

Jaarverslag 2023



Kerncijfers

	2023	2022	2021	2020
Aantal actieve geregistreerde woningzoekenden	1927	1620	1360	1188
Aantal ingeschreven urgent woningzoekenden	7	4	1	1
Aantal woningen in bezit	1313	1259	1223	1211
Aantal niet-zijnde woningen in bezit (parkeergarage)	1	1	1	1
Aantal verhuurde woningen in boekjaar	128	98	89	90
Aantal gehuisveste personen in boekjaar	199	143	160	146
Aantal woningen (gemiddeld) per fulltime medewerker	126	155	155	167
Aantal ontruimingen	0	0	0	0
Aantal opgeleverde nieuwe woningen	54	36	12	27
Aantal verkochte woningen	0	0	0	0
Gemiddelde netto huurprijs per woning	579	585	574	576
Gemiddelde netto huurprijs in % maximale huur	59%	63%	66%	68%
% organisatiekosten van huur	19%	16%	16%	13%
% passende toewijzing (tot € 48.625)	88%	98%	95%	97%
% Woningen met een groen energielabel (A,B,C)	96%	93%	91%	91%
Gemiddelde Energie prestatie (EP2)(kWh/m2)	157,5	168	174,1	
% woningen voor ouderen/gehandicapten	43%	42%	43%	43%
Woningvoorraad in % (werkelijke huur)				
• Goedkoop	9%	11%	14%	13%
• Betaalbaar	79%	78%	77%	68%
• Duur < huurtoeslaggrens	10%	9%	7%	17%
• Duur > huurtoeslaggrens	2%	2%	2%	2%
Type woningen				
• Eengezinswoningen	375	374	374	362
• Appartement jongeren	373	318	300	300
• Appartement senioren	397	397	379	379
• Aanleunwoningen	96	96	96	96
• Aangepast/Odion	44	46	46	46
• Vrije sector (senioren appartement)	28	28	28	28

Inhoud

1. Algemene gegevens	6
2. Inleiding	8
3. Organisatie	10
3.1 Werkorganisatie	11
3.2 Bestuur	12
3.3 Verslag Bestuur	12
3.4 Verslag van de raad van commissarissen	18
4. Volkshuisvestingsverslag 2023	22
4.1 Het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden	23
4.2 Leefbaarheid	28
4.3 Wonen, zorg en welzijn	28
4.4 Het verhuren van woningen	30
4.5 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	38
4.6 Financiën	42
4.7 Overige activiteiten	45
4.8 Risicobeschrijving	45
5. Jaarrekening 2023	48
5.1 Balans per 31 december 2023	50
5.2 Winst-en-verliesrekening over 2023 (functioneel)	52
5.3 Kasstroomoverzicht 2023	53
5.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening	55
5.5 Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	56
5.6 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	62
5.7 Grondslagen voor kasstroomoverzicht	63
5.8 Toelichting op de balans	64
5.9 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	80
5.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening	81
5.11 Naar DAEB/niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening 2023 (functioneel)	90
5.12 Naar DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2023	91
5.13 Gebeurtenissen na balansdatum	94
5.14 Ondertekening van de jaarrekening	94
6. Overige gegevens	96
6.1 Resultaatbestemming	97
6.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	98
7. Bijlagen	100
7.1 Kengetallen over de afgelopen vijf jaren	101
7.2 Begroting versus realisatie 2023	102

1

Algemene gegevens

Naam:

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Adres:

Julianaweg 190, 1131 DL Volendam

Postadres:

Postbus 30, 1130 AA Volendam

E-mailadres:

info@devooruitgang.com

Website :

www.devooruitgang.com

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de toenmalige vereniging is toegelaten:

29 maart 1946, nummer 40

Door de Raad van Afgevaardigden goedgekeurde stichtingsstatuten:

18 september 2003

Door de raad van commissarissen laatst goedgekeurde gewijzigde stichtingsstatuten:

27 september 2018

Datum en nummer van het Rijksbesluit waarbij de laatste stichtingsstatuten zijn goedgekeurd:

1 november 2018, nummer ILT 2018AW158 (statutenwijziging)

Datum passeren notariële akte stichting:

7 december 2018 (statutenwijziging)

Nummer en inschrijving in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Alkmaar:

36005091

LEI (Legal Entity Identifier)

724500ZE79173UG5GG17

L-nummer

L1525

NRV-nummer (Bedrijfstakcode)

1001

2

Inleiding

Voor u liggen het Volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2023 van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. Deze geven in samenhang met de cijfermatige kerngegevens inzicht in het gevoerde beleid en de verrichte activiteiten van de onderwerpelijke stichting. Conform de voorschriften van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) legt De Vooruitgang op deze wijze publiekelijk verantwoording af. De in het BTIV genoemde prestatievelen worden in dit Volkshuisvestingsverslag nader toegelicht. De financiële resultaten zijn in de jaarrekening opgenomen. Ook worden in dit verslag enkele ontwikkelingen die van belang zijn voor de organisatie en de volkshuisvesting in de gemeente Edam-Volendam nader belicht. Stichting Woningbeheer De Vooruitgang (hierna De Vooruitgang) bezit en beheert 1.313 woningen in Volendam per ultimo 2023. Dit komt overeen met circa 13% van het totaal aantal woningen in Volendam.

Aan het einde van 2023 staan nagenoeg 2.000 woningzoekenden ingeschreven bij De Vooruitgang. Een netto toename van 300 woningzoekenden in een jaar tijd. Afgezet tegen een gemiddeld aantal van ongeveer 75 mutaties op jaarbasis is sprake van een vrij uitzichtloze situatie voor deze woningzoekenden. Jaarlijks worden door de overheid nieuwe doelgroepen toegevoegd aan het domein van de woningcorporaties, waardoor de kansen van de regulier woningzoekenden slinken. Naast ouderen die dringend huisvesting zoeken in de buurt van zorg, worden ook de kansen voor onze jongeren steeds kleiner. De jeugd heeft de toekomst, we mogen ze niet in de steek laten!

Met trots kan De Vooruitgang vermelden dat in 2023 in totaal 54 nieuwbouw appartementen zijn opgeleverd voor met name de jongeren. Verderop in dit jaarverslag wordt het project 'Sporthal De Seinpaal' uitgebreid beschreven. Ondanks de door het Kabinet doorgevoerde huurverlaging in 2023, waardoor De Vooruitgang financieel behoorlijk is getroffen, blijft De Vooruitgang investeren in nieuwbouw en duurzaamheid.

Qua duurzaamheid zitten gemiddeld 2 miljoen corporatiewoningen in 2023 op 183,9 kWh/m² (label B), De Vooruitgang zit op 157,8 kWh/m² (label A), een mooi resultaat van de no regret maatregelen van de afgelopen jaren. In de Nationale Prestatieafspraken is als doel gesteld dat er geen woningen meer zijn met energielabel E, F en G aan het eind van 2028. De Vooruitgang heeft flinke stappen gezet met het verduurzamen van de woningen met energielabel E, F en G in het afgelopen jaar. Na afmelding van deze verduurzaamde woningen zijn nagenoeg alle E, F en G labels verduurzaamd naar minimaal een D label.

De Vooruitgang blijft zeer actief in de projectontwikkeling. In het verslag is te lezen dat De Vooruitgang binnenkort start met de bouw van 74 appartementen en negen eengezinswoningen. Daarnaast is De Vooruitgang actief betrokken bij de ontwikkeling van de Lange Weeren, het Tase terrein en eventueel uitbreiding van het complex Zonnesingel. Samen met het college van burgemeester en wethouders en de overige stakeholders waaronder zorgpartijen, wordt regelmatig gezocht naar oplossingen voor de woningnood binnen onze gemeente.

In het licht van de Nationale Prestatieafspraken hopen wij dat het Kabinet oog blijft houden voor de betaalbaarheid van de opgaven die in het kader van de afspraken worden verwacht.

Het Bestuur dankt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Edam-Volendam voor de zeer prettige samenwerking in 2023. De samenwerking met de Vereniging Huurders Volendam (VHV) verliep in 2023 wederom heel goed. De inbreng van de VHV wordt door De Vooruitgang als zeer waardevol beschouwd. Het Bestuur spreekt zijn waardering uit voor de inzet van de medewerkers van De Vooruitgang.

Volendam, juni 2024

Het Bestuur,

Origineel getekend door:

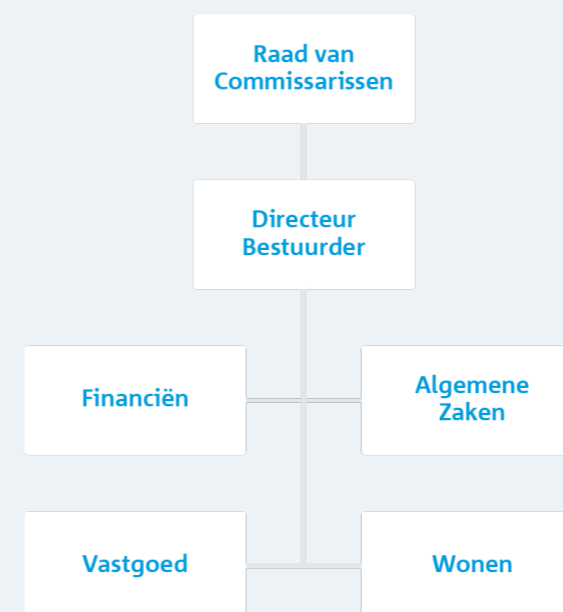
A.F.C. de Boer
Directeur-bestuurder

3

Organisatie

3.1 Werkorganisatie

Er is geen sprake van nevenstructuren.



De bezetting per 31-12-2023 was als volgt:

Functie	Fte	Uren per week
Sr Medewerker Wonen	0,67	24
Directeur-bestuurder	1,00	36
Sr Medewerker Algemene Zaken	0,61	22
Manager Vastgoed	1,00	36
Schoonmaakster	0,14	5
Woonconsulente	0,56	20
Schoonmaakster	0,14	5
Allround opzichter	1,00	36
Medewerker Wonen	0,67	24
Administratief medewerker	1,00	36
Secretaresse	1,00	36
Front Office medewerker	0,67	24
Manager Wonen	0,89	32
Allround opzichter	1,00	36
Manager Financiën en I&A	1,11	40
Totaal	11,44	412,00

De werknemers vallen onder de bepalingen van de CAO Woondiensten voor Woningcorporaties.

De pensioenvoorzieningen zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties. De Vooruitgang is aangesloten bij de vereniging van woningcorporaties Aedes.

De administratie is in 2023 gevoerd op basis van de specifiek op de verhuurdersmarkt toegespitste applicatie XBIS van softwareleverancier NCCW te Almere. Ook wordt

gebruik gemaakt van het programma WAL5. WAL5 is een integraal prognosemodel. Met WAL5 worden onder andere scenario's in de meerjarenprognose, de beleidswaarde en de marktwaarde uitgewerkt. Voor de woonruimteverdeling wordt de applicatie Rentir gebruikt. Rentir is een web-based woonruimteverdeelsysteem dat op maat is ontwikkeld ten behoeve van woningcorporaties in Nederland.

Externe accountant

Share Impact Accountants B.V. is vanaf het boekjaar 2019 belast met de controle van de jaarrekening van De Vooruitgang.

Ziekteverzuim

De Vooruitgang heeft het eigen risico van loonbetaling bij ziekte van de werknemers verzekerd. Het verzuimpercentage over 2023 bedroeg 7,03% (2022: 7,00%).

Opleiding en scholing

De medewerkers worden gestimuleerd en gesteund bij het volgen van opleidingen. Dit om bij te blijven in de sterk aan verandering onderhevige regelgeving van de volkshuisvesting, de digitalisering van de samenleving, om huurders steeds beter van dienst te kunnen zijn en voor een gezonde ontwikkeling van de loopbaan van medewerkers. Hiertoe volgden de medewerkers waar nodig cursussen en woonden zij (studie)bijeenkomsten bij. In de beoordelingsgesprekken is de ontwikkeling van de medewerkers een terugkerend onderwerp.

Permanente educatie (PE) directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder dient aan een verplichte opleidingseis te voldoen. Over de jaren 2021, 2022 en 2023 moesten in totaal 108 PE punten worden behaald. In de jaren 2021-2023 zijn door de directeur-bestuurder in totaal 123 punten behaald. Daarmee is aan de gestelde eis voldaan.

Arbeidsomstandigheden

Conform de wettelijke bepalingen is De Vooruitgang aangesloten bij Arbonext, een gecertificeerde Arbodienst. Periodiek worden de werkplekken beoordeeld door een ergo adviseur en indien nodig worden verbeteringen doorgevoerd. Er zijn twee medewerkers opgeleid tot bedrijfshulpverlener en deze zijn als zodanig inzetbaar.

Medezeggenschap

In 2022 is de PVT geïnstalleerd. De PVT wordt bemenst door drie medewerkers. In 2023 is vastgesteld dat de PVT vanuit de voorschriften van de CAO-Woondiensten moet worden omgezet in een Ondernemingsraad (OR). De OR zal in 2024 worden opgericht en bemenst door drie medewerkers. Twee van de bestuursleden van de PVT hebben aangegeven over te stappen naar de OR. Het derde bestuurslid is afgetreden vanwege uitdiensttreding per 1 februari 2024. Hiervoor zal een opvolger worden benoemd.

3.2 Bestuur

Bestuursamenstelling

Het Bestuur bestond per 31 december 2023 uit A.F.C. de Boer, welke vanaf 1 januari 2005 werkzaam is bij Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De heer De Boer is benoemd tot directeur-bestuurder op 1 juli 2010. Na een positieve zienswijze van de minister als bedoeld in artikel 25 lid 2 van de Woningwet heeft de herbenoeming van de heer De Boer, per 1 juli 2022 voor een periode van vier jaar, plaatsgevonden.

Bestuursbesluiten

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2023 waren:

- Jaarverslag 2022 voor te leggen aan de raad van commissarissen en de jaarrekening 2022 ter vaststelling voor te leggen aan de raad van commissarissen. De raad van commissarissen heeft op 25 mei 2023 décharge verleend voor het gevoerde beleid en beheer.
- Een 40-jarige (+1 mnd) rentevaste fixe-lening af te sluiten bij Pensioenfonds IBM Nederland voor een bedrag van € 3,5 miljoen met een rente percentage van 3,13%.
- De huuraanpassing 2023 met ingangsdatum 1 juli 2023 vast te stellen;
Het toepassen van:
Een huursomstijging van gemiddeld 2,20% voor sociale huurwoningen;
Verschillende percentages verhoging voor sociale huurwoningen (differentiëren) waarbij de afstand tot de streefhuur van een woning én het afgegeven energielabel bepalend zijn voor het % verhoging;
Een maximum verhoging van € 13,50 per maand voor sociale huurwoningen;
Een maximale verhoging van 4,1 % voor vrije sector woningen;
Een maximum verhoging tot de streefhuur.
- De jaarbegroting 2024 en het Treasuryjaarplan 2024 vast te stellen.
- De financiële meerjarenraming 2025-2033 vast te stellen.
- De Klokkenluidersregeling 2023 vast te stellen.
- De renteherziening van de NWB annuïtaire lening per 3 januari 2024 bij de NWB Bank, met een restant hoofdsom van € 1,0 miljoen vast te leggen voor een periode van 10 jaar tegen een rentepercentage van 3,45% per jaar
- Realisatiebesluit Definitief Ontwerp (DO) voor de bouw van 74 appartementen en negen grondgebonden huurwoningen op het Maria Goretti terrein aan de Julianaweg te Volendam.

3.3 Verslag Bestuur

Visie, Missie en Strategie

In het Ondernemingsplan 2022-2026 'Tempo maken op de golven' is de koers beschreven tot en met 2026.

Doel

De Vooruitgang staat voor een betaalbaar thuis in de gemeente Edam-Volendam. We zitten middenin een wooncrisis en energiecrisis; een onstuimige zee. Van ons wordt verwacht dat we "tempo maken op de golven". Veel mensen zoeken in de gemeente Edam-Volendam een betaalbaar thuis. In het Ondernemingsplan 2022-2026 maken we duidelijk waar we de komende jaren voor staan en voor gaan. We blijven wendbaar, dat wordt ook van ons gevraagd.

Vervolgstep in onze ontwikkeling

De afgelopen jaren was ons ondernemingsplan-credo "op weg naar de kanteling". We hebben ten opzichte van 2017 mooie stappen gezet. We worden herkend als stevige netwerkpartner in de gemeente Edam-Volendam en zijn meegekanteld met maatschappelijke ontwikkelingen. De komende jaren wordt van ons vooral tempo verwacht in het bouwen en verduurzamen van woningen. Voldoende betaalbare woningen bieden vinden we topprioriteit. Dat doen we in turbulente tijden: wooncrisis, energiecrisis, meer sturing vanuit het Rijk, spanningen in de maatschappij en hoge bouw en energiekosten. Ontwikkelingen met impact op het leven en welzijn van onze huurders en ons werk.

Samen koers bepaald

De koers is bepaald met de input van medewerkers, onze huurdersvereniging Vereniging Huurders Volendam, samenwerkingspartners en de raad van commissarissen (RvC) en de personeelsvertegenwoordiging (PVT). De bijeenkomsten met hen bieden perspectief, inspiratie en een duidelijke uitdaging om ons werk (nog) beter te doen.

Opzet ondernemingsplan

Onze koers is gericht op 2026. We richten ons de komende jaren op 'passende nieuwe woningen bouwen', 'woningen verbeteren en verduurzamen' en 'gedreven partner en dienstverlener' zijn. Onze 'stevige en zichtbare organisatie' vormt daarvoor de basis. Het ondernemingsplan is de basis voor onze strategie. Jaarlijks maken we onze prioriteiten en activiteiten concreet in ons jaarplan en de prestatieafspraken met onze partners. In januari 2022 is het nieuwe strategisch voorraadbeleid vastgesteld.

Het Ondernemingsplan 2022-2026 is op 23 september 2022 vastgesteld. In 2024 zal een herijking van het strategisch voorraadbeleid plaatsvinden in combinatie met het opstellen van een Woonzorgvisie in samenwerking met de gemeente Edam-Volendam, Wooncompagnie, zorgpartijen en overige stakeholders.



Visie

Waarvoor zijn we er?

Wij bieden betaalbare en kwalitatief goede huurwoningen aan in de gemeente Edam-Volendam die passen bij de vraag van onze doelgroep: mensen die gelet op hun inkomen of andere omstandigheden niet de mogelijkheid hebben voor het kopen van een eigen woning.

Missie

Onze missie:

We bieden huurders en woningzoekenden een betaalbaar (t)huis in de gemeente Edam-Volendam.

Strategie

Onze koers:

We zijn een **daadkrachtige zelfstandige woningcorporatie**. We bouwen voor een brede doelgroep, dienstbaar aan de behoefte van de Volendamse gemeenschap.

We blijven wendbaar, scherp op de impact van nieuwe ontwikkelingen. We staan open voor (nieuwe) ideeën van betrokken huurders en werken in nauwe samenwerking met onze partners. Dit bereiken wij door iedere dag ons werk **voortuitstrevend, vastberaden en betrokken** uit te voeren.

We benutten onze financiële middelen om **meer passende betaalbare woningen te bouwen**, de behoefte is groot! De

Volendamse jeugd heeft perspectief op een betaalbare eerste 'eigen plek' nodig. We willen onze wachtlijst niet verder laten oplopen en bij voorkeur dringen we de wachttijd terug. We moeten diverse woonproducten realiseren, aansluitend bij de vraag nu en in de toekomst. Woningen waar je lang zelfstandig in kan wonen, thuis in je netwerk en indien nodig met zorg dichtbij.

We verbeteren daarnaast de bestaande woningen. Verder (projectmatig) verduurzamen, zeker de woningen met de slechtste labels. Hiermee maken we belangrijke impact op woonlasten betaalbaar houden voor de huurder. We maken woningen comfortabel en van deze tijd. We staan voor een goede en uit te leggen balans tussen prijs en kwaliteit van de woning.

Randvoorwaardelijk is dat we **een stevige partner en dienstverlener** zijn. Stevig: met slagkracht, planmatig, basis op orde. Juist door onze samenwerking met partners -gemeente, collega-corporaties, zorg en welzijn- kunnen we zelfstandig van betekenis zijn in de gemeente Edam-Volendam. Huurders mogen rekenen op een stabiel goede dienstverlening: snel en eerlijk antwoord, persoonlijke én professionele benadering, gericht op het voorkomen en waar nodig oplossen van klachten.

Onze basis voor de lange termijn:

- Woningcorporatie voor Volendam
- Sociaal hart, voor jong en oud
- Middenin de gemeenschap
- Partner voor een leefbaar Volendam
- Betaalbare huren en woonlasten
- Krachtig zelfstandig met een duurzaam bedrijfsmodel.

Organisatie ontwikkeling

In het tweede gedeelte van 2023 is goed merkbaar dat de organisatie het ontwikkeltraject zelf oppakt. Procedures worden, veelal voorafgaand aan het proces, beschreven waardoor de werkzaamheden en hiermee tevens de onderlinge samenwerking veel soepeler verlopen. Een groot voorbeeld is het proces en de planning van de oplevering van de 54 appartementen aan de Wester Ven. De werkorganisatie heeft hier het heft in handen genomen en de oplevering tot in detail uitgewerkt en gerealiseerd. De samenwerking bij dit traject was van hoog niveau. De werksfeer binnen de organisatie is in de afgelopen drie kwartalen van 2023 in zeer positieve zin toegenomen. Het werkplezier is weer merkbaar op de werkvloer! In de verslagperiode zijn wederom enkele procedures beschreven en vastgesteld in het Management Team. De procedures worden door de eigenaar van de procedures opgesteld en na enkele optimalisatieslagen ter vaststelling door het Management Team vastgesteld.

Aan de hand van het voorbeeld van de oplevering van de 54 appartementen aan de Wester Ven worden de verbeterpunten verzameld en verwerkt voor het nieuwbouwcomplex Maria Goretti. Samen met de gemeente en Wooncompagnie is een traject gestart conform de prestatieafspraken om de procedures rondom nieuwbouw beter op elkaar af te stemmen, om zo het aanlooptraject te versnellen. De focus ligt op het participatietraject Zonnesingel. In de verslagperiode is ervoor gekozen de opstart van de bouw van Maria Goretti met voorrang aan te pakken waardoor het participatietraject van de Zonnesingel minder aandacht heeft gekregen. Voor de besluitvorming bij De Vooruitgang wordt door het Management Team gebruik gemaakt van de methode met 'de beslisdriehoek'. Naast de door de beslisser vastgestelde criteria voor een te nemen besluit worden de vastgestelde generieke uitspraken van de medewerkers, de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen als criteria meegewogen in de besluitvorming. Voor de werving en selectie bij vacatures zijn vastgestelde formats en procedures opgesteld. Tevens worden voor nieuwe medewerkers inwerkprogramma's gemaakt. De organisatie werkt momenteel dagelijks aan de verdere professionalisering van de organisatie.

Aan het einde van de verslagperiode is een start gemaakt met plannen en plannings en in het bijzonder de overall planning voor de organisatie.

Hiermee wordt een verdere kwaliteitsslag gemaakt in de routing die stukken doorlopen richting de huurdersvereniging en de raad van commissarissen.

Verkopen woningen

De Vooruitgang is een financieel gezonde en robuuste organisatie en niet afhankelijk van verkoop ten behoeve van de financiële continuïteit. Daarom hanteert De Vooruitgang een zeer gematigd verkoopbeleid. Er zijn drie woningen gelabeld voor verkoop, maar er zijn in 2023 geen woningen verkocht.

Commercieel en maatschappelijk vastgoed

De Vooruitgang bouwt en beheert in principe geen commercieel vastgoed. Uitzondering hierop zijn de 28 huurappartementen ten behoeve van de vrije sector, de parkeergarage onder het complex Julianaweg/Kielstraat en zeven in aanbouw zijnde appartementen bij het complex Maria Goretti. Met name de parkeergarage was een eis van de gemeente Edam-Volendam teneinde toestemming te krijgen voor de bouw van het complex Julianaweg/Kielstraat. De Vooruitgang bouwt en beheert geen overig vastgoed anders dan bestemd voor sociale huisvesting, omdat dit in Volendam door andere partijen wordt geregeld.

Investeren in nieuwbouw en duurzaamheid

De afgelopen jaren heeft De Vooruitgang flink geïnvesteerd in de kwaliteit van haar woningvoorraad. De Vooruitgang wil in eerste instantie voor zoveel mogelijk eengezinswoningen een A-label realiseren, te beginnen bij mutatiwoningen. Dit kan grotendeels worden bereikt door bijvoorbeeld het isoleren van vloer, gevels en daken en het aanbrengen van isolatieglas. In het klimaatakkoord is de uitfasering van aardgas in bestaande woningen als doel opgenomen. De Vooruitgang is betrokken geweest bij de opstelling van de Transitievisie Warmte van de gemeente Edam-Volendam. Deze warmtetransitie gaat over hoe de gebouwde omgeving duurzaam en aardgasvrij verwarmd kan worden. Aangegeven wordt welk alternatief voor aardgas de laagste maatschappelijke kosten met zich meebrengt per wijk in de combinatie met een redelijk wooncomfort. In de geplande startwijken bezit De Vooruitgang 84 relatief nieuwe appartementen in het Middengebied, waardoor de verwachting is dat aanpassingen op korte termijn voor dit vastgoed naar verhouding beperkt zullen zijn. De keuze voor een duurzame warmtevoorziening in wijken die vanaf 2030 aan bod komen is relatief onzeker. Dit betekent dat De Vooruitgang vooralsnog uit kan gaan van een eigen beleid voor het vastgoed waarbij uitdrukkelijk van een 'no regret' aanpak uitgegaan moet worden. De nieuwbouw vergund na 1 februari 2018 is aardgasvrij. Voor wat betreft de duurzaamheidseisen van nieuwbouw houdt De Vooruitgang zich uiteraard aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit en (waar mogelijk en noodzakelijk) aan de aanvullende eisen gesteld door de gemeente Edam-Volendam. De Vooruitgang blijft onderzoek doen naar de mogelijkheden voor de toepassing van alternatieve bouwwijzen, circulariteit, efficiënte en slimme bouwvormen en gebruik van bouwmaterialen met het oog op duurzaam bouwen.

Maatschappelijke inbedding

Belanghebbenden

De Vooruitgang onderscheidt drie soorten belanghebbenden:

Primaire belanghebbenden

- Huurders: dit betreffen de individuele huurders.
- Woningzoekenden.
- Huurdersorganisatie: Vereniging Huurders Volendam (VHV).
- Medewerkers van De Vooruitgang.

- Gemeente Edam-Volendam: college B&W, gemeenteraad en ambtenaren.
- Eveen: zorgorganisatie in Noord-Holland.
- Stichting De Zorgcirkel Waterland.
- Stichting Odion: Boelenspark, G.A. Brederodestraat, Henegouwen en Jan Platstraat.
- Koepel Sociaal Domein (KSD Edam-Volendam).

Met deze partijen, behoudens de huurders en woningzoekenden daar deze vertegenwoordigd worden door de VHV, wordt naast het regulier overleg ook jaarlijks een evaluerend gesprek gevoerd over de samenwerking en de gezamenlijke opgave en wensen voor de toekomst.

Secundaire belanghebbenden

- Autoriteit woningcorporaties (Aw).
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
- Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).
- Aedes: Brancheorganisatie en werkgeversvereniging voor woningcorporaties.
- BeterBuren.
- WelzijnWonenPlus Edam-Volendam.

Met deze partijen is De Vooruitgang regelmatig in overleg/contact als de actualiteit daarom vraagt. Procesmatig overleg vindt plaats indien gewenst. De Vooruitgang neemt kennis van de publicaties door deze partijen en waar nodig acteert De Vooruitgang hierop.

Tertiaire belanghebbenden

- Stichting Maatschappelijke Dienstverlening Zaanstreek Waterland (SMD)
- MEE Amstel en Zaan
- GGD Zaanstreek Waterland
- Centrum voor Jeugd en Gezin
- Zorgkantoor Zaanstreek Waterland
- Stichting Katholiek Onderwijs Volendam
- Club- en Buurthuiswerk Edam-Volendam
- Politie Zaanstreek-Waterland
- Brandweer
- Vluchtelingenwerk Edam-Volendam
- Collega-corporaties als Wormer Wonen, Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting, Wooncompagnie etc.

Met deze partijen is De Vooruitgang regelmatig in overleg/contact als de actualiteit daarom vraagt.

Belanghebbendenbijeenkomst

Het Ondernemingsplan 2022-2026 is mede tot stand gekomen met input, support en feedback van alle belanghebbenden van De Vooruitgang. Dit heeft er mede toe geleid dat er een heldere en concrete koers ligt voor de komende periode tot en met 2026. In een gezamenlijke bijeenkomst is de waardevolle input van de belanghebbenden (o.a. College van Burgemeester en Wethouders, Koepel Sociaal Domein en de zorgpartijen) opgehaald. In juni 2022 zijn de belanghebbenden bij elkaar gekomen om onze gezamenlijke opgave te bespreken. De bijeenkomsten hebben veel positieve energie los gemaakt en dit heeft ertoe geleid dat partijen hebben afgesproken periodiek bij elkaar te

komen om de voortgang met elkaar te bespreken. De woon- en energiecrisis, het bouwen van nieuwe woningen, het verduurzamen van bestaande woningen, de lange wachtlijsten van woningzoekenden zijn onderwerpen van het gesprek. De bijeenkomsten hebben plaatsgevonden op 9 februari, 27 juli en 1 november in 2023 en op 23 januari 2024. Bij alle bijeenkomsten waren de wethouder Wonen en Volkshuisvesting en de wethouder Wonen met zorg, vastgoed aanwezig.

De Vooruitgang heeft er wederom voor gekozen om in 2023 de belanghebbenden individueel te informeren over de werkzaamheden, dilemma's en beleidsvoornemens van de corporatie. Minimaal éénmaal per jaar bespreekt het Bestuur met de raad van commissarissen de omgang met en de participatie en invloed van belanghebbenden. Er is een agendaplanning met de bovengenoemde belanghebbenden van De Vooruitgang. In structurele gesprekken met de belanghebbenden zal het proces van samenwerken en verbeteringen hierin en onze taakopvatting worden behandeld. Tevens worden deze gesprekken in gespreksverslagen vastgelegd.

Samenwerking

In aanloop naar de gemeentelijke verkiezingen in 2022 hebben de directeur-bestuurders van Wooncompagnie en De Vooruitgang alle fracties van de politieke partijen in de gemeente uitgenodigd om inzage te geven in de werkzaamheden van de corporaties en de opgaven waar de corporaties samen met de gemeente voor staan. Beide directeur-bestuurders hebben samen ook een aantal presentaties verzorgd voor met name de gemeenteraad. Dit heeft bij alle betrokken partijen veel inzicht gegeven hetgeen zich heeft vertaald in wederzijds respect en vertrouwen om de toekomst samen tegemoet te treden. Afgesproken is dat de directeur-bestuurders in 2024 wederom in gesprek gaan met alle fracties van de politieke partijen in de gemeente.

De samenwerking met de gemeente Edam-Volendam is uitstekend en werpt op alle fronten zijn vruchten af.

Wooncompagnie en De Vooruitgang hebben gezamenlijk een bod uitgebracht op het woningbouwprogramma voor de nieuwe wijk De Lange Weeren en beide corporaties worden volop betrokken in de ontwikkeling van het plan. WormerWonen, Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting en De Vooruitgang zijn drie relatief kleine woningcorporaties onder de rook van Amsterdam. Ze voldoen zo goed mogelijk aan de maatschappelijke verwachtingen en zelfstandigheid is hen dierbaar. Ieder ziet echter ook de kwetsbaarheid van een kleine organisatie. Het overleg tussen de corporaties is in 2023 minder intens geweest dan voorgaande jaren. In 2023 is ervoor gekozen om de aandacht vooral te richten op het interne Organisatie ontwikkelingstraject

Visitatierapport

Met een visitatie legt een woningcorporatie verantwoording af over de prestaties van de afgelopen vier jaar. Ook is het een instrument voor zelfreflectie. Een externe commissie

beoordeelt de prestaties, het vermogensbeheer en de governance en geeft verbeterpunten mee. De commissie bestaat uit professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Tevens krijgen belanghebbenden ruimte om tijdens de visitatiegesprekken adviezen mee te geven. Zo krijgen visitatierapporten een duidelijk toekomstgerichte functie. Naast de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, is het voor De Vooruitgang van belang om veranderingen binnen de organisatie en de manier van werken mee te nemen in de visitatie. Veranderingen waarbij De Vooruitgang zich de afgelopen periode meer is gaan richten op het verkrijgen van een gedeelde visie, werkprocessen, rollen, rolverdeling en communicatiemanagement hetgeen heeft geleid tot professionele participatietrajecten en samenwerking met belanghebbenden. Daarnaast is de organisatie uitgebreid om de vele werkzaamheden en projecten goed te kunnen uitvoeren en om medewerkers de mogelijkheid te geven zich verder te ontwikkelen.

De visitatie betreft de periode 2018 tot en met 2021. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018/2) en vond plaats tussen mei 2022 en juli 2022. Het visitatierapport is openbaar en het hele rapport is te lezen op de website van De Vooruitgang (www.devooruitgang.com).

De Vooruitgang is trots op dit rapport en neemt de aanbevelingen van de visitatiecommissie en de belanghebbenden graag ter harte.

Prestatieafspraken gemeente Edam-Volendam

Op 28 februari, 22 mei, 19 september en 7 november van het jaar 2023 vonden de werkgroep overleggen met gemeente, huurdersverenigingen en woningcorporaties plaats, waarbij in een tweetal overleggen ook de zorgpartijen waren aangehaakt. In het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken op 13 december is de samenwerking van 2023 geëvalueerd en zijn de afspraken voor de jaarschijf 2024 vastgesteld. De gemeente werkt aan een woonzorgvisie die vanaf 2026 verplicht moet worden gekoppeld aan een volkshuisvestingsprogramma en de omgevingsvisie.

De Vooruitgang heeft er in het bestuurlijk overleg op aangedrongen de Woonzorgvisie naar voren te halen en in 2024 vast te stellen. De Woonzorgvisie van de gemeente wil De Vooruitgang in 2024 gebruiken voor het herijken en verrijken van haar strategisch voorraadbeleid. De gemeente heeft bevestigd dat de woonzorganalyse minder snel gereed is dan verwacht, maar dat het opstellen van de Woonzorgvisie zelf daar niet op hoeft te wachten. Alle partijen die betrokken zijn bij de prestatieafspraken zijn tevreden over de samenwerking.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het Bestuur diverse oordelen en 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 waardebeoordeling 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 kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er, in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer, aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie. Dit in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet, of pas op zeer lange termijn, kan worden gerealiseerd.

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

Het Bestuur van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet - of eerst op zeer lange termijn - realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 110 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 van het totale bezit bestaat uit de volgende onderdelen:

(x 1.000 €)

Marktwaarde verhuurde staat		244.628
1. Beschikbaarheid (doorexpluiten)	35.694	
2. Betaalbaarheid (lagere huren)	-115.038	
3. Kwaliteit (onderhoud)	-21.974	
4. Beheer (beheerkosten)	-7.775	
Subtotaal		-109.093

Beleidswaarde 135.535

Dit impliceert dat circa 60% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is het percentage aan fluctuaties onderhevig.

w.g. A.F.C. de Boer
Directeur-bestuurder

Samenvatting oordelen visitatierapport 2022

Presteren naar vermogen: **8,0**



De Vooruitgang werkt met scenario's en zet haar vermogen verantwoord in. Ze heeft relatief lage bedrijfslasten en is financieel gezond.

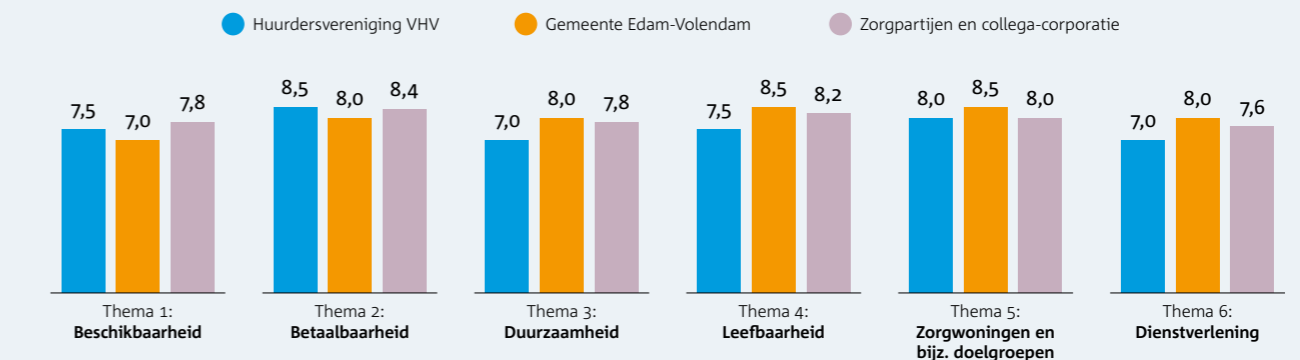
Governance: **6,8**

Strategievorming is ruim voldoende op orde bij De Vooruitgang. Prestatiesturing is voldoende met ruimte voor aanscherping op onderdelen. Het intern toezicht is ruim voldoende. De RvC heeft thema-sessies en heeft aandacht voor balans betrokkenheid en afstand tot bestuur. Externe legitimatie en openbare verantwoording zijn op orde.

Presteren volgens belanghebbenden: **8,1**

Gemiddeld scoort De Vooruitgang een 8,1 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Op alle prestatievelden scoort De Vooruitgang minimaal een 7,4. De beste prestaties zien op de themavelden betaalbaarheid (8,3) en leefbaarheid (8,1) en zorgwoningen en bijzondere doelgroepen (8,2). Eveneens krijgt de corporatie hoge scores voor de relatie en communicatie (8,5) en zijn belanghebbenden zeer tevreden over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (8,2).

Tevredenheid over maatschappelijke prestaties van de corporatie



Presteren naar opgaven: **7,8**



Op alle themavelden scoort De Vooruitgang ruim voldoende tot zeer goed.



Zorgwoningen en bijzondere doelgroepen: 9,0

Mooi complex de Friese Vlaak voor senioren gerealiseerd, in partnerschap met zorgpartijen en Wooncompagnie.



Duurzaamheid: 7,0

Gemiddeld energielabel B in 2020, nieuwbouw is gasloos, koud/warmtepomp bij de Friese Vlaak.



Beschikbaarheid: 7,0

69 nieuwbouwwoningen sociale huur, 200 sociale huurwoningen in ontwikkeling, beperkte verkoop.



Dienstverlening: 7,0

Dienstverlening op afspraak, in vergelijking met landelijke cijfers gemiddeld tot bovengemiddeld.



Betalbaarheid: 8,0

Gematigd huurbeleid, persoonlijke aandacht bij betalingsproblemen huurder, relatief weinig huurschulden en huissuitzettingen, werkt aan lagere energielasten, 5-10% toewijzing aan middelhoge inkomens.



Leefbaarheid: 8,0

De Vooruitgang biedt op diverse plekken ontmoetingsruimten voor bewoners en de wijk.

Presteren naar ambities: **8,0**



Maatschappelijke opgaven staan centraal en De Vooruitgang zoekt naar creatieve oplossingen en partnerschap om deze tot stand te brengen.

3.4 Verslag van de raad van commissarissen

Visie en kaders

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De raad van commissarissen (hierna RvC of raad) houdt toezicht op het functioneren van het Bestuur van De Vooruitgang en de algemene gang van zaken binnen De Vooruitgang. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. De raad geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die De Vooruitgang elke vier jaar laat uitvoeren.

De Vooruitgang is lid van de branchevereniging Aedes en is aangesloten bij de Vereniging voor toezichthouders in woningcorporaties, de VTW. De RvC onderschrijft de Governancecode woningcorporaties. De RvC keurt daarnaast bepaalde bestuursbesluiten vooraf goed zoals voorgenomen investeringsbesluiten van meer dan € 1 miljoen.

Legitimatatie

De raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen. De gehele raad is verantwoordelijk en er worden collectief besluiten genomen over zaken als werving, selecties en (her) benoemingen, remuneratie, strategie, audit van de financiële verslaglegging en governance.

De raad heeft een **toezichtvisie** opgesteld, waarin duidelijk wordt gemaakt waarom de RvC bestaat, wat onder goed toezicht verstaan wordt en namens wie de raad toezicht houdt. De raad geeft hierin een antwoord op basisvragen over de taakopvatting, doel en functie. De raad kiest bewust voor een visie op hoofdpunten, in de wetenschap dat de (volkshuisvestelijke) wereld te complex is en te snel verandert om zich in detail te laten vangen.

In een **toezichtkader** heeft de raad uitgewerkt hoe zij deze visie in de praktijk wil brengen. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de raad bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Het toezichtkader bestaat uit zowel een extern als een intern toezichtkader.

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

In 2023 zijn verschillende documenten van het toezicht- en toetsingskader geactualiseerd waaronder het RvC Reglement en de RvC-profielen, Visie op besturen en toezichthouden, het Reglement Financieel beleid en Beheer en de

Klokkenluidersregeling. Deze wijzigingen hebben vooral plaatsgevonden op grond van de gewijzigde Woningwet, de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen, wijzigingen in de model statuten, reglement van Aedes/VTW en het organisatie-ontwikkeltraject. De Raad wordt – op basis van de toezicht- en toetsingskaders - regelmatig op verschillende manieren geïnformeerd, onder meer door periodieke managementrapportages.

Over de raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat statutair uit ten minste drie en ten hoogste vijf personen. Ten minste twee commissarissen worden benoemd op bindende voordracht van de huurdersorganisaties. Elke commissaris is benoemd voor een periode van vier jaar, waarna maximaal één maal herbenoeming mogelijk is.

Samenstelling raad van commissarissen (per 31-12-2023)



De heer P.J.S.C. Voorn

"2023 was voor De Vooruitgang een jaar dat perspectief bracht. Perspectief voor huurders die naar het nieuwe (prachtige) complex Seinpaal konden verhuizen, perspectief voor medewerkers die zagen dat vacatures werden ingevuld en (met het in opdracht geven van het project Maria Goretti) perspectief voor de toekomst. Koersvast wordt er 'Tempo gemaakt op de golven'."

Functie(s) RvC: Voorzitter RvC
Beroep: Senior Ontwikkelingsmanager bij Blauwhoed
Nevenfuncties: N.v.t.
Profiel binnen de RvC: Voorzitter & Huurderscommissaris
PE-punten in 2023: 20



De heer M.C.P. Tuyp

"Ik ben trots op de goede financiële positie van De Vooruitgang waardoor er voldoende middelen zijn om te investeren in nieuwbouw, en dus ook voor 30% sociale huurwoningen in de Lange Weeren, om zo een flinke bijdrage te kunnen leveren aan het verminderen van de woningnood en lange wachlijsten in de Gemeente."

Functie(s) RvC: Vicevoorzitter RvC
Beroep: Finance Director bij Highberg Group
Nevenfuncties: N.v.t.
Profiel binnen de RvC: Financieel & Treasury
PE-punten in 2023: 6



De heer N.J. Ettema

"De Vooruitgang is een organisatie die zichtbaar continu in ontwikkeling is. Hierdoor is de organisatie organisatorisch voldoende toegerust en bestuurbaar om maatschappelijk te presteren op het gebied van het uitbreiden van de woningvoorraad, de verduurzaming, het betaalbaar houden van de huren en de leefbaarheid. Dat is ook terug te zien in de doelen die in 2023 behaald zijn en daar kan de Vooruitgang trots op zijn!"

Functie(s) RvC: Lid RvC
Beroep: Manager Bedrijfsvoering bij Van Alckmaer
Nevenfuncties: N.v.t.
Profiel binnen de RvC: Bedrijfsvoering & Governance
PE-punten in 2023: 28



Mevrouw A.G.M. van Scheppingen - Kemper

"2023 was het jaar waarin alles samen kwam. De oplevering van de Seinpaal, het vervullen van alle vacatures en mooi stappen voor het project in de Lange Weeren. De organisatie heeft grote stappen gezet. Op naar 2024!"

Functie(s) RvC: Lid RvC
Beroep: Online Marketing Lead bij Frits Hypotheken
Nevenfuncties: Eigenaar Voorjouwkroost.nl
Profiel binnen de RvC: Sociaal Domein & Huurderscommissaris
PE-punten in 2023: 4



De heer J.W.E. Jonk

"De Vooruitgang heeft met een gemotiveerd en toegewijd team in 2023 knappe prestaties geleverd. Er zijn mooie resultaten geboekt, waaronder de oplevering van het prachtige project de Seinpaal en start realisatie van Maria Goretti. Hiermee wordt bijgedragen aan meer betaalbare en duurzame woningen, tevreden huurders en minder woningzoekenden in de gemeente Edam-Volendam. Ik kijk met vertrouwen uit naar 2024."

Functie(s) RvC: Lid RvC
Beroep: Director Development bij Dalphi Real Estate
Nevenfuncties: Bestuurder Stichting Estonteco
Profiel binnen de RvC: Volkshuisvesting & Vastgoed
PE-punten in 2023: 11

Rooster van aftreden

Naam	1e benoeming	Herbenoeming of aftreden 1e termijn	Aftreden 2e termijn
P.J.S.C. Voorn*	01-07-2017	01-07-2021	01-07-2025
M.C.P. Tuyp	01-07-2018	01-07-2022	01-07-2026
N.J. Ettema	01-07-2022	01-07-2026	01-07-2030
A.G.M. van Scheppingen - Kemper*	01-07-2022	01-07-2026	01-07-2030
J.W.E. Jonk	01-11-2022	01-11-2026	01-11-2030

* op voordracht huurdersorganisatie

Wijzigingen in 2023

Er hebben in 2023 geen wijzigingen plaatsgevonden.

Bezoldiging leden raad van commissarissen in 2023

De leden van de RvC ontvingen voor hun werkzaamheden een vaste honorering, waarbij rekening wordt gehouden met de Adviesregeling 'Honorering toezichthouders in woningcorporaties'.

	2023	2022
Voorzitter RvC	€ 8.925	€ 6.000
Lid RvC	€ 6.664	€ 5.500

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC heeft onafhankelijkheid en integriteit hoog in het vaandel staan. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het Bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die strijdig zijn met het belang van De Vooruitgang. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

De RvC neemt niet alleen haar eigen integriteit in acht, maar houdt ook toezicht op de integriteitsontwikkeling van de corporatie. De RvC wordt periodiek, doch minstens 1 keer per jaar, op hoofdlijnen geïnformeerd over de uitvoering van het integriteitsbeleid. Daarnaast jaarlijks het (mogelijke) vastgoedbezit onder RvC-leden en directeur bestuurder bewaakt. Dit mag – naar oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties - niet nadelig zijn voor de belangen van De Vooruitgang.

Zelfevaluatie

In de Governancecode Woningcorporaties is bepaald dat de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) bespreekt en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar dient dat onder onafhankelijke, externe begeleiding plaats te vinden. Op 5 april 2023 heeft de RvC stilgestaan bij wat goed gaat en op welke onderdelen nog kanttekeningen bij het functioneren te maken zijn. Daarnaast heeft de RvC op 12 december 2023 de zelfevaluatie plaatsgevonden zonder externe begeleiding.

In zijn algemeenheid wordt geconstateerd dat men tevreden is over het eigen functioneren, mede in relatie tot de

gezamenlijk vastgestelde waarden (open, transparant, eerlijk, integer). Verder voelen de leden ruimte om zichzelf kwetsbaar op te stellen en onafhankelijk te denken. Vergaderingen verlopen goed en worden binnen de tijd gehouden. Belangrijke zaken worden behandeld en effectief besproken. Wat betreft de samenstelling van de leden wordt vastgesteld dat er voldoende diversiteit is in achtergrond en kennis.

De wisselwerking tussen de RvC en directeur-bestuurder vindt plaats op basis van vertrouwen. In de rol als werkgever stelt de RvC zich professioneel op en voert maandelijks het gesprek met de directeur bestuurder over lopende zaken. In deze gesprekken is oog en respect voor elkaars rollen. Ook reflecteert de RvC met de directeur-bestuurder over het werkgeverschap.

De organisatie maakt gebruik van de RVC als klankbordgroep, waarbij aandacht is voor de rol en opstelling naar de directeur-bestuurder en de informatie uitwisseling tussen RvC leden.

Treasurycommissie

De treasurycommissie bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager Financiën en I&A en een externe adviseur die is verbonden aan BDO. In de treasurycommissie wordt gesproken over het treasurybeleid (gericht op financierbaarheid en het renterisicobeleid van de organisatie) en de financiële resultaten. De inhoud van deze besprekingen wordt vervolgens teruggekoppeld aan de voltallige RvC. Op 17-11-2022 is het treasuryjaarplan voor 2023 vastgesteld en goedgekeurd door de RvC. Op 16-11-2023 is het treasuryjaarplan voor 2024 vastgesteld en goedgekeurd door de RvC.

Remuneratie

Naast de rol van toezichthouder en klankbord vervult de raad de rol van werkgever ten aanzien van de bestuurder. Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. Het is van belang dat de RvC ervoor zorgt dat de corporatie altijd over een goed bestuur beschikt, de bestuurder zijn of haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de RvC zelf zijn toezichtrol kan vervullen. Goed werkgeverschap creëert stabiliteit in de toezichtrelatie en zorgt ervoor dat de bestuurder in vertrouwen zijn of haar functie kan uitoefenen.

Overleg en ontmoetingen RvC

In 2023 kwam de raad vijfmaal bijeen voor een formele vergadering. De agenda van deze formele vergaderingen werd gevormd door vaste agendaonderwerpen vanuit de jaaragenda gebaseerd op de Governancecode en door onderwerpen voortkomend uit het agendaoverleg. Naast onderwerpen ter beeldvorming en ter oordeelsvorming zijn de volgende besluiten genomen:

ONDERWERP	BESLUIT
02-02-2023	
Reglement Financieel Beheer en Beleid	Goedgekeurd
Reglement raad van commissarissen	Vastgesteld
Fasedocument Evaluatie Kamperzand	Goedgekeurd
Fasedocument Evaluatie Riepel	Goedgekeurd
25-05-2023	
Jaarverslag 2022	Goedgekeurd
Visie op besturen en toezichthouden	Vastgesteld
Bezoldiging RvC 2023	Vastgesteld
Procuratieregeling	Goedgekeurd
13-07-2023	
Investeringsstatuut	Goedgekeurd
21-09-2023	
Vergaderrooster 2024	Goedgekeurd
16-11-2023	
Jaarplan en Begroting 2024 (2025-2033)	Goedgekeurd
Treasury Jaarplan 2024	Goedgekeurd
Bedrijfsplan 2024	Goedgekeurd
Fasedocument DO Maria Goretti	Goedgekeurd
Klokkenluidersregeling	Goedgekeurd
Governance Agenda 2024	Goedgekeurd
Bezoldiging 2024	Vastgesteld
RvC bij ontstentenis (VTW-pool)	Vastgesteld

Elke vergadering werd gestart met een voorbespreking. Dit overleg bood de RvC-leden gelegenheid voor een vrije verkenning van het uitwisselen en aanreiken van ideeën en standpunten. Daarnaast zijn er twee Themabijeenkomsten - in samenwerking en aanwezigheid van (deels) de werkorganisatie van de Vooruitgang - georganiseerd:

DATUM	THEMABIJEENKOMST
09-03-2023	Themabijeenkomst Next Level (Stand van zaken – Introductie nieuwe RvC-leden)
12-10-2023	Themabijeenkomst Besturing De Vooruitgang (o.l.v. Atrivé)

Naast de themabesprekingen wordt afgelopen jaar gekenmerkt door een aantal belangrijke terugkerende onderwerpen en in het bijzonder de personele bezetting van de werkorganisatie van De Vooruitgang en het organisatie ontwikkeltraject.

Overleg met Huurdersorganisatie VHV

Tweemaal per jaar houdt (een vertegenwoordiging van) de RvC overleg met de huurdersorganisatie VHV. Daarin is gesproken over hoe de VHV de samenwerking met De Vooruitgang op bepaalde thema's heeft ervaren, evenals het samenspel met de gemeenten en De Vooruitgang ten behoeve van het maken van prestatieafspraken. Ook is er aandacht voor de specifieke ervaringen van de VHV en haar achterban als huurders.

Overleg met de personeelsvertegenwoordiging (PVT)

De RvC heeft in 2023 op 9 mei 2023 en op 31 oktober overleg gevoerd met de in 2022 opgerichte PVT. De RvC-leden ervoeren dit als een positief vervolg op de eerdere kennismaking, waarin de route 'van PVT naar OR' werd besproken. De raad ziet het als toegevoegde waarde om periodiek met elkaar in contact te zijn, zodat beide partijen elkaar gemakkelijk kunnen vinden als dat nodig mocht zijn.

4

Volkshuisvestings- verslag 2023

4.1 Het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woonegelegenheden en onroerende aanhorigheden

Nieuwbouw

Ontwikkeling Kamperzand en Riepel

Voor de in 2022 opgeleverde projecten Kamperzand en Riepel is er een fasedocument 'evaluatie nieuwbouw' gemaakt. De RvC is op basis van het vastgestelde evaluatiedocument in de vergadering van 3 februari 2023 door de directeur-bestuurder geïnformeerd.

Ontwikkeling sporthal De Seinpaal

Het complex betreft 54 appartementen en is gebouwd door Mercurius Bouw. Eind september 2021 is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden. Begin 2022 is gestart met de voorbereidende werkzaamheden en in mei 2022 is gestart met de bouw. De oplevering van de appartementen aan De Vooruitgang heeft plaatsgevonden op 7 november 2023. Aansluitend hebben de huurders op 8 en 9 november 2023 de sleutels gekregen. Zoals van te voren ingeschat hebben alle woningen een A+++ label.



De Seinpaal



Sloop Maria Goretti

Ontwikkeling locatie Maria Goretti

Sinds 2015 waren betrokken partijen in overleg om te komen tot herontwikkeling van deze locatie. Op 25 mei 2021 is de koopovereenkomst ondertekend, met daarin opgenomen een programma van 62 huur appartementen en negen grondgebonden huurwoningen. Op 8 juni en 14 oktober 2021 hebben twee participatie avonden plaatsgevonden. Doel van de bijeenkomsten is ideeën op te halen voor de uitwerking van de nieuw te bouwen woningen. Na twee participatie avonden bestaat het plan eind 2022 uit 74 appartementen en negen grondgebonden huurwoningen. Zeven appartementen zullen in de middenhuur verhuurd worden.

Op 21 september 2022 is de omgevingsvergunning gecombineerd met de wijziging van het bestemmingsplan ingediend bij de gemeente. De concept vergunning is in juni 2023 ter inzage gelegd. Daar zijn twee zienswijzen op binnengekomen. Het college van burgemeester en wethouders is op 5 september 2023 akkoord gegaan met de beantwoording van deze zienswijzen. Op 12 oktober 2023 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de voorgelegde conceptvergunning en is de vergunning verleend. Deze is op 6 december 2023 onherroepelijk geworden. De planning is als volgt, overdracht van de grond met opstellen op 17 januari 2024, daarna de sloop, start bouw juni 2024, oplevering eind 2025 van de appartementen en begin 2026 de negen eengezinswoningen.

Parallel aan de ingediende vergunningsaanvraag zijn de appartementen onderhands aanbesteed. Op 7 september 2023 heeft aannemer Van den Hogen de aanbesteding gewonnen. Op 21 december 2023 is de aannemingsovereenkomst getekend. De negen eengezinswoningen zullen gebouwd worden door Fijn Wonen. Deze zullen pas na de bouw van appartementen geplaatst worden zodat de plek van de negen eengezinswoningen gebruikt kan worden als bouwplaatsinrichting.

Met Stichting Odion (hierna Odion) is overeengekomen dat zij 30 appartementen gaat huren. Op 21 december 2023 is door Odion de voorovereenkomst getekend. Er is een demarcatielijst opgesteld omdat Odion bijvoorbeeld op domotica gebied aanvullende voorzieningen wenst. Het zijn appartementen voor 24-uurs Beschermd Wonen met besloten karakter en een aantal gezamenlijke ruimtes, deze liggen in één gebouw. Odion kan hiermee een schaalvoordeel realiseren op het gebied van 24-uurszorg met de, nabij de Maria Goretti gelegen, locatie Boelenspark. Door de clustering van zorg voor Odion cliënten komen elders in de complexen van De Vooruitgang appartementen vrij voor reguliere woningzoekenden.

Plan
De Lange Weeren

De Lange Weeren

De gemeente heeft de regierol gepakt door in december 2022 een plan in te dienen bij de provincie. Het plan bevat 1.160 woningen, gefaseerd gebouwd, waarvan 1/3 sociaal, verdeeld over De Vooruitgang en Wooncompagnie. De provincie heeft op 31 januari 2023 aangegeven dat het positief is over het proces rond de totstandkoming van een integraal plan voor de Lange Weeren. De ARO (adviescommissie ruimtelijk ordening) vond echter dat de gemeente nog een kwalitatieve verdiepingsslag moest geven. Op 24 maart 2023 is de kick-off geweest met alle betrokken partijen om met elkaar kennis te maken en in gesprek te gaan hoe we de verdere uitwerking samen ter hand zouden moeten nemen. Op 23 mei 2023 heeft dit een vervolg gekregen waarin De Vooruitgang en Wooncompagnie meegenomen zijn in de eerste denkrichtingen en schetsmodellen. Na de behandeling in de ARO op 27 juni 2023 werd nog een aantal verbeterpunten meegegeven. Deze verbeterpunten zijn in de zomerperiode verwerkt. Donderdag 3 augustus 2023 is iedereen weer bijgepraat over de verdere uitwerking van het plan. Op 29 augustus 2023 vond de derde behandeling plaats. Tijdens deze behandeling heeft de ARO haar waardering uitgesproken over de uitwerking van het plan. Uit interesse ontvangt de ARO graag het definitieve plan, maar verwacht dat dit geen aanleiding geeft tot een nieuwe bespreking. De ARO spreekt dan ook haar zegen over het plan uit. Op 5 september 2023 is het plan in een themabijeenkomst gepresenteerd aan de gemeenteraad.

Op 14 september 2023 is tijdens de reguliere openbare raadsvergadering, de gemeenteraad gevraagd om een mondelings zienswijze op het plan te geven. Daarna is het plan formeel ingediend bij de provincie Noord-Holland als alternatief voor de bestuurlijke overeenkomst 'Pilot Waterland'. Na reactie van de provincie gaat de gemeente het plan verder uitwerken tot een ontwikkelkader.



Ontwikkeling terrein Tase

Ontwikkeling terrein Tase

De Vooruitgang is in gesprek met de gemeente. Het betreft het Tase terrein inclusief de Steven van Dorpelhal en het oefenveld. De gemeente wil een tijdelijke invulling geven aan het gebied. Een permanente invulling nu kan mogelijk de weg te maken visie over een groter gebied in de weg staan.

Woongelegenheden en niet woongelegenheden

	2023	2022	2021	2020	2019
Gegevens woongelegenheden					
Aantal verhuureenheden per 01-01	1.259	1.223	1.211	1.184	1.188
Aantal opgeleverd	54	36	12	27	–
Aantal aangekocht	–	–	–	–	–
Aantal gesplitst	–	–	–	–	–
Aantal verkocht	–	–	–	–	4
Aantal verhuureenheden per 31-12	1.313	1.259	1.223	1.211	1.184
Waarvan DAEB	1.258	1.231	1.195	1.183	1.156
Waarvan niet DAEB	28	28	28	28	28
Gegevens niet wooneenheden					
Garage	1	1	1	1	1

Bezwaren van onroerende zaken

Bij nieuwbouw van verhuureenheden worden voor de financiering geldleningen aangetrokken onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Er zijn geen wooneenheden met hypotheek bezwaard.

Bouwjaar woongelegenheden

Verdeling van de woongelegenheden naar bouwjaar:

Bouwjaar	Aantal	Percentage
1945 t/m 1959	47	3,6
1960 t/m 1969	97	7,4
1970 t/m 1979	272	20,7
1980 t/m 1989	223	17,0
1990 t/m 1999	215	16,4
2000 t/m 2009	171	13,0
2010 t/m 2019	159	12,1
2020 en later	129	9,8
	1.313	100,0

	2023	2022	2021	2020	2019
Gemiddelde leeftijd in jaren	31,3	31,6	31,2	30,9	30,6

Conditiemeting volgens NEN 2767

Jaarlijks wordt van het totale bezit de conditie gemeten. De woningvoorraad is met een geaggregeerde score van 3 in technisch redelijke conditie. De Vooruitgang heeft geen complexen met een matige, slechte of zeer slechte score. De resultaten van de conditiescore vormen input voor de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) waarbij De Vooruitgang ernaar streeft de complexen op score 2 te brengen.

Conditie score	Aandeel 31-12-23 woningvoorraad	Aandeel 31-12-22 woningvoorraad	Aandeel 31-12-21 woningvoorraad	Aandeel 31-12-20 woningvoorraad
1. Uitstekende conditie	276 21%	264 17%	257 15%	248 14%
2. Goed	249 19%	239 20%	232 20%	225 21%
3. Redelijk	788 60%	755 63%	734 65%	710 65%
4. Matig	–	–	–	–
5. Slecht	–	–	–	–
6. Zeer slecht/sloop	–	–	–	–
Totaal	1.313 100%	1.259 100%	1.223 100%	1.183 100%

Het in stand houden en verbeteren van woningen

Algemeen

De Vooruitgang heeft een gedifferentieerd woningbezit. Eén van de hoofdtaken van De Vooruitgang is de instandhouding van de woningvoorraad door het goed uitvoeren van het onderhoud. Het inspelen op bewonerswensen en het bieden van keuzemogelijkheden zijn belangrijke aspecten van het onderhoudsbeleid. Door het bieden van keuzes krijgen onze huurders meer mogelijkheden om hun woning volgens specifieke woonwensen in te richten. Hierdoor ontstaat een grotere klanttevredenheid. Het verbeteren van de kwaliteit van het woningbezit gebeurt niet alleen om de veroudering tegen te gaan, maar ook om de woningen woontechnisch aan de eisen van deze tijd aan te passen. Regelmatig vinden deze aanpassingen plaats bij mutaties. Het onderhoudsbeleid heeft een nauwe relatie met plannen op het terrein van herstructurering, modernisering en groot onderhoud.

Het onderhoud wordt onderverdeeld in planmatig onderhoud, reparatieonderhoud en mutatieonderhoud.

Klachtenonderhoud/reparatieverzoeken

(in €)	2023	2022	2021	2020
Klachtenonderhoud per kalenderjaar	302.789	320.682	226.383	180.265

Mutatiekosten

(in €)	2023	2022	2021	2020
Mutatiekosten	53.560	37.515	78.821	100.509

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is in de begroting onderverdeeld in zes onderdelen: planmatig onderhoud, eenvoudige voorzieningen WMO, vraaggestuurd onderhoud, planmatig klachtenonderhoud, contract onderhoud en grote verstoppingen.

Uitgangspunt van de meer jaren onderhoudsplanning (MJOP) is een complexmatige aanpak van het planmatig onderhoud. Hierdoor is de uitvoering beheersbaar en kan kostenbesparend worden gewerkt.

In 2023 zijn onder meer de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

Complex 1, 10, 11, 12, 14, 15, 19 en 21	vervangen CV ketels;
Complex 14, 15, 16, 19 20, 23, 34 en 41	(volledige) schilderbeurt/houtherstel;
Complex 20 en 50	ophogen bestrating;
Complex 20, 32, 33, 36, 43 en 51	schoonmaak en onderhoud van galerij afwerking;
Complex 41 en 43	intercoms vervangen;
Complex 42, 44 en 45	accu's noodverlichting vervangen;
Complex 41	onderhoud mechanische ventilatieboxen;
Complex 45	geveldelen achterzijde vervangen;
Complex 32 en 33	loodaansluiting galerij vervangen;
Complex 49, 52 en 53	rookmelders vervangen;
Complex 23	ontvochtigers spouw aangebracht;
Complex 53	warmtewerende folie op trappenhuis.

(in €)	2023	2022	2021	2020
Planmatig onderhoud	1.716.218	1.823.980	1.884.168	1.253.122

Woningverbetering

Als een huurder een bepaalde voorziening wil laten aanbrengen, bijvoorbeeld glas-, bodem of gevelisolatie, dan werd tot 30 juni 2022 een kostendekkende huurverhoging doorberekend. In de nationale prestatieafspraken met het kabinet is afgesproken dat er per 1 januari 2023 geen huurverhoging meer wordt doorberekend. De Vooruitgang heeft dit in laten gaan per 30 juni 2022.

Verkopen van woningen

In 2023 zijn geen woningen verkocht. De Vooruitgang is niet primair afhankelijk van verkoop voor de financiële continuïteit.

Redenen voor De Vooruitgang om tot verkoop over te gaan zijn:

- verjonging van het bezit;
- vrijkomende financiële ruimte door verkoop;
- het verminderen van het aandeel minder courante woningen en beheerstechnisch ongunstige woningen.

Ten behoeve van de verkoop van sociale huurwoningen zijn kaders gesteld vanuit de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken met de gemeente. De belangrijkste voorwaarde is dat de financiële middelen uit verkoop worden ingezet voor sociale huurwoningen. Door De Vooruitgang is eerder al besloten om, met oog op de toenemende druk voor wat betreft de sociale huurmarkt, een terughoudend verkoopbeleid te voeren. De enige uitzondering hierop zijn drie woningen waarvan de technische levensduur is verstreken en die bouwtechnisch en financieel niet aantrekkelijk zijn om te renoveren en/of te verduurzamen. Deze woningen worden bij het vrijkomen verkocht. Appartementen komen niet in aanmerking voor verkoop.

Duurzaamheid

In de Aedes-Agenda 2020-2023 staan de belangrijkste doelen van de corporatiesector voor de komende jaren. Een van de onderwerpen hierin is de verduurzaming van het corporatiebezit. Corporaties hebben als doelstelling dat al hun huurwoningen CO2-neutraal zijn in 2050. Het eerste ijkpunt op weg daarheen was 2021: corporatiewoningen hadden gemiddeld een energielabel B moeten hebben, maar hadden in 2021 werkelijk een gemiddeld energielabel C. De Vooruitgang had toen al wel een gemiddeld label B.

De afgelopen jaren heeft De Vooruitgang flink geïnvesteerd in de kwaliteit van haar woningvoorraad. In mei 2020 is het duurzaamheidsplan vastgesteld, waarbij tot en met 2025 de focus gelegd wordt op het aanpakken van de schil (vloer, dak en gevels) van de eengezinswoningen. Hiertoe is een plan van aanpak gemaakt, waarvoor alle eengezinswoningen met een B t/m G label is aangegeven wat gedaan moet worden om op minimaal een A-label te komen en wat dat per onderdeel en per woning gaat kosten.

Per 1 januari 2021 is er een nieuwe methodiek om het energielabel vast te stellen, de NTA8800. De wijziging in methodiek houdt een nieuw meetinstrument in. De energielabel-indicator onder de NTA8800 is het theoretisch primair fossiel energiegebruik per vierkante meter en drukt de energetische prestatie van de hele woning uit in (EP2). Deze waarde is gebaseerd op de kwaliteit van de isolatie, installaties en de aanwezigheid van zonnepanelen. Daarbij geldt hoe lager de waarde, hoe beter de energetische prestatie en het energielabel dat de woning krijgt.

Net zoals bij de benchmark van Aedes zijn de berekeningen gebaseerd op berekende waarden en niet op afgemelde waarden. In 2023 zit gemiddeld gezien de 2 miljoen corporatiewoningen op 183,9 kWh/m² (label B), De Vooruitgang zit op 157,5 kWh/m² (label A).

Energie-investeringen

	2023	2022	2021
Uitgaven aan energie-investeringen (in €)	604.115	469.498	424.994
Aantal woningen waarin energie-investeringen zijn gedaan	132	60	114

Reglement sloop, renovatie en onderhoud

De Vooruitgang heeft een reglement sloop, renovatie en onderhoud opgesteld dat van toepassing is op alle werkzaamheden in woongelegenheden van De Vooruitgang, die gezien de aard en omvang van de werkzaamheden in redelijkheid niet kunnen worden uitgevoerd zonder verhuizing. Dit reglement kan worden opgevraagd bij De Vooruitgang.

4.2 Leefbaarheid

Onze doelgroep verandert. Steeds meer bewoners hebben moeite om hun hoofd boven water te houden. Soms financieel, maar ook steeds vaker hebben zij sociale of psychische problemen. Dat heeft soms grote gevolgen voor de leefbaarheid in complexen. Waar voorheen voldoende draagkracht van bewoners was om de leefbaarheid op peil te houden, zien we nu steeds vaker dat huurders ondersteuning nodig hebben om zich staande te houden. Dit wordt ook steeds meer zichtbaar in de fysieke woonomgeving. Het wordt dus steeds belangrijker om oog en oor te hebben voor misstanden en dreigende escalatie in een complex, buurt of tussen bewoners onderling. De woonconsulent en opzichters vervullen deze taak bij De Vooruitgang.

Netwerk

In deze veranderende samenleving kunnen wij niet zonder onze netwerkpartners om de sociale en fysieke leefbaarheid te waarborgen. Zo werken we samen met Gemeente, politie, GGD, seniorenraad, zorgaanbieders en andere belanghouders.

Ontmoetingsruimtes

Bij zes complexen is een recreatieruimte aanwezig. Het beheer van de ruimtes wordt gedaan door bewoners- of recreatiecommissies. In deze ruimtes worden activiteiten ontplooid om de onderlinge ontmoeting te stimuleren. De Vooruitgang ondersteunt de bewoners- en recreatiecommissies met raad en daad. De servicekosten voor de recreatieruimtes worden sinds 2022 betaald door De Vooruitgang.

WelzijnWonenPlus

Om oudere en/of kwetsbare huurders langer zelfstandig in hun eigen omgeving te laten wonen is vaak ondersteuning nodig. WelzijnWonenPlus is een welzijnsorganisatie en brengt het aanbod van vrijwilligers samen met de hulpvragen van deze groep. De vrijwilligers worden ingezet voor administratieve ondersteuning en lichte werkzaamheden in en om het huis. Daarnaast kunnen ze ondersteunen bij sociale activiteiten of het halen van boodschappen. De Vooruitgang onderschrijft het grote belang van juist deze ondersteuning. Daarom kan het servicepunt gebruik maken van een van de recreatieruimtes van De Vooruitgang. Ook draagt De Vooruitgang financieel bij door 50% van de abonnementskosten voor de huurders te sponsoren.

Overlast en Buurtbemiddeling

Om huurders te helpen bij het bespreekbaar maken van last die zij van hun burens ondervinden, kunnen zij gebruik maken van BeterBuren. Ook als huurders een melding bij De Vooruitgang doen, verwijst De Vooruitgang door naar BeterBuren. Bij BeterBuren zijn in 2023, van huurders van De Vooruitgang, 26 meldingen binnengekomen voor de inzet van buurtbemiddeling bij overlast.

4.3 Wonen, zorg en welzijn

In navolging op de Woonzorgvisie 2018-2023 werkt de gemeente aan een nieuwe visie op wonen, welzijn en zorg. Deze visie moet vanaf 2026 verplicht worden gekoppeld aan een volkshuisvestingsprogramma en de omgevingsvisie. De voorbereiding voor de benodigde woonzorganalyse van de gemeente is in volle gang.

De visie op wonen, welzijn en zorg wil De Vooruitgang in 2024 gebruiken voor het herijken van verrijken van het strategisch voorraadbeleid. Hiervoor werken we ook nauw samen met zorgpartijen uit de omgeving.



4.4 Het verhuren van woningen

Beschikbaar, bereikbaar én betaalbaar

De druk op de woningmarkt neemt toe. Door de vergrijzing is een grote stijging te zien van het aantal woningzoekenden vanaf de AOW-leeftijd. Na het wegvallen van het verzorgingshuis in Volendam is een grotere behoefte aan huurwoningen voor senioren ontstaan. De eigen woning wordt verkocht om vervolgens een seniorenwoning (al dan niet met extra voorzieningen zoals zorg) te huren. De wachttijd voor een huurwoning voor deze doelgroep neemt toe. Omdat huizenprijzen en rentelasten stijgen en het aanbod afneemt, stagneert ook de doorstroming onder jongeren. Dit speelt niet alleen in Volendam, maar is een punt van zorg dat ook landelijk hoog op de agenda's staat.

De Vooruitgang ziet een toenemende vraag naar kleinere eengezinswoningen. Dit komt voornamelijk door het groeiende aantal gebroken gezinnen. De startende woningzoekenden, die op basis van een niet passend inkomen geen hypotheek krijgen voor het kopen van een woning, zijn ook aangewezen op de (sociale én geliberaliseerde) huurmarkt.

Verdeling woningbezit naar huurklassen

De verdeling van het woningbezit naar soorten en huurklassen (op basis van netto huurprijzen exclusief servicekosten) laat eind 2023 het volgende beeld zien ten opzichte van eind 2022:

Tabel verdeling woningbezit naar huurklassen:

HUURKLASSEN	GOEDKOOP		BETAALBAAR LAAG		BETAALBAAR HOOG		SOCIAAL DUUR		VRIJE SECTOR			
	≤ 452,20	≤ 442,46	> 452,21 ≤ 647,19	> 442,47 ≤ 633,25	> 647,20 ≤ 693,60	> 633,26 ≤ 678,66	> 693,61 ≤ 808,06	> 678,67 ≤ 763,47	> 808,07	> 763,48		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022		
Eengezinswoning	3	3	250	160	45	127	34	42	0	0		
Appartement	118	128	547	469	54	93	92	67	28	28		
Kleine eengezinswoning	2	3	44	43	0	0	0	0	0	0		
Aanleunwoning	1	1	80	74	13	20	2	1	0	0		
Totaal	124	135	921	746	112	240	128	110	28	28		
HUURKLASSEN										TOTAAL		
										2023	2022	
Eengezinswoning											332	332
Appartement											839	785
Kleine eengezinswoning											46	46
Aanleunwoning											96	96
Totaal											1.313	1.259

Voor de kwalificaties goedkoop, betaalbaar laag, betaalbaar hoog, sociaal duur en vrije sector wordt uitgegaan van de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens zoals die worden gehanteerd door Rijksoverheid.

Aanbieden van woningen

Huisvestingswet en -verordening

De Gemeenteraad heeft in 2021 de Huisvestingsverordening vastgesteld. Binnen de kaders van de Huisvestingsverordening verdeelt De Vooruitgang haar woningen. Zij hanteert hiervoor haar eigen woonruimte-verdeelsysteem. De Vooruitgang moet voldoen aan de Huisvestingswet en de beleidsruimte van de Huisvestingsverordening Edam-Volendam. Hierbinnen mag voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die binding hebben met de gemeente Edam-Volendam, maar ook aan bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een sociale of medische urgentie. De Vooruitgang biedt 50% van de vrijkomende woningen aan met voorrang voor woningzoekenden met een urgentie-indicatie.

Verdeling vrijkomende eengezinswoningen (4+ kamers)

Bij het aanbieden van vrijkomende eengezinswoningen met minimaal 4 kamers wordt bij 50% een voorrang toegepast voor gezinnen die bestaan uit drie of meer personen.

Het aanbodmodel

De Vooruitgang werkt met een eigen extern aangeschaft softwarepakket genaamd Rentir voor het aanbieden en toewijzen van woningen. Via dit pakket worden de vrijkomende woningen passend toegewezen. Dat wil zeggen op basis van leeftijd, inkomen en huishoudsamenstelling. De woningen worden vervolgens op basis van het aantal opgebouwde reacties toegewezen. In een advertentieperiode van zes dagen reageren woningzoekenden actief op aangeboden woningen. Iedereen die passend reageert op een vrijkomende woning wordt gerangschikt op basis van inschrijfdatum, opgebouwde reacties en 1e reactiedatum. Dit in combinatie met eventueel voor de betreffende woning gestelde voorrangsregels. Diegene die bovenaan in de rangschikking staat, wordt als eerste benaderd voor de vrijkomende woning. Via dit model wordt het grootste deel van de woningen aangeboden. Uitzondering hierop zijn de woningen die rechtstreeks door Odion worden toegewezen, woningen in de Friese Vlaak die rechtstreeks via De Zorgcirkel worden aangeboden, woningen die worden aangeboden aan statushouders en woningen die worden bemiddeld via de 5%-bestuursregeling.

Ingeschreven actief woningzoekenden per ultimo:	2023	2022
18 t/m 22 jaar	92	73
23 t/m 26 jaar	131	115
27 t/m 30 jaar	143	126
31 t/m 40 jaar	186	170
41 t/m 50 jaar	134	113
51 t/m 54 jaar	41	40
55 t/m AOW-leeftijd	253	189
> vanaf AOW-leeftijd	947	794
Totaal	1.927	1.620
	(19%)	
Verloop	2023	2022
Aantal woningzoekenden per 1 januari	1.620	1.360
Nieuw ingeschreven woningzoekenden in boekjaar	466	396
Toegewezen woningen aan woningzoekenden	-115	-98
Inschrijving vervallen of opgezegd	-44	-38
Aantal woningzoekenden per 31 december	1.927	1.620

Het aantal actief woningzoekenden is in werkelijkheid veel hoger dan de genoemde 1.927. Dit komt doordat de huishoudens van de woningzoekenden in veel gevallen bestaan uit echtparen en/of gezinnen, al dan niet met kinderen. Die tellen als één inschrijving (=woningzoekende), terwijl het huishouden vaak uit meerdere personen bestaat. Het aantal woningzoekenden is in 2023 wederom gestegen. De grootste stijging zit in personen vanaf de AOW-leeftijd. Het aantal toegewezen woningen aan woningzoekenden (115) in bovenstaande tabel wijkt af van het totaal aantal verhuringen in 2023. Dit komt omdat statushouders niet als woningzoekenden geregistreerd staan, maar in verband met hun urgentiestatus wel een woning toegewezen kunnen krijgen. De toewijzing aan statushouders heeft geen effect op het aantal woningzoekenden.

Een inschrijving als woningzoekende is geldig voor vijf jaar. Indien gewenst kan de inschrijving met vijf jaar worden verlengd. Indien niet wordt verlengd door de woningzoekende vervalt de inschrijving.

Aantal verhuringen

In het jaar 2023 zijn, inclusief de nieuwbouw, 128 woningen toegewezen. Hiermee heeft De Vooruitgang in totaal 199 personen gehuisvest.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	
Aantal toegewezen woningen	128	98	89	90	60	84	78	61	
Aantal gehuisveste personen	199	143	160	146	106	124	180	109	
Nieuwe verhuringen		2023		2022		2021		2020	
Nieuwe verhuringen als gevolg van mutaties			74		62		77		63
Nieuwe verhuringen als gevolg van nieuw opgeleverde woningen			54		36		12		27
Totaal			128		98		89		90

De 128 in 2023 toegewezen woningen bestonden uit 17 (2022: 12) (kleine) eengezinswoningen, 99 (2022: 76) appartementen en 12 (2022: 10) aanleunwoningen. De belangstelling voor alle type woningen blijft groot.

De samenstelling van de in 2023 verhuurde woningen naar inkomen en prijsklassen laat het volgende beeld zien:

(in €)	HUURGRENZEN				TOTAAL
	<= 452,20	> 452,20 <= 647,19	> 647,19 <= 808,06	> 808,06	
Eenpersoonshuishoudens					
< AOW leeftijd, inkomen <= 25.475,-	0	26	0	0	26
< AOW leeftijd, inkomen > 25.475,-	0	0	40	0	40
=> AOW leeftijd, inkomen <= 25.075,-	0	13	0	0	13
=> AOW leeftijd, inkomen > 25.075,-	0	0	5	0	5
Totaal eenpersoonshuishoudens	0	39	45	0	84
Tweepersoonshuishoudens					
< AOW leeftijd, inkomen <= 34.575,-	0	7	0	0	7
< AOW leeftijd, inkomen > 34.575,-	0	0	8	0	8
=> AOW leeftijd, inkomen <= 33.800,-	0	3	0	0	3
=> AOW leeftijd, inkomen > 33.800,-	0	2	9	1	12
Totaal tweepersoonshuishoudens	0	12	17	1	30
Drie- en meerpersoonshuishoudens					
< AOW leeftijd, inkomen <= 34.575,-	0	12	0	0	12
< AOW leeftijd, inkomen > 34.575,-	0	0	2	0	2
=> AOW leeftijd, inkomen <= 33.800,-	0	0	0	0	0
=> AOW leeftijd, inkomen > 33.800,-	0	0	0	0	0
Totaal drie- en meerpersoonshuishoudens	0	12	2	0	14
Totaal	0	63	64	1	128

De mutatiegraad is in 2023 ten opzichte van 2022 gelijk gebleven op 5,3%.

Overzicht woningtoewijzingen

Toegewezen woningen volgens het aanbodmodel

Soorten woningen	AANTAL AANGEBODEN WONINGEN		GEMIDDELD AANTAL PASSENDE REACTIES		WAARVAN BINNEN GEMEENTE	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Eengezinswoningen	10	5	37	33	27	30
Kleine eengezinswoningen	3	3	36	18	33	17
Flatwoningen:						
• jongerenflats	17	14	41	33	37	30
• nieuwbouw jongerenflats	40	14	48	61	45	57
• seniorenflats	26	19	93	50	90	48
• nieuwbouw seniorenflats	0	14	0	32	0	30
Aanleunwoningen	8	7	75	40	72	39
Totaal	104	76	328	267	304	251

In totaal zijn in 2023 5.984 (2022: 3.204) passende reacties ontvangen. Van deze passende reacties waren 307 (2022: 112) reacties afkomstig van inwoners buiten de gemeente Edam-Volendam.

De groep woningzoekenden wordt steeds groter, waardoor de wachttijden voor een sociale huurwoning langer worden en het steeds moeilijker wordt om een sociale huurwoning te bemachtigen.

Spreiding huurprijzen naar huurklassen 2023

Huurprijs in euro's	Aantal	In %	Cumulatief %
400,- < 450,-	0	0,0	0,0
450,- < 500,-	2	1,6	1,6
500,- < 550,-	4	3,1	4,7
550,- < 600,-	6	4,7	9,4
600,- < 650,-	40	31,3	40,6
650,- < 808,06	75	58,6	99,2
> 808,06 (vrije sector)	1	0,8	100,0
Totaal	128	100,0	

Urgent woningzoekenden

De gemeente heeft de urgentieprocedure uitbesteed aan de urgentiecommissie van de gemeente Zaanstad. Alle urgentie aanvragen worden door deze onafhankelijke commissie behandeld. In 2023 is aan vier woningzoekenden een urgentie-indicatie toegekend door deze commissie. Deze zijn verdeeld over De Vooruitgang (1) en Wooncompagnie (2) en voor één woningzoekende wordt gezamenlijk (De Vooruitgang en Wooncompagnie) uitgekeken naar een passende woning.

Aan vier woningzoekenden is een urgentiestatus toegekend op basis van een CIZ-indicatie.

Door De Vooruitgang is aan negen huurders van De Vooruitgang een doorstroomurgentie toegekend in 2023. Van deze negen huurders hebben vijf huurders de doorstroomurgentie verzilverd voor een appartement in de nieuwbouwcomplex Wester Ven.

In 2023 hebben 11 woningzoekenden met urgentiestatus een woning toegewezen gekregen. Per 31 december 2023 zijn nog zeven woningzoekenden met een urgentiestatus op zoek naar een woning.

Directe bemiddeling

In 2023 zijn 13 woningen (2022: 7) toegewezen via directe bemiddeling. Dit zijn verhuringen waarvoor geen advertentie is geplaatst. Dit betroffen in 2023 woningen die direct zijn toegewezen aan statushouders.

5% Bestuursregeling

In uitzonderlijke gevallen kan gebruik worden gemaakt van de 5% bestuursregeling. Deze regeling is bedoeld voor woningzoekenden in zeer schrijnende situaties. Deze situaties worden ter besluitvorming voorgelegd aan de directeur-bestuurder. Het aantal huisvestingen op grond van deze regeling artikel bedraagt per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van het totaal aantal toewijzingen. In 2023 zijn via deze regeling géén woningen toegewezen.

Toegewezen woningen via directe bemiddeling in 2023

	EENGEZINS WONINGEN		KLEINE EENGEZINS WONINGEN		JONGEREN FLATS		SENIOREN FLATS		AANLEUN WONINGEN		TOTAAL	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Statushouders	3	1	–	1	10	4	–	1	–	–	13	7
Odion	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	1
Zorgwoning FV	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	1
Woningruil	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	1
5% Bestuursregeling	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	0
Urgenten	–	2	1	–	6	3	–	4	4	3	11	12
Totaal	3	3	1	1	16	9	0	6	4	3	24	22

Doorstroomurgentie

De steeds groter wordende groep senioren is voor De Vooruitgang reden om goed te kijken naar mogelijkheden voor het huisvesten van senioren. Om doorstroming vanuit het eigen bezit te bevorderen hanteert De Vooruitgang het doorstroombeleid. Dit beleid is gericht op senioren (alleenstaande en echtparen) van 75 jaar en ouder die in een eengezinswoning van De Vooruitgang wonen. Zij worden gestimuleerd om “door te stromen” naar een voor hen passende aanleunwoning aan de St. Gerardusstraat, St. Nicolaashof of Roerstraat. Deze huurders worden benaderd door De Vooruitgang om hen te helpen bij het inschrijven als woningzoekende en het verkrijgen van doorstroomurgentie. In 2023 is aan twee huurders een doorstroomurgentie voor een aanleunwoning verstrekt. Ook bij nieuwbouw worden doorstroomurgenties verstrekt aan huurders die een eengezinswoning van De Vooruitgang achterlaten. In 2023 hebben vier huurders hiervan gebruik gemaakt.

Statushouders

In het verslagjaar zijn door De Vooruitgang 13 woningen aangeboden aan statushouders. In totaal heeft De Vooruitgang 29 personen gehuisvest in 2023, verdeeld over 13 woningen.

Te huisvesten statushouders gemeente Edam-Volendam:	2023	2022	2021	2020	2019
Stand per 1 januari	34	20	10	1	12
Taakstelling	81	49	51	26	26
Gehuisvest	-77	-35	-41	-17	-37
Stand per 31 december	38	34	20	10	1

De taakstelling voor de gemeente Edam-Volendam over 2023 bedroeg 81 personen. Statushouders worden over de Nederlandse gemeenten verdeeld op basis van het aantal inwoners. Gemiddeld bestaat de voorraad woningen in Nederland voor 40% uit sociale huurwoningen. In Edam-Volendam is dit ongeveer 15% en in de ‘oude kom’ van Volendam is dit nog minder. Van het beperkte aantal huurwoningen bestaat het grootste deel uit appartementen die niet geschikt zijn voor grote gezinnen, waaruit statushouders vaak bestaan. Daarnaast stijgt bij De Vooruitgang het aantal regulier woningzoekenden in rap tempo. Hierdoor ontstaat veel druk op de huurmarkt in Volendam bij de invulling van de taakstelling.

Het voldoen aan de wettelijke taakstelling blijft een punt van aandacht. Wegens de toenemende druk op de sociale woningmarkt, roept het huisvesten van statushouders niet alleen veel vragen op, maar vooral onbegrip in de gemeenschap. De Vooruitgang doet haar uiterste best om op transparante manier de benodigde informatie te verschaffen, zodat burgers zich beter bewust worden van de problematiek en de gang van zaken.

Het is de taak van de gemeente statushouders te huisvesten. Tot op heden is deze taak voor het overgrote deel uitgevoerd door Wooncompagnie en De Vooruitgang samen. Beide partijen zullen zich inzetten dit ook de komende jaren te realiseren. Zoals eerder gesteld, wil De Vooruitgang in de komende jaren graag nieuwe woningen realiseren. Een beperkt deel van deze woningen kan worden ingezet om te voldoen aan de opgave te huisvesten statushouders.

Passend toewijzen

Passend toewijzen betekent dat woningzoekenden op basis van hun inkomen een woning krijgen toegewezen met een huurprijs die voor hen passend is. Voor één- en tweepersoonshuishoudens geldt de lage aftoppingsgrens (€ 633,25) en bij huishoudens van drie of meer personen geldt de hoge aftoppingsgrens (€ 678,66). Woningzoekenden met een laag inkomen komen alleen in aanmerking voor een woning met een huur tot de lage aftoppingsgrens.

De Vooruitgang past het principe toe van ‘strikt-passend’. Dit houdt in dat woningzoekenden alleen kunnen reageren op woningen met een huurprijs die voor hun inkomen passend is.

Om voor alle categorieën woningzoekenden passend aanbod te hebben, hanteert De Vooruitgang voor alle woningen een streefhuur. Deze streefhuur bedraagt gemiddeld 69,3% van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het puntentotaal van het woningwaarderingssysteem.

Een woningzoekende is zelf verantwoordelijk voor het up-to-date houden van de inkomensgegevens. Bij toewijzing van een woning moeten altijd actuele inkomensgegevens worden overlegd. Gevolg van deze maatregel is dat de keuzevrijheid van de woningzoekenden wordt beperkt en de wachttijd voor bepaalde doelgroepen kan oplopen, omdat men afhankelijk is van het vrijkomen van woningen in de betreffende huurprijscategorie.

Totaal aantal toewijzingen	2023	%	2022	%
Inkomen < € 44.035 / € 48.625*	112	88,2%	96	98,0%
Inkomen > € 44.035* (1 persoon)	9	7,1%	0	0%
Inkomen > € 48.625* (> 1 persoon)	6	4,7%	2	2,0%
Vrije sector	1	–	–	–

* prijspeil 2023



Huisvesten specifieke doelgroepen

De Vooruitgang heeft haar woningbezit met de streefhuur gelabeld voor alle doelgroepen. Uit onderstaande overzichten blijken de diverse beschikbare woningen voor de specifieke doelgroepen.

TYPE	N BEZIT	PERCENTAGE	HUURGRENZEN IN €				
			≤ 452,20	> 452,20 ≤ 647,19	> 647,19 ≤ 693,60	> 693,60 ≤ 808,06	> 808,06
Eengezinswoningen							
Woning 2 kamers	15	4,0	–	15	–	–	–
Woning 3 kamers	31	8,2	–	31	–	–	–
Woning 4 kamers of meer	332	87,8	–	58	182	92	–
Totaal eengezinswoningen	378	100	0	104	182	92	0
Appartementen							
Jongeren appartementen 2 kamers	252	27,0	–	183	69	–	–
Jongeren appartementen 3 kamers	121	12,9	–	53	48	20	–
Jongeren appartementen 4 kamers	3	0,3	–	–	–	3	–
Totaal jongeren appartementen	376	40,2	0	236	117	23	0
Senioren appartementen 2 kamers	126	13,5	–	126	–	–	–
Senioren appartementen 3 kamers	263	28,1	–	154	–	109	–
Senioren appartementen 4 kamers	12	1,3	–	–	4	8	–
Totaal senioren appartementen	401	42,9	0	280	4	117	0
Aanleunwoning 2 kamers	5	0,5	–	5	–	–	–
Aanleunwoning 3 kamers	91	9,7	–	63	24	4	–
Totaal aanleunwoning	96	10,3	0	68	24	4	0
Zorgwoning Odion	34	3,6	–	33	1	–	–
Vrije sector appartement	28	3,0	–	–	–	–	28
Totaal appartementen	935	100	0	617	146	144	28
Totaal woningen	1.313		0	721	328	236	28

Huisvesting voor bijzondere doelgroepen

Ten behoeve van cliënten van Odion worden momenteel 34 wooneenheden verhuurd. De verdeling is als volgt:

	AANTAL WOONEENHEDEN	APPARTEMENTEN	EENGEZINSWONINGEN
Henegouwen	6	Het Top 11	Enkhuizerzand 1
Jan Platstraat	7	De Deimpt 20	Enkhuizerzand 7
G.A. Brederodestraat	7	Pr. Kl. Steurplantsoen 1	De Karteling 28
Boelenspark	14	Pr. Kl. Steurplantsoen 2	
		Pr. Kl. Steurplantsoen 3	
		G.A. Brederodestraat 78	
		Kimsterweg 11	

Ten behoeve van zelfstandig wonenden met een lichamelijke handicap beschikt De Vooruitgang over tien woningen, zijnde:

De appartementen zijn geschikt voor bewoners die rolstoelafhankelijk zijn. Deze woningen zijn voorzien van schuifdeuren en een ruime badkamer die rolstoelvriendelijk is. De aanpassingen in de eengezinswoningen zijn divers. Een aantal woningen beschikt over een slaap- en/of badkamer op de begane grond. De Karteling 28 is uitgerust met een lift naar de verdieping.

Prijs-/kwaliteitsverhouding

De meeste woningen in het woningbestand hebben een gunstige prijs-/kwaliteitsverhouding. De netto huurprijs in percentage van de maximaal toegestane huurprijs van alle sociale huurwoningen is:

	31-12-2023	%	31-12-2022	%
Lager dan 60%	675	52,5	412	33,5
Tussen de 60% en 70%	434	33,8	535	43,5
Hoger dan 70%	176	13,7	284	23,1
	1.285	100,0	1.231	100,0

De gemiddelde netto huurprijs van de sociale huurwoningen bedraagt € 579,00 (2022: € 585,23) hetgeen overeenkomt met 59,3% (2022 63,1%) van de maximaal toegestane huurprijs. Bij een huurprijs van 100,0% van de maximaal toegestane huur komt de gemiddelde huurprijs op € 976,19 (2022: € 927,78) per woning. De Vooruitgang subsidieert momenteel dus circa € 397,- (2022: € 343,-) per woning per maand en levert hiermede een aanzienlijke bijdrage aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Volendam. De streefhuren van De Vooruitgang komen uit op gemiddeld 69,3% (2022: 70,2%) van de maximaal redelijk huurprijzen waarbij de sociale huurgrens als maximum wordt gehanteerd.

De gemiddelde nettohuur, puntprijs en puntenaantal bedragen per woning, gerangschikt naar bouwjaar per 31 december:

Bouwjaar	GEMIDDELDE NETTOHUUR		GEMIDDELDE PUNTPRIJS		GEMIDDELD AANTAL PUNTEN	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
1945 t/m 1967	587	608	3,06	3,13	191,7	194,4
1968 t/m 1974	537	545	3,28	3,22	163,9	169,5
1975 t/m 1987	542	538	3,55	3,39	152,6	158,7
1988 t/m 1999	566	569	3,69	3,57	153,4	159,2
2000 t/m 2011	614	638	3,66	3,65	167,7	174,8
2012 en later	633	650	3,81	3,57	166,3	181,9

Jaarlijkse huurprijsaanpassing

In 2023 is de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli als volgt toegepast:

- géén inkomensafhankelijke huurverhoging;
- huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum hebben een huurverlaging ontvangen naar € 575,03;
- huren van woningen die boven de streefhuur liggen zijn niet verhoogd;
- huren van sociale woningen die onder de streefhuur liggen zijn verhoogd met gemiddeld 2,20% waarbij de afstand tot de streefhuur van een woning én het afgegeven energielabel bepalend waren voor het % verhoging;
- maximum verhoging van de huur per woning is € 13,50 per maand;
- huren van sociale woningen af te toppen op de streefhuren.

Huurbezwaarschriften

De Vooruitgang heeft in 2023 géén huurbezwaarschriften ontvangen voor de jaarlijkse huurprijsaanpassing.

4.5 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

Toegelaten instellingen moeten hun huurders informeren en overleg voeren over onderwerpen als beleid of beheer die voor huurders van belang zijn. De VHV heeft hierin een belangrijke adviserende rol. De VHV kan ook optreden als tussenpersoon bij klachten, waarvan de huurders vinden dat die niet juist zijn afgehandeld. Aan huurders kan worden geadviseerd om de klacht in te dienen bij de VHV, voordat deze wordt ingediend bij de Bovenregionale Geschillencommissie Woningcorporaties Noord-Holland Noord. In 2023 zijn verschillende klachten gemeld bij de VHV betreffende de communicatie over de verduurzamingsplannen. Deze klachten zijn besproken en intern opgepakt.

Huurbetaling en incasso

De inning van de huren levert geen bijzondere problemen op. Aan het einde van het verslagjaar 2023 vond de incasso bij 95% (2022: 95%) van de huurders automatisch plaats. De aanpak, waarbij De Vooruitgang veel aandacht besteedt aan het oplossen van betalingsproblemen en waarbij (te grote) dreigende achterstand direct tot actie wordt overgegaan, blijkt effectief en preventief te werken. Per 31 december 2023 liep een vordering bij de deurwaarder. Geen enkele vordering heeft geleid tot een ontruiming.

In 2023 is als huurdering oninbaar een bedrag afgeboekt van € 77,13 (2022: € 3.740,31,-). Dit bedrag is afgeboekt na het aflopen van de Minnelijke Schuldsanering Natuurlijke Personen (MSNP). De huurachterstand per 31 december 2023 bedraagt 0,43%. Deze ligt onder het streefpercentage van 0,50%. De medewerker verhuur- en bewonerszaken en de woonconsulent leggen in een zo vroeg mogelijk stadium contact met huurders die hun huur niet betalen. In overleg wordt vaak een betalingsregeling afgesproken. Mocht dat niet voldoende zijn, kan een huurder worden doorverwezen naar schuldhulpverlening via de gemeente voor het inzetten van bijvoorbeeld een budgetcoach.

Sinds de wetwijziging in 2021 op de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening is vroegsignalering van schulden door derden een wettelijke taak voor gemeenten geworden. Samen met Wooncompagnie heeft De Vooruitgang een convenant gesloten met de gemeente. Huurders worden in een vroeg stadium aangemeld voor hulp bij het oplossen van betalingsproblemen. Deze aanpak werkt goed, waardoor de inzet van een deurwaarder slechts in uitzonderlijke situaties wordt gevraagd.

Vereniging Huurders Volendam

De VHV is de huurdersvereniging en zij behartigt de belangen van huurders en woningzoekenden van De Vooruitgang. VHV staat voor redelijke huurprijzen, reële servicekosten en een goede dienstverlening door De Vooruitgang. VHV heeft invloed op de beleidsbepaling en besluitvorming van De Vooruitgang en onderhandelt onder andere over de jaarlijkse huurverhoging, de servicekosten, het toewijzingsbeleid, bewonerscommunicatie, klantgerichtheid, duurzaamheid en het voorzieningenniveau. Alle huurders en woningzoekenden

zijn gratis lid van de VHV. Alleen op verzoek van betrokkene kan het lidmaatschap worden opgezegd. De exploitatiekosten van de VHV komen volledig voor rekening van De Vooruitgang.

Het contact met VHV verloopt voorspoedig. Het bestuur bestaat uit vijf leden die ieder hun eigen expertise vertegenwoordigen. In 2023 is vijfmaal een adviesvraag aan de VHV gesteld. De algemene ledenvergadering is gehouden op 6 november waar het thema 'Klimaatadaptatie' centraal stond. Namens de VHV neemt één bestuurslid deel aan de werkgroep prestatieafspraken, die viermaal per jaar bij elkaar komt. De voorzitter van VHV schuift ook aan bij het bestuurlijk overleg met de gemeente. De voorzitter van de VHV en de raad van commissarissen hebben periodiek overleg.

De huurdersorganisatie als volwaardig partner bij prestatieafspraken

De VHV heeft bij het maken van de prestatieafspraken een volwaardige rol. De huurdersorganisaties, gemeente Edam-Volendam en woningcorporaties maken samen de prestatieafspraken. Eind 2021 zijn de prestatieafspraken 2022-2025 vastgesteld. Bij de vaststelling van deze prestatieafspraken zijn ook diverse zorgpartijen betrokken. Aan de hand van deze afspraken wordt ieder jaar een jaarschijf opgemaakt. In de jaarschijf wordt afgesproken wat we met elkaar willen bereiken.

Digitaal klantenpanel

In samenwerking met onderzoeksbureau MAGIS Marketing & Research beheert De Vooruitgang een online klantenpanel. Huurders en woningzoekenden kunnen zich aanmelden voor deelname aan het panel. Deelnemers van het online klantenpanel ontvangen maximaal viermaal per jaar via e-mail een uitnodiging om deel te nemen aan een panelonderzoek. Dit onderzoek bestaat uit een korte (online) vragenlijst.

Bewonerscommissie

Bijna alle complexen waar zich een recreatieruimte bevindt, hebben een bewonerscommissie. Deze commissies bestaan uit bewoners die zorgdragen voor de activiteiten die worden gehouden in de recreatieruimtes van diverse complexen. VHV onderhoudt de contacten met de verschillende bewonerscommissies en overlegt met De Vooruitgang. De Vooruitgang zorgt ervoor dat de door de bewoners in het leven geroepen informele bewonerscommissies de werkzaamheden, die met hun taak verband houden, kunnen verrichten door het ter beschikking stellen van ruimte (recreatieruimte of vergaderruimte) dan wel door personele en facilitaire ondersteuning via VHV.

Transparantie naar huurders / stakeholders

Op de website van De Vooruitgang onder de tab "over De Vooruitgang" zijn alle jaarverslagen en visitatierapporten van de afgelopen jaren terug te vinden. Tevens staan hier de missie en visie, het Reglement van de raad van commissarissen en de Governancecode.



Klachten

Het nakomen van afspraken, duidelijkheid en een correcte communicatie zijn belangrijke aspecten van een klantgerichte benadering. De Vooruitgang kan hierop worden aangesproken. Als huurders of kandidaat-huurders niet tevreden zijn over de manier waarop De Vooruitgang heeft gehandeld kan hierover schriftelijk, per e-mail of via de website een klacht worden ingediend. Als huurders of kandidaat-huurders het niet eens zijn met de afhandeling van de klacht bestaat de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de Bovenregionale Geschillencommissie Wooncorporaties Noord-Holland Noord. Op dat moment is sprake van een geschil. Dit wordt ook schriftelijk aan de indiener bevestigd.

Geschillencommissie

De Vooruitgang is aangesloten bij een externe geschillencommissie, de Bovenregionale Geschillencommissie Wooncorporaties Noord-Holland Noord. Deze geschillencommissie is een onafhankelijke commissie en bestaat uit personen die niet in dienst zijn van De Vooruitgang. De commissie onderzoekt het geschil en hoort daarvoor zowel de indiener van het geschil als de betreffende medewerker(s) van De Vooruitgang. Na alle betrokken partijen te hebben gehoord, brengt de geschillencommissie advies uit aan de directeur-bestuurder van De Vooruitgang. De directeur-bestuurder informeert de raad van commissarissen periodiek over de werkzaamheden van de klachten- en geschillencommissie.

De geschillencommissie werkt op basis van een reglement. De commissie is er overigens niet alleen voor huurders van De Vooruitgang, maar ook voor huurders van andere woningcorporaties in het werkgebied. Op de website van De Vooruitgang staat beschreven waar huurders terecht kunnen

met hun eventuele klacht/geschil en hoe de afhandeling hiervan verder plaats vindt. In 2023 zijn er geen klachten ingediend bij de externe geschillencommissie.

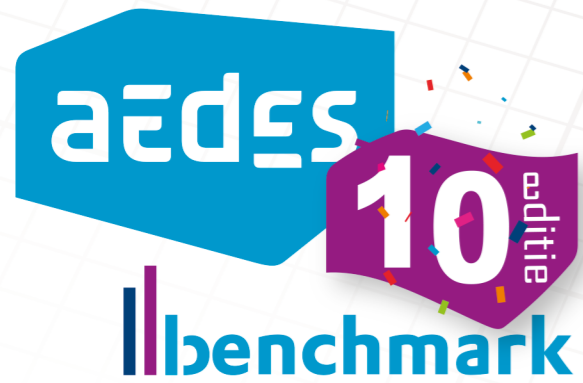
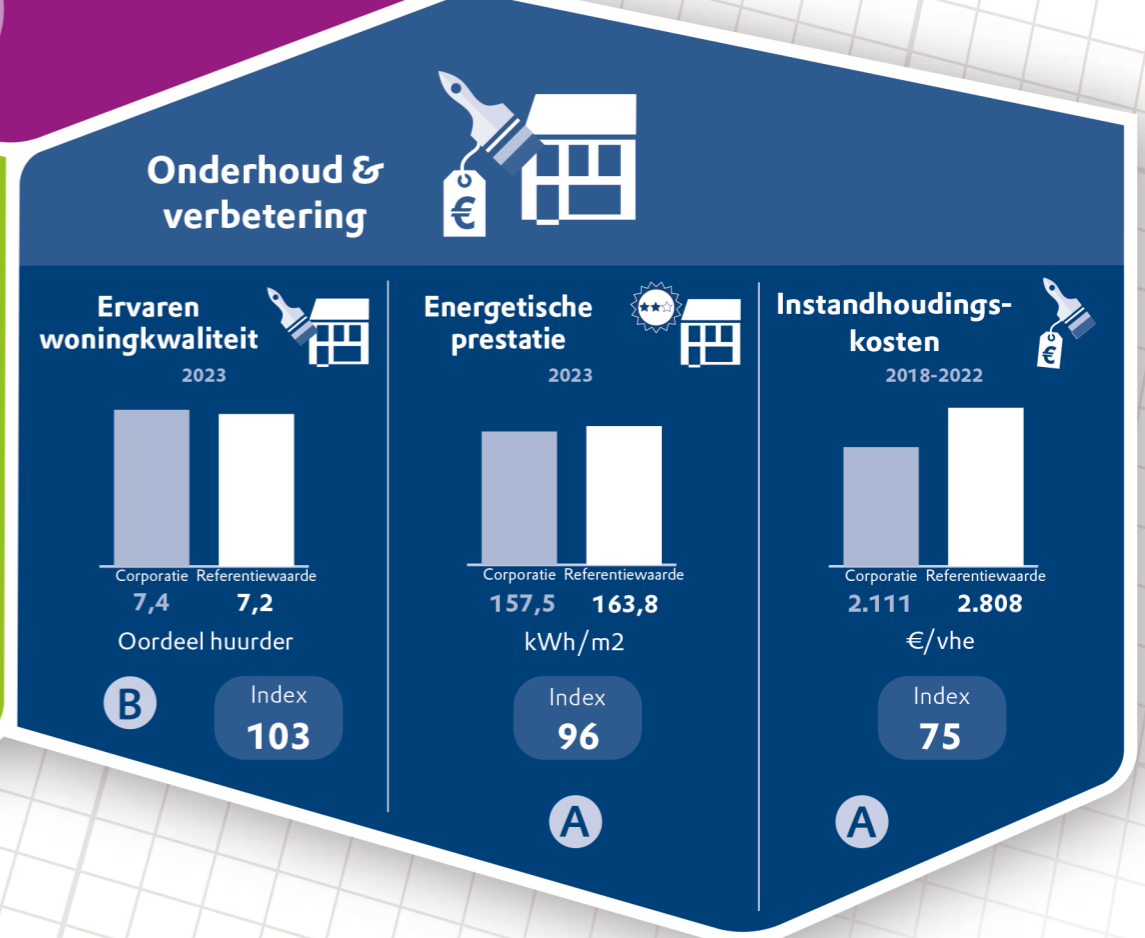
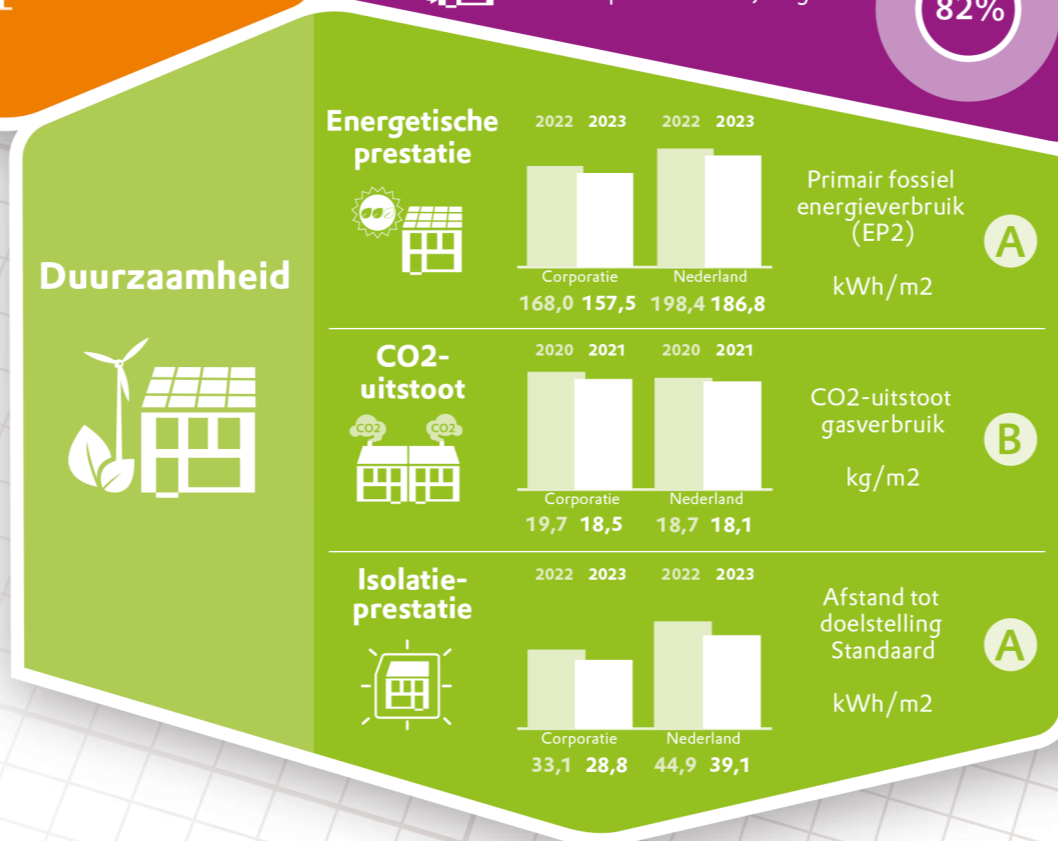
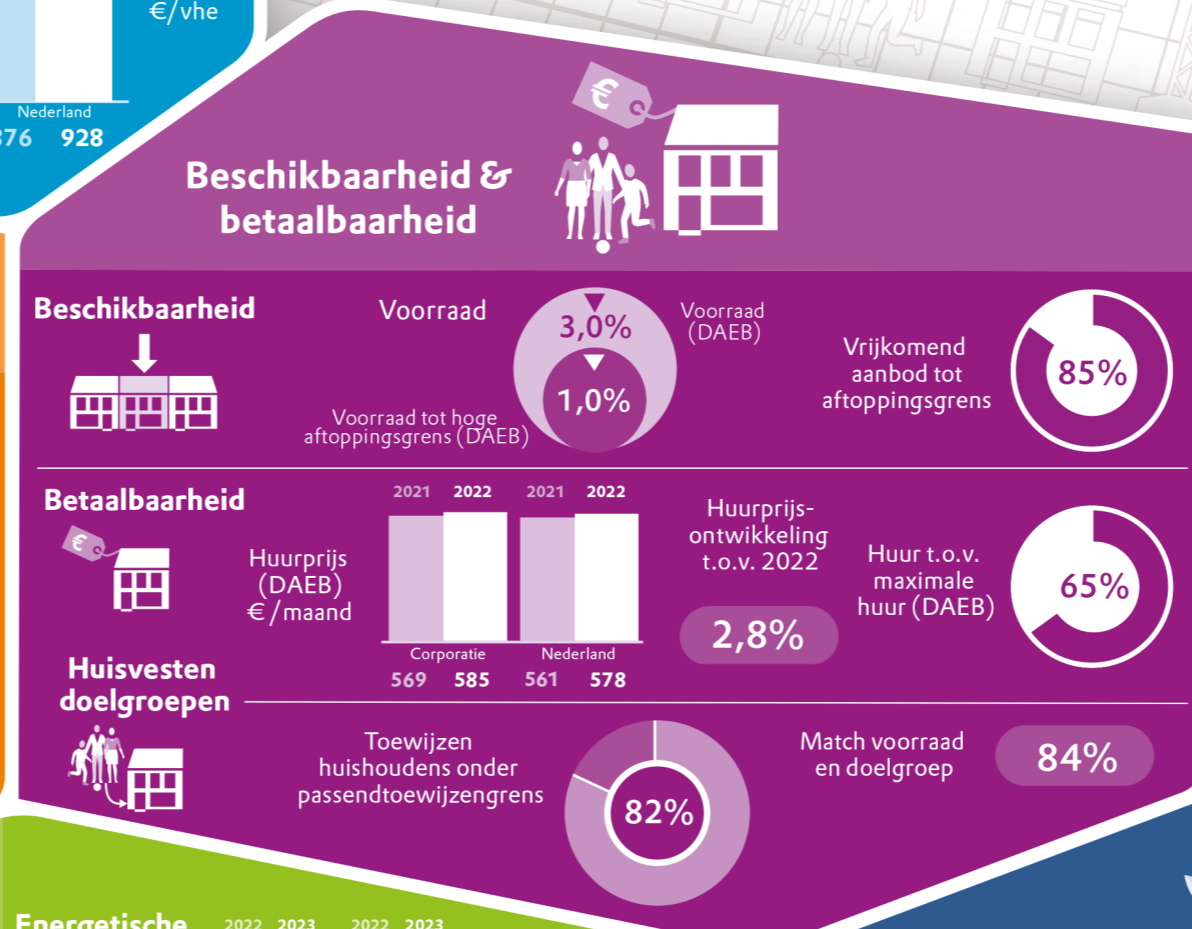
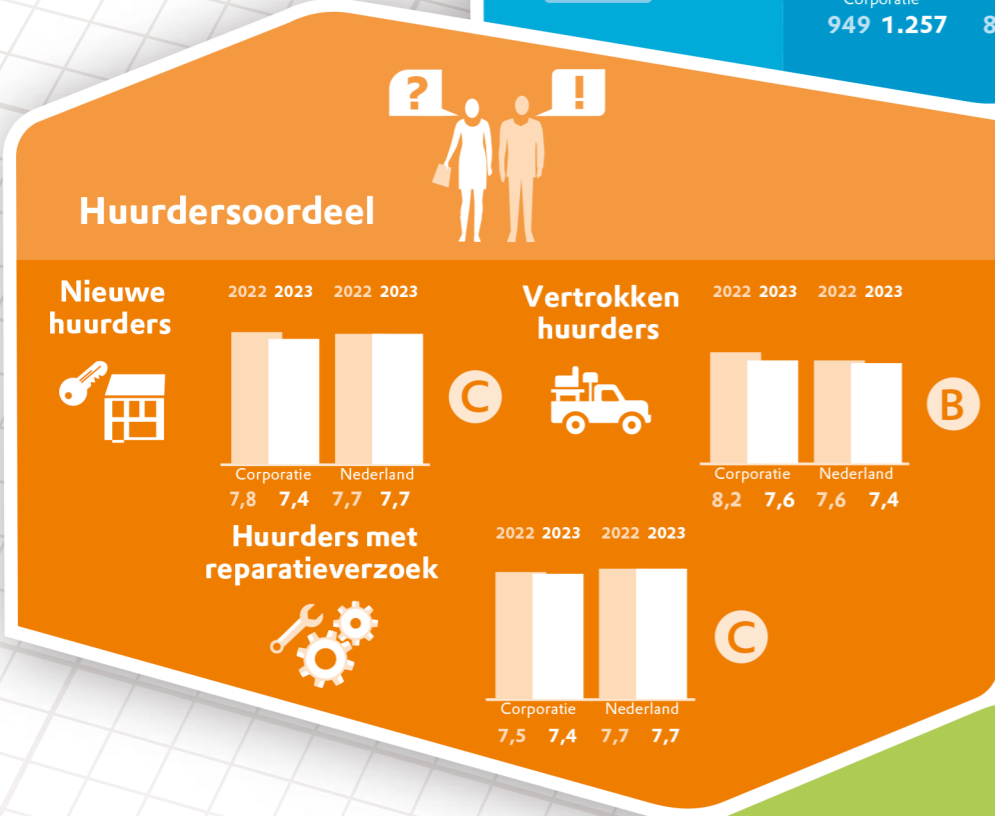
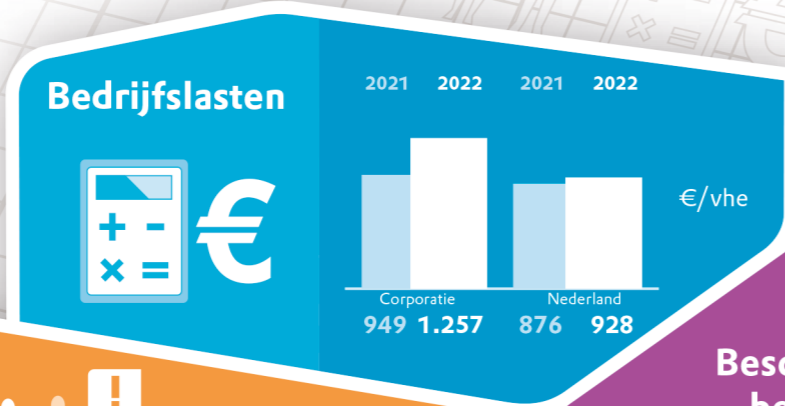
Huurcommissie

De Huurcommissie is een onpartijdige en onafhankelijke geschillenbeslechter voor huurders en verhuurders. De Huurcommissie biedt hulp aan huurders en verhuurders als zij het niet eens zijn over bijvoorbeeld de huurprijs, onderhoud of servicekosten. Zij beoordelen het geschil aan de hand van wet- en regelgeving. Daarna doen ze een uitspraak waar beide partijen zich aan moeten houden. In 2023 is er één zaak door de Huurcommissie in behandeling genomen en beslecht.

Aedes benchmark

De Aedes benchmark maakt de prestaties van een corporatie vergelijkbaar met die van andere corporaties. In onderstaand overzicht staan de uitkomsten van alle prestatievelden over 2023.

We zijn trots op onze resultaten in de benchmark. De technische staat van onze woningen en de stand van zaken rondom verduurzaming van het bezit zijn beter dan het landelijk gemiddelde. Ons huurdersoordeel is dit jaar iets achteruitgegaan ten opzichte van 2022. De vertrokken huurders zijn nog wel (meer dan het landelijk gemiddelde) tevreden over het verloop en de samenwerking met de medewerkers van De Vooruitgang dan. Wel merken we dat het huurdersoordeel bij een reparatieverzoek verder achteruit gaat. Uit nader onderzoek blijkt dat het ontbreken van een statusupdate na een melding hierbij een rol speelt. De input uit de Aedes Benchmark wordt gebruikt om de dienstverlening te verbeteren. De uitkomsten zijn besproken met de medewerkers.



4.6 Financiën

Het waarborgen van de financiële continuïteit

Het waarborgen van de financiële continuïteit is een belangrijk aspect voor het voortbestaan van De Vooruitgang. Onder deze financiële continuïteit wordt verstaan de mate waarin De Vooruitgang in staat is aan haar verplichtingen op lange termijn te voldoen. Het garanderen van een goede financiële positie op lange termijn is randvoorwaarde bij de formulering van de beleidsvoornemens voor de komende jaren.

Investeringsstatuut

Op 13 juli 2023 is het meest recente Investeringsstatuut vastgesteld. De doelstellingen van dit investeringsstatuut zijn:

1. Het scheppen van kaders.
2. Het geven van inzicht in de beheersing van de taken, de verantwoordelijkheid over en het toezicht op de investeringsactiviteiten en de hieraan verbonden risico's binnen De Vooruitgang.
3. Het opnemen van de verantwoordelijkheden van de RvC en de directeur-bestuurder met betrekking tot investeringsbeslissingen.

Bij investeringsbeslissingen moet worden getoetst of en in hoeverre een toereikend rendement (zowel maatschappelijk als financieel) wordt behaald. Dit wordt gedaan aan de hand van onderstaande toetsen:

1. De procedurele toets;
2. De strategische toets;
3. De organisatie- en capaciteitstoets;
4. De technische toets;
5. De financiële toets op projectniveau;
6. De financiële toets op bedrijfsniveau.

De Vooruitgang moet als kapitaalintensieve organisatie beoordelen of ze in staat is de financieringslasten uit de operationele kasstromen (exploitatie) te voldoen. De Vooruitgang gebruikt hiervoor de Interest Coverage Ratio (ICR). Dit is de operationele kasstroom plus rente uitgaven minus rente inkomsten gedeeld door de rente uitgaven minus de rente inkomsten. Deze dient minimaal 1,60 (WSW 1,4) te zijn.

Bij het sturen via vermogensontwikkeling kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- de mate waarin het bezit is gefinancierd met extern vermogen (loan to value ratio);
- de wijze waarop (nieuwe) investeringen worden gefinancierd (investerings/financieringsratio). De norm voor de loan to value ratio bedraagt maximaal 85%. Hierbij vindt de waardebeoordeling van het bezit plaats op beleidswaarde. Tevens worden in dit statuut de volgende zaken beschreven:
- de procedure projectontwikkeling verdeeld in diverse fases;
- risicobeheersingsmaatregelen;
- juridische en fiscale zaken;
- partnerselectie.

Treasury

Het Treasurystatuut beoogt het formele kader voor alle activiteiten op het gebied van treasury vast te leggen. In dit statuut zijn de hoofdlijnen van het financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeleid beschreven. Tevens zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van de uitvoering van dat beleid vastgelegd alsmede de informatievoorziening. De verantwoordelijken op het gebied van treasury binnen De Vooruitgang nemen bij de adviezen c.q. beslissingen op het gebied van treasury, de in dit statuut geformuleerde uitgangspunten in acht. In het jaarlijks op te stellen Treasuryjaarplan worden de kaders van dit statuut nader uitgewerkt naar concrete doelen.

Vermogenspositie

Alle leningen zijn geborgd door het WSW. Naar de maatstaven van het WSW is De Vooruitgang een solvabele instelling. Nieuwe leningen worden rechtstreeks geborgd door het WSW. De Vooruitgang waardeert haar onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatige waardering. Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2023 € 182,8 miljoen (2022: € 232,4 miljoen).

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft aan in hoeverre de organisatie op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. Per balansdatum bedroeg de solvabiliteit 73% (2022: 81%). De ontwikkeling van de vermogenspositie (ultimo boekjaar) was de afgelopen jaren als volgt:

(x € 1.000,-)	2023	2022	2021	2020	2019
Eigen vermogen	181.983	232.384	178.952	153.227	143.125
Voorzieningen	5.944	961	2.694	1.945	0
Weerstandvermogen	187.927	233.345	181.646	155.172	143.125
Langlopende schulden	52.720	45.504	41.659	37.731	31.007
Aflossingen < 1 jaar	1.118	1.028	1.072	775	3.522
Liquide middelen	-1.585	-1.380	-4.744	-3.388	-4.296
Netto schuldpositie	52.253	45.152	37.987	35.118	30.233
Netto schuld in % van weerstandvermogen	28%	19%	21%	23%	21%

Ontwikkeling van de vermogenspositie (ultimo boekjaar) volgens de meerjarenbegroting:

(In euro)	2024	2025	2026	2027	2028
Eigen vermogen	227.274	241.573	254.540	259.888	266.793
Voorzieningen	0	0	0	0	0
Weerstandvermogen	227.274	241.573	254.540	259.888	266.793
Beleidswaarde	156.072	177.596	185.803	191.424	196.382
Marktwaarde	284.083	318.091	334.874	347.819	359.649
Langlopende schulden	58.786	75.512	81.432	86.110	91.627
Liquide middelen	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
Netto schuldpositie	497.941	570.199	601.109	624.353	646.658
% externe financiering					
in % beleidswaarde	319%	321%	324%	326%	329%
In % marktwaarde	175%	179%	180%	180%	180%
Schuld per vhe	378.951	398.462	412.850	421.575	429.388
vhe	1.314	1.431	1.456	1.481	1.506

Het eigen vermogen volgens de meerjarenbegroting zal de komende jaren toenemen tot € 266,8 miljoen in 2028.

Op pagina 16 van dit verslag staat onder het kopje "Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie" een inschatting van het realiseerbare deel van deze waarde.

De langlopende schulden zullen toenemen tot € 91,6 miljoen in 2028. Het vermogen en de verwachte kasstromen zijn voldoende om de geplande (nieuwbouw)investeringen in de komende jaren te kunnen doen en de daarbij behorende leningen te kunnen aantrekken.

	2024	2025	2026	2027	2028
Interest Coverage Ratio	2,3	2,2	1,8	1,9	1,7
Loan to Value (beleidswaarde)	38,5%	43,2%	44,5%	45,7%	47,3%

Om te kunnen blijven investeren in zowel het bestaande bezit en nieuwbouwinvesteringen na de geplande projecten in ontwikkelingen zal De Vooruitgang ook de komende jaren financiële ruimte moeten vrijmaken. Ook ligt er nog een opgave wat betreft energie-investeringen.

Oordeel Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)

Op grond van artikel 61, derde lid, van de Woningwet beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De Aw maakt hierbij gebruik van de ingediende Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), jaarrekening, stukken van de accountant en andere beschikbare informatie, zoals bevindingen uit de governanceinspectie (-audit). De Aw beoordeelt of de corporatie voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd.

De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. Het onderzoek vindt risicogericht plaats aan de hand van deskresearch, meldingen en signalen en gesprekken met de organisatie. Voor een toelichting op de toezichtkaders en het toezichtproces kunt u terecht op de website van de Aw (Contouren van toezicht). De meest recente openbare publicaties van de Aw omtrent De Vooruitgang vindt u op www.devooruitgang.com onder het kopje Over De Vooruitgang/Publicaties en documenten/Overige documentatie.

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen geeft aan wat de overlevingskracht is van De Vooruitgang, met andere woorden: hoe staat de corporatie er financieel voor. Het weerstandsvermogen bestaat uit het eigen vermogen en de voorzieningen. Het weerstandsvermogen bedroeg op 31 december 2023 € 188,7 miljoen (2022: € 233,3 miljoen).

Financieringspositie

De rentabiliteit van het eigen vermogen wordt gevonden door het jaarresultaat (inclusief waardeveranderingen) uit te drukken in een percentage van het eigen vermogen. In 2023 was dit -/ 27,2% (2022 : 26,5%). Het verschil wordt grotendeels veroorzaakt door de waardeveranderingen materiële vaste activa, de mutatie reële waarde embedded derivaten en de belastingen. De rentabiliteit van het totale vermogen wordt gevonden door het jaarresultaat inclusief waardeveranderingen, vermeerderd met de rentelast op het vreemde vermogen en de belastinglast te delen door het totale gemiddelde vermogen. In 2023 was dit -/ 17,8% (2022: 21,3%).

Sponsoractiviteiten

Onder sponsoring verstaat De Vooruitgang het ter beschikking stellen van geld, goederen of diensten in ruil voor een tegenprestatie. In 2023 hebben geen sponsoractiviteiten plaatsgevonden.

Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen

In het verslagjaar is geen sprake geweest van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen.

4.7 Overige activiteiten

Deelnemingen

Er wordt niet deelgenomen in andere rechtspersonen.

Verbindingen

Er is geen sprake van juridische verbindingen met andere rechtspersonen en/of vennootschappen.

Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

Batige exploitatiesaldi dienen uitsluitend ter versteviging van de financiële continuïteit en derhalve voor de verzekering van de zorg voor de doelgroep op lange termijn. Er zijn en zullen geen middelen worden ingezet voor speculatieve doeleinden.

Conform het bepaalde in artikel 42 van de Woningwet heeft De Vooruitgang haar middelen, met uitzondering van de verhuurderheffing, uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting. De Vooruitgang is uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de Woningwet.

4.8 Risicobeschrijving

De volgende risicorubrieken worden onderscheiden:

- Bedrijfsrisico's
- Financiële risico's
- Operationele risico's
- Strategische risico's
- Frauderisicobeheersing

Bedrijfsrisico's

Hieronder worden verstaan de risico's die De Vooruitgang ziet als haar normale ondernemersrisico. Deze worden hieronder uitgewerkt.

Huurmarktontwikkelingen

Hieronder vallen risico's als huurderiving wegens leegstand, verhuurbaarheid en huurprijsontwikkeling. De huurmarktontwikkelingen worden nauwgezet gevolgd door het Bestuur.

Waardeontwikkeling vastgoed

Een dalende waarde van het vastgoed heeft een negatieve invloed op de vermogenspositie van De Vooruitgang. De waardering van de portefeuille wordt éénmaal per jaar (intern) uitgevoerd. Op basis van de marktwaarde bij de jaarrekening. Daarnaast wordt twee keer per jaar een beleidswaardeberekening gemaakt, bij het opstellen van de begroting en de jaarrekening.

Technische staat van de gebouwen

Hieronder vallen risico's als het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van gebouwen en het risico van verborgen gebreken. In 2017 is van het woningbezit van De Vooruitgang een NEN 2767 conditiemeting gemaakt. Sinds 2018 wordt jaarlijks 1/3 deel van het bezit geactualiseerd. NEN 2767 zorgt voor het uniform inspecteren en in kaart brengen van de technische staat van een woning. De uitkomsten van deze meting worden verwerkt in de meerjaren onderhoudsbegroting. De onroerende zaken zijn verzekerd door middel van een opstalverzekering. Terrorisme is door verzekeraars uitgesloten. Jaarlijks wordt de portefeuille met de assurantietussenpersoon doorgenomen.

Wijzigingen in wet- en regelgeving

De medewerkers volgen, o.a. via Aedes, de (voorgestelde) wijzigingen in wet- en regelgeving. Tevens bezoeken de medewerkers noodzakelijk geachte bijeenkomsten die georganiseerd worden door bijvoorbeeld Aedes, WSW, Aw, gemeente Edam-Volendam, accountants, adviseurs etc.

Nakomingsrisico's huurders

Het risico bestaat uit het huurbetalingsrisico en de verhaalsmogelijkheden van schade aan het gehuurde. Maandelijks wordt een debiteurenoverzicht geproduceerd waarmee oplopende betalingsachterstanden worden gesignaleerd. De Vooruitgang hanteert een sociaal incassobeleid gericht op het voorkomen van huisuitzetting.

Nakomingsrisico leveranciers

Wanneer werkzaamheden worden uitbesteed, vormt de nakoming van de afspraken door de wederpartij een risico. De Vooruitgang streeft naar bestendige relaties met haar leveranciers, waardoor het risico op niet deugdelijke nakoming wordt verkleind. Met ingang van 2024 worden de kredietwaardigheid en het betalingsgedrag van de leveranciers periodiek gecontroleerd. Waar noodzakelijk en mogelijk worden borgstellingen gevraagd.

Financiële risico's

Hieronder worden verstaan de risico's die De Vooruitgang loopt als het gevolg van economische risico's. De volgende risico's worden onderscheiden:

Renteontwikkeling

Renteontwikkelingen zijn van invloed op het resultaat, het rendement en de waarde van het onroerend goed. Voor de directeur-bestuurder is het vastgestelde Treasurystatuut het kader waarbinnen uitvoering wordt gegeven aan de treasury van De Vooruitgang.

Het treasurybeleid wordt geconcretiseerd middels een Treasuryjaarplan dat wordt opgesteld door de Treasurycommissie. Het Treasuryjaarplan wordt vastgesteld door het Bestuur en goedgekeurd door de raad van commissarissen. Oplossingen voor financierings- of beleggingsvraagstukken die niet binnen het kader van het statuut vallen, worden altijd ter besluitvorming aan het Bestuur voorgelegd. Aan de raad van commissarissen wordt goedkeuring gevraagd.

(Her)financieringsrisico

Hieronder wordt verstaan het risico dat financiering niet of slechts tegen ongunstige voorwaarden kan worden aangetrokken dan wel verlengd. Het risico wordt beperkt door het tijdig herkennen van deze risico's, het hanteren van solide vermogensverhoudingen, de beschikbare borgingsruimte (WSW) en het onderhouden van relaties met banken.

Operationele risico's

Hieronder worden verstaan de risico's die voortvloeien uit het feit dat een bedrijf een samenwerkingsverband van mensen is, waarbij feilbaarheid en kwetsbaarheid van mensen in processen niet vallen uit te sluiten.

Continuïteit

Het risico van tijdelijke niet-beschikbaarheid is bij een kleine organisatie groot. Binnen De Vooruitgang is sprake van een actief ziekteverzuimbeleid. Het risico van vertrekkende medewerkers is gezien de omvang van de organisatie eveneens groot. In 2023 zijn twee medewerkers uit dienst getreden. Hoewel wordt getracht zoveel mogelijk kennis en vaardigheden te delen zodat taken door collega's kunnen worden overgenomen blijkt de praktijk in een kleine organisatie weerbarstig.

Per 1 oktober 2023 zijn, na een succesvolle werving, een manager Financiën en I&A én een opzichter in dienst

gekomen. In 2023 is de werving voor een controller afgerond. Dit heeft geleid tot de start van de controller per begin 2024. De vacatures zijn gedurende 2023 tijdelijk ingevuld door interim medewerkers.

Gedrag

De Vooruitgang heeft een voor haar geëigende administratieve organisatie opgezet, waarin de interne controle is verankerd. Er is een strikte scheiding tussen uitvoering, registratie en betaling. Betalingen worden te allen tijde door twee bevoegde functionarissen ondertekend.

Informatiesysteem

Het risico bestaat uit ontoereikende beschikbaarheid en betrouwbaarheid van het informatiesysteem. Het (primaire) informatiesysteem draait op een andere locatie dan het kantoor van De Vooruitgang. Er is een externe backupverbinding. Van de databestanden wordt dagelijks (zowel bij het ERP pakket als de applicaties in eigen beheer) een back-up gemaakt. In 2014 is De Vooruitgang overgegaan op Cloud computing. Dit om het aantal storingen terug te dringen, de kosten te verlagen en de bedrijfszekerheid te vergroten. Ook hacking van de geautomatiseerde omgeving is een risico waarvoor meer aandacht is en moet worden besteed.

Strategische risico's

Dit zijn de risico's verbonden aan de strategische keuzes van De Vooruitgang. De Vooruitgang heeft in januari 2022 het Strategisch Voorraadbeleid richting 2035 vastgesteld. Jaarlijks wordt geëvalueerd of De Vooruitgang nog op koers ligt en of de koers nog de juiste is. In een aantal strategische sessies zijn de contouren van de wensportefeuille 2035 en de veranderopgave geschetst. De externe veranderingen en opgaven en de ontwikkeling van de klantgroepen in het werkgebied van De Vooruitgang zijn in kaart gebracht. Daarnaast zijn de expliciete keuzes die al gemaakt zijn en de consequenties voor de klant en de huidige vastgoedportefeuille beschreven. Vervolgens is de toekomstige ontwikkeling van de doelgroepen en daarbij behorende vraag geconfronteerd met de huidige vastgoedportefeuille. Om tot een compleet en uitgewerkt strategisch voorraadbeleid te komen, zijn de contouren van de wensportefeuille 2035 en de veranderopgave in een aantal bijeenkomsten verder uitgewerkt en verfijnd.

In 2024 vindt een herijking plaats van het Strategisch Voorraadbeleid van De Vooruitgang. Hierbij is de input van de WoonZorgWelzijn visie die in samenwerking met de gemeente Edam-Volendam en alle andere belanghouders eveneens in 2024 wordt vastgesteld van groot belang.

Daarnaast vindt ieder kwartaal bestuurlijk overleg plaats met het college van Burgemeester & Wethouders om de lokale strategische keuzes te bepalen en te monitoren.

Intern risicobeheersings- en controlesysteem

Om tussentijdse sturing van het beleid van De Vooruitgang mogelijk te maken worden managementrapportages opgesteld. Dit over de periode t/m 30 april, t/m 31 augustus

en t/m 31 december. In 2024 wordt gewerkt aan een maandelijkse rapportage over een aantal zaken zoals huur, huurdering, verhueringen, passend toewijzen, urgenten, statushouders, deurwaarderszaken, en grote uitgaven als advieskosten, automatisering en onderhoudskosten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van informatie uit het centraal geautomatiseerd informatiesysteem. In 2024 zal de opzet van een nieuw intern controleprogramma worden onderzocht.

Jaarlijks wordt onder andere het risicobeoordelingsmodel besproken met het WSW. De Business Risk Definities en Scoringsrichtlijnen van het WSW blijken een waardevolle toevoeging te zijn voor de beheersing van de risico's binnen de corporatie.

Frauderisicobeheersing

De raad van commissarissen, Bestuur en medewerkers van De Vooruitgang zijn zich terdege bewust van het frauderisico binnen de organisatie. Het Bestuur geeft zoveel

mogelijk invulling aan frauderisicobeheersing bijvoorbeeld door toepassing van het vierogen-principe bij gevoelige bedrijfsprocessen zoals onder andere woningtoewijzing, betaalprocessen en aanbesteding van onderhoud en bouwprojecten.

Op de website van De Vooruitgang staan de klokkenluidersregeling en de integriteitscode vermeld. In de integriteitscode zijn regels opgenomen voor het ontvangen van relatiegeschenken. In het Management Team en in afdeling overleggen worden eventuele uitnodigingen voor bijeenkomsten besproken als deze de integriteit kunnen raken. Tevens wordt in overlegsituaties casuïstiek besproken. De door de accountant gerapporteerde bevindingen worden uitgebreid behandeld door het management en het personeel. Het toezichthoudend orgaan bespreekt de bevindingen met de accountant in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Er is een overall overzicht van de bevindingen van de accountant vanuit de management letter en het accountantsverslag met een voortgangsrapportage. Hier wordt intensief op geacteerd.



5

**Jaarrekening
2023**



5.1 Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming, alle bedragen in euro's tenzij anders vermeld)

ACTIVA

(in €)	2023	2022
Vaste Activa		
Vastgoedbeleggingen (A)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	236.964.673	269.590.177
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.663.774	8.956.967
3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	4.151.196
	244.628.447	282.698.340
Materiële vaste activa (B)		
4. Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	918.602	927.200
	918.602	927.200
Financiële vaste activa (C)		
6. Overige vorderingen	99.097	108.379
	99.097	108.379
Totaal van vaste activa	245.646.146	283.733.919
Vlottende Activa		
Voorraden (D)		
7. Overige voorraden	5.888	4.000
	5.888	4.000
Vorderingen (E)		
8. Huurdebiteuren	11.732	30.903
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.261.005	1.465.697
11. Overige vorderingen	33.142	17.534
12. Overlopende activa	185.211	80.821
	1.491.091	1.594.955
Liquide middelen (F)		
13. Liquide middelen	1.585.391	1.380.335
	1.585.391	1.380.335
Totaal van vlottende activa	3.082.369	2.979.290
TOTAAL ACTIVA	248.728.515	286.713.209

PASSIVA

(in €)	2023	2022
Eigen Vermogen		
Eigen vermogen (G)		
14. Overige reserves	104.494.047	9.091.027
15. Herwaarderingsreserve	127.889.807	169.861.522
16. Resultaat boekjaar: – ten laste/gunste van overige reserve	-50.400.819	53.431.305
Totaal van eigen vermogen	181.983.035	232.383.854
Voorzieningen		
Voorzieningen (H)		
17. Voorziening onrendabele Investeringen en herstructureringen	4.443.583	0
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	1.500.207	960.991
Totaal van voorzieningen	5.943.790	960.991
Lang Vreemd Vermogen		
Langlopende schulden (I)		
19. Schulden aan banken	52.719.742	45.504.405
20. Overige schulden	5.307.965	5.471.337
Totaal van langlopende schulden	58.027.707	50.975.742
Kort Vreemd Vermogen		
Kortlopende schulden (J)		
22. Schulden aan banken	1.117.996	1.027.649
23. Schulden aan leveranciers	543.901	258.510
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	258.766	588.254
26. Overige schulden	6.525	6.556
27. Overlopende passiva	846.795	511.653
Totaal van kortlopende schulden	2.773.983	2.392.622
TOTAAL PASSIVA	248.728.515	286.713.209

5.2 Winst-en-verliesrekening over 2023 (functioneel)

(in €)	2023	2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (K)		
28. Huuropbrengsten	8.997.912	8.694.611
29. Opbrengsten servicecontracten	206.909	153.083
30. Lasten servicecontracten	-251.928	-218.742
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-673.911	-584.651
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.581.926	-2.621.025
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-783.931	-1.663.188
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.913.125	3.760.088
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (L)		
34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
35. Toegerekende organisatiekosten	0	0
36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (M)		
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.035.032	2.330.673
38. Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.395.310	48.071.590
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-52.430.342	50.402.263
Netto resultaat overige activiteiten (N)		
40. Opbrengsten overige activiteiten	30.057	40.210
41. Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	30.057	40.210
42. Overige organisatiekosten	-792.194	-665.644
43. Leefbaarheid	-120.400	-96.506
Saldo financiële baten en lasten (O)		
44. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	49.877	2.112.304
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	62.045	46.261
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.184.710	-994.704
Totaal van financiële baten en lasten	-1.072.788	1.163.861
Resultaat voor belastingen	-49.472.542	54.604.272
47. Belastingen	-928.277	-1.172.967
Resultaat na belastingen	-50.400.819	53.431.305

5.3 Kasstroomoverzicht 2023

(in €)	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	9.007.652	8.698.469
1.2 Vergoedingen	205.473	151.614
1.3 Overheidsontvangsten	0	0
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	23.504	28.049
1.5 Renteontvangsten	0	0
1.5 A Renteontvangsten (exclusief interne lening)	916	0
1.5 B Renteontvangsten interne lening	0	0
SALDO INGAANDE KASSTROMEN	9.237.545	8.878.132
Uitgaven		
1.6 Erfpacht	0	0
1.7 Personeelsuitgaven	1.426.378	1.211.812
1.8 Onderhoudsuitgaven	2.019.409	2.136.469
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	1.889.286	2.658.403
1.10 Renteuitgaven (exclusief interne lening)	1.071.018	1.124.652
1.11 A Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
1.11 B Verhuurdersheffing	0	911.582
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringen	9.080	0
1.13 Vennootschapsbelasting	184.414	-536.004
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN	6.599.585	7.506.914
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.637.960	1.371.218

(in €)	2023	2022
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon en niet woongelegenheden	9.160.251	8.028.783
2.6 B Nieuwbouw huur, woon en niet woongelegenheden	18.025	0
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	548.708	466.917
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.8 A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.8 B Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.10 B Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
2.11 B Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
2.12 A Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.12 B Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.13 A Aankoop grond	0	0
2.13 B Aankoop grond	0	0
2.14 A Investerings overig	11.605	39.728
2.14 B Investerings overig	0	0
2.15 A Externe kosten bij verkoop	0	0
2.15 B Externe kosten bij verkoop	0	0
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	9.738.589	8.535.428
2.16 Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.738.589	-8.535.428

Financieringsactiviteiten

Ingaand

3.1.1 Nieuw te borgen leningen	8.500.000	5.000.000
3.1.2 Nieuwe ongeborgde DAEB investeringen	0	0
3.1.3 Nieuw ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	0

Uitgaand

3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-1.194.315	-1.199.036
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen DAEB investeringen	0	0
3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	0

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.305.685	3.800.964
4.1 Mutatie liquide middelen	205.056	-3.363.246
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen 1-1	1.380.335	4.743.581
Liquide middelen 31-12	1.585.391	1.380.335
Mutatie liquide middelen	205.056	-3.363.246

5.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

De jaarrekening is 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 Topinkomens ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 20 juni 2024.

Schattingswijziging

Vanaf boekjaar 2023 is de afschrijvingslast bepaald per activum, in tegenstelling tot voorgaande jaren waarbij dit per activacategorie werd bepaald.

De verdeelsleutels voor het toerekenen van indirecte organisatiekosten aan de verschillende activiteiten binnen de functionele winst- en verliesrekening zijn herijkt. De herijking van de verdeelsleutels ziet vooral toe op het deel van de organisatie dat zich bezig houdt met portefeuillemanagement (strategisch) en nieuwbouwactiviteiten. Dit heeft tot gevolg dat de toegerekende organisatiekosten wezenlijk afwijken ten opzichte van de toegerekende organisatiekosten zoals verantwoord in de jaarrekening 2022. Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de vergelijkende cijfers hiervoor aangepast.

Vergelijkende cijfers

In het kader van de herijking van de verdeelsleutels functionele toerekening indirecte organisatiekosten zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

Dit ziet toe op de volgende posten:

- Lasten servicecontracten
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Lasten Onderhoudsactiviteiten
- Overige directe operationele lasten exploitatie
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Overige organisatiekosten
- Kosten leefbaarheid

Presentatiewijziging

In het huidige verslagjaar is de resultaatbestemming van het boekjaar niet cijfermatig verwerkt. Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de vergelijkende cijfers eveneens gepresenteerd exclusief bestemming van het resultaat boekjaar.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang 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.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop De Vooruitgang de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivat en hedge accounting.

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

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan DAEB- of niet-DAEB activiteiten is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan deze DAEB- of niet-DAEB activiteiten toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-huur ten opzichte van het aandeel niet-DAEB huur.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB activiteiten op basis van het fiscaal resultaat.

5.5 Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Vastgoed in exploitatie

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 bedrijfsnonroerend 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.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien: De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;

- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

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, 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').

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang hanteert voor het waarden 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 daarvan bestaat het risico dat de modelmatige bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met de betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- 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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario 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 2023 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

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit beter aan op het beleid van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang 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 Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een 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 de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Woningbeheer De Vooruitgang hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur op totaalniveau.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie

en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend 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 & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2023
Disconteringsvoet	5,71%
Streefhuur per maand per woning	€ 670,49
Lasten onderhoud per jaar per woning	€ 2.258,29
Lasten beheer per jaar per woning	€ 991,39

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -14.074.157	(-10,4%)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ +6.768.759	(+5,0%)
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 7.092.896	(-5,2%)
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ -4.620.296	(-3,4%)
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -4.620.222	(-3,4%)

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

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

(x 1.000 €)	2023	2022
Marktwaarde verhuurde staat	244.628	278.547
1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)	+35.694	+ 47.201
2. Betaalbaarheid (lagere huren)	-115.038	-162.594
3. Kwaliteit (onderhoud)	-21.974	-34.041
4. Beheer (beheerkosten)	-7.775	-30.145
Subtotaal	-109.093	-179.579
Beleidswaarde	135.535	98.968

Door de herijking van de verdeelsleutels functionele toerekening indirecte organisatiekosten dalen de normen van beheer en onderhoud. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde gehad van circa € 25 miljoen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (sloop nieuwbouw, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking). 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 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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.

Verder wordt rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd.

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

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorderingen

De verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Overige effecten

De onder de financiële vaste activa opgenomen effecten worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

VOORRADEN

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

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 en de tegoeden op bankrekeningen. 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.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien De Vooruitgang 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 herstructurerings

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 herstructurerings. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Pensioenen

De Vooruitgang heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.
- De Vooruitgang heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).
- De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De Vooruitgang betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever ongeveer twee derde en de werknemer ongeveer één derde betaald.
- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioen-fonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. De beleidsdekkinggraad van SPW was ultimo 2023 131,7%. De vereiste beleidsdekkinggraad is eind 2023 126,4%. Het fonds had dus geen reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.
- Het pensioenfonds voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. De Vooruitgang heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.
- Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremie aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door De Vooruitgang. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn.
- Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.
- Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen. Dit betreft een voorziening voor:
 - de verplichting van De Vooruitgang tot het verrichten van extra betalingen of herstelpremie als gevolg van een lage dekkingsgraad van het pensioenfonds;

- extra pensioenaanspraken die voortvloeien uit door De Vooruitgang toegezegde toekomstige salaris- verhogingen (bijvoorbeeld voortkomend uit CAO-afspraken) bij een eindloonregeling;
- onvoorwaardelijke nog niet gefinancierde indexaties;
- nadelen van individuele waardeoverdrachten die ten laste komen van De Vooruitgang.
- Daarnaast neemt De Vooruitgang een vordering op voor:
 - toegezegde restituties als gevolg van een hoge dekkingsgraad van het pensioenfonds;
 - overrente of winstdeling die overeenkomstig de bepalingen in een verzekeringscontract beschikbaar komen voor De Vooruitgang.
 - voordelen van individuele waardeoverdrachten die ten gunste komen van De Vooruitgang.

In de in deze jaarrekening opgenomen verantwoordingsjaren was geen sprake van een pensioenvoorziening of een noodzaak tot het vormen van een pensioenvoorziening.

BELASTINGEN

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd en opgenomen onder de financiële vaste activa dan wel de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door De Vooruitgang, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien De Vooruitgang een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

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.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

In een contract besloten ('embedded') derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt De Vooruitgang vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

In enkele leningsovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de leningverstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de op dat moment geldende marktrente. Geconcludeerd is dat dit recht kwalificeert als een embedded derivaat (geschreven optie) met eigen kenmerken die niet voldoende aansluiten op de kenmerken van de leningsovereenkomst en afgescheiden moet worden. Dit betekent tevens dat het derivaat niet kwalificeert voor een hedge relatie respectievelijk hedge-accounting; het derivaat wordt verwerkt als "Overige effecten".

5.6 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 met 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 van De Vooruitgang, 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.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. 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 aangegeven 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 verhuurdersheffing, gemeentelijke heffingen, verzekeringen en overige direct aan de exploitatie toegerekende kosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn VvE-beheer, verhuur parkeerplaatsen bij het kantoor en de vervallen inschrijfgelden toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

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, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven

5.7 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen de operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstroom uit hoofde van de financiering is gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder de overige schulden opgenomen verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Ten opzichte van het in de Jaarrekening 2022 gerapporteerde kasstroomoverzicht, zijn kosten inleen en overige personele lasten overgeheveld van de Overige bedrijfsuitgaven naar Personeelsuitgaven. Dit is ook toegepast op de vergelijkende cijfers van 2022.

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 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 hun bedrag bepaalbaar is en hun 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 worden.

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-aftrekbare 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.

5.8 Toelichting op de balans

VASTGOEDBELEGGINGEN (A)

(in €)	2023	2022
1. DAEB vastgoed in exploitatie	236.964.673	269.590.177
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.663.774	8.956.967
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	–	4.151.196
Totaal	244.628.447	282.698.340

(x 1.000 €)	1. DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		2. NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		3. VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Boekwaarde 1 januari:	269.590	216.398	8.957	8.371	4.151	1.039
Mutaties:						
Investerings*	579	472	–	–	9.015	7.810
Desinvesteringen	–	–	–	–	–	–
Herclassificatie	–	–	–	–	–	–
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling	12.898	5.235	–	–	-12.898	-5.235
Aanpassingen marktwaarde	-46.102	47.485	-1.293	586	–	–
Mutatie voorziening	–	–	–	–	-268	537
Totaal van de mutaties:	-32.625	53.192	-1.293	586	-4.151	3.112
Boekwaarde 31 december	236.965	269.590	7.664	8.957	0	4.151
Inbegrepen onerealiseerde herwaardering	119.824	166.387	-853	247	0	0

* NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen.

1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. 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).

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 woongelegenheden 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:

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026 >
Prijsinflatie	3,9%	3,8%	2,4%	2,0%
Looninflatie	5,8%	5,6%	4,1%	4,1/3,3-2,5%
Bouwkostenstijging	5,8%	5,6%	4,1%	4,1/3,3-2,5%
Leegwaardestijging (regio Groot-Amsterdam)	5,3%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- EGW: € 1.467,- tot € 2.205,- afhankelijk bouwjaar en oppervlakte bij doorexplotatiescenario. Tussen € 891,- en € 1.150,- bij uitpondscenario.				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW: € 1.254,- tot € 2.315,- afhankelijk bouwjaar en oppervlakte bij doorexplotatiescenario. Tussen € 726,- en € 1.342,- bij uitpondscenario.				
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 508,9	€ 508,9	€ 508,9	€ 508,9
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 499,8	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	–	–	–	–
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Exploatieverplichting				(t/m 142 wws punten)
Mutatiekans bij doorexploteren				Werkelijke kans per complex min. 4% max. 50%
Mutatiekans bij uitponden				Werkelijke kans per complex min. 4% max. 50%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)				1,0% leegwaarde (geïndexeerd)
Disconteringsvoet				5,72% doorexploteren / 6,47% uitponden

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bovenstaande methode van marktwaardebepaling is gehanteerd voor zowel de DAEB- als niet-DAEB woningen.

Met ingang van het boekjaar 2022 is bovenstaande methode ook gehanteerd voor ook de parkeergarage gelegen aan de Boegstraat 2a te Volendam. In tegenstelling tot de achterliggende jaren waarin de marktwaarde in verhuurde staat (fullversie) getaxeerd werd door een bevoegd en onafhankelijk taxateur.

In het kader van de oordeelsvorming is gebruik gemaakt van de waarderingsoftware van Ortec WALs en van het Ortec WALs DCF-rekenmodel. Bij deze methode worden de (geschatte) toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum.

Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenste rendementseis (gewenste disconteringsvoet). Bij de waardepeiling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- Een beschouwingsperiode van 15 jaar;
- De geschatte ontwikkeling van de marktwaarde vrij van huur en gebruik;
- De geschatte ontwikkeling van de contract- en markthuur;
- De geschatte ontwikkeling van de exploitatielasten;

- De geschatte eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode;
- Eventuele technische en juridische splitsingskosten naar appartementsrechten;
- Eventueel achterstallig onderhoud.

Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van een risicovrije rente welke is vastgesteld op basis van de 10 jaars IRS (zoals op waardepeildatum gepubliceerd door Msci), verhoogd met een geschatte risicopremie die past bij het risicoprofiel van het getaxeerde object.

Daar waar van toepassing is rekening gehouden met leegstand, huurderving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding, aanpassing en/of renovatie. Overdrachtsbelasting, notarijskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

De volgende parameters zijn door taxateurs in het kader van de waardering onderzocht en – voor zover daar aanleiding toe is – aangepast:

- Disconteringsvoet (opslag);
- Markthuur;
- Beheerkosten;
- Belastingen;
- Instandhoudingsonderhoud;
- Mutatieonderhoud ten behoeve van gereed maken verkoop/verhuur;
- Splitsingskosten

Door opdrachtgever is inzage gegeven in:

- Actuele huur;
- Verhuurbaar oppervlakte;
- WOZ-waarde (globaal getoetst);
- Winst-/verliesrekening;
- Huurcontracten;
- Omzetprognose.

In onderstaand overzicht is de marktwaarde per 31 december 2023 opgenomen, inclusief de mutaties ten opzichte van 1 januari 2023.

Ontwikkeling marktwaarde	2023
Marktwaarde per 1 januari 2023	€ 278.547
Voorraadmutaties	€ 8.534
Vastgoedgegevens	€ 2.968
Methodische wijzigingen	-€ 6.013
Validatie	-€ 28.373
Marktontwikkelingen	-€ 11.035
Marktwaarde per 31 december 2023	€ 244.628

Voorraadmutaties

Deze mutatie betreft de oplevering van het nieuwbouwcomplex "De Seinpaal".

Vastgoedgegevens

De contract huren zijn gedaald als gevolg van de eenmalige huurverlaging. De gemiddelde mutatiegraad is licht gestegen van 5,49% naar 5,84%. De gemiddelde oppervlakte is licht gedaald van 83m² naar 82m². De maximale huur is gestegen van gemiddeld €896 euro naar €975.

Methodische wijzigingen

De verkoop/overdrachtskosten zijn gestegen van 10% naar 11,4%.

Validatie

Grootste effect is de validatie van de markthuren. Deze is gedaald van gemiddeld € 1.244 naar € 1.134. Dit heeft een negatief effect van € 24 miljoen op de marktwaarde.

Marktontwikkelingen

De mutatie wordt voornamelijk veroorzaakt door de aanpassing van de disconteringsvoet in het nieuwe handboek. De overige effecten (macro-economische parameters en wijzigingen in onderhoud en beheernormen) compenseren elkaar vrijwel geheel.

Validatie handboek

De Vooruitgang heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie 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 basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie 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-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in ca 95% van de gevallen 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 De Vooruitgang bedraagt het validatie-effect in corop regio Groot-Amsterdam € 28,4 miljoen.

Beleidswaarde

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 waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit handboek positief bijgesteld met 0,38%. 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 sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 14 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 prognose-informatie (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 5,71% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,18% 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 bijsturingsmaatregelen 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.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde

leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Verzekerde waarde vastgoed in exploitatie

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast.

WOZ-waarde vastgoed in exploitatie

De totale WOZ-waarde (peildatum 1 januari) van het bezit in exploitatie per ultimo boekjaar bedraagt € 379.940.000 (2022: 350.496.000). De stijging is het gevolg van mutaties in het bezit alsmede waardestijging.

Toelichting op de aard van de niet-DAEB activiteiten

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

	2023	2022
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie (parkeer garage met 120 plaatsen)	1	1
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	28	28
Totaal	29	29

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(in €)	2023	2022
Stand 1 januari	4.151.196	1.039.275
Investerings	9.014.346	7.809.276
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-12.897.537	-5.234.632
Mutatie voorziening onrendabel	-268.005	537.277
Afwaardering onrendabel	0	0
Stand 31 december	0	4.151.196

MATERIËLE VASTE ACTIVA (B)

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

(in €)	2023	2022
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	1.468.274	1.392.036
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-541.074	-485.684
Boekwaarde	927.200	906.352
Mutaties		
Investeringen	39.162	76.238
Desinvesteringen investeringen	0	0
Desinvesteringen afschrijvingen	0	0
Afschrijvingen	-47.760	-55.390
Totaal van de mutaties	-8.598	20.848
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	1.507.436	1.468.274
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-588.834	-541.074
Boekwaarde	918.602	927.200

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie zijn per 31 december 2023 voor € 2.257.000,- verzekerd (2022: € 1.998.900,-) en als volgt gespecificeerd:

(in €)	2023	2022
Kantoorgebouw	1.463.000	1.302.400
Bedrijfsunits	412.000	366.900
Uitrusting/Inventaris	382.000	329.600
Uitrusting/Inventaris	2.257.000	1.998.900

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

Bedrijfsterreinen:	geen afschrijving
Automatisering:	5 jaar
Bedrijfsauto's:	5 jaar
Inventaris kantoor:	5 jaar
Kantoorgebouw (componentenbenadering):	
• grond:	geen afschrijving
• casco:	50 jaar
• pv-installatie:	15 jaar
• verbouwingen:	10 jaar

FINANCIËLE VASTE ACTIVA (C)

6. Overige vorderingen

Het verloop van deze post is als volgt:

(in €)	2023	2022
Saldo per 1 januari	108.379	117.237
Geamortiseerde rente boekjaar	-9.282	-8.858
Saldo per 31 december	99.097	108.379

De te amortiseren rente als gevolg van de waardering van embedded derivaten die verbonden zijn aan extendible leningen is ontstaan doordat een verschil ontstaat tussen de nominale rente en de effectieve rente. Deze premies worden gedurende de looptijd van de betreffende leningen geamortiseerd en ten laste van het resultaat gebracht. De gemiddelde looptijd bedraagt 7 jaar. Van het saldo kan € 9.256 worden aangemerkt als bedrag met een looptijd korter dan een jaar (2022: € 9.282,-).

VOORRADEN (D)

7. Voorraden

Het verloop van deze post is als volgt:

(in €)	2023	2022
Overige voorraden	5.888	4.000
Totaal	5.888	4.000

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen.

VORDERINGEN (E)

(in €)	2023	2022
Huurdebiteuren	11.732	30.903
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.261.005	1.465.697
Overige vorderingen	33.142	17.534
Overlopende activa	185.211	80.821
Totaal	1.491.090	1.594.955

8. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

(in €)	2023	2022
Huurders woningen	36.630	42.198
Huurders parkeergarage	0	0
Dubieuze debiteuren	0	274
Voorziening oninbaarheid	-24.898	-11.569
Totaal	11.732	30.903

(in €)	AANTAL HUURDERS		HUURACHTERSTAND	
	2023	2022	2023	2022
Vanaf 0 t/m 1 maand	48	61	11.144	25.175
Vanaf 1 t/m 2 maanden	7	4	7.759	4.013
Vanaf 2 t/m 3 maanden	1	5	1.302	7.839
Vanaf 3 t/m 4 maanden	2	1	5.240	2.211
Vanaf 4 t/m 5 maanden	0	1	0	2.960
Vanaf 5 t/m 6 maanden	0	0	7.032	0
Vanaf 6 maanden	0	0	4.153	0
Totaal	58	72	36.630	42.198

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in €)	2023	2022
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	915.604	1.239.492
Te vorderen vennootschapsbelasting boekjaar	345.401	226.205
Totaal	1.261.005	1.465.697

De post "Te vorderen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels, berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

11. Overige vorderingen

(in €)	2023	2022
VVE Julianaweg 190	15.133	10.581
VVE Riepel	14.794	2.043
Overige debiteuren	3.215	4.910
Totaal	33.142	17.534

Dit betreft met name de afrekeningen VvE met NBC van Roemburg en Riepel.

12. Overlopende activa

(in €)	2023	2022
Vooruitbetaalde kosten	154.777	56.435
Nog te factureren omzet	30.434	24.387
Totaal	185.211	80.822

LIQUIDE MIDDELEN (F)

13. Liquide middelen

(in €)	2023	2022
Kas	0	0
Bank	1.585.391	1.380.335
Totaal	1.585.391	1.380.335

Van vermeld saldo staat € 13.044 niet ter vrije beschikking (2022: € 13.113).

EIGEN VERMOGEN (G)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

(in €)	2023	2022
Overige reserve	104.494.047	9.091.027
Herwaarderingsreserve	127.889.807	169.861.522
Resultaat boekjaar:	-50.400.819	53.431.305
Totaal	181.983.035	232.383.854

14. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(in €)	2023	2022
Stand 1 januari	9.091.027	29.048.168
Resultaat boekjaar voorgaand boekjaar	53.431.305	25.725.397
Mutatie herwaarderingsreserve tlv herwaarderingsreserve	41.193.012	-45.682.538
Totaal	104.494.047	9.091.027

15. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(in €)	DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	NIET-DAED VASTGOED IN EXPLOITATIE	TOTAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE
Stand per 1 januari 2023	166.485.366	3.376.156	169.861.522
Mutatie t.g.v. Overige Reserve			
• Gerealiseerde herwaarderings (verkopen)	0	0	0
• Ongerealiseerde herwaarderings	-40.751.607	-1.220.108	-41.971.715
Totaal	125.733.759	2.156.048	127.889.807

Per 31 december 2023 is in totaal € 127,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2022: € 169,9 miljoen), zijnde de positieve verschillen tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. 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 daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 109,9 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2022: € 179,6 miljoen). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. 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 van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiende uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

16. Resultaat boekjaar

De verdeling van het resultaat boekjaar is als volgt:

(in €)	2023	2022
Resultaat boekjaar ten laste/gunste van overige reserve	-50.400.819	53.431.305
Totaal	-50.400.819	53.431.305

Voorstel resultaatbestemming 2023

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € 50.400.819,- als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 50.400.819 ten laste te brengen van de overige reserves.

VOORZIENINGEN (H)

(in €)	2023	2022
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.443.583	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.500.207	960.991
Saldo 31 december	5.943.790	960.991

17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

(in €)	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	0	2.072.065
Dotatie	4.711.588	423.556
Vrijval	0	-3.032.898
Onttrekking voorziening	-268.005	537.277
Totaal	4.443.583	0

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op het project de projecten Maria Goretti – Meergracht en de voorloopkosten inzake Zonnesingel/Siriusplein en het Tase terrein.

18. Voorziening latente belastingverplichtingen

De latente belastingvorderingen en voorziening latente belastingverplichtingen zijn als volgt gesaldeerd:

(in €)	2023	2022
Latente belastingvorderingen	-42.605	-11.533
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.542.812	972.524
Saldo 31 december	1.500.207	960.991

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen dan wel latente belastingverplichtingen en worden hierna toegelicht.

Het verloop van de latente belastingpositie kan als volgt worden weergegeven:

MUTATIES BOEKJAAR W&V	STAND 01-01-2023	HUIDIG JAAR	VOORGAANDE JAREN	AFWAAR- DERING	WIJZIGING TARIEF	STAND 31-12-2023
Leningen o/g	11.533	-11.533	0	0	0	0
Te amortiseren rente MVA	0	2.395	-27.962	0	0	-25.567
tdv	0	484	42.121	0	0	42.605
Onderhoudsvoorziening	-972.524	74.627	-689.399	0	70.051	-1.517.245
Totaal	-960.991	65.973	-675.240	0	70.051	-1.500.207

Toelichting latente belastingen

a Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

b Te amortiseren rente

In de jaarrekening is voor de ontvangen premies inzake de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

c Materiële vaste activa tdv exploitatie

In de jaarrekening is voor het verschil van de commerciële boekwaarde en de fiscale boekwaarde een latente belastingverplichting dan wel vordering opgenomen. De nominale latentie bedraagt € 42.605 per 31-12-2023.

d Onderhoudsvoorziening

In de jaarrekening is voor de fiscale onderhoudsvoorziening een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De nominale latentie bedraagt 1,7 miljoen euro per 31-12-2023. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 1,86%.

LANGLOPENDE SCHULDEN (I)

(in €)	2023	2022
Schulden aan banken	52.719.742	45.504.405
Overige schulden	5.307.965	5.471.337
Saldo 31 december	58.027.707	50.975.742

19. Schulden aan banken

(in €)	2023	2022
Stand per einde boekjaar	53.837.739	46.532.054
Aflossingsverplichting boekjaar	-1.117.996	-1.027.649
Aanpassing door opschuiven renteherziening	0	0
Resterende looptijd > 1 jaar	52.719.742	45.504.405
Aflosbaar over 2 jaar	1.108.847	1.107.362
Aflosbaar over 3 jaar	1.112.742	1.111.254
Aflosbaar over 4 jaar	1.116.702	1.115.212
Aflosbaar over 5 jaar	1.120.729	1.119.237
	4.459.021	4.453.064
Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar	48.260.721	41.051.341
Stand per begin boekjaar	45.504.405	41.659.494
Aflossingsverplichting voorgaand boekjaar	1.027.649	1.071.596
Mutaties in boekjaar:		
• Nieuwe leningen	8.500.000	5.000.000
• Aflossingen	-1.194.315	-1.199.036
• Aflossingsverplichting huidig boekjaar	-1.117.996	-1.027.649
	6.187.688	2.773.315
Stand per einde boekjaar	52.719.742	45.504.405

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Onder de leningen is voor een bedrag van € 14.000.000,- aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen (2022: € 14,0 miljoen). Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,59% (2022: 3,59%). De credit spread, die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,13 % (2022: 0,15%).

Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Hoofdsom	Geldgever	Spreadherziening
3.000.000,-	NWB Bank	1 december 2024
4.000.000,-	NWB Bank	2 april 2025
4.000.000,-	NWB Bank	3 oktober 2026
3.000.000,-	NWB Bank	2 januari 2027

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen rente.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 7.000.000,- aan zogenaamde extendibles/ tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt De Vooruitgang gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft De Vooruitgang aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. De belangrijkste kenmerken van deze leningen zijn hiernaast weergegeven.

Hoofdsom 4.000.000,- / Geldgever ABN AMRO BANK NV

Rentetijdvak	Lopend van	Lopend tot	Status
Rentetijdvak 1	2 augustus 2007	2 augustus 2010	Afgelopen.
Rentetijdvak 2	2 augustus 2010	2 augustus 2032	Geldnemer is over het schuldrestant een vaste rente verschuldigd van 4,37% op jaarbasis.
Rentetijdvak 3	2 augustus 2032	2 mei 2057	Geldnemer is over het schuldrestant ofwel een vaste rente verschuldigd van 4,60% op jaarbasis ofwel een rente verschuldigd die gebaseerd is op het 3-maands euribor zonder opslag op jaarbasis, zulks door geldgever te bepalen. Geldgever doet aan geldnemer zowel mondeling als schriftelijk mededeling van haar keuze. Indien het schuldrestant wordt voortgezet op basis van het 3-maands euribor zonder opslag heeft geldnemer het recht geldgever te verzoeken de variabele rente om te zetten in een vaste rente. Geldnemer doet hiertoe een verzoek.

	2023	2022
Modified duration leningportefeuille (methodiek SBR Wonen)	16,54	14,58
Marktwaarde leningportefeuille (x 1.000,-)	60.373	49.753
(excl. Embedded derivaten, opgelopen rente en agio basisrentelening)		
Marktwaarde embedded derivaten	1.539	1.597

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille over 2023 bedraagt 2,51% (2022: 2,40%) inclusief transitorische rente en 2,13% (2022: 2,51%) exclusief transitorische rente.

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen (incl. binnen 1 jaar vervallend) is € 53.837.739 (2021: € 46.532.054) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft De Vooruitgang zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het aflossingsvrije systeem.

20. Overige schulden

Embedded swaption

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft binnen haar bestaande leningportefeuille twee extendible leningen waarin een zogenaamd embedded derivaat is opgenomen. Deze binnen de leningscontracten ingesloten rentederivaten zijn niet door De Vooruitgang maar door de bank afgesloten om de afspraken binnen de leningscontracten na te komen. Naar aanleiding van RJ-uiting 013-15 zijn deze derivaten vanaf 2014 in de jaarrekening gewaardeerd.

(in €)	2023	2022
Stand per 1 januari	1.597.923	3.719.085
Mutatie waardering embedded derivaten boekjaar	-59.159	-2.121.162
Agio voormalige extendible lening	0	0
Stand per 31 december	1.538.764	1.597.923

Agio basisrentelening

Per 1 december 2021 is de extendible-lening met een hoofdsom van € 3,0 miljoen door de NWB Bank omgezet in een basisrentelening tegen 3,75% rente met een periodieke herziening van de kredietopslag. Op grond van de marktwaarde op het moment van omzetting leidde dit tot een agio van € 3,9 miljoen.

(in €)	2023	2022
Stand per 1 januari	3.795.151	3.895.243
Mutatie waardering embedded derivaten boekjaar	0	0
Agio voormalige extendible lening	-100.092	-100.092
Stand per 31 december	3.695.059	3.795.151

Waarborgsommen

De waarborgsommen betreffen de volgens huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen, die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn aan mutatiekosten en achterstallige huur. De gemiddelde waarborgsom per woning bedraagt € 115,-. Er wordt geen rente toegerekend. Vanaf 1 januari 2014 wordt voor nieuwe huurders geen waarborgsom meer in rekening gebracht. Aan vertrekkende huurders wordt de waarborgsom uitbetaald of deze wordt verrekend met openstaande posten.

(in €)	2023	2022
Stand per 1 januari	78.263	83.409
Terugbetaald in boekjaar	-4.121	-5.146
Totaal	74.142	78.263

Totaal overige schulden per 31 december	5.307.965	5.471.337
--	------------------	------------------

KORTLOPENDE SCHULDEN (J)

(in €)	2023	2022
Schulden aan kredietinstellingen	1.117.996	1.027.649
Schulden aan leveranciers	543.901	258.510
Belastingen en premies sociale verzekeringen	258.766	588.254
Overige schulden	6.525	6.557
Overlopende passiva	846.795	511.652
Totaal	2.773.983	2.392.622

22. Schulden aan banken

(in €)	2023	2022
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	1.117.996	1.027.649
Totaal	1.117.996	1.027.649

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in €)	2023	2022
Loonbelasting	32.822	21.267
Omzetbelasting	225.944	566.987
Totaal	258.766	588.254

De post verschuldigde vennootschapsbelasting betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het (voorgaande) boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

26. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

(in €)	2023	2022
Stand per 1 januari	6.556	6.591
Rentebaten minus bankkosten	-31	-35
Terugbetaald	0	0
Stand per 31 december	6.525	6.556

27. Overlopende passiva

(in €)	2023	> 1 jaar	2022	> 1 jaar
Niet vervallen rente	495.338	0	303.111	0
Vooruit ontvangen huren	37.102	0	41.642	0
Nog te betalen kosten	234.111	0	101.370	0
Sleutels flat	8.083	8.083	8.257	8.257
Inschrijfgelden	72.160	48.634	57.273	38.946
Totaal	846.795	56.716	511.653	47.203

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van De Vooruitgang, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van De Vooruitgang is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Het aantrekken en gebruiken van financiële derivaten is op basis van het treasury statuut van De Vooruitgang niet toegestaan. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van De Vooruitgang zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico). Het beleid van De Vooruitgang om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens De Vooruitgang kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. De Vooruitgang streeft naar het gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt De Vooruitgang enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Debiteurenrisico

Voor De Vooruitgang is het risico inzake huurdebiteuren relatief laag. Ten opzichte van 2022 is de stand van de huurdebiteuren (woningen) met ca. € 5.500,- afgenomen. Deze stand wordt maandelijks gemonitord en indien nodig wordt contact opgenomen met de betreffende huurdebiteur of hulpverlenende instantie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat De Vooruitgang over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

De Vooruitgang loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De Vooruitgang loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt De Vooruitgang het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat De Vooruitgang loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2023

RENTEHERZIENINGS PERIODE	RENTEPERCENTAGES							Totaal
	0-1%	1-2%	2-3%	3-4%	4-5%	5-6%	> 6%	
Rentevast	16.380.108	4.833.333	6.124.297	3.500.000	5.000.000	-	-	35.837.739
1-5 jaar	-	-	-	14.000.000	-	-	-	14.000.000
6-10 jaar	-	-	-	-	-	-	-	-
11-15 jaar	-	-	-	-	-	-	-	-
16-20 jaar	-	-	-	-	4.000.000	-	-	4.000.000
> 20 jaar	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	16.380.108	4.833.333	6.124.297	17.500.000	9.000.000	0	0	53.837.739

2022

RENTEHERZIENINGS PERIODE	RENTEPERCENTAGES							Totaal
	0-1%	1-2%	2-3%	3-4%	4-5%	5-6%	> 6%	
Rentevast	17.407.757	5.000.000	-	3.000.000	5.000.000	-	-	30.407.757
1-5 jaar	-	-	1.124.297	11.000.000	-	-	-	12.124.297
6-10 jaar	-	-	-	-	4.000.000	-	-	-
11-15 jaar	-	-	-	-	-	-	-	-
16-20 jaar	-	-	-	-	-	-	-	4.000.000
> 20 jaar	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	17.407.757	5.000.000	1.124.297	14.000.000	9.000.000	0	0	46.532.054

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

(in €)	2023	2024	2025	2026	2027
Jaaraflossingen	1.027.649	1.107.362	1.111.254	1.115.211	1.119.237
Eindaflossingen	0	0	0	0	0
Renteconversies	3.000.000	4.212.000	4.000.000	4.000.000	3.000.000

De resterende looptijd van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 23,57 jaar (2022: 23,04 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De extended leningen betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
 - het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd drie jaar bedraagt. Na drie jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 15 basispunten en de 18 basispunten. De spreadherzieningsdatums staan vermeld onder 19. Leningen kredietinstellingen.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Risico's uit hoofde van standpunten in de fiscale positie

Bij het bepalen van de fiscale positie maakt De Vooruitgang een schatting van het te verwachten fiscale resultaat dat over het boekjaar aangegeven wordt. Op basis van de ingediende aangifte wordt de schatting herijkt in het opvolgende jaar. De aangiften tot en met 2021 zijn ingediend. Sectorbreed is een discussie met de Belastingdienst ontstaan over de fiscale aanvaardbaarheid van de onderhoudsvoorziening. De Belastingdienst stelt zich kortgezegd op het standpunt dat een voorziening slechts gevormd kan worden voor piekuitgaven op portefeuilleniveau. Vooral nog stelt De Vooruitgang zich op het standpunt dat de fiscale onderhoudsvoorziening ongewijzigd toegepast kan worden. De aangiften vennootschapsbelasting 2022 en 2023 zullen conform voorgaande jaren ingediend worden. De uitkomst van de discussie zal variëren tussen het geheel niet accepteren van de voorziening tot dat onveranderd gedoteerd kan blijven worden. Bij het geheel of gedeeltelijk niet accepteren zal de voorziening (deels) vrijvallen en dit verhoogt het fiscale resultaat en de af te dragen vennootschapsbelasting.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

5.9 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

De Vooruitgang heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

Deze geldleningsovereenkomst sluit aan op hetgeen is vereist. Het maximum bedrag van de geldleningsovereenkomst is het gecommiteerd obligo. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023 (€ 53,8 mln). Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de De Vooruitgang niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door De Vooruitgang.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen (sociaal vastgoed) voor een totaalbedrag van € 19,4 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderpand WSW

WSW heeft met een volmacht de mogelijkheid hypotheek te vestigen op het onderpand van de door WSW geborgde leningen.

5.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE (K)

28. Huuropbrengsten

(in €)	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	8.628.802	8.323.978
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	311.854	302.778
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	94.857	104.295
	9.035.513	8.731.051
Huurderving wegens leegstand (mutaties)	-24.079	-21.405
Huurderving wegens leegstand (sloop/verkoop)	0	0
Huurderving wegens oninbaarheid	-13.522	-15.035
	-37.601	-36.440
Totaal	8.997.912	8.694.611

In 2023 bedroeg de gemiddeld gerealiseerde huurverhoging 2,2% (1 juli 2022: 1,9%).

29. Opbrengsten servicecontracten

(in €)	2023	2022
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	207.250	153.209
Derving wegens oninbaarheid	-341	-126
	206.909	153.083

30. Lasten servicecontracten

(in €)	2023	2022
Servicecontracten	251.928	218.742
Toegerekende organisatiekosten	0	0
	251.928	218.742

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, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in €)	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	641.293	552.518
Overige exploitatielasten parkeergarage	32.618	32.133
	673.911	584.651

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant, de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor De Vooruitgang:

Accountantskosten	2023	2022
(in €)		
Onderzoek van de jaarrekening	59.895	65.833
Nagekomen onderzoekskosten voorgaand jaar	-515	14.005
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	7.926	0
	67.306	79.838

32. Lasten onderhoudsactiviteiten

(in €)	2023	2022
Planmatig onderhoud	1.716.217	1.823.980
Mutatieonderhoud	53.560	37.515
Klachtenonderhoud	302.789	320.682
Onderhoud derden	2.072.566	2.182.177
Toegerekende organisatiekosten	509.360	438.848
Totaal	2.581.926	2.621.025

33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in €)	2023	2022
Belastingen exploitatie	677.412	642.073
Verzekeringen	40.520	53.430
Verhuurderheffing	0	911.582
Contributie Aedes/Huurcommissie	15.649	13.469
Overige kosten	50.350	42.634
Toegerekende organisatiekosten	0	0
	783.931	1.663.188

Verhuurderheffing

	2023	2022
Verhuurderheffing boekjaar	0	911.582
Regeling vermindering verhuurderheffing	0	0
	0	911.582

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE (L)

34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Er zijn in 2023 en 2022 geen woningen verkocht.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE (M)

37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in €)	2023	2022
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-4.711.588	-423.556
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	3.032.898
Toegerekende organisatiekosten	-323.444	-278.669
	-5.035.032	2.330.673

38. Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in €)	2023	2022
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	0	0
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	0	0
	0	0

39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in €)	2023	2022
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-46.102.117	47.485.361
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-1.293.193	586.229
	-47.395.310	48.071.590

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN (N)

40. Opbrengsten overige activiteiten

(in €)	2023	2022
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	1.913	1.841
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	3.161	3.043
Opbrengsten uit vrijgevallen inschrijfgelden	23.882	35.296
Overig	1.101	30
	30.057	40.210

41. Kosten overige activiteiten

(in €)	2023	2022
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	0	0
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	0	0
	0	0

42. Overige organisatiekosten

(in €)	2023	2022
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	0
Bijdrageheffing AW	7.208	6.997
Obligoheffing WSW	64.474	20.810
Toegerekende organisatiekosten	720.512	637.837
	792.194	665.644

43. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

(in €)	2023	2022
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	9.230	726
Toegerekende organisatiekosten	111.170	95.780
	120.400	96.506

SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN (O)

44. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

(in €)	2023	2022
Geamortiseerde rente embedded derivaten	-9.282	-8.858
Mutatie reële waarde embedded instrumenten	59.159	2.121.162
	49.877	2.112.304

45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in €)	2023	2022
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	62.045	46.258
Rente liquide middelen	0	0
Overige rentebaten	0	3
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	62.045	46.261

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de gemiddelde rentevoet van de lening portefeuille, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

De geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op:

(in €)	2023	2022
Project Kamperzand	0	13.524
Project Kindcentrum	0	14.004
Project Seinpaal	56.406	15.668
Project Tase terrein	230	0
Project Maria Goretti	5.244	2.922
Project Zonnesingel	165	140
	62.045	46.258

46. Rentelasten en soortgelijke kosten

(in €)	2023	2022
Rente op leningen kredietinstellingen	-1.260.947	-1.070.983
Agio basisrentelening	100.092	100.092
Borgstellingsvergoeding	-22.473	-12.448
Overige rentelasten	-1.382	-11.365
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-1.184.710	-994.704

47. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door De Vooruitgang gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

(in €)	2023	2022
Acute belastingen boekjaar	-743.498	-833.634
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	354.437	0
Mutatie latente belastingen	-539.216	-339.333
	-928.277	-1.172.967

Onderstaand een verloopoverzicht tussen het resultaat volgens deze jaarrekening en het fiscale resultaat.

Winst voor belasting	-49.472.542
Permanente verschillen	
Geen commerciële herwaardering onroerend goed i.e.	47.395.310
Geen dotatie voorziening ORT	4.711.588
Niet-aftrekbare gemengde kosten	5.100
KIA	-10.966
Niet-aftrekbare rente art. 15b	107.978
Fiscale opwaardering	23.405
Fiscale afschrijving parkeergarage	-81.321
Resultaat voor tijdelijke verschillen	2.678.552
Tijdelijke verschillen	
Materiële vaste activa tdv exploitatie	1.876
Te amortiseren rente	9.282
Fiscaal hogere rente leningen	-44.472
Onttrekking fiscale voorziening groot onderhoud	289.251
Belastbaar bedrag	2.934.489
19,0% x 200.000	38.000
25,8% x 2.734.489	705.498
Belastingbedrag 2023	743.498
Acute belasting voorgaande jaren	-354.438
Mutatie latente belasting huidig jaar	539.217
Belastinglast 2023	928.277

De effectieve belastingdruk bedraagt -1,9%, terwijl het statutaire belastingtarief 25,8% bedraagt.

De definitieve aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2019 opgelegd. De aangiften t/m 2021 zijn ingediend. De aangifte 2022 wordt op korte termijn ingediend.

De toegerekende organisatiekosten

Lonen en salarissen (in €)	2023	2022
Salarissen	600.256	535.965
Sociale lasten	99.062	93.238
Pensioenen	80.211	71.735
Totaal lonen en salarissen	779.529	700.938

Afschrijvingen (in €)	2023	2022
Afschrijvingen activa ten dienste van exploitatie	47.760	55.390
Totaal afschrijvingen	47.760	55.390

Algemene kosten	2023	2022
Overige personeelskosten	123.276	49.625
Inleen	579.875	477.350
Huisvestingskosten	49.407	39.443
Kosten RvC	51.331	39.442
Kosten externe controle	67.306	79.838
Fiscale advieskosten	104.707	52.416
Overige advieskosten	197.662	155.567
Automatiseringskosten	169.268	180.956
Digitalisering	989	7.331
Overige algemene kosten	134.669	165.357
Onderhoud derden	1.478.490	1.247.325
Totaal algemene kosten	2.305.779	2.003.653

Verdeling organisatiekosten (in €)	2023	2022
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	641.293	552.518
Lasten onderhoudsactiviteiten	509.360	438.848
Lasten servicecontracten	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	323.444	278.669
Overige organisatiekosten	720.512	637.837
Leefbaarheid	111.170	95.780
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Totaal toegerekende organisatiekosten	2.305.779	2.003.653

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 10,38 werknemers in dienst (2022: 9,80). Dit is het aantal fulltime equivalenten. Deze werknemers waren in 2023 allen in Nederland werkzaam (2022: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

(fte)	2023	2022
Bestuur	1,00	1,00
Algemene zaken	1,61	1,80
Financiën	1,61	1,92
Wonen	3,30	1,80
Onderhoud	2,58	3,00
Huishoudelijke dienst	0,28	0,28
Totaal fte	10,38	9,80

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Woningbeheer De Vooruitgang van toepassing zijnde regelgeving: Uitvoeringsregeling WNT 2023 en Beleidsregels WNT 2023.

Het bezoldigingsmaximum in 2023 (in euro's) voor Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is € 119.000,- voor leidinggevende topfunctionarissen en € 11.900,-/€ 17.850,- voor toezichthoudende functionarissen. De genoemde € 17.850,- is van toepassingen op de voorzitter en de € 11.900,- op de overige leden. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van de werkzaamheden.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen (met dienstbetrekking) die in 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2023 geen ontsluitingen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen. De bezoldiging bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 113.273,- (2021: € 108.341,-) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

(in €)	2023	2022
1. Naam functionaris	De heer A.F.C. de Boer	
2. Functie	Directeur-bestuurder	
3. Periode	1-1/31-12	1-1/31-12
4. Deeltijdfactor	100%	100%
5. Beloning uit dienstbetrekking	98.269	93.442
6. Belaste onkostenvergoeding	-	-
7. Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	15.004	14.900
8. Gedecclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	-
Totaal	113.273	108.342
Bezoldigingsmaximum	119.000	115.000
Verschil	-5.727	-6.658

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Commissarissen

De bezoldiging van commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 35.581,- (2022: € 26.167,-) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

2023

(in €)	Mevrouw A.G.M. van Scheppingen -Kemper	De heer N.J. Ettema	De heer W.W.E. Jonk	De heer P.J.S.C. Voorn	De heer M.C.P. Tuyp
1. Naam functionaris					
2. Functie	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Voorz.	Lid RvC
3. Periode	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12
4. Beloning	6.664	6.664	6.664	8.925	6.664
5. Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
6. Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
7. Gedecclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	-	-	-	-
	6.664	6.664	6.664	8.925	6.664
Bezoldigingsmaximum	11.900	11.900	11.900	17.850	11.900
Verschil	-/- 5.236	-/- 5.236	-/- 5.236	-/- 8.925	-/- 5.236

2022

(in €)	De heer P.E.G.C. Schokker	De heer M.M. Hassing	Mevrouw M.A.J. Kes	De heer M.C.P. Tuyp	De heer P.J.S.C. Voorn	Mevrouw A.G.M. Van Scheppingen -Kemper	De heer N.J. Ettema	De heer W.W.E. Jonk	De heer P.J.S.C. Voorn
1. Naam functionaris									
2. Functie	Voorz.	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Voorz.
3. Periode	01-01/ 30-06	01-01/ 30-06	01-01/ 30-06	01-01/ 31-12	01-01/ 30-06	01-07/ 31-12	01-07/ 31-12	01-11/ 31-12	1-7/ 31-12
4. Beloning	3.000	2.750	2.750	5.500	2.750	2.750	2.750	917	3.000
5. Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Gedecclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3.000	2.750	2.750	5.500	2.750	2.750	2.750	917	3.000
Bezoldigingsmaximum	8.554	5.703	4.821	11.500	5.703	5.797	5.797	1.922	8.696
Verschil	-/-5.554	-/-2.953	-/-2.071	-/-6.000	-/-2.953	-/-3.047	-/-3.047	-/-1.005	-/- 5.696

5.11 Naar DAEB/niet-DAEB gescheiden Winst-en-verliesrekening 2023 (functioneel)

Ter nadere toelichting is de tevens de Winst- en verliesrekening 2023 opgenomen waarbij onderscheid is gemaakt naar DAEB-activiteiten en Niet-DAEB -activiteiten.

(in €)	2023 totaal	2023 DAEB	2023 niet-DAEB
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (P)			
28. Huuropbrengsten	8.997.912	8.591.262	406.650
29. Opbrengsten servicecontracten	206.909	197.558	9.351
30. Lasten servicecontracten	-251.928	-240.542	-11.386
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-673.911	-612.311	-61.600
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.581.926	-2.503.342	-78.584
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-783.931	-748.502	-35.429
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.913.125	4.684.123	229.003
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (Q)			
34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0	0
35. Toegerekende organisatiekosten	0	0	0
36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	0
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (R)			
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.035.032	-5.035.032	0
38. Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0	0
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.395.310	-46.102.117	-1.293.193
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.657.474	-51.137.149	-1.293.370
Netto resultaat overige activiteiten (S)			
40. Opbrengst overige activiteiten	30.057	28.698	1.358
41. Kosten overige activiteiten	0	0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	30.057	28.698	1.358
42. Overige organisatiekosten	-792.194	-756.392	-35.802
43. Leefbaarheid	-120.400	-114.959	-5.441
Saldo financiële baten en lasten (T)			
44. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	49.877	49.877	0
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	62.045	62.045	0
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.184.710	-1.184.710	0
Totaal van financiële baten en lasten	-1.072.788	-1.072.788	0
Resultaat voor belastingen	-49.472.542	-48.368.466	-1.104.076
47. Belastingen	-928.277	-886.325	-41.952
Resultaat na belastingen	-50.400.819	-49.254.791	-1.146.028

5.12 Naar DAEB/niet-DAEB gescheiden Kasstroomoverzicht 2023

Ter nadere toelichting is de tevens het Kasstroomoverzicht 2023 opgenomen waarbij onderscheid is gemaakt voor DAEB-activiteiten en Niet-DAEB -activiteiten.

(in €)	2023 Totaal	2023 DAEB	2023 Niet-DAEB
Operationele activiteiten			
Ontvangsten			
1.1 Huren	9.007.652	8.622.510	385.142
1.2 Vergoedingen	205.473	198.277	7.196
1.3 Overheidsontvangsten	0	0	0
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	23.504	22.442	1.062
1.5 Renteontvangsten	0	0	0
1.5 A Renteontvangsten (exclusief interne lening)	916	916	0
1.5 B Renteontvangsten interne lening	0	0	0
SALDO INGAANDE KASSTROMEN	9.237.545	8.844.144	393.400
Uitgaven			
1.6 Erfpacht	0	0	0
1.7 Personeelsuitgaven	1.426.378	1.361.915	64.464
1.8 Onderhoudsuitgaven	2.019.409	1.963.844	55.564
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	1.889.286	1.805.917	83.368
1.10 A Renteuitgaven (exclusief interne lening)	1.071.018	1.071.018	0
1.11 A Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0	0
1.11 B Verhuurdersheffing	0	0	0
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringen	9.080	8.762	318
1.13 Vennootschapsbelasting	184.414	176.080	8.334
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN	6.599.584	6.387.536	212.049
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.637.960	2.456.609	181.352

(in €)

	2023 Totaal	2023 DAEB	2023 Niet-DAEB
--	----------------	--------------	-------------------

MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten

2.6 A	Nieuwbouw huur, woon en niet woongelegenheden	9.160.251	9.160.251	0
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon en niet woongelegenheden	18.025	0	18.025
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	548.708	548.708	0
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	0
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	0
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	0
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	0
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0
2.13 A	Aankoop grond	0	0	0
2.13 B	Aankoop grond	0	0	0
2.14 A	Investerings overig	11.604	11.604	0
2.14 B	Investerings overig	0	0	0
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	0	0	0
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	0	0	0
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		9.738.589	9.720.564	18.025
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.738.589	-9.720.564	-18.025

Financieringsactiviteiten

Ingaand

3.1.1	Nieuw te borgen leningen	8.500.000	8.500.000	0
3.1.2	Nieuwe ongeborgde DAEB investeringen	0	0	0
3.1.3	Nieuw ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	0	0

Uitgaand

3.2.1	Aflossing geborgde leningen	-1.194.315	-1.194.315	0
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB investeringen	0	0	0
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	0	0

Kasstroom uit financieringsactiviteiten		7.305.685	7.305.685	0
Mutatie liquide middelen		205.056	41.729	163.327

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2022	1.380.335
Zeer liquide effecten per 31 december 2022	0
<hr/>	
Geldmiddelen per 31 december 2022	1.380.335
Mutatie liquide middelen volgens het kasstroomoverzicht	205.056
<hr/>	
Liquide middelen per 31 december 2023	1.585.391
Zeer liquide effecten per 31 december 2023	0
<hr/>	
Geldmiddelen per 31 december 2023	1.585.391

5.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die invloed zouden kunnen hebben op de in de jaarrekening 2023 gepresenteerde balans en winst- en verliesrekening.

5.14 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is opgesteld door het bestuur op 20 juni 2023.

w.g. A.F.C. de Boer
Directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 20 juni 2023.

w.g. P.J.S.C. Voorn
Voorzitter

w.g. N.J. Ettema
Lid

w.g. M.C.P. Tuijp
Lid

w.g. W.W.E Jonk
Lid

w.g. A.G.M. van Scheppingen - Kemper
Lid



6

Overige gegevens

6.1 Resultaatbestemming

In de statuten van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Conform het bepaalde in artikel 19 van de Woningwet heeft De Vooruitgang haar middelen, met uitzondering van de verhuurderheffing, uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting. De Vooruitgang is uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

6.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Share Impact
Accountants B.V.
Bezoek en postadres:
Saturnusstraat 95
2516 AG Den Haag
www.sia.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang te Volendam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 55 e.v.. Hierin staat beschreven dat Stichting Woningbeheer De Vooruitgang een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde.

Op alle opdrachten verricht door Share Impact Accountants zijn algemene voorwaarden van toepassing welke bij de Kamer van Koophandel zijn gedeponeerd. Share Impact Accountants is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 66398932.

Lid van SRA

Pagina 2/5
Ons kenmerk:
240059



Benadrukking toelichting beleidswaarde

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld in noot 'beleidswaarde' op pagina 66 van de jaarrekening. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Bij de controle van financiële overzichten identificeert de accountant risico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. De accountant doet dit, door te evalueren of de informatie die is verkregen uit uitgevoerde risico-inschattingswerkzaamheden, wijst op het bestaan van één of meer frauderisicofactoren.

Wij hebben in dat kader de volgende risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben kennis verkregen van De Vooruitgang en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's. Wij hebben daarbij onder andere aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur het interne beheersingssysteem monitort, en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar paragraaf over risicomangement van het bestuursverslag, waarin het bestuur de belangrijkste frauderisico's heeft opgenomen en op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd. Ook hebben wij bij het bestuur en de raad van commissarissen nagevraagd of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Het risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur heeft de unieke positie om fraude te plegen door administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken.

Onze werkzaamheden om de frauderisico's te evalueren omvatten onder andere:

- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.
- Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.
- Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de bepaling van de balanspost 'Vastgoedbeleggingen' en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de exploitatie. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
- Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Wij hebben onze risico-inschatting, controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van commissarissen. Onze werkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling te evalueren omvatten onder andere:

- Overwogen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de bepaald door in het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen vanuit de toezichthouder;
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;

- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Den Haag, 20 juni 2024

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend,

H. Hollander RA

7 Bijlagen

7.1 Kengetallen over de afgelopen vijf jaren

Gegevens woningbezit	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal woningen 01-01	1.259	1.223	1.211	1.184	1.188
• Aantal opgeleverd	54	36	12	27	-
• Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
• Aantal gesplitst	-	-	-	-	-
• Aantal verkocht	-	-	-	-	4
• Aantal gesloopt	-	-	-	-	-
Aantal woningen 31-12	1.313	1.259	1.223	1.211	1.184
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkoop	124	135	171	159	167
Betaalbaar	1.033	986	942	827	781
Duur tot huurtoeslaggrens	128	110	86	197	208
Duur boven huurtoeslaggrens	28	28	24	28	28
Totaal	1.313	1.259	1.223	1.211	1.184
Energie-Index (EI) gemiddeld					
Gemiddelde Energie prestatie (EP2)	157,5	168	174,1	-	-
Kwaliteit					
Aantal gevallen mutatieonderhoud	74	58	77	63	60
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	277	289	250	230	174
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.335	1.470	1.541	1.024	1.170
Toegerekende organisatiekosten	396	376	361	285	283
Totaalkosten onderhoud per woning	2.008	2.134	2.152	1.539	1.627
Onderhoudskosten x € 1.000,-	2.582	2.649	2.630	1.882	1.946
Investeringskosten in vastgoed x € 1.000,-	9.593	8.496	5.433	7.292	1.602
Totaal vastgoed x € 1.000,-	11.078	11.145	8.063	9.174	3.548
In % huur	127%	123%	94%	112%	44%
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad	5,1%	5,1%	6,4%	5,3%	5,1%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,41%	0,48%	0,43%	0,24%	0,26%
Huurderving in % jaarhuur	0,42%	0,42%	0,25%	0,17%	0,20%
% Toewijzingen < € 48.625,-	88	98	92	91	94,8
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	73	81	76	75	77
Liquiditeit	0,57	0,58	2,22	2,24	1,04
Rentabiliteit eigen vermogen*	1,48	0,78	2,04	1,60	1,54
Rentabiliteit vreemd vermogen *	1,75	1,83	1,83	1,97	2,75
Rentabiliteit totaal vermogen *	1,55	0,98	1,97	1,74	1,86
Loan to value (beleids/bedr.waarde)	39,7%	47,0%	37,0%	34,0%	37,4%
Loan to value (marktwaarde)	22,0%	16,7%	19,0%	17,8%	16,9%
ICR (Rentedeckingsgraad)	3,46	2,2	2,4	3,5	3
Portefeuille rendement in %	0,93	0,82	1,23	1,56	1,36
Operationele kasstroom per woning	2.051	1.823	1.931	2.935	2.898
Voldoet aan eisen kredietwaardigheid WSW	JA	JA	JA	JA	JA

* exclusief waardeveranderingen

7.2 Begroting versus realisatie 2023 x € 1.000,-

(x 1.000 €)	Begroting 2023	Realisatie 2023	%
Huren	9.202	8.998	97,8%
Opbrengsten servicecontracten	143	207	144,8%
Netto verkoop	0	0	0,0%
Overige opbrengsten	29	30	103,4%
Totaal opbrengsten	9.374	9.235	98,5%
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen	-53	-48	90,6%
Lonen en salarissen	-935	-1.303	139,4%
Sociale lasten	-129	-99	76,7%
Pensioen	-101	-80	79,2%
Lasten onderhoud	-2.406	-2.073	86,2%
Lasten servicecontracten	-212	-252	118,9%
Leefbaarheid	-11	-9	81,8%
Overige beheerkosten	-861	-775	95,7%
Overige exploitatielasten	-773	-824	106,6%
Totaal bedrijfslasten	-5.481	-5.463	99,7%
Exploitatieresultaat	3.893	3.772	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.684	-52.108	-1.912,6%
Geactiveerde rente	4	62	1.550,0%
Waardeverandering financiële vaste activa	0	50	100,0%
Geamortiseerde rente	104	100	96,2%
Rentelasten	-1.331	-1.349	101,4%
	-1.223	-1.137	93,0%
Resultaat voor belastingen	5.354	-49.473	-910%
Vennootschapsbelasting	-740	-928	125%
Resultaat na belastingen	4.614	-50.401	-1.076%

Het gerealiseerde resultaat over 2023 wijkt aanzienlijk af van de begroting. Voornaamste oorzaak zijn de niet gerealiseerde negatieve waardeveranderingen welke ruim € 54 miljoen lager zijn dan begroot.

Colofon

© Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Dit jaarverslag is een publicatie van
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

www.devoortgang.com

Vormgeving
Gold Creatives

Fotografie
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd
en/of openbaar worden gemaakt op welke wijze dan
ook, zonder schriftelijke toestemming van de uitgever.

Bij het samenstellen van dit verslag is de grootste zorg
bestede aan de juistheid van de hierin opgenomen
informatie. Stichting Woningbeheer De Vooruitgang
kan echter niet verantwoordelijk worden gehouden
voor enige onjuist verstrekte informatie.

Statutaire vestigingsplaats

Edam-Volendam

Adres

Julianaweg 190
1131 DL Volendam

Postadres

Postbus 30
1130 AA Volendam

Telefoon

0299-399960

E-mail

info@devoortgang.com

www.devoortgang.com