672.998				5.672.998
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0				0
Herclassificatie	0				0
Aanpassing marktwaarde	-9.831.970	34.185		-5.000	-9.802.785
Overige mutaties	-5.480.975				-5.480.975
Totaal mutaties	-7.358.411	34.185	0	-5.000	-7.329.226
<u>Saldo eind boekjaar</u>					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	70.607.023	1.060.581	0	128.845	71.796.449
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	111.837.086	-846.250	0	-13.845	110.976.991
Boekwaarde einde boekjaar	182.444.109	214.331	0	115.000	182.773.440

Investerings- uitgaven na eerste verwerking

- Vloerisolatie, incl asbestsanering solar	183.300
- aanbrengen 2e toilet Dakisolatie	5.579
- Asbestsanering	6.174
- Verbeterproject	5.477.945
Totaal	<u>5.672.998</u>

Buitengebruikstellingen en afstotingen

- n.v.t.	0
Totaal	<u>0</u>

* € 1.000

Per 31 december 2023 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 112.790. Deze heeft voor € 112.731 betrekking op het Wonen DAEB-vastgoed. Voor € 59 heeft deze betrekking op het niet-zijnde wonen DAEB-vastgoed.

Verloop marktwaarde (*1000)

Marktwaarde aanvang boekjaar		190.103
Mutaties:		
Voorraadmutaties	2.247	
Mutatie van de objectgegevens	11.179	
Methodische wijzigingen handboek en software	-4.306	
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-9.085	
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-7.365	
Totaal mutatie		-7.330
Marktwaarde einde boekjaar		182.773

Marktwaarde basis

GroenWonenVlist heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor GroenWonenVlist bedraagt het validatie effect in Corop regio Oost-Zuid-Holland conform de Fakton effectenrapportage d.d. 04-04-2024 -0.70%.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Om te borgen dat het waarderingshandboek in de toekomst blijft leiden tot een waardering van de marktwaarde, wordt het handboek jaarlijks geactualiseerd. Deze actualisatie omvat een jaarlijkse aanpassing van de normen en parameters in het handboek.

Naast de jaarlijkse actualisatie wordt het handboek jaarlijks gevalideerd. Bij de validatie wordt gecontroleerd of de verkregen marktwaardes door toepassing van de basisversie van het handboek inderdaad leiden tot een aannemelijke marktwaarde voor alle corporaties in alle provincies en voor alle typen vastgoed.

Het handboek 2023 is in 2024 (29-3-2024) geactualiseerd.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (full variant voor BOG bezit). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

Bepaling van de markwaardecomplexen heeft plaatsgevonden op basis van gelijksoortig vastgoed (type), bouwjaren en geografische ligging. Indeling is zodanig dat een waarderingscomplex als een geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters conform vastgesteld handboek marktwaarde.

Voor het vastgoed niet DAEB is marktwaarde bepaald volgens de full versie. Per balansdatum is er 1 verhuureenheid (BOG) getypeerd als niet DAEB. Marktwaarde is € 115.000.

Inschakeling taxateur:

Er is sprake van een markttechnische update in 2023, de laatste volledige taxatie heeft plaatsgevonden op 31-12-2022.

Jaarrekening 2023

Parameters woonegelegenheden

	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie in %	3,90	3,80	2,40	2,00	2,00
Looninflatie in %	5,80	5,60	4,10	4,10	4,10
Bouwkostenstijging in %	5,80	5,60	4,10 #	4,10	4,10
Leegwaardestijging Zuid Holland in %	5,60	2,00	2,00	2,00	2,00
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld per vhe -EGW (uitponden)			€ 1.428 - € 2.005		
Beheerkosten per vhe - EGW			€ 509		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2023 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,088	0,088	0,088	0,088	0,088
	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Huurstijging boven loon (2023 - 2025) / prijsinflatie (2026)voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		0,00	0,00	0,00	0,50
Huurderving (% van de huursom)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mutatiekans bij doorexploiteren	Per complex bepaald minimaal 4,00% maximaal 50,00%				
Mutatiekans bij uitponden	Per complex bepaald minimaal 4,00% maximaal 50,00%				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Disconteringsvoet:			4,11% - 4,60%		

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,50 per m2 BVO BOG; MOG € 7,90				
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,90 per m2 BVO BOG; MOG € 13,20				
Mutatiekosten - marketing	14,00 % van de markthuur				
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 % van de markthuur				
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 % van de markthuur				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2023 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Disconteringsvoet:			7,85% - 9,02%		

Parameters parkeerplaatsen

	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 60,00 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 202,00 per jaar				
Beheerkosten – parkeerplaats/ gar.box	€ 30 / 41 per jaar				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2023 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Disconteringsvoet:	6,79%				

Parameters Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)

De waardebepaling is tot stand gekomen via taxatie update.
 Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Nrmhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Overdrachtskosten	Standaardpercentages	Conform basisvariant

Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen gevaren en risico's zoals brand en stormschade op basis van een tarief per verhuureenheid. Hierbij wordt geen verzekerde waarde meer gehanteerd. In de polis is de clause opgenomen dat de verzekeringsmaatschappij geen beroep kan doen op onderverzekering.

WOZ-waarde

De waarde voor de onroerende-zaakbelasting (OZB) bedraagt ultimo boekjaar € 293 (2022: € 241) miljoen.

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

Per ultimo verslagjaar is in totaal € 112,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserve begrepen (voorgaand jaar: € 128,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriele besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 112,8 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Groen Wonen Vlist. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingsgevallen de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

Beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde			
Stap	Betreft		x € 1.000
	Marktwaarde verhuurde staat		182.773
1	Beschikbaarheid; voor het bezit is doorexploiteerscenario gehanteerd.	24.418	
2	Betaalbaarheid; markthuur is vervangen door streefhuur.	-77.973	
3	Kwaliteit; marktnorm voor onderhoud is vervangen door norm van Groen Wonen Vlist.	-1.248	
4	Beheer; marktnorm voor beheer is vervangen door norm van Groen Wonen Vlist.	-2.870	
			-57.673
	Beleidswaarde		125.100
	Niet DAEB begrepen in beleidswaarde		115

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten voor :	2023	2022
Beleidswaarde		
Disconteringsvoet	5,53%	5,32%
Beleidsuur per maand (per woning)	649,00	636,06
Lasten beheer per jaar (per woning)	893	921
Lasten onderhoud per jaar (per woning)	1.839	1.928

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie	Effect op	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	26.711.611	Lager
Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 hoger	5.147.503	Hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger	7.669.629	Lager

Beleidswaarde basis

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,04%-punt (Corop regio Oost-Zuid-Holland). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 26 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,14% voor de DAEB portefeuille en n.v.t. voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijstuuringsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Jaarrekening 2023

1.4 Vastgoed in ontwikkeling

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
Boekwaarde begin boekjaar		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.848.390	1.050.851
Cumulatieve herwaardering	-2.695.362	-1.050.851
Boekwaarde begin boekjaar	<u>153.028</u>	<u>0</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	3.532.243	1.797.539
Naar vastgoed in exploitatie	-2.281.537	0
Waardeveranderingen	-1.403.732	-1.644.511
Desinvsteringen	0	0
	<u>-153.026</u>	<u>153.028</u>
Saldo eind boekjaar		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.989.656	2.848.390
Cumulatieve herwaardering	-1.989.656	-2.695.362
Boekwaarde eind boekjaar	<u>0</u>	<u>-0</u>

Verloop vastgoed in ontwikkeling

Saldo begin boekjaar			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			0
Rembrandtlaan			0
Frans Halsstraat			153.028
			<u>153.028</u>
Mutaties in het boekjaar			
<u>Investerings</u>			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			29.073
Rembrandtlaan			776.859
Frans Halsstraat			2.726.311
		Totaal	<u>3.532.243</u>
<u>Waardeverandering</u>			
Hoflaan/Centrum Stolwijk	(afwaardering)		-29.073
Rembrandtlaan	(afwaardering)		-776.859
Frans Halsstraat	(afwaardering)		-2.879.339
		Totaal	<u>-3.685.271</u>
Saldo eind boekjaar			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			0
Rembrandtlaan			0
Frans Halsstraat			0
Boekwaarde einde boekjaar			<u>0</u>

Jaarrekening 2023

Materiele vaste activa

1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar		
Verkrijgingsprijs	316.300	686.433
Cumulatieve afschrijving	-106.713	-452.701
Boekwaarde begin boekjaar	<u>209.587</u>	<u>233.732</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investering, koffiemachine		1.459
Investering, automatisering	15.724	0
Afschrijvingen boekjaar	-27.731	-25.604
Vervoermiddelen		
Desinvestering		-371.592
correctie afschrijving		371.592
Investering		0
	<u>-12.007</u>	<u>-24.145</u>
Saldo eind boekjaar		
Verkrijgingsprijs	332.024	316.300
Cumulatieve afschrijving	-134.444	-106.713
Boekwaarde einde boekjaar	<u>197.580</u>	<u>209.587</u>

Boekwaarde per ultimo jaar nader te specificeren in:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
a. Kantoorruimten	129.826	132.900
b. Inventaris	65.113	72.958
c. Vervoermiddelen	0	0
d. Overige zaken (t.b.v. servicekosten)	2.641	3.729
Totaal	<u>197.580</u>	<u>209.587</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investeringen

In het boekjaar is geïnvesteerd. Betreft kantoorautomatisering.

Desinvesteringen

De investeringen in het verleden die volledig zijn afgeschreven zijn als desinvestering opgenomen en de afschrijving is gecorrigeerd.

Afschrijvingen

Betreft de reguliere jaarlijkse afschrijvingen voor het boekjaar.

Afschrijvingstermijnen

Het kantoorpand wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is 50.

De inventaris wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is afhankelijk van het soort inventaris. Voornamelijk is de afschrijvingstermijn 5 jaar.

Op de grondkosten wordt niet afgeschreven.

Overige zaken (1.6)

Afschrijvingstermijn 10 jaar

Jaarrekening 2023

2 Financiële vaste activa

2.1 Belastinglatenties

Ultimo boekjaar is er een actieve belastinglatentie opgenomen uit hoofde van:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Vestiadeal	0	0
- Verliescompensatie	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

De latentie Vestiadeal bedraagt ultimo 2021 € 0,1 miljoen, gebaseerd op waardering tegen het nominale belastingtarief van 15% belastbare winst tot € 200.000 en 25% voor de jaren 2021 en daarna. Het totaal van de fiscale aftrek Vestiadeal is in 2022 vrijgevallen.

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Vestiadeal		
Begin saldo	0	64.250
Mutatie latentie Vestiadeal	0	0
Vrijval jaar	0	-64.250
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>64.250</u>

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Verliescompensatie		
Begin saldo	0	0
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Mutatie fiscale verrekenbare winst	0	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>

3 Voorraden

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Begin saldo	0	0
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Verkoop	0	0
	0	0
	0	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>

Vorderingen

3.2 Huurdebiteuren

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Huurachterstand	45.065	41.866
Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren	-8.605	-8.761
Saldo huurdebiteuren	<u>36.460</u>	<u>33.105</u>
Totaal		

Verloop voorziening dubieuze debiteuren

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Saldo begin boekjaar	8.761	15.638
Mutaties in het boekjaar:		
Definitief oninbare vorderingen	-156	-6.700
Ontvangen bedragen		0
Dotatie		-177
Totaal mutatie	<u>-156</u>	<u>-6.877</u>
Saldo einde boekjaar	<u>8.605</u>	<u>8.761</u>

Er is een voorziening getroffen voor vorderingen die dubieus zijn. De eindstand van de voorziening wordt als volgt bepaald: 100% van de vorderingen vanaf 6 maanden en 20% van de vorderingen van 3 t/m 6 maanden. Vorderingen vertrokken huurders worden vanaf 33 maanden voor 100% voorzien.

Jaarrekening 2023

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd.

Huurachterstand	dec-23		dec-22	
	Bedrag €	Aantal	Bedrag €	Aantal
tot 1 maand	13.970	35	8.705	27
1 tot 2 maanden	7.476	7	6.812	7
2 tot 3 maanden	6.700	4	3.958	2
3 tot 4 maanden	6.746	3	4.614	2
4 tot 5 maanden	0	0	3.075	1
5 tot 6 maanden	6.827	3	11.355	3
meer dan 6 maanden	3.346	0	3.347	1
Totaal	45.065	52	41.866	43

3.3 Belastingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Omzetbelasting	0	
- Loonheffing/sociale lasten	0	11.635
- Vennootschapsbelasting	2.883.924	1.223.961
- Pensioenpremie	16	0
	<u>2.883.940</u>	<u>1.235.596</u>

3.4 Overige vorderingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Overige vorderingen	9.506	30.885
Totaal	<u>9.506</u>	<u>30.885</u>

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Totaal aan vorderingen	<u>2.929.906</u>	<u>1.299.586</u>

3.5 Overlopende activa

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Vooruitbetaalde verzekeringspremie	0	3.370
- Vooruitontvangen facturen	40.244	32.790
Totaal	<u>40.244</u>	<u>36.160</u>

4 Liquide middelen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Betaalrekeningen:		
- RaboBank (betaalrekening)	244.103	2.255.976
- RaboBank (huurrekening)	64.862	70.292
- RaboBank (spaarrekening)	276	403.535
- Kruispost	0	
Totaal betaalrekeningen	<u>309.241</u>	<u>2.729.802</u>
Totaal liquide middelen	<u>309.241</u>	<u>2.729.802</u>

Het totale saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking.

Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist heeft geen kredietfaciliteit op de bankrekeningen bij RaboBank.

Jaarrekening 2023

Passiva

5 Eigen vermogen

5.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Boekwaarde primo jaar	128.064.013	112.297.000
Overige waardeverandering uit hoofde renovatie	-5.480.975	-1.731.522
Toename uit hoofde van de daling/stijging marktwaarde	-9.808.001	17.498.535
Boekwaarde ultimo jaar	<u>112.775.037</u>	<u>128.064.013</u>

5.2 Overige reserves

De overige reserve bestaat bij Groen Wonen Vlist uit de Algemene bedrijfsreserve.

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand per ultimo voorgaand jaar	42.652.619	38.709.617
Resultaat voorgaand jaar	<u>-2.363.486</u>	<u>2.211.480</u>
Stand per primo jaar	<u>40.289.133</u>	<u>40.921.097</u>
Realisatie uit hoofde van sloop/verkoop	0	1.731.522
Overige mutaties	0	0
Stand na vermogensmutatie ultimo boekjaar voor resultaatbestemming	<u>40.289.133</u>	<u>42.652.619</u>

Bestemming van het resultaat 2023

Het resultaat over het boekjaar 2023 als volgt verwerkt:

5.3 Resultaat boekjaar

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Resultaat boekjaar	<u>-14.011.558</u>	<u>15.110.167</u>
Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waarderveranderingen)	-15.288.976	17.498.535
Overige reserve	1.279.043	-2.363.486
Verenigingsreserve	-1.625	-24.882
Totaal	<u>-14.011.558</u>	<u>15.110.167</u>

5.4 Verenigingsreserve

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand per 1 januari	238.101	262.983
Resultaat uit resultaatsbestemming	-1.625	-24.882
Stand per 31 december	<u>236.476</u>	<u>238.101</u>

Jaarrekening 2023

6 Voorzieningen

6.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de voorziening is als volgt:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand begin boekjaar	<u>411.223</u>	<u>1.227.463</u>
Mutaties:		
- Dotatie ten gunste voorziening	0	0
- Aanwending voorziening	<u>411.223</u>	<u>816.240</u>
Totaal mutaties	<u>-411.223</u>	<u>-816.240</u>
Stand einde boekjaar	<u>0</u>	<u>411.223</u>

Ultimo boekjaar is er een passieve belastinglatentie opgenomen uit hoofde van:

- Waardeverschillen activa in exploitatie (opwaarderingspotentieel)	<u>0</u>
	<u>0</u>

De nominale waarde van de latentie bedraagt: 0

In het boekjaar is de voorziening latente belastingverplichtingen geheel afgewikkeld. Er resteren geen verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering.

6.2 Voorziening huurwoningen in ontwikkeling

Het verloop van de voorziening is als volgt:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand begin boekjaar	<u>2.267.556</u>	<u>1.705.325</u>
Mutaties:		
- Dotatie; nieuwbouwproject Hoflaan	826.255	940.239
- Dotatie; nieuwbouwproject Fr. Halsstraat	0	466.319
- Dotatie; nieuwbouwproject Rembrandtlaan	969.487	821.500
- Dotatie; renovatieproject Esdoornstraat		0
- Aanwending voorziening	<u>-805.932</u>	<u>-1.665.828</u>
Totaal mutaties	<u>989.810</u>	<u>562.230</u>
Stand einde boekjaar	<u>3.257.366</u>	<u>2.267.556</u>

7 Langlopende schulden

7.1 Leningen kredietinstellingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Schuldrestant per 1 januari	21.366.675	18.725.315
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	6.000.000	4.000.000
Reguliere aflossing	-367.620	-1.358.640
Eindaflossing	<u>-1.500.000</u>	<u>0</u>
Saldo	<u>4.132.380</u>	<u>2.641.360</u>
Schuldrestant per 31 december	<u>25.499.055</u>	<u>21.366.675</u>
	Totaal	
	<u>25.499.055</u>	<u>21.366.675</u>
Aflossingverplichting komend boekjaar	<u>-374.230</u>	<u>-367.831</u>
	<u>25.124.825</u>	<u>20.998.844</u>

De marktwaarde van de leningen bedraagt per ultimo 2023 € 25.014.000 en 2022 € 19.759.000

7.2 Agio Vestia lening

<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
-----------------	-----------------------

Jaarrekening 2023

	€	€
Schuldrestant per 1 januari	491.995	503.313
Mutaties in het boekjaar:		
Reservering agio Vestia lening	0	0
Vrijval agio	-11.379	-11.318
Schuldrestant per 31 december	<u>480.616</u>	<u>491.995</u>
Aflossingverplichting komend boekjaar	-11.439	-11.378
	<u>469.177</u>	<u>480.617</u>

Nieuwe leningen

In het verslagjaar zijn 3 nieuwe leningen gestort. Betreft 2 leningen bij de BNG, samen goed voor 3,5 miljoen en 1 bij de Nederlandse Waterschapsbank ad 2,5 miljoen.

Eindaflossingen

Per 1 oktober 2023 is 1 lening groot € 1.500.000 in één keer afgelost.

Aflossingen regulier

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem.

Renteconversie(s)

In 2023 is van één lening gewijzigd van 2,53% naar 3,42%. Dit betreft een lening met een schuldrestant van € 815.000 en een restant looptijd van 12 jaar.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille ultimo boekjaar is 1,44% (2022 - 1,29%).

Schuldrestant van de leningen ingedeeld naar restant looptijd (bedragen x 1.000)

	Ultimo: Boekjaar	Vorig boekjaar
Looptijd	€	€
- Leningen kredietinstellingen tot 1 jaar	0	0
- Leningen kredietinstellingen 1 - 5 jaar	6.755	3.055
- Leningen kredietinstellingen >5 jaar	18.744	18.312
Totaal	<u>25.499</u>	<u>21.367</u>

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Alle leningen, € 25.499.000, zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In het verslagjaar is door het WSW een borgbaarheidsverklaring afgegeven.

8 Kortlopende schulden

8.1 Aflossingsverplichting langlopende schulden

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
Aflossingsverplichting langlopende schulden	385.669	379.209
Totaal	<u>385.669</u>	<u>379.209</u>

8.2 Leveranciers

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Handelscrediteuren	1.404.723	622.092
Totaal	<u>1.404.723</u>	<u>622.092</u>

8.3 Belastingen en premies sociale verzekering

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Omzetbelasting	529.036	176.928

Jaarrekening 2023

- Loonheffing/sociale lasten	30.418	0
Totaal	<u>559.454</u>	<u>176.928</u>

8.4 Pensioenpremies

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Pensioenpremies	8.334	8.142
Totaal	<u>8.334</u>	<u>8.142</u>

8.5 Overlopende passiva

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Vooruitontvangen huren	51.059	58.139
- Af te rekenen stook-servicekosten	29.515	10.276
- Niet vervallen rente leningen	195.684	84.070
- Serviceonderhoud, resultaat 2019 tot en met 2023	61.661	41.754
- Raming kosten controle, opstellen en fiscale positie jaarrekening	61.785	48.191
- Te verwerken onderhoudskosten	0	43.961
- Te betalen projectkosten	0	234.608
- Te betalen kosten	0	4.817
- Te betalen bankkosten	0	224
- Verlofsaldo ultimo boekjaar	29.133	50.395
- Loopbaanontwikkelbudget	22.231	17.772
- Overig	10.108	764
Totaal	<u>461.177</u>	<u>594.971</u>

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Groen Wonen Vlist een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Groen Wonen Vlist opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing € 0,1383% in totaal een bedrag van € 29.550 (2022: 0,0487% € 9.119) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,6 miljoen per 31 december 2023 (€ 0,6 miljoen per 31 december 2022).

Groen Wonen Vlist zal de komende 5 jaren eventueel in totaal € 2,8 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Groen Wonen Vlist het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Groen Wonen Vlist verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Volmacht WSW.

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2014 € 167 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2013). € 0,4 miljoen aan WOZ-waarde is daarbij niet als onderpand ingezet; betreft niet DAEB bezit.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Voorziening ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn

In de jaarrekening is niet voorzien in de verplichting voor de mogelijk op termijn uit te betalen jubileumuitkeringen. Voor een jubileumuitkering is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting, door onzekere schattingen, niet betrouwbaar kan worden bepaald. De omvang is beperkt.

Project verplichtingen

Hoflaan realisatie 29 appartementen

Op 20 december 2023 is Groen Wonen Vlist een verplichting aangegaan voor de realisatie van 29 appartementen in het project Hoflaan. De verplichting is groot € 6.185.000 exclusief BTW. Ultimo 2023 is hiervan nog niets betaald.

Rembrandtlaan realisatie 40 appartementen

Op 21 juli 2023 is Groen Wonen Vlist een verplichting aangegaan voor de realisatie van 40 appartementen in het project Rembrandtlaan. De verplichting is groot € 7.740.000 exclusief BTW. Ultimo 2023 is hiervan nog niets betaald.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Toelichting Winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

9.1 Huuropbrengsten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
A. <u>Te ontvangen netto huur</u>		
a. Woningen en woongebouwen DAEB	6.963.584	6.859.462
Woningen en woongebouwen niet DAEB	0	0
Niet zijnde woningen DAEB	29.372	35.323
Niet zijnde woningen niet DAEB	16.444	16.182
	<u>7.009.400</u>	<u>6.910.966</u>
B. <u>Huurderving</u>		
a. Wegens leegstand	-43.996	-31.082
b. Wegens oninbaarheid	-7.724	-8.997
	<u>-51.720</u>	<u>-40.079</u>
	<u>6.957.680</u>	<u>6.870.888</u>

De te ontvangen netto huur is ten opzichte van het vorig boekjaar met € -2993,33 afgenomen. Verklaring hiervoor is:

- Effect reguliere huurverhoging	9.914
- EPV vergoeding	0
- Effect huurverlaging	-15.883
- Effect huurprijsaanpassing bij mutatie en verbeteringen	2.659
- Effect sloop	-6.642
- Effect nieuwbouw	6.958
Totaal	<u>-2.993</u>

De reguliere huurverhoging per 1 juli 2023 is -0,43% (2022: 2,07%).

Huurderving wegens leegstand

Huurderving woningen en woongebouwen	-43.917
Huurderving overige onroerende zaken	-79
Totaal	<u>-43.996</u>

9.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
A. <u>Te ontvangen vergoedingen voor:</u>		
a. Servicekosten	116.741	120.561
	<u>116.741</u>	<u>120.561</u>
b. Correcties voorgaande jaren	-10.298	-14.042
	<u>106.443</u>	<u>106.518</u>
B. <u>Derving vergoedingen</u>		
a. Wegens leegstand	-276	-507
b. Wegens oninbaarheid	-9	-28
	<u>-285</u>	<u>-534</u>
Sub-totaal	106.158	105.984
Nog af te rekenen servicekosten	-29.515	-10.276
Totaal	<u>76.643</u>	<u>95.708</u>

9.3 Lasten servicecontracten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
a Af te rekenen servicekosten	-93.807	-101.438
b Af te rekenen rente/afschrijving	-1.087	-1.331
Totaal	<u>-94.894</u>	<u>-102.770</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk geacht, aangepast.

9.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	-741.708	-708.282
Overig	-153.007	-30.581
Totaal	<u>-894.715</u>	<u>-738.863</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeling. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De stijging van de toegerekende wordt grotendeels veroorzaakt door het vervallen van de dienstverlening voor De Samenwerking.

Voor de toerekening van de bedrijfskosten is de volgende verdeling toegepast.

in percentages	Totaal	Lasten verhuur	Overige organisatie kosten	Overige activiteiten	Lasten onderhoud	Leefbaarheid	Direct operationele lasten
Personeelskosten	100,00%	46,13%	14,44%	8,46%	27,79%	3,18%	0,00%
Huisvestingskosten	99,99%	45,33%	19,05%	7,37%	25,48%	2,76%	0,00%
Kosten RvC	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Algemene kosten	99,99%	67,12%	29,12%	0,40%	1,32%	0,15%	1,88%

in bedragen	Totaal	Lasten verhuur	Overige organisatie kosten	Overige activiteiten	Lasten onderhoud	Leefbaarheid	Direct operationele lasten
Personeelskosten	829.195	382.508	119.706	70.185	230.446	26.350	
Huisvestingskosten	20.987	9.514	3.999	1.546	5.348	580	
Kosten RvC	45.204	-	45.204	-	-	-	
Algemene kosten	520.950	349.686	151.726	2.102	6.855	789	9.792
	<u>1.416.336</u>	<u>741.708</u>	<u>320.635</u>	<u>73.833</u>	<u>242.649</u>	<u>27.719</u>	<u>9.792</u>

Lonen en salarissen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:		
Salarissen	493.336	489.324
Sociale lasten	65.001	61.988
Pensioenen	76.435	69.651
Overige personeelskosten	194.423	240.510
Totaal	<u>829.195</u>	<u>861.473</u>

Per ultimo 2023 waren 10 werknemers in dienst (2022: 11). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg ultimo 2023 gemiddeld 8,18 (2022 8,46). Deze werknemers waren in 2023 allen in Nederland werkzaam (2022: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	FTE's
Bestuur	1,00
Secretariaat/communicatie	1,00
Financiën	0,89
Exploitatie en onderhoud	5,29
Totaal	<u>8,18</u>

Afschrijvingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Kantoorgebouw	3.075	3.075
Inventaris	23.569	21.442
Vervoermiddelen	0	0
Totaal	<u>26.644</u>	<u>24.517</u>

Kosten inzake controlerend accountant

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Onderzoek van de jaarrekening	51.225	38.284
- Nagekomen jaarrekening vorig jaar	3.349	0
- Controle DVI	4.235	3.969
	<u>58.809</u>	<u>42.253</u>

De opdracht voor de controle jaarrekening en DVI 2023 bedraagt € 55.460 (2022: € 42.253) inclusief omzetbelasting.

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Niet planmatig onderhoud	-917.828	-1.102.558
Planmatig onderhoud	-597.404	-792.680
Grootonderhoud / renovatie met verbetering (vh activering) Esdoornstraat 60 won.	0	-1.940.792
Toegerekende organisatiekosten	-242.649	-228.297
Totale onderhoudskosten	-1.757.880	-4.064.327

Specificatie niet planmatig onderhoud		
- Reparatie onderhoud	-257.036	-262.277
- Mutatie onderhoud	-255.302	-567.250
- Dynamisch onderhoud	-427.902	-282.561
- Contractonderhoud	0	
- Rechtstreeks geboekt onderhoud	16.314	
- Doorberekend	6.099	9.530
Totaal	-917.828	-1.102.558

Specificatie planmatig onderhoud		
- Planmatig onderhoud	-558.407	-720.408
- Planmatig onderhoud via Vve bijdrage	-38.997	-72.273
Totaal	-597.404	-792.680

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Juridische kosten	0	0
Verhuurdersheffing	0	-638.952
Belastingen (OZB + Waterschapslasten)	-336.513	-344.779
Verzekeringen	-23.140	-19.029
Bijdrage huurcommissie	0	-2.454
Bijdrage AW		
Toegerekende organisatiekosten (Aedes bijdrage)	-9.792	-9.352
	-369.445	-1.014.567

9.7 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille		-126.620
Verkoopopbrengst vastgoed in ontwikkeling		
Lasten verkocht vastgoed portefeuille	-1.195	901
	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.195	-125.719

De verkoopopbrengst in 2022 bestaat uit grond wat verkocht is aan de gemeente voor het realiseren van koopwoningen. De grondpositie is overgedragen van de DAEB tak aan de niet-DAEB tak voor de vrije verkoop. In 2023 zijn verkoopkosten gemaakt door de taxateur en de makelaar ten behoeve van de verkoop van een woning uit het bestaande bezit. De verkoop zal begin 2024 plaatsvinden.

9.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.874.518	-3.176.485
	-7.874.518	-3.176.485

9.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB won.	-9.802.490	17.496.759
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB nz won.	-5.513	1.776
Niet gerealiseerde waardeverand. Vastgoedportefeuille niet DAEB	0	0
Subtotaal	-9.808.003	17.498.535
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB afwaardering	-29.482	
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille NZW DAEB afwaardering	39.698	-8.044
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille NZW niet -DAEB afwaardering	-5.000	-10.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB		
	-9.802.787	17.480.491

Betreft mutatie marktwaarde.

Jaarrekening 2023

9.10 Opbrengst overige activiteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	16.895	20.813
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	4.225	0
Overige opbrengsten	<u>4.635</u>	<u>1.265</u>
	<u><u>25.755</u></u>	<u><u>22.078</u></u>

9.11 Kosten overige activiteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	-73.833	-58.945
Ontwikkelkosten mogelijke projecten	-269	-17.022
Mutatie voorziening dub. debiteuren	0	177
Overige kosten	<u>-2.300</u>	<u>-2.812</u>
	<u><u>-76.402</u></u>	<u><u>-78.602</u></u>

Overige organisatiekosten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Kosten uit hoofde van treasury		
Bijdrage AW en obligoheffing	-35.130	-14.960
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving (incl fiscaal)	-95.897	-70.285
Overige kosten (overhead)	<u>-224.738</u>	<u>-232.064</u>
	<u><u>-355.765</u></u>	<u><u>-317.309</u></u>

Op basis van inschatting tijdsbesteding wordt van de personeelskosten en huisvestingskosten een percentage van 17% toegerekend.

9.13 Leefbaarheid

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-11.749	-13.602
Toegerekende organisatiekosten	<u>-27.719</u>	<u>-22.913</u>
	<u><u>-39.468</u></u>	<u><u>-36.515</u></u>

9.14 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Rente op overige vorderingen	2	331
Rente op uitgezette middelen	<u>4.863</u>	<u>0</u>
Totaal	<u><u>4.865</u></u>	<u><u>331</u></u>

9.15 Andere rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
<i>Langlopende schulden:</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	-358.655	-246.418
Borgstellingsprovisie / bereidstellingsprovisie	-7.602	-6.147
Rente belasting	<u>-3.388</u>	<u>-2.827</u>
	<u><u>-369.645</u></u>	<u><u>-255.392</u></u>

Totaal

Kortlopende schulden:

Rente schulden aan kredietinstellingen		-14.551
Rente collegiale financiering	0	-5.945
Boeterente	<u>-757</u>	<u>0</u>
Totaal	<u><u>-757</u></u>	<u><u>-20.496</u></u>

Totaal rentelasten

-370.402 -275.888

9.16 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>560.970</u>	<u>320.277</u>

Belastingdruk

Ontvangen VPB last 2021	48.928	-229.046
Betaalde VPB 2022	0	-1.426.628
Nog te ontvangen VPB 2022	100.819	1.223.961
VPB 2023	0	0

Jaarrekening 2023

Mutatie actieve latentie vestia lening	0	-64.250
Mutatie passieve latentie; waardeverschillen	411.223	816.240
	<u>560.970</u>	<u>320.277</u>

De acute vpb-positie voor het jaar 2023 is bepaald op € 0. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving.

Verloop commercieel resultaat naar fiscaalresultaat

Commercieel resultaat voor belasting -14.572.528

Correcties voor:

Verkoop	0	
Afschrijvingen vastgoed	7.437	
Waardeveranderingen	17.677.305	
Lasten onderhoud	-3.615.793	
Overige bedrijfslasten	<u>228.823</u>	14.297.772

Rentelasten en soortgelijke kosten 10.426 10.426

Belastingen

Gemengde kosten	5.100	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-4.403	
Dotatie HIR	0	
Onttrekking HIR	<u>0</u>	-697

Fiscaal resultaat -265.027

Verliesverrekening 0

Belastbare winst -265.027

Verschuldigde VPB -

Buitengewone baten

Géén.

Buitengewone lasten

Géén.

Groen Wonen Vlist

Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector (WNT)

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

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

G.W.H. Kamps

1 Functie (functienaam)	Directeur-bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	102.019
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.256
8 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	117.275
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	119.000

Vergelijkende cijfers 2022

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	99.427
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.084
5 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	114.511
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	115.000

Toeziendhoudende topfunctionarissen

	J.W.M. Kulik	P.M.C. Straaten-de Vries	P.G. Tanja
	Voorzitter	Lid	Lid
1 Functie (functienaam)			
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23	1-jan-23	1-jan-23
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23	31-dec-23	31-dec-23
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	14.280	9.520	9.520
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.850	11.900	11.900

Vergelijkende cijfers 2022

1 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	13.800	9.200	9.200
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500

Toelichting

Klassenindeling Volkshuisvesting: De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2023 Groen Wonen Vlist ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het Bestuur van € 119.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.850 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.900. Deze maxima worden niet overschreden.

WINST- & VERLIESREKENING

Bedragen in euro's	Ref.	2023		Eliminatie	2023	2022		Eliminatie	2022
		DAEB	Niet DAEB		Totaal	DAEB	Niet DAEB		Totaal
Huuropbrengsten	9.1	6.941.236	16.444		6.957.680	6.854.706	16.182		6.870.888
Opbrengsten servicecontracten	9.2	76.643	0		76.643	95.708	0		95.708
Lasten servicecontracten	9.3	-94.894	0		-94.894	-102.770	0		-102.770
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-892.600	-2.115		-894.715	-737.123	-1.740		-738.863
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-1.757.880	0		-1.757.880	-4.064.327	0		-4.064.327
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-368.571	-873		-369.445	-1.012.178	-2.389		-1.014.567
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		3.903.933	13.456	0	3.917.389	1.034.016	12.053		1.046.069
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.7	0	0		0		126.620	-126.620	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.7	0	0		0		-901	901	0
Toegerekende organisatiekosten									0
Toegerekende financieringskosten									0
		0	0	0	0	0	125.719	-125.719	0
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	-1.195	0		-1.195	125.719	0		125.719
Toegerekende organisatiekosten					0				0
Toegerekende financieringskosten					0				0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-1.195	0	0	-1.195	125.719	0		125.719
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	-7.874.518	0		-7.874.518	-3.176.485	-125.719	125.719	-3.176.485
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	-9.797.787	-5.000		-9.802.787	17.490.491	-10.000		17.480.491
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-17.672.305	-5.000	0	-17.677.305	14.314.006	-135.719	125.719	14.304.006
Opbrengst overige activiteiten	9.10	25.755	0		25.755	22.078	0		22.078
Kosten overige activiteiten	9.11	-76.402	0		-76.402	-78.602	0		-78.602
Netto resultaat overige activiteiten		-50.647	0	0	-50.647	-56.523	0		-56.523
Overige organisatiekosten	9.12	-354.924	-841		-355.765	-316.561	-747		-317.309
Leefbaarheid	9.13	-39.468	0		-39.468	-36.515	0		-36.515
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.14	4.865	0		4.865	331	0		331
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.15	-370.402	0		-370.402	-275.889	0		-275.889
Saldo financiële baten en lasten		-365.537	0	0	-365.537	-275.557	0		-275.557
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		-14.580.143	7.615	0	-14.572.528	14.788.584	1.305		14.789.890
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.16	560.970	0	0	560.970	320.277	0		320.277
Resultaat deelnemingen									
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		-14.019.173	7.615	0	-14.011.558	15.108.861	1.305		15.110.167
Buitengewone baten		0	0		0	0	0		0
Buitengewone lasten		0	0		0	0	0		0
Belastingen buitengewoon resultaat		0	0		0	0	0		0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN		0	0	0	0	0	0		0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-14.019.173	7.615	0	-14.011.558	15.108.861	1.305		15.110.167
Resultaat bestemming:									
Reserve					1.279.043				-2.363.486
Verenigingsreserve					-1.625				-24.882
Herwaarderingsreserve					-15.288.976				17.498.535
					-14.011.558				15.110.167

Jaarrekening 2023

Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2023	2023	2023	2023	2022	2022		2022
	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
<i>Ontvangsten</i>								
Huurontvangsten	7.041.192	16.182		7.057.374	6.861.122	16.182		6.877.303
Vergoedingen	77.247	12		77.259	119.538	12		119.550
Overheidsontvangsten	0	0		0	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	25.735	0		25.735	23.328	0		23.328
Rente ontvangsten	0	0		0	0	0		0
Saldo inkomende kasstroom	7.144.174	16.194	0	7.160.368	7.003.988	16.194	0	7.020.181
<i>Uitgaven</i>								
Erfpacht	0	0		0	0	0		0
Lonen en salarissen	-510.016	-1.227		-511.243	-492.913	-1.186		-494.099
Sociale lasten	-59.686	-144		-59.829	-78.483	-189		-78.672
Pensioenlasten	-95.160	-229		-95.389	-91.674	-221		-91.894
Onderhoudsuitgaven	-1.508.104	0		-1.508.104	-3.386.842	0		-3.386.842
Overige bedrijfsuitgaven	-1.425.431	-3.429		-1.428.860	-1.225.488	-2.948		-1.228.436
Renteuitgaven	-261.284	0		-261.284	-277.996	0		-277.996
Sector specifieke heffing	-38.382	0		-38.382	-653.912	0		-653.912
Leefbaarheid	-11.051	0		-11.051	-11.775	0		-11.775
Vennootschapsbelasting	-1.479.940	0		-1.479.940	-2.529.042	0		-2.529.042
Saldo uitgaande kasstroom	-5.389.053	-5.029	0	-5.394.082	-8.748.124	-4.543	0	-8.752.667
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	1.755.121	11.165	0	1.766.286	-1.744.136	11.650	0	-1.732.486
(Des)investeringsactiviteiten								
<i>MVA inkomende kasstroom</i>								
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	0			0	0			0
Verkoopontvangsten grond	0			0	125.719	125.719	-125.719	125.719
Verkoopontvangsten	0			0	0	0		0
(des) investeringsactiviteiten overig	0			0	0	0		0
Saldo inkomende kasstroom MVA	0	0	0	0	125.719	125.719	-125.719	125.719
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>								
Nieuwbouw huurwoningen	-3.336.778			-3.336.778	-435.691			-435.691
Verbeteringen huurwoningen	-4.976.904			-4.976.904	-1.409.469			-1.409.469
Aankoop huurwoningen	0			0	0			0
Investerings overig	-5.544			-5.544	-27.792			-27.792
Investerings overig Niet-DAEB	0			0	0	-125.719	125.719	0
Sloopuitgaven	0			0	-69.883			-69.883
Externe verkoopkosten	0			0	0			0
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-8.319.226	0	0	-8.319.226	-1.942.835	-125.719	125.719	-1.942.835
SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA	-8.319.226	0	0	-8.319.226	-1.817.116	0	0	-1.817.116
<i>FVA</i>								
Ontvangsten overige	0			0	0			0
Uitgaven overige	0			0	0			0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0	0	0	0
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe leningen	6.000.000			6.000.000	4.000.000			4.000.000
Aflossing leningen	-1.867.621			-1.867.621	-1.358.641			-1.358.641
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.132.379	0	0	4.132.379	2.641.359	0	0	2.641.359
Mutatatie liquide middelen	-2.431.726	11.165	0	-2.420.561	-919.893	11.650	0	-908.243

Liquide middelen primo jaar
Liquide middelen ultimo jaar

2.729.802
309.241

3.638.045
2.729.802

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen specifieke statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming. Artikel 37 van de statuten bepaalt het opstellen van de jaarstukken.

Voorstel resultaatbestemming 2023

Tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen waarin de jaarrekening zal worden vastgesteld, zal worden voorgesteld het resultaat na belastingen dit boekjaar toe te delen aan de herwaarderingsreserve, de overige reserves en de verenigingsreserve volgens onderstaand overzicht. In afwachting op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening.

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Toevoeging/onttrekking herwaarderingsreserve	-15.288.976	17.498.535
Toevoeging/onttrekking overige reserves	1.279.043	-2.363.486
Toevoeging/onttrekking verenigingsreserve	-1.625	-24.882
Resultaat na belastingen	<u>-14.011.558</u>	<u>15.110.167</u>

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening van Groen Wonen Vlist is opgesteld door het bestuur op 16 juli 2024

G.W.H. Kamps
Directeur-bestuur

De jaarrekening van Groen Wonen Vlist is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 16 juli 2024

Mevrouw Drs. P. Tanja
(Voorzitter)

Mevrouw Ing. P.M.C. van Straaten - de Vries MRE
(vice-voorzitter)

De heer M. de Jong RA. MSc.

Controle verklaring

Verstegen accountants heeft het jaarverslag en de jaarrekening gecontroleerd. In de hierna opgenomen verklaring staan de bevindingen vermeld.