

Jaarverslag

20
24

Kerncijfers

	2024	2023	2022	2021
Aantal actieve geregistreerde woningzoekenden	1688	1927	1620	1360
Aantal ingeschreven urgent woningzoekenden	6	7	4	1
Aantal woningen in bezit	1313	1313	1259	1223
Aantal niet-zijnde woningen in bezit (parkeergarage)	1	1	1	1
Aantal verhuurde woningen in boekjaar	50	128	98	89
Aantal gehuisveste personen in boekjaar	92	199	143	160
Aantal woningen (gemiddeld) per fulltime medewerker	111	126	155	155
Aantal ontruimingen	0	0	0	0
Aantal opgeleverde nieuwe woningen	0	54	36	12
Aantal verkochte woningen	0	0	0	0
Gemiddelde netto huurprijs per woning	612	579	585	574
Gemiddelde netto huurprijs in % maximale huur	61%	59%	63%	66%
% organisatiekosten van huur	26%	25%	16%	16%
% passende toewijzing (tot € 48.625)	98%	88%	98%	95%
% Woningen met een groen energielabel (A,B,C)	96%	96%	93%	91%
Gemiddelde Energie prestatie (EP2)(kWh/m2)	147,2	157,5	168	174,1
% woningen voor ouderen/gehandicapten	43%	43%	42%	43%
Woningvoorraad in % (werkelijke huur)				
• Goedkoop	5%	9%	11%	14%
• Betaalbaar	83%	79%	78%	77%
• Duur < huurtoeslaggrens	10%	10%	9%	7%
• Duur > huurtoeslaggrens	2%	2%	2%	2%
Type woningen				
• Eengezinswoningen	375	375	374	374
• Appartement jongeren	373	373	318	300
• Appartement senioren	397	397	397	379
• Aanleunwoningen	96	96	96	96
• Aangepast/Odion	44	44	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 2024	22
4.1 Het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden	23
4.2 Leefbaarheid	27
4.3 Wonen, zorg en welzijn	28
4.4 Portefeuillestrategie	28
4.5 Het verhuren van woningen	29
4.6 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	37
4.7 Financiën	40
4.8 Overige activiteiten	43
4.9 Risicobeschrijving	44
5. Jaarrekening 2024	46
5.1 Balans per 31 december 2024	48
5.2 Winst-en-verliesrekening over 2024 (functioneel)	50
5.3 Kasstroomoverzicht 2024	51
5.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening	53
5.5 Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	54
5.6 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	60
5.7 Grondslagen voor kasstroomoverzicht	61
5.8 Toelichting op de balans	62
5.9 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	78
5.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening	79
5.11 Naar DAEB/niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening 2024 (functioneel)	88
5.12 Naar DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2024	89
5.13 Gebeurtenissen na balansdatum	91
5.14 Ondertekening van de jaarrekening	91
6. Overige gegevens	92
6.1 Resultaatbestemming	93
6.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	94
7. Bijlagen	99
7.1 Kengetallen over de afgelopen vijf jaren	100
7.2 Begroting versus realisatie 2024	101

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

In het Volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2024 geeft Stichting Woningbeheer De Vooruitgang, in samenhang met de cijfermatige kerngegevens, inzicht in het gevoerde beleid en de verrichte activiteiten. Conform de voorschriften van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Btiv) legt De Vooruitgang op deze wijze publiekelijk verantwoording af. De in het Btiv genoemde prestatievelden 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 2024. Dit komt overeen met circa 13% van het totaal aantal woningen in Volendam.

Met trots kan De Vooruitgang vermelden dat in 2024 het nieuwbouwproject 'Maria Goretti' van start is gegaan. Het project voegt binnenkort 53 verhuureenheden en een zorgcomplex toe aan de woningvoorraad in het centrum van Volendam. Het project omvat 9 eengezinswoningen, 44 seniorenappartementen en één intramuraal zorgcomplex dat door Stichting Odion, een samenwerkingspartner van De Vooruitgang, wordt afgenomen met ruimte voor de zorg van 30 cliënten.

Volendam is gezegend met een gemeenschap die meedenkt bij de planvorming en deelneemt aan de georganiseerde participatiebijeenkomsten, waardoor bezwaarprocedures meestal uitblijven en daardoor veel tijd wordt bespaard bij de uiteindelijke totstandkoming van bouwplannen. De Vooruitgang is hier heel dankbaar voor en koestert de instelling van de gemeenschap.

De Vooruitgang is actief betrokken bij de ontwikkeling van De Lange Weeren. Het afgelopen jaar heeft de gemeente samen met alle partners, waaronder de woningcorporaties, het waterschap en de provincie, gewerkt aan een nieuw plan voor De Lange Weeren. Een plan met 1.160 woningen (waaronder 1/3 sociale huur en 1/3 betaalbare koop) voor diverse doelgroepen. De Lange Weeren wordt ontwikkeld voor ouderen en jongeren. De gemeente Edam-Volendam maakt zich hiermee samen met alle samenwerkingspartners sterk voor een evenwichtige woningvoorraad en een gezonde doorstroming op de woningmarkt. Hierbij wordt de hoop uitgesproken dat de landelijke politiek en de Provincie de urgentie inzien van snelle procedures en doorlooptijden. "Bouwen, bouwen, bouwen!" wordt in Den Haag geroepen. Alle partijen staan in de startblokken maar de doorlooptijden blijven onnodig lang.

De Vooruitgang blijft zeer actief in de projectontwikkeling. In het Volkshuisvestingsverslag is terug te lezen hoe hier concreet vorm aan wordt gegeven. 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. Dit gebeurt in plenaire sessies en tijdens de overleggen over de Prestatieafspraken.

De Vooruitgang heeft in 2024 haar portefeuillestrategie voor de periode 2025-2038 geactualiseerd. Deze herijking is ingegeven door belangrijke veranderingen in de woningmarkt en de maatschappelijke opgaven waarmee de regio

Volendam wordt geconfronteerd. In december 2024 is de nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld in samenwerking met de gemeente Edam-Volendam, zorgpartijen en overige stakeholders.

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 wordt gelegd op het aanpakken van de schil (vloer, dak en gevels) van de eengezinswoningen. In het eerste halfjaar van 2025 zal het duurzaamheidsplan 2025-2030 worden vastgesteld om zo, naast de eigen ambitie, te kunnen blijven voldoen aan de afspraken en doelstellingen die landelijk zijn gemaakt.

Financieel is De Vooruitgang gezond. Maar gezien de opgaven op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw, de lastenverzwaring vanuit vennootschapsbelasting en hiermee gepaard gaande ATAD rentebeperving, houdt De Vooruitgang de financiële weerbaarheid scherp in het oog. 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 deze afspraken worden verwacht.

De externe ondersteuning van het organisatie ontwikkeltraject is 3e kwartaal 2024 beëindigd. Het Management Team heeft de voortgang van het traject zeer professioneel opgepakt en werkt samen met de afdelingen aan de verdere ontwikkeling van de organisatie. De professionele groei van het Management Team en de medewerkers is daarmee in een versnelling gekomen. Het enthousiasme en werkgeluk is volledig terug in de organisatie. Het Bestuur dankt alle medewerkers, de raad van commissarissen en overige betrokkenen voor de enorme inzet en het geduld in de afgelopen jaren.

Op basis van artikel 11.3 van de CAO Woondiensten dient een corporatie met ten minste tien werknemers een Ondernemingsraad in te stellen. Per 1 januari 2024 is de OR van De Vooruitgang geïnstalleerd. De Ondernemingsraad bestaat uit drie werknemers. De inbreng van de Ondernemingsraad is zeer waardevol gebleken in 2024 en geeft ook de nodige rust bij zowel de medewerkers als ook het Bestuur. Dank hiervoor aan de bestuursleden van de Ondernemingsraad.

Het Bestuur dankt tevens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Edam-Volendam voor de zeer prettige samenwerking in 2024. De samenwerking met de Vereniging Huurders Volendam (VHV) verliep in 2024 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, mei 2025

Het Bestuur,

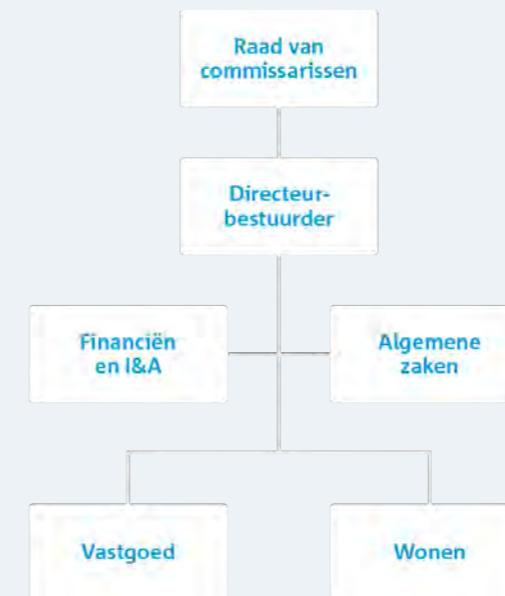
Origineel getekend door:

A.F.C. de Boer
Directeur-bestuurder

3 Organisatie

3.1 Werkorganisatie

Er is geen sprake van nevenstructuren.



De bezetting per 31-12-2024 was als volgt:

Functie	Fte	Uren per week
Directeur-bestuurder	1,00	36
Allround opzichter	2,00	72
Manager Vastgoed	1,00	36
Front Office medewerker	0,67	24
Manager Wonen	0,89	32
Medewerker Wonen, Verhuur en Bewonerszaken	0,67	24
Sr Medewerker Wonen	0,67	24
Woonconsulente	0,56	20
Schoonmaakster	0,28	10
Manager Algemene Zaken	0,67	24
Secretaresse	1,00	36
Administratief medewerker	0,78	28
Manager Financiën en I&A	1,11	40
Medewerker control en verstaglegging	1,00	36
Totaal	12,28	412,00

De werknemers vallen onder de bepalingen van de CAO Woondiensten voor Woningcorporaties. De pensioenvoorzieningen zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties. De Vooruitgang is aangesloten bij de vereniging van woningcorporaties Aedes. De administratie is in 2024 gevoerd op basis van de specifiek op de verhuurdersmarkt toegespitste applicatie XBIS van softwareleverancier NCCW te Almere. Ook wordt gebruik gemaakt van het programma WALs. WALs is een integraal prognosemodel. Met WALs 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 2024 bedroeg 1,73% (2023: 7,03%).

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, huurders steeds beter van dienst te kunnen zijn en voor een gezonde ontwikkeling van de loopbaan van medewerkers te zorgen. Hiertoe volgden de medewerkers vol enthousiasme diverse cursussen en woonden zij (studie)bijeenkomsten bij.

Permanente educatie (PE) directeur-bestuurder

In de verslagperiode (2024) heeft de directeur-bestuurder het jaarlijkse aantal van 36 PE-punten niet behaald. De directeur-bestuurder heeft een aantal geaccrediteerde seminars in het kader van opleiding en ontwikkeling gevolgd (17,5 PE-punt). Daarnaast heeft de directeur-bestuurder in de verslagperiode enkele trajecten gevolgd bij niet geaccrediteerde aanbieders, welke gezamenlijk 60 uur vertegenwoordigen. Dit betrof de training 'Versterk je persoonlijke kracht' (6 dagen). Daarnaast hebben er, in het kader van het organisatieontwikkelingstraject van De Vooruitgang, meerdere sessies persoonlijke coaching plaatsgevonden met betrekking tot het gedachtengoed 'De Kracht van Samenhang' om de organisatieverandering te stimuleren en te begeleiden. In 2025 zal de raad van commissarissen toezien op het behalen van de verplichte 36 PE-punten bij geaccrediteerde aanbieders.

Arbeidsomstandigheden

Conform de wettelijke bepalingen is De Vooruitgang aangesloten bij ArboNext, een gecertificeerde Arbodienst. Eind december zijn alle werkplekken ingericht met een ergonomisch zit-sta bureau. In aansluiting hierop heeft een ergonomische rondgang plaatsgevonden om alle werkplekken goed in te stellen (bureau en stoel). Er zijn twee medewerkers opgeleid tot bedrijfshulpverlener en deze zijn als zodanig inzetbaar.

Medezeggenschap

Op basis van artikel 11.3 van de CAO Woondiensten dient een corporatie met ten minste tien werknemers een Ondernemingsraad (hierna: OR) in te stellen. Per 1 januari 2024 is de OR van De Vooruitgang geïnstalleerd. De OR bestaat uit drie werknemers. De OR heeft in 2024 ingestemd met het vaststellen van een beeldschermbrilvergoeding en de actualisatie van de integriteitscode van De Vooruitgang.

3.2 Bestuur

Bestuursamenstelling

Het Bestuur bestond per 31 december 2024 uit A.F.C. de Boer, die 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 2024 waren:

- Jaarverslag 2023 is voorgelegd aan de raad van commissarissen en de jaarrekening 2023 is ter vaststelling voorgelegd aan de raad van commissarissen. De raad van commissarissen heeft op 20 juni 2024 décharge verleend voor het gevoerde beleid en beheer;
- De huuraanpassing 2024 is met ingangsdatum 1 juli 2024 vastgesteld;

Het toepassen van:

- Een maximum verhoging van 5,8% voor sociale huurwoningen (waarbij het gemiddelde uitkomt op 5,2%);
- Een verhoging van 3,8 % voor vrije sector woningen;
- De huurverhoging wordt gedempt door deze te maximeren tot de streefhuren die op 22 december 2023 definitief zijn vastgesteld met ingangsdatum 1 januari 2024.
- Het ICT Beleidsplan 2024-2026 is vastgesteld;
- De Financieringsstrategie d.d. 11 juni 2024 is vastgesteld;
- Het Treasurystatuut d.d. 20 juni 2024 is vastgesteld;
- Het Fasedocument Evaluatie nieuwbouw 54 appartementen locatie oude Seinpaal d.d. 4 september 2024 is vastgesteld;
- De raad van commissarissen heeft op 17 september 2024 décharge verleend aan het bestuur voor het afgeronde project Seinpaal (Wester Ven);
- De jaarbegroting 2025 en het Treasuryjaarplan 2025 zijn vastgesteld;
- De financiële meerjarenraming 2026-2034 is vastgesteld;
- Een 4-jarige rentevaste fixe-lening is afgesloten bij de BNG bank voor een bedrag van € 2,5 miljoen met een rentepercentage van 2,506%. De herijkte portefeuillestrategie ‘waar we op koersen richting 2038’ d.d. 2 december 2024 is vastgesteld;
- De huurprijzen van de zelfstandige wooneenheden van het project Maria Goretti 2024 zijn vastgesteld.

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 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 (toenmalige PVT, thans OR). 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 december 2024 is de nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld 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

De externe ondersteuning van het organisatie ontwikkeltraject is 3e kwartaal 2024 beëindigd. Door omstandigheden is de ondersteuning versneld afgebouwd. Het Management Team heeft dit zeer professioneel opgepakt en werkt samen met de afdelingen aan de verdere ontwikkeling van de organisatie. De professionele groei van het Management Team en de medewerkers is daardoor in een versnelling gekomen. Het enthousiasme en werkgeluk is volledig terug in de organisatie. De Teams werken zelfstandig aan de vooraf overeengekomen en vastgestelde doelen. In 2024 zijn wederom vele 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. 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 visieuitspraken van de medewerkers, de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen als criteria meegewogen in de besluitvorming.

De organisatie werkt momenteel dagelijks aan de hand van de vervaardigde gereedschappen aan de verdere professionalisering van de organisatie. In 2024 zijn grote stappen gezet met het opzetten en volgen van plannen met in het bijzonder de overall planning voor de organisatie. Hiermee is een verdere kwaliteitsslag gemaakt in de routing die stukken doorlopen richting de huurdersvereniging en de raad van commissarissen.

Met de professionaliseringsslag die in de afgelopen jaren is gemaakt is De Vooruitgang in rustiger vaarwater terecht gekomen.

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.

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 Vooruitgang heeft in 2024 haar portefeuillestrategie voor de periode 2025-2038 geactualiseerd. Deze herijking is ingegeven door belangrijke veranderingen in de woningmarkt en de maatschappelijke opgaven waarmee Volendam wordt geconfronteerd. De Vooruitgang speelt in op de groeiende vraag naar betaalbare en geschikte woningen, demografische verschuivingen, de verduurzamingsopgave en de wens om haar volkshuisvestelijke rol effectiever in te vullen. De portefeuillestrategie biedt een helder en toekomstbestendig kader voor beleid en uitvoering, met een sterke focus op betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit.

De woningmarkt in Volendam kenmerkt zich door een toenemende druk, veroorzaakt door een groeiende sociale doelgroep, vergrijzing en de stijgende vraag naar geschikte woningen voor zowel starters als senioren. Vooral de doelgroep van 75-plussers groeit aanzienlijk, wat de behoefte aan levensloopbestendige woningen vergroot. Tegelijkertijd wordt het voor starters steeds moeilijker om een betaalbare woning te vinden. De Vooruitgang ziet hierin een belangrijke opdracht en richt haar strategie op het faciliteren van deze groepen. Ook neemt de krapte op de woningmarkt toe. Dit leidt tot langere wachttijden. Om aan deze uitdagingen te voldoen, wordt de woningvoorraad geoptimaliseerd met aandacht voor zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het aanbod.

De herijkte portefeuillestrategie besteedt uitgebreid aandacht aan de herverdeling binnen de huurprijsklassen en de introductie van nieuwe streefhuren. Dit zorgt ervoor dat woningen beter aansluiten bij de financiële mogelijkheden van de doelgroepen.

In de herijkte portefeuillestrategie is de vrije toewijzingsruimte, waarmee sociale woningen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens kunnen worden verhuurd, beperkt tot uitzonderlijke situaties. Hiermee wil De Vooruitgang verdringing van de primaire doelgroep voorkomen en een maximale bijdrage leveren aan het huisvesten van mensen met een laag inkomen. In termen van toekomstige woningbehoefte kiest De Vooruitgang voor een pragmatische benadering. Uitgaande van verschillende koopkrachtscenario's en demografische ontwikkelingen is een wensportefeuille ontwikkeld. De Vooruitgang zou graag in 2038 30% van de sociale doelgroep huisvesten, maar stelt zichzelf als doel om 25% te realiseren. De reden hiervoor is de ontwikkeling van de sociale doelgroep. De prognose laat zien dat er een grote behoefte is aan extra woningen voor de doelgroep, een behoefte die De Vooruitgang niet op een verantwoorde wijze kan invullen zonder zelf in financiële problemen te komen. De

gewenste opgave van 30% van de sociale doelgroep huisvesten, zoals De Vooruitgang van oudsher altijd heeft gedaan, is zonder samenwerking simpelweg niet haalbaar. 25% van de sociale doelgroep huisvesten in een woning van De Vooruitgang betekent dat De Vooruitgang tot en met 2038 al 527 woningen extra aan de woningvoorraad moet toevoegen. Concrete projecten zoals Maria Goretti, De Lange Weeren en Zonnesingel dragen bij aan het realiseren van deze doelstellingen. Deze projecten omvatten zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen, met een sterke focus op woningen die aantrekkelijk zijn voor senioren en starters.

Een van de belangrijke pijlers van de portefeuillestrategie 2025-2038 is duurzaamheid. Het huidige verduurzamingsbeleid richt zich voornamelijk op eengezinswoningen, waarbij isolatie van vloeren, gevels en daken prioriteit krijgt. Deze verduurzamingslag gaat hand in hand met onderhoudswerkzaamheden, waardoor kosten efficiënt worden ingezet. Sinds de vorige strategie in 2021 is het gemiddelde energielabel van de woningvoorraad verbeterd van B naar A.

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;
- Eevan: 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.

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

Belanghebbendenbijeekoms

De portefeuillestrategie is mede tot stand gekomen met input, support en feedback van alle belanghebbenden van De Vooruitgang. 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. 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 Vooruitgang heeft ervoor gekozen om de belanghebbenden individueel te informeren over de werkzaamheden, dilemma's en beleidsvoornemens van de corporatie. Minimaal éénmaal per jaar bespreekt de directeur-bestuurder 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.

Samenwerking

In 2024 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. Dit geeft bij alle betrokken partijen veel inzicht hetgeen zich heeft vertaald in wederzijds respect en vertrouwen om de toekomst samen tegemoet te treden. Afgesproken is dat de directeur-bestuurders in 2026 na de verkiezingen 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. De samenwerking met Wooncompagnie is op alle fronten en in alle geledingen van grote waarde. Daarnaast blijft De Vooruitgang op zoek naar contacten en samenwerking met kleinere corporaties in het speelveld.

Vereniging Huurders Volendam

De VHV is de huurdersvereniging en zij behartigen de belangen van huurders en woningzoekenden van De Vooruitgang. De VHV staat voor redelijke huurprijzen, reële servicekosten en een goede dienstverlening door De Vooruitgang. De VHV oefent invloed uit 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 de VHV verloopt voorspoedig. Het bestuur bestaat uit vijf leden die ieder hun eigen expertise vertegenwoordigen. In 2024 is viermaal een adviesvraag aan de VHV gesteld en eenmaal een instemmingsvraag. De algemene ledenvergadering is gehouden op 5 november waar het thema 'Energiebesparing' centraal stond. Namens de VHV neemt één bestuurslid deel aan de werkgroep prestatieafspraken, die viermaal per jaar bij elkaar komt. De voorzitter van de VHV schuift ook aan bij het bestuurlijk overleg met de Gemeente over de prestatieafspraken. De voorzitter van de VHV en de huurderscommissarissen van de raad van commissarissen hebben periodiek overleg.

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 13 februari, 27 mei, 17 september en 19 november van het jaar 2024 vonden de werkgroep overleggen met gemeente, huurdersverenigingen en woningcorporaties plaats.

Op 17 juni en 11 december vonden de bestuurlijke overleggen met gemeente, huurdersverenigingen en woningcorporaties plaats.

In het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken op 11 december is de samenwerking van 2024 geëvalueerd en zijn de afspraken voor de jaarschijf 2025 vastgesteld. Het leeuwendeel van de afspraken over 2024 ligt op schema.

De gemeente werkt aan een Woon- Welzijn Zorgvisie die vanaf 2026 verplicht moet worden gekoppeld aan een volkshuisvestingsprogramma en de omgevingsvisie.

Beleidsmatige beschouwing op de de marktwaarde

De woningmarkt stond in 2024 erg onder druk. Daardoor zijn koopprijzen opnieuw gestegen. Ultimo 2024 is de woningportefeuille van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang opnieuw bepaald op basis van het “handboek modelmatig waarderen marktwaarde”.

De totale omvang van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille is gedaald met € 0,6 miljoen naar € 244,0 miljoen. Hiervan heeft € 12,8 miljoen betrekking op waardestijgingen. Dit wordt weer in zijn geheel en meer gedempt door verhoging van de disconteringsvoet.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Met ingang van boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde van de woonegelegenheden in het bezit van woningcorporaties niet langer afgeleid van de marktwaarde. De waarde wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruik makend van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar.

Door de wijzigingen neemt het schattingskarakter van met name de onderhoudscomponenten in de beleidswaarde toe. Gegeven de schattingsonzekerheid in de beleidswaarde en de impact die de beleidswaarde heeft op de financiële ratio's waar corporaties aan moeten voldoen, is de beleidswaarde een significante schatting in de jaarrekening. Daarmee is een gedegen toelichting essentieel. Vanuit de jaarverslaggevingsregels is het ook verplicht om naast de grondslagen voor waardering eveneens een toelichting op te nemen.

Met de nieuwe bepaling van de beleidswaarde, waarin wordt uitgegaan van verdisconteerde kasstromen vanuit het vastgoedbezit in (voortdurende) exploitatie, wordt een beter beeld gegeven van deze waarde ten opzichte van de vorige methode.

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

Per 31 december 2024 is in totaal € 126,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen verantwoord in het eigen vermogen (2023: € 127,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering 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, maatschappelijke ontwikkelingen en lokale afspraken die we met de gemeente en huurdersvereniging maken over de ontwikkeling van de omvang van de sociale (DAEB) huurwoningvoorraad.

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 verkocht kunnen worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde in verhuurde staat, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in verhuurde staat (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

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 schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van de woningportefeuille in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen en bedraagt € 70 miljoen. Onderstaand wordt, voor zover mogelijk, beschreven welk effect de verschillen tussen beleidswaarde en marktwaarde hebben:

1. Eeuwigdurende benadering en doorexploiteerscenario: in de beleidswaarde worden alle woningen eeuwigdurend (60-jaar) doorgeëxploiteerd zonder eindwaarde, terwijl in de marktwaarde in verhuurde staat wordt gerekend met een 15-jaars DCF en een eindwaarde. Deze aanpassing heeft als gevolg dat de beleidswaarde en marktwaarde qua model niet meer vergelijkbaar zijn, alleen nog op parameterniveau.
2. Inrekenen van streefhuur in plaats van markthuur. De markthuur ligt gemiddeld op € 1.009, terwijl de maximale sociale huurprijs in 2024 op € 879 ligt. Daarnaast biedt Stichting Woningbeheer De Vooruitgang woningen aan met verschillende huurprijzen om ook verschillende

huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur te huisvesten. De gemiddelde huur die Stichting Woningbeheer De Vooruitgang bij mutatie voor een sociale huurwoning (DAEB) (streefhuur) vraagt ligt op € 695. Dit heeft een verlagend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.

3. Inrekenen van het eigen onderhoudsbeleid van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang uit een 60-jaars meerjarenonderhoudsbegroting in plaats van het rekenen met standaard marktnormen. De gemiddelde onderhoudsnorm per jaar per woning van het eigen beleid van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang (€ 2.487) ligt hoger dan de standaard marktnorm voor minimale instandhouding van ons vastgoed (€ 2.000). Dit heeft te maken met het door Stichting Woningbeheer De Vooruitgang gehanteerde gewenste kwaliteitsniveau en de staat, ouderdom en geografische ligging van het bezit. Dit heeft een verlagend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.
4. Inrekenen van een beheernorm die aansluit op het beleid van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang in plaats van een standaard marktnorm. De beheernorm (€ 971 per woning) van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang ligt in iets lager ten opzichte van de standaard marktnorm (€ 1.011). Dit heeft een verhogend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.
5. Het inrekenen van een geüniformeerde (sociale) disconteringsvoet van 4,2% in plaats van een vastgoed specifieke (markt)disconteringsvoet (gemiddeld 6,9% voor woningen in 2024). Dit heeft een verhogend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor zover ze afwijken van de uitgangspunten die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat worden gehanteerd, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie, zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie, afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur- en beheeractiviteiten) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in bijlage 2 van het Rtiv. Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van het beleid van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang en daarmee deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op de beleidswaarde.

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

3.4 Verslag van de raad van commissarissen

Visie en kaders

Toezihtouder, 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.

Legitimatie

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 2024 zijn verschillende documenten van het toezicht- en toetsingskader geactualiseerd waaronder de Financieringsstrategie en het Treasurystatuut. 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

"2024 was voor De Vooruitgang een mooi jaar. Vacatures werden ingevuld en de organisatie ontwikkelde zich verder op de ingezette koers. Dit zorgde voor nieuwe energie en enthousiasme. Als hoogtepunt kon – met toekomstige huurders van Odion, VHV, de gemeente, provincie en omwonenden – de start van de bouw van het project Maria Goretti worden gevierd."

Functie(s) rvc: Voorzitter rvc
Beroep: Senior Ontwikkelingsmanager – Blauwhoed
Nevenfuncties: N.v.t.
Profiel binnen de rvc: Voorzitter & Huurderscommissaris
PE-punten: 9



De heer M.C.P. Tuyp

"Het afgelopen jaar heeft de organisatie van De Vooruitgang grote stappen gezet. Ook financieel gezien staat de organisatie er goed voor en ligt er een goede basis om de komende projecten (Maria Goretti en Lange Weeren) uit te voeren"

Functie(s) rvc: Vicevoorzitter rvc
Beroep: Finance Director bij Highberg Group
Nevenfuncties: N.v.t.
Profiel binnen de rvc: Financieel & Treasury
PE-punten: 10



De heer N.J. Ettema

"De Vooruitgang heeft in 2024 het Next level verandertraject voltooid. Er staat nu een robuuste organisatie waar de continuïteit nog meer gewaarborgd is."

Functie(s) rvc: Lid rvc
Beroep: Manager Bedrijfsvoering – Van Alckmaer
Nevenfuncties: N.v.t.
Profiel binnen de rvc: Bedrijfsvoering & Governance
PE-punten: 14



Mevrouw A.G.M. van Scheppingen - Kemper

"Als lid van de raad van commissarissen kijk ik met trots terug op 2024, een jaar waarin de organisatie zich sterk heeft ontwikkeld en belangrijke mijlpalen zijn bereikt. Het slaan van de eerste paal voor project Maria Goretti bijvoorbeeld. Daarnaast zien we project De Lange Weeren steeds concreter worden. Deze successen bevestigen de visie en inzet om betaalbaar wonen voor iedereen mogelijk te maken."

Functie(s) rvc: Lid rvc
Beroep: Marketing Manager bij Care IS & Axento vermogensbeheer
Nevenfuncties: Eigenaar Voorjouwkroost.nl (tot 1 januari 2025)
Profiel binnen de rvc: Sociaal Domein & Huurderscommissaris
PE-punten: 5



De heer J.W.E. Jonk

"2024 was een jaar om trots op te zijn. Er zijn mooie stappen gezet, waaronder het invullen van de vacatures, de verdere organisatieontwikkeling en de start bouw van Maria Goretti. Dit geeft de organisatie een solide basis om haar bijdrage te leveren aan de realisatie van meer betaalbare en duurzame woningen in de gemeente Edam-Volendam."

Functie(s) rvc: Lid rvc
Beroep: Managing Director bij Dalpha Real Estate
Nevenfuncties: N.v.t.
Profiel binnen de rvc: Volkshuisvesting & Vastgoed
PE-punten: 9

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 2024

Er hebben in 2024 geen wijzigingen plaatsgevonden.

In oktober is het vacaturetraject t.b.v. de werving van de functie RvC-lid met het aandachtsgebied Volkshuisvesting & Vastgoed (indiensttreding 01 juli 2025) gestart.

Bezoldiging leden raad van commissarissen in 2024

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

Hierbij is gehanteerd: 70% van het geadviseerde maximum.

	2024	2023
Voorzitter rvc	€ 10.416	€ 8.925
Lid rvc	€ 6.944	€ 6.664

Integriteit en onafhankelijkheid

De raad heeft onafhankelijkheid en integriteit hoog in het vaandel staan. De raad 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 raad hebben geen nevenfuncties die strijdig zijn met het belang van De Vooruitgang. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de raad 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 wordt 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 14 november 2024 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden onder externe begeleiding van Atrivé.

De invulling van de klankbordrol van de rvc wordt gezien als thema voor 2024. De balans tussen de verschillende rollen

welke de rvc heeft in relatie tot de ontwikkeling van De Vooruitgang, is daarin belangrijk. 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 wordt er maandelijks een gesprek met de directeur-bestuurder over lopende zaken gevoerd. 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 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 20-06-2024 is het treasurystatuut 2024 vastgesteld en goedgekeurd door de rvc. Op 14-11-2024 is het treasuryjaarplan voor 2025 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 2024 kwam de raad viermaal 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
01-02-2024	
Fasedocument Tase-terrein	Bespreekstuk
Fasedocument Zonnesingel	Bespreekstuk
20-06-2024	
Jaarverslag 2023	Goedgekeurd
Jaarrekening 2023	Vastgesteld
Financieringsstrategie	Goedgekeurd
Treasurystatuut	Goedgekeurd
17-09-2024	
Vergaderrooster 2025	Goedgekeurd
Fasedocument Evaluatie Seinpaal	Goedgekeurd
Evaluatie accountant	Goedgekeurd
14-11-2024	
Jaarplan en Begroting 2025	Goedgekeurd
Treasury Jaarplan 2025	Goedgekeurd
Bedrijfsplan 2025	Bespreekstuk
Governance Agenda 2025	Goedgekeurd
Rvc bij ontstentenis (VTW-pool)	Vastgesteld
Bezoldiging rvc 2025	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
25-01-2024	Themabijeenkomst Ondernemingsraad (o.l.v. DiFiducia)
17-09-2024	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 de Fasedocumenten van de projecten.

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 Ondernemingsraad

De raad ziet het als toegevoegde waarde om periodiek met de OR in contact te zijn, zodat beide partijen elkaar gemakkelijk kunnen vinden als dat nodig mocht zijn. In 2024 zijn er twee contactmomenten geweest.

4

Volkshuisvestings- verslag 2024

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

Nieuwbouw

Ontwikkeling locatie Maria Goretti

Op 17 januari 2024 heeft de overdracht van de grond met opstallen plaatsgevonden. Direct daarna is begonnen met de sloop door Havik. De bouw van de appartementen door Van den Hogen Bouwbedrijven is gestart op 18 september 2024. De turn-key overeenkomst met Fijn Wonen is op 18 december 2024 getekend. De huurovereenkomst met Odion van het woonzorggebouw waar intramurale zorg kan worden verleend is op 30 december 2024 getekend. De appartementen worden in april 2026 opgeleverd, de negen eengezinswoningen in september 2026.



Opbouw Maria Goretti

Ontwikkeling terrein Tase

Het betreft het Tase terrein inclusief de Steven van Dorpelhal en het oefenveld. Op 17 oktober 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verstrekken van een voorbereidingskrediet aan het college van burgemeester en wethouders voor onderzoek. Oorspronkelijk werd voor de invulling van het terrein voornamelijk gedacht aan woningbouw, maar het college geeft aan dat een gemengde ontwikkeling met een nieuw gemeentehuis hier beter tot zijn recht komt. De Vooruitgang is in gesprek met de gemeente om sociale huurwoningen toe te voegen aan het plan.



Ontwikkeling terrein Tase



Plan Maria Goretti



Visualisatie De Lange Weeren

De Lange Weeren

De gemeente heeft de regierol gepakt door een plan in te dienen bij de provincie. Het plan bevat 1.160 woningen, gefaseerd gebouwd, waarvan 1/3 sociaal, gelijk verdeeld over De Vooruitgang en Wooncompagnie. De verwachting is dat begin 2025 de planologische procedure gestart kan worden en met medio 2027 de start van de bouw van het eerste deel van de woningen. De regie en communicatie ligt bij de gemeente.

Woongelegenheden en niet woongelegenheden

	2024	2023	2022	2021	2020
Gegevens woongelegenheden					
Aantal verhuureenheden per 01-01	1.313	1.259	1.223	1.211	1.184
Aantal opgeleverd	–	54	36	12	27
Aantal aangekocht	–	–	–	–	–
Aantal gesplitst	–	–	–	–	–
Aantal verkocht	–	–	–	–	–
Aantal verhuureenheden per 31-12	1.313	1.313	1.259	1.223	1.211
Waarvan DAEB	1.285	1.285	1.231	1.195	1.183
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			
	2024	2023	2022	2021	2020
Gemiddelde leeftijd in jaren	32,3	31,3	31,6	31,2	30,9

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 31-12-24 woningvoorraad		Aandeel 31-12-23 woningvoorraad		Aandeel 31-12-22 woningvoorraad		Aandeel 31-12-21 woningvoorraad		Aandeel 31-12-20 woningvoorraad	
1. Uitstekende conditie	270	21%	276	21%	264	17%	257	15%	248	14%
2. Goed	249	19%	249	19%	239	20%	232	20%	225	21%
3. Redelijk	794	60%	788	60%	755	63%	734	65%	710	65%
4. Matig	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5. Slecht	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6. Zeer slecht/sloop	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Totaal	1.313	100%	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 reparatieonderhoud en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud.

Reparatieonderhoud

(in €)	2024	2023	2022	2021	2020
Klachtenonderhoud per kalenderjaar	301.103	302.789	320.682	226.383	180.265

Mutatieonderhoud

(in €)	2024	2023	2022	2021	2020
Mutatiekosten	43.188	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 meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) is een complexmatige aanpak van het planmatig onderhoud. Hierdoor is de uitvoering beheersbaar en kan kostenbesparend worden gewerkt.

In 2024 zijn onder meer de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

Complex 1	aarding meterkasten;
Complex 46	dakbedekking overplakken;
Complex 37	herbestrating;
Complex 5, 7, 22, 25, 28, 29, 30, 47 en 52	schilderwerk;
Complex 39, 40, 50 en 58	vervanging accu's noodverlichting;
Complex 1, 2, 5, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 24, 39, 50 en 51	vervanging CV ketel inclusief rookgasafvoer;
Complex 46 en 51	vervanging hydrofoor;
Complex 37	vervanging houten gevelbekleding voor Keralit;
Complex 23	vervangingen sloten algemene toegangsdeuren.

(in €)	2024	2023	2022	2021	2020
Planmatig onderhoud	2.063.910	1.716.218	1.823.980	1.884.168	1.253.122

Investerings in bestaande woningen

Investerings in bestaande woningen zijn verbeteringen en verduurzaming.

Onder verbeteringen wordt verstaan, het aanbrengen van een wezenlijke verandering, waardoor het opstal naar inrichting, aard of omgang een wijziging ondergaat. Dit gebeurt volgens beleid, of via gemeentelijke of nationale prestatieafspraken en deze verbeteringen vinden voornamelijk plaats als een woning muteert. In basis alles wat geen onderhoud is.

Voorbeelden van verbeteringen zijn:

- Het aanbrengen van een 2e toilet bij eengezinswoningen;
- Het levensbeloopbestendig maken van seniorenwoningen door bijvoorbeeld het verbreden van deuropeningen;
- Het verbeteren van de ventilatie;
- Het omzetten van koken op gas naar elektrisch koken;

In 2024 is € 69.216 aan verbeteringen uitgegeven.

Corporaties hebben als doelstelling dat al hun huurwoningen CO₂-neutraal zijn in 2050.

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, waar voor 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 2024 zit gemiddeld gezien de 2 miljoen corporatiewoningen op 176,8 kWh/m² (label B), De Vooruitgang zit op 147,2kWh/m² (label A).

In 2024 is € 384.088 aan duurzaamheid uitgegeven.

Investerings

	2024	2023	2022	2021
Uitgaven aan energie-investeringen (in €)	453.304	604.115	469.498	424.994
Aantal woningen waarin energie-investeringen zijn gedaan	96	132	60	114

Verkopen van woningen

In 2024 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 beheer technisch 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.

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.

Volgens de Aedes Benchmark scoort De Vooruitgang hoger (minder overlast) op de ervaren overlast in de buurt. Huurders geven De Vooruitgang gemiddeld het cijfer 7,2. Het landelijk gemiddelde is 6,9.

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, Koepel Sociaal Domein, zorgaanbieders en andere belanghouders.

Ontmoetingsruimtes

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

WelzijnWonenPlus

Om 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 kwetsbare 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 onze recreatieruimtes. Ook doen wij een financiële bijdrage. Hiermee sponsoren wij 50% van de abonnementskosten voor onze huurders.

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 ons doen, verwijzen wij door naar BeterBuren. Bij BeterBuren zijn in 2024 van huurders van De Vooruitgang 29 meldingen binnengekomen voor de inzet van buurtbemiddeling bij overlast.

4.3 Wonen, zorg en welzijn

In navolging op de Woonzorgvisie 2018-2023 heeft de gemeente Edam-Volendam eind 2024 een nieuwe visie op wonen, welzijn en zorg opgesteld met input van diverse stakeholders waaronder de woningcorporaties.

Deze visie moet vanaf 2026 verplicht worden gekoppeld aan een volkshuisvestingsprogramma en de omgevingsvisie. Input voor de nieuwe visie was onder andere een woonzorganalyse die de gemeente begin 2024 met input van diverse partijen heeft afgerond. De kengetallen uit de woonzorganalyse en de gesprekken met diverse stakeholders heeft De Vooruitgang onder andere gebruikt voor het herijken van de portefeuillestrategie.

4.4 Portefeuillestrategie

In 2024 is een nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld waarbij de vraag van de ingeschreven woningzoekenden is afgestemd op het aanbod van De Vooruitgang. Ook de verwachte demografische ontwikkelingen tot 2038 en de beoogde grootte van de sociale doelgroep (inclusief instroom uit zorg en AZC) zijn een grondslag voor keuzes in het bijbehorende strategische voorraadbeleid geworden.

167 woningen worden met ingang van 1 januari 2025 herlabeld van de primaire naar de secundaire huurprijscategorie. Daarnaast zijn er aantallen voor nieuwbouw van benodigde woningen (inclusief woningtype en huurprijscategorie) vastgesteld.

Als onderdeel van het plan van aanpak om te komen tot een portefeuillestrategie zijn in 2024, via een informatieve plenaire bijeenkomst met diverse stakeholders (gemeente, huurdersvereniging, Koepel Sociaal Domein en vertegenwoordigers van woon- en welzijnsorganisaties), ideeën voor woonvormen/huisvestingsopties verzameld.

Tenslotte is de keuze gemaakt om woningzoekenden met een inkomen boven de sociale huurgrens voor inkomen, niet meer te laten reageren op sociale huurwoningen.



4.5 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 duurdere sociale 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 is in 2024 toegenomen. Omdat de huizenprijzen en de rentelasten stijgen en het aanbod afneemt, stagneert ook de doorstroming voor jongeren. Dit speelt niet alleen in Volendam, maar is een punt van zorg dat ook landelijk hoog op de agenda's staat.

De startende woningzoekenden, die op basis van een niet passend inkomen geen hypotheek krijgen voor het kopen van een woning, zijn steeds meer aangewezen op de (sociale én geliberaliseerde) huurmarkt. Aanbod voor deze doelgroep komt maar mondjesmaat beschikbaar doordat er weinig aanbod voor doorstroming voor senioren is. Deze vicieuze cirkel kan met extra nieuwbouw worden doorbroken, maar zal niet voldoende zijn om de hele sociale doelgroep te bedienen.

Verdeling woningbezit naar huurklassen

De verdeling van het woningbezit naar soorten en huurklassen (op basis van netto huurprijzen exclusief servicekosten) laat eind 2024 het volgende beeld zien ten opzichte van eind 2023:

HUURKLASSEN	GOEDKOOPT		BETAALBAAR LAAG		BETAALBAAR HOOG		SOCIAAL DUUR		VRIJE SECTOR	
	≤ 454,47	≤ 452,20	> 454,48 ≤ 650,43	> 452,21 ≤ 647,19	> 650,44 ≤ 697,07	> 647,20 ≤ 693,60	> 697,08 ≤ 879,66	> 693,61 ≤ 808,06	> 879,67	> 808,07
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Eengezinswoning	2	3	232	250	57	45	41	34	0	0
Jongeren appartement	42	82	260	238	71	54	23	22	0	0
Senioren appartement	18	36	322	309	10	14	56	56	28	28
Kleine eengezinswoning	2	2	44	44	0	0	0	0	0	0
Aanleunwoning	0	1	81	80	13	13	2	2	0	0
Totaal	64	124	939	921	151	126	131	114	28	28

HUURKLASSEN	TOTAAL	
	2024	2023
Eengezinswoning	332	332
Jongeren appartement	396	785
Senioren appartement	443	785
Kleine eengezinswoning	46	46
Aanleunwoning	96	96
Totaal	1.313	1.313

Voor de kwalificaties goedkoop, betaalbaar laag, betaalbaar hoog, sociaal duur en vrije sector wordt uitgegaan van de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de sociale huurgrens 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 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 3 of meer personen.

Het aanbodmodel

De Vooruitgang werkt met een 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 opgebouwde reacties, 1^e reactiedatum en inschrijfdatum, in combinatie met eventueel voor de betreffende woning gestelde voorrangsregels. Diegene die bovenaan de ranglijst 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 Stichting Odion worden toegewezen, woningen in de Friese Vlaak die rechtstreeks via de Zorgcirkel worden aangeboden, woningen die worden aangeboden aan statushouders.

Ingeschreven woningzoekenden

Ingeschreven actief woningzoekenden per ultimo:	2024	2023
18 t/m 22 jaar	83	92
23 t/m 26 jaar	112	131
27 t/m 30 jaar	103	143
31 t/m 40 jaar	131	186
41 t/m 50 jaar	98	134
51 t/m 54 jaar	34	41
55 t/m AOW-leeftijd	242	253
> vanaf AOW-leeftijd	885	947
Totaal	1.688 (-12,4%)	1.927

Verloop	2024	2023
Aantal woningzoekenden per 1 januari	1.927	1.620
Nieuw ingeschreven woningzoekenden in boekjaar	425	466
Toegewezen woningen aan woningzoekenden	-42	-115
Niet actief woningzoekenden na opschoning in maart 2024	-367	0
Inschrijving vervallen of opgezegd	-3255	-44
Aantal woningzoekenden per 31 december	1.688	1.927

Er is een daling van het aantal woningzoekenden in bovenstaand overzicht te zien. Dit komt door een opschoning van het woningzoekendenbestand in maart 2024. Het aantal actief woningzoekenden is in werkelijkheid veel hoger dan de genoemde 1.688. Dit komt doordat de huishoudens van de woningzoekenden in veel gevallen bestaan uit echtparen en/of gezinnen, al dan niet met kinderen. Een inschrijving als woningzoekende is geldig voor vijf jaar. Indien gewenst kan de inschrijving telkens met vijf jaar worden verlengd. Indien niet wordt verlengd door de woningzoekende vervalt de inschrijving.

Aantal verhuringen

In het jaar 2024 zijn 50 woningen toegewezen. Hiermee heeft De Vooruitgang in totaal 92 personen gehuisvest.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal toegewezen woningen	50	128	98	89	90	60	84	78
Aantal gehuisveste personen	92	199	143	160	146	106	124	180

Nieuwe verhuringen	2024	2023	2022	2021
Nieuwe verhuringen als gevolg van mutaties	50	74	62	77
Nieuwe verhuringen als gevolg van nieuw opgeleverde woningen	0	54	36	12
Totaal	50	128	98	89

De 50 in 2024 toegewezen woningen bestonden uit 12 (2023: 17) (kleine) eengezinswoningen, 32 (2023: 99) appartementen en 6 (2023: 12) aanleunwoningen. De belangstelling voor alle type woningen blijft groot..

De samenstelling van de in 2024 verhuurde woningen naar inkomen en prijsklassen laat het volgende beeld zien:

(in €)	HUURGRENZEN				TOTAAL
	<= 454,47	> 454,47 <= 650,43	> 650,43 <= 879,67	> 879,67	
Eenpersoonshuishoudens					
< AOW leeftijd, inkomen <= 27.725,-	0	10	0	0	10
< AOW leeftijd, inkomen > 27.725,-	0	0	7	0	7
=> AOW leeftijd, inkomen <= 27.725,-	0	5	0	0	5
=> AOW leeftijd, inkomen > 27.725,-	0	1	0	0	1
Totaal eenpersoonshuishoudens	0	16	7	0	23
Tweepersoonshuishoudens					
< AOW leeftijd, inkomen <= 37.625,-	0	7	0	0	7
< AOW leeftijd, inkomen > 37.625,-	0	0	1	0	1
=> AOW leeftijd, inkomen <= 36.675,-	0	9	0	0	9
=> AOW leeftijd, inkomen > 36.675,-	0	1	0	0	1
Totaal tweepersoonshuishoudens	0	17	1	0	18
Drie- en meerpersoonshuishoudens					
< AOW leeftijd, inkomen <= 37.625,-	0	9	0	0	9
< AOW leeftijd, inkomen > 37.625,-	0	0	0	0	0
=> AOW leeftijd, inkomen <= 36.675,-	0	0	0	0	0
=> AOW leeftijd, inkomen > 36.675,-	0	0	0	0	0
Totaal drie- en meerpersoonshuishoudens	0	9	0	0	9
Totaal	0	42	8	0	50

De mutatiegraad is in 2024 ten opzichte van 2023 gedaald van 5,3% naar 3,2%. Dit is de laagste mutatiegraad sinds jaren.

Overzicht woningtoewijzingen

Toegewezen woningen volgens het aanbodmodel

Soorten woningen	AANTAL AANGEBODEN WONINGEN		GEMIDDELD AANTAL PASSENDE REACTIES		WAARVAN BINNEN GEMEENTE	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Eengezinswoningen	5	10	41	37	39	27
Kleine eengezinswoningen	2	3	84	36	78	33
Flatwoningen:						
• jongerenflats	15	17	57	41	55	37
• nieuwbouw jongerenflats	0	40	0	48	0	45
• seniorenflats	11	26	118	93	85	90
Aanleunwoningen	5	8	68	75	67	72
Totaal	38	104	74	55	65	51

In totaal zijn in 2024 3.101 (2023: 5.984) passende reacties ontvangen. Van deze passende reacties waren 151 (2023: 307) reacties afkomstig van inwoners buiten de gemeente Edam-Volendam.

De groep huishoudens die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning wordt steeds groter, waardoor de wachttijden langer worden en het steeds moeilijker wordt een sociale huurwoning te bemachtigen.

Spreiding huurprijzen naar huurklassen 2024

Huurprijs in euro's	Aantal	In %	Cumulatief %
400,- < 450,-	0	0,0	0,0
450,- < 500,-	0	0,0	0,0
500,- < 550,-	0	0,0	0,0
550,- < 600,-	6	12,0	12,0
600,- < 651,-	33	66,0	78,0
651,- < 879,67	11	22,0	100,0
> 879,67 (vrije sector)	0	0,0	100,0
Totaal	50	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 2024 is aan zeven woningzoekenden een urgentie-indicatie toegekend door deze commissie. Deze zijn verdeeld over De Vooruitgang (3) en Wooncompagnie (4).

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

Door De Vooruitgang is aan twee huurders van De Vooruitgang een doorstroomurgentie toegekend in 2024.

In 2024 hebben vier woningzoekenden met urgentiestatus een woning toegewezen gekregen. Van twee woningzoekenden is de doorstroomurgentie vervallen, omdat deze niet hebben gereageerd op passend aanbod. De urgentiestatus van één woningzoekende is vervallen omdat deze een aangeboden woning heeft geweigerd. Daarnaast is één woningzoekende met urgentiestatus verhuisd naar een verzorgingshuis. Per 31 december 2024 zijn nog zes woningzoekenden met een urgentiestatus op zoek naar een woning.

Directe bemiddeling

In 2024 zijn zes woningen (2023: 13) toegewezen via directe bemiddeling. Dit zijn verhuringen waarvoor geen advertentie is geplaatst. Dit betroffen drie woningen voor statushouders, twee woningen aan cliënten van Odion en één woning aan de Friese Vlaak die via de Zorgcirkel is toegewezen.

Toegewezen woningen via directe bemiddeling in 2024

	KLEINE EENGEZINS WONINGEN		EENGEZINS WONINGEN		JONGEREN FLATS		SENIOREN FLATS		AANLEUN WONINGEN		TOTAAL	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Statushouders	3	3	-	-	-	10	-	-	-	-	3	13
Odion	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-
Zorgwoning FV	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-
Woningruil	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-
5% Bestuursregeling	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Urgenten	-	-	-	1	1	6	2	-	1	4	4	11
Totaal	3	3	2	1	3	16	3	0	1	4	12	24

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 2024 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 2024 is geen nieuwbouw opgeleverd.

Statushouders

In het verslagjaar zijn door De Vooruitgang drie woningen aangeboden aan statushouders. In totaal heeft De Vooruitgang 13 statushouders gehuisvest in 2024, verdeeld over drie woningen.

Te huisvesten statushouders gemeente Edam-Volendam:	2024	2023	2022	2021	2020
Stand per 1 januari	38	34	20	10	1
Taakstelling	74	81	49	51	26
Gehuisvest	-51	-77	-35	-41	-17
Stand per 31 december	61	38	34	20	10

De taakstelling voor de gemeente Edam-Volendam over 2024 bedroeg 74 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%. De statushouders op de wachtlijst van de gemeente bestaan veelal uit grote gezinnen. Van het beperkte aantal huurwoningen bestaat het grootste deel uit appartementen die hier niet geschikt voor zijn. Daarnaast stijgt de groep huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning in Volendam 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.

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 met laag inkomen geldt de lage aftoppingsgrens (€ 650,43) en bij huishoudens van drie of meer personen met een laag inkomen geldt de hoge aftoppingsgrens (€ 697,07).

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 67,0% van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het puntentotaal van het woningwaarderingstelsel.

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	2024	%	2023	%
Inkomen < € 44.035 / € 48.625*	49	98,0%	112	88,2%
Inkomen > € 44.035* (1 persoon)	–	–	9	7,1%
Inkomen > € 48.625* (> 1 persoon)	1	2,0%	6	4,7%
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 €				
			≤ 454,47	> 454,47 ≤ 650,43	> 650,43 ≤ 697,07	> 697,07 ≤ 879,66	> 879,66
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	145	145	28
Totaal woningen	1.313		0	721	327	237	28

Huisvesting voor bijzondere doelgroepen

Ten behoeve van cliënten van Odion worden momenteel 34 wooneenheden verhuurd, waarvan er 33 worden bewoond. De verdeling is als volgt:

	AANTAL WOONEENHEDEN
Henegouwen	6
Jan Platstraat	7
G.A. Brederodestraat	7
Boelenspark	14

Ten behoeve van zelfstandig wonenden met een lichamelijke handicap beschikt De Vooruitgang over tien woningen.

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:

	31-12-2024	%	31-12-2023	%
Lager dan 60%	604	47,0	675	52,5
Tussen de 60% en 70%	480	37,4	434	33,8
Hoger dan 70%	201	15,6	176	13,7
	1.285	100,0	1.285	100,0

De gemiddelde netto huurprijs van de sociale huurwoningen bedraagt € 612,11 (2023: € 579,00) hetgeen overeenkomt met 60,7% (2023 59,3%) van de maximaal toegestane huurprijs. Bij een huurprijs van 100,0% van de maximaal toegestane huur komt de gemiddelde huurprijs op € 1.008,99 (2023: € 976,19) per woning. De Vooruitgang subsidieert momenteel dus circa € 396,88 (2023: € 397,19) 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 67,0% (2023: 69,3%) van de maximaal redelijk huurprijzen waarbij de sociale huurgrenzen 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
1945 t/m 1967	622	587	3,25	3,06	191,1	191,7
1968 t/m 1974	570	537	3,48	3,28	163,7	163,9
1975 t/m 1987	574	542	3,77	3,55	152,1	152,6
1988 t/m 1999	600	566	3,94	3,69	152,4	153,4
2000 t/m 2011	648	614	3,88	3,66	166,8	167,7
2012 en later	665	633	3,89	3,81	171,2	166,3

Jaarlijkse huurprijsaanpassing

In 2024 is de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli als volgt toegepast:

- géén inkomensafhankelijke huurverhoging;
- huren van sociale woningen zijn verhoogd met maximaal 5,8%, waarbij de gemiddelde huurverhoging uitkwam op 5,27%;
- huurverhoging van sociale woningen gedempt door deze af te toppen op de streefhuren die op 22 december 2023 definitief zijn vastgesteld met ingangsdatum 1 januari 2024;
- huren van vrije sector woningen te verhogen met 3,8%.

Huurbezwaarschriften

De Vooruitgang heeft in 2024 géén huurbezwaarschriften ontvangen voor de jaarlijkse huurprijsaanpassing.

Woonfraude en onrechtmatige bedrijfsmatige activiteiten in huurwoning

In 2024 is er in een huurwoning woonfraude geconstateerd. Er was sprake van onrechtmatige onderhuur. In één huurwoning vonden in 2024 onrechtmatige bedrijfsmatige activiteiten plaats. Zowel De Vooruitgang als de gemeente, in verband met een milieudelict, hebben de desbetreffende huurder schriftelijk gesommeerd de bedrijfsmatige activiteiten te beëindigen.

Huurbetaling en incasso

De inning van de huren levert geen bijzondere problemen op. Aan het einde van het verslagjaar 2024 vond de incasso bij 96% (2023: 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 2024 waren de dossiers van zeven (ex)huurders in handen van de deurwaarder. Geen enkele vordering heeft in 2024 geleid tot een ontruiming. In 2024 is als huurder oninbaar een bedrag afgeboekt van € 5.316,06 (2023: € 77,13). Een bedrag van € 4.014,34 is afgeboekt na het aflopen van de Minnelijke Schuldsanering Natuurlijke Personen (MSNP). Een openstaande vordering van € 1.301,72 is afgeboekt omdat er geen verhaalsmogelijkheid is. Dit was een vordering van een in 2020 vertrokken huurder.

Het openstaande bedrag voor de huur per 31 december 2024 van de actieve en niet-actieve huurders bedraagt € 33.386,78. Dit is 0,35% van de totale huuropbrengsten over 2024. Dit ligt ruim 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. Vroegsignalering van schulden door derden is een wettelijke taak voor gemeenten. Samen met Wooncompagnie heeft De Vooruitgang hiervoor 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.

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 4 x 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 haar taak verband houden, kan 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 geschillencommissie. Op dat moment is sprake van een geschil. Dit wordt ook schriftelijk aan de indiener bevestigd.

4.6 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 optreden als tussenpersoon bij klachten, waarvan de huurders vinden dat die niet juist zijn afgehandeld.

Geschillencommissie

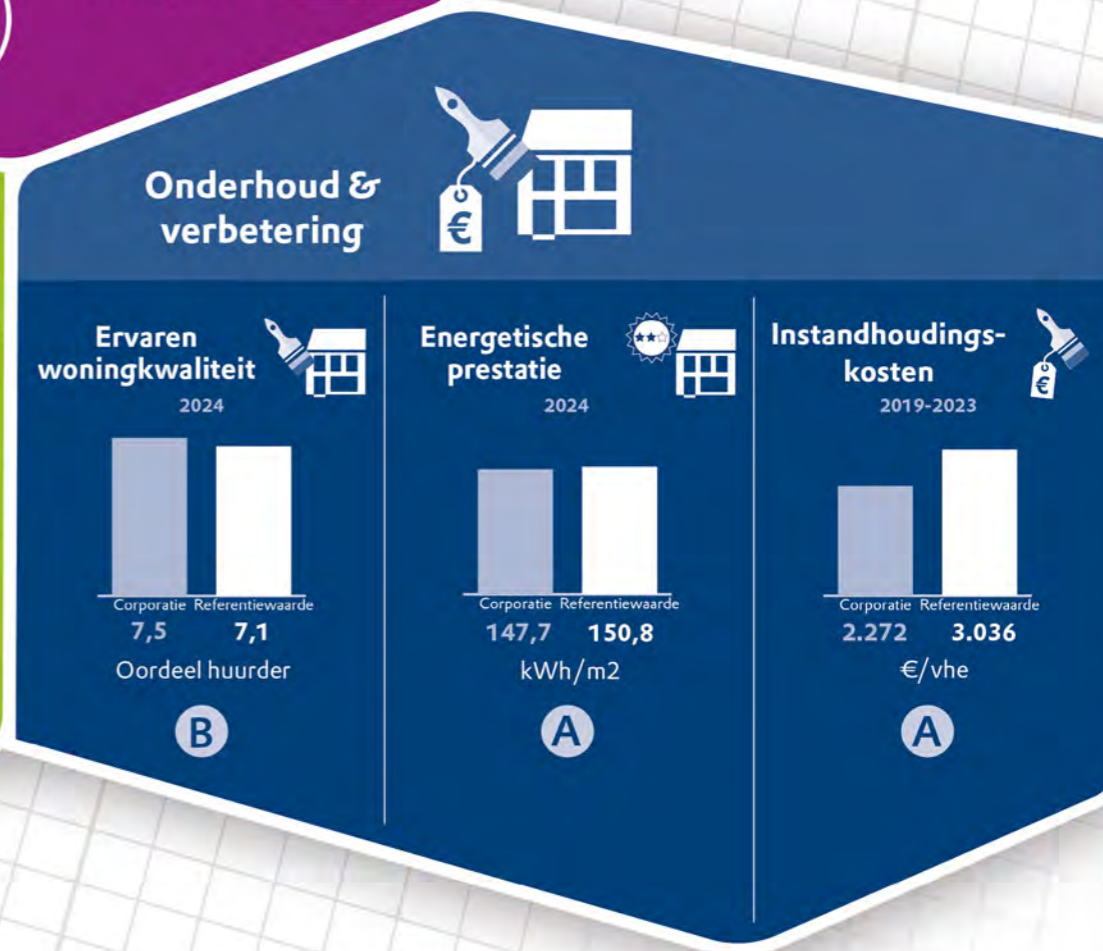
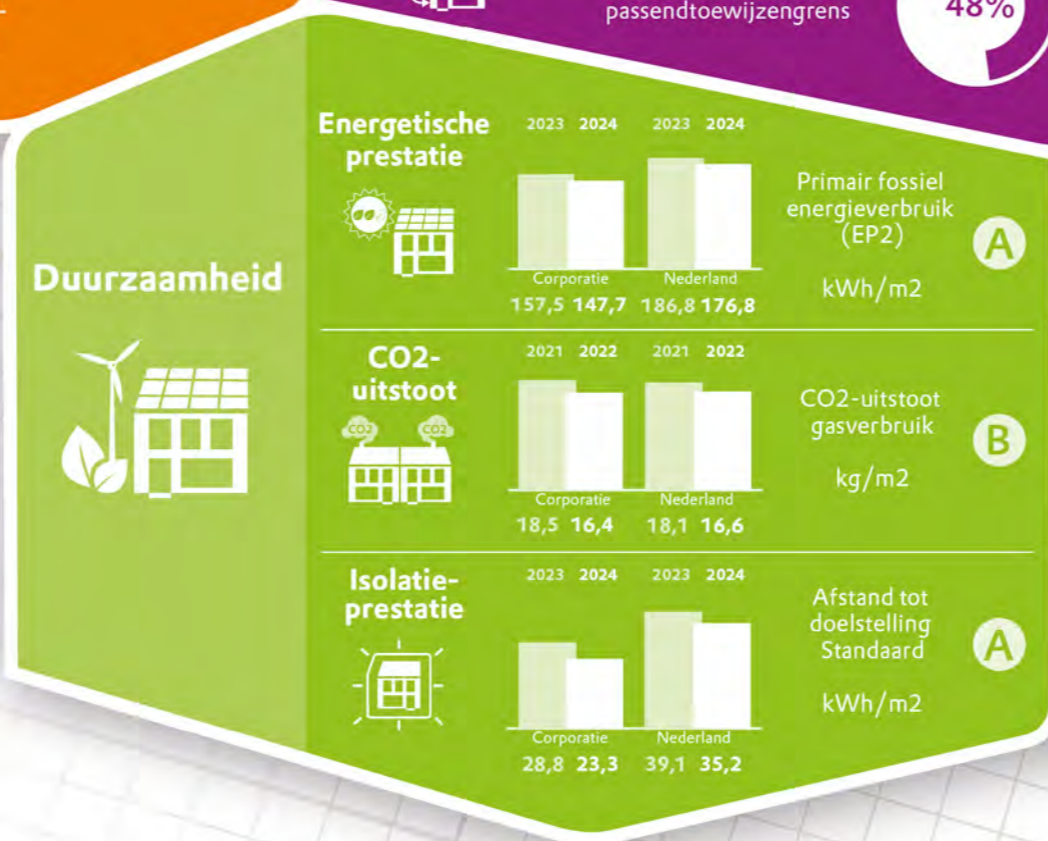
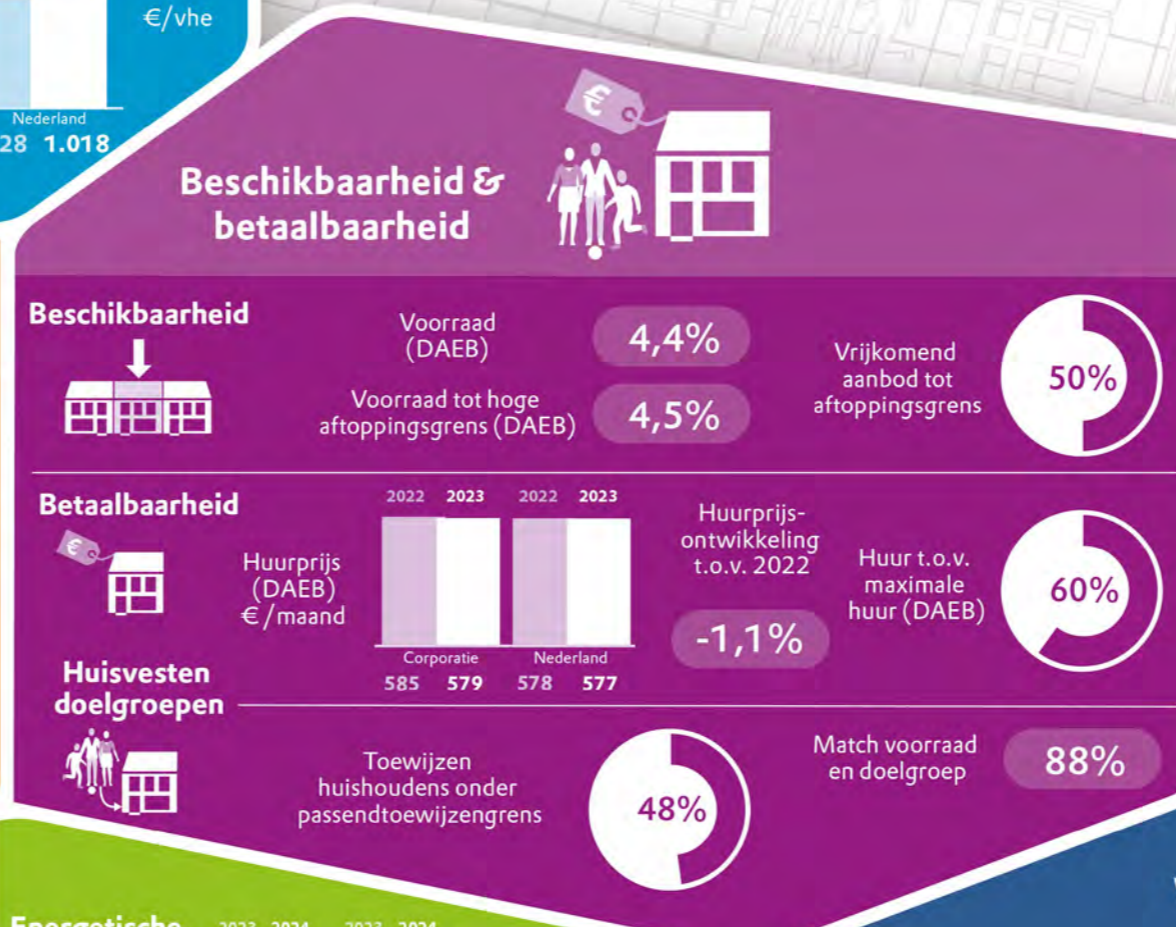
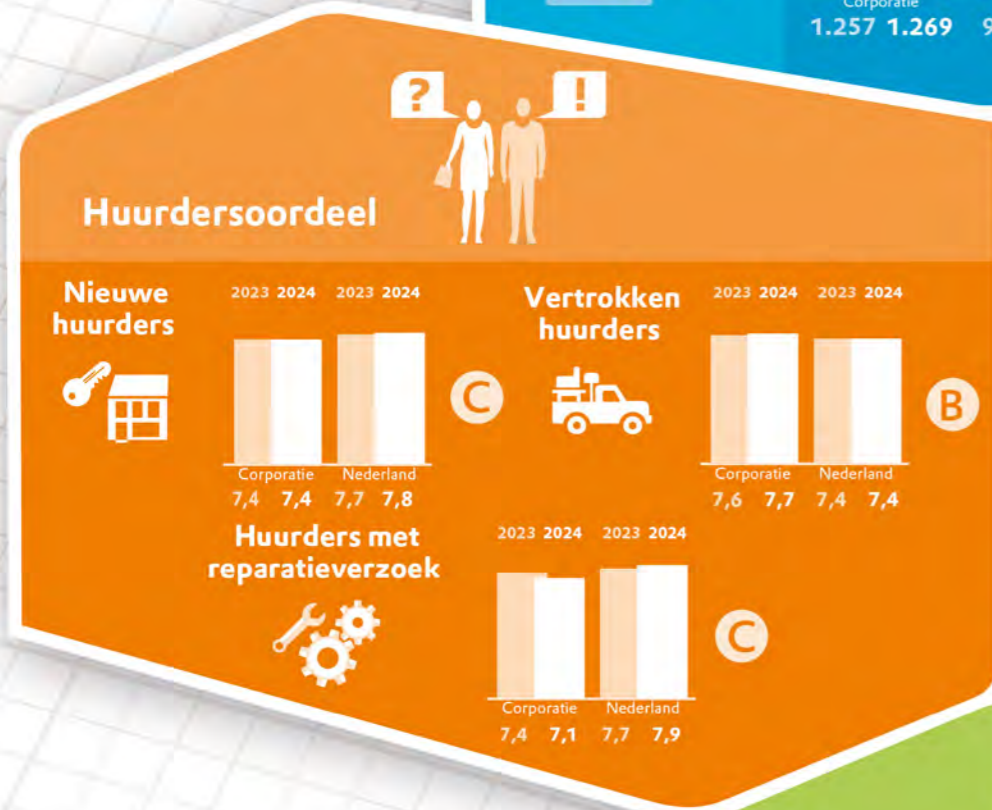
De Vooruitgang is aangesloten bij een externe geschillencommissie, de Bovenregionale Geschillencommissie Noord-Holland Noord. De geschillencommissie is een onafhankelijke commissie en bestaat uit personen die niet in dienst zijn van De Vooruitgang. De commissie onderzoekt het geschil en hoort daarvoor 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 2024 zijn er geen klachten ingediend bij de externe geschillencommissie. Wel is een langlopende zaak, die in 2023 in behandeling is genomen door geschillencommissie, in 2024 naar tevredenheid afgehandeld.

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 2024. 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 2023. De vertrokken huurders zijn nog wel (meer dan het landelijk gemiddelde) tevreden over het verloop en de samenwerking met de medewerkers van De Vooruitgang. Het huurdersoordeel bij een reparatieverzoek is verder achteruit gegaan. Uit nader onderzoek blijkt dat het ontbreken van een statusupdate na een melding hierbij een rol speelt. Hierin wordt in het dienstverleningsconcept in 2025 aandacht besteed.





benchmark

2024 Woningbeheer De Vooruitgang

4.7 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 voor rentelasten en rentebaten in relatie tot de rentelasten en rentebaten. Deze dient minimaal 1,40 (WSW) 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 70%. Hierbij vindt de waardebepaling 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 2024 € 187,4 miljoen (2023: € 182,0 miljoen).

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft aan in hoeverre de organisatie op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. Per balansdatum bedroeg de solvabiliteit 74% (2023: 73%). De ontwikkeling van de vermogenspositie (ultimo boekjaar) was de afgelopen jaren als volgt:

(x € 1.000,-)	2024	2023	2022	2021	2020
Eigen vermogen	187.366	181.983	232.384	178.952	153.227
Voorzieningen	1.732	5.944	961	2.694	1.945
Weerstandsvermogen	189.099	187.927	233.345	181.646	155.172
Langlopende schulden	56.269	52.720	45.504	41.659	37.731
Aflossingen < 1 jaar	1.284	1.118	1.028	1.072	775
Liquide middelen	-2.833	-1.585	-1.380	-4.744	-3.388
Netto schuldpositie	54.720	52.253	45.152	37.987	35.118
Netto schuld in % van weerstandsvermogen	29%	28%	19%	21%	23%

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

(x € 1.000,-)	2025	2026	2027	2028	2029
Eigen vermogen	214.552	226.326	231.414	237.508	243.584
Voorzieningen	0	0	0	0	0
Weerstandsvermogen	214.552	226.326	231.414	237.508	243.584
Beleidswaarde	98.968	150.637	189.411	208.825	215.991
Marktwaarde	274.331	302.500	315.241	330.780	346.874
Langlopende schulden	67.804	75.893	85.247	94.765	105.041
Liquide middelen	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
Netto schuldpositie	66.804	74.893	84.247	93.765	104.041
<i>% externe financiering</i>					
In % beleidswaarde	36%	36%	39%	42%	44%
In % marktwaarde	25%	25%	27%	29%	30%
Schuld per vhe	51.641	54.365	59.613	64.510	69.656
Vhe	1313	1396	1430	1469	1508

Het eigen vermogen volgens de meerjarenbegroting zal de komende jaren toenemen tot € 243,6 miljoen in 2029.

De langlopende schulden zullen toenemen tot € 105,0 miljoen in 2029. 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.

	2025	2026	2027	2028	2029
Intrest Coverage Ratio	2,4	1,6	1,6	1,9	1,7
Loan to Value (beleidswaarde)	36,5%	37,0%	40,1%	42,3%	44,7%

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.

Impact huurbevrozing gereguleerde huren 2025 – 2026

Ten tijde van de opmaak van dit document was de aangekondigde huurbevrozing 2025 – 2026 nog niet vastgesteld. Omdat dit besluit een hele grote impact zou hebben op de financierbaarheid, bedrijfsvoering en kasstromen, is doorgerekend wat het effect is op onder andere de Intrest Coverage Ratio (ICR) en de Loan to Value (LTV):

	2025	2026	2027	2028	2029
Intrest Coverage Ratio	2,3	1,3	1,3	1,5	1,4
Loan to Value (beleidswaarde)	36,7%	37,7%	41,4%	44,2%	47,0

Hier is te zien dat vooral de ICR in 2026 en 2027 onder de norm van 1,4 zou uitkomen. Dit is wanneer de plannen zoals begroot zonder ingrijpen worden uitgevoerd. Het besluit zou, naar verwachting door het ontbreken van compensatie, tot in de verre toekomst doorwerken. Het heeft daarmee een effect op de ruimte in toekomstige investeringen, verduurzaming en ambities wanneer de financiën daar beperkend blijken te zijn.

Op 3 juni 2025 heeft de minister op basis van het (negatief) advies van de Raad van State, besloten het wetsvoorstel voor huurbevrozing niet in te dienen.

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 2024 € 189,1 miljoen (2023: € 187,9 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 2024 was dit 2,87% (2023: -/- 27,7%). 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 2024 was dit 2,14% (2023: -/-18,8%).

Sponsoractiviteiten

Onder sponsoring verstaat De Vooruitgang het ter beschikking stellen van geld, goederen of diensten in ruil voor een tegenprestatie. In 2024 hebben geen sponsoractiviteiten plaatsgevonden.

Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen

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

4.8 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.

4.9 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 huurderwing 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 assurantie tussenpersoon 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.

Continuïteit

Financieel wordt op de risico's als verslechtering van de economie, aanvullende opgaven vanuit de overheid en betaalbaarheid beheerst door scenarioanalyses in de meerjarenbegroting, het monitoren van meerjarige financiën en het, indien nodig, actief bijsturen.

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 2024 is één medewerker 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 januari 2024 is, na een succesvolle werving, een medewerker Control in dienst gekomen. Per 1 september is de de ontstane vacature medewerker Financiën gevuld. In 2024 is de werving voor de senior medewerker Algemene Zaken afgerond. Ook is het gelukt de tot en met 2024 extern ingehuurde senior medewerker Vastgoed in vaste dienst te nemen.

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 2024 is De Vooruitgang overgegaan Microsoft 365. Hiermee is de veiligheid bevorderd, het aantal storingen teruggedrongen, de kosten verlaagd en de bedrijfszekerheid te vergroot. 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. Grote risico's die worden erkend met betrekking tot de woningportefeuille zijn het niet behalen van de doelstelling op het gebied van beschikbaarheid en onvoldoende mogelijkheden voor nieuwbouw binnen Volendam. In november 2024 heeft De Vooruitgang haar portefeuillestrategie voor de periode 2025-2038 geactualiseerd. Hierin zijn beleidsuitgangspunten- en maatregelen opgenomen waar bovengenoemde risico's worden gemitigeerd door actieve matching van het aanbod op de vraag woningzoekenden, het actief samenwerken met stakeholders als bijvoorbeeld de Gemeente Edam-Volendam en duidelijke sturing op SMART geformuleerde doelen met betrekking tot het bedienen van de sociale doelgroep.

Daarnaast vindt ieder kwartaal bestuurlijk overleg plaats met het college van burgemeester en 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 is gewerkt aan een dashboard en rapportage waarin over een aantal zaken zoals huur, huurderwing, verhuringen, passend toewijzen, urgenten, statushouders, deurwaarderszaken, en grote uitgaven als advieskosten, automatisering en onderhoudskosten, actueel inzicht wordt verschaft.

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 onder andere 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 toezichhoudend 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 2024



5.1 Balans per 31 december 2024

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

ACTIVA

(in €)	2024	2023
Vaste Activa		
Vastgoedbeleggingen (A)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	236.319.015	236.964.673
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.710.127	7.663.774
3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	4.459.060	0
	248.488.202	244.628.447
Materiële vaste activa (B)		
4. Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	931.479	918.602
	931.479	918.602
Financiële vaste activa (C)		
6. Overige vorderingen	89.571	99.097
	89.571	99.097
Totaal van vaste activa	249.509.252	245.646.146
Vlottende Activa		
Voorraden (D)		
7. Overige voorraden	5.888	5.888
	5.888	5.888
Vorderingen (E)		
8. Huurdebiteuren	14.582	11.732
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.065.414	1.261.005
11. Overige vorderingen	62.205	33.142
12. Overlopende activa	168.687	185.211
	1.310.888	1.491.090
Liquide middelen (F)		
13. Liquide middelen	2.833.080	1.585.391
	2.833.080	1.585.391
Totaal van vlottende activa	4.149.856	3.082.369
TOTAAL ACTIVA	253.659.108	248.728.515

PASSIVA

(in €)	2024	2023
Eigen Vermogen		
Eigen vermogen (G)		
14. Overige reserves	56.017.932	104.494.047
15. Herwaarderingsreserve	125.965.119	127.889.807
16. Resultaat boekjaar: – ten laste/gunste van overige reserve	5.383.399	-50.400.819
Totaal van eigen vermogen	187.366.450	181.983.035
Voorzieningen		
Voorzieningen (H)		
17. Voorziening onrendabele Investerings en herstructurerings	0	4.443.583
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	1.732.159	1.500.207
Totaal van voorzieningen	1.732.159	5.943.790
Lang Vreemd Vermogen		
Langlopende schulden (I)		
19. Schulden aan banken	56.268.674	52.719.742
20. Overige schulden	5.271.340	5.307.965
Totaal van langlopende schulden	61.540.014	58.027.707
Kort Vreemd Vermogen		
Kortlopende schulden (J)		
22. Schulden aan banken	1.284.402	1.117.996
23. Schulden aan leveranciers	331.680	543.901
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	455.830	258.766
25. Schulden ter zake van pensioenen	0	0
26. Overige schulden	6.490	6.525
27. Overlopende passiva	942.083	846.795
Totaal van kortlopende schulden	3.020.485	2.773.983
TOTAAL PASSIVA	253.659.108	248.728.515

5.2 Winst-en-verliesrekening over 2024 (functioneel)

(in €)	2024	2023
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (K)		
28. Huuropbrengsten	9.596.499	8.997.912
29. Opbrengsten servicecontracten	122.786	206.909
30. Lasten servicecontracten	-261.694	-251.928
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-619.298	-673.911
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.102.323	-2.581.926
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-759.983	-783.931
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.975.987	4.913.126
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	4.214.419	-5.035.032
38. Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.052.609	-47.395.310
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.161.810	-52.430.342
Netto resultaat overige activiteiten (N)		
40. Opbrengst overige activiteiten	94.082	30.057
41. Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	94.082	30.057
42. Overige organisatiekosten	-705.421	-792.194
43. Leefbaarheid	-155.191	-120.400
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	-147.135	49.877
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.494	62.045
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.325.596	-1.184.710
Totaal van financiële baten en lasten	-1.453.237	-1.072.788
Resultaat voor belastingen	5.918.030	-49.472.542
47. Belastingen	-534.631	-928.277
Resultaat na belastingen	5.383.399	-50.400.819

5.3 Kasstroomoverzicht 2024

(in €)	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huurontvangsten	9.553.128	9.007.652
1.2 Vergoedingen	172.387	205.473
1.3 Overheidsontvangsten	0	0
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	-32.769	23.504
1.5 Ontvangen interest	-25	916
SALDO INGAANDE KASSTROMEN	9.692.721	9.237.545
Uitgaven		
1.6 Erfpacht	0	0
1.7 Betalingen aan werknemers	1.083.001	800.123
1.8 Onderhoudsuitgaven	2.525.966	2.019.409
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	2.450.966	2.515.540
1.10 Betaalde interest	1.282.094	1.071.018
1.11 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	15.989	0
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	9.072	9.080
1.13 Vennootschapsbelasting	117.751	184.414
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN	7.484.839	6.599.584
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.207.882	2.637.961

(in €)		2024	2023
MVA uitgaande kasstroom DAEB en niet DAEB activiteiten			
2.6	Nieuwbouw huur	2.117.602	9.178.276
2.7	Verbetering bestaand bezit	455.471	548.708
2.8	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.9	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.10	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.11	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
2.12	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.13	Aankoop grond	2.036.765	0
2.14	Investerings overig	65.692	11.605
2.15	Externe kosten bij verkoop	0	0
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		4.675.530	9.738.589
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.675.530	-9.738.589
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	5.000.000	8.500.000
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	-1.284.663	-1.194.315
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB investeringen	0	0
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		3.715.337	7.305.685
4.1	Mutatie liquide middelen	1.247.689	205.056
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen 1-1		1.585.391	1.380.335
Liquide middelen 31-12		2.833.080	1.585.391
Mutatie liquide middelen		1.247.689	205.056

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 4 juni 2025.

Schattingswijziging

De verdeelsleutels voor het toerekenen van indirecte organisatiekosten aan de verschillende activiteiten binnen de functionele winst- en verliesrekening zijn herijkt op basis van de inzet in 2024. 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 procentueel afwijken ten opzichte van de toegerekende organisatiekosten zoals verantwoord in de jaarrekening 2023.

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 Derivatens 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 bedrijfszonderend 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 bij 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 waarderungen. 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 doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario 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 2024 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

Met ingang van boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde van de woongelegenheden in het bezit van woningcorporaties niet langer afgeleid van de marktwaarde.

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024").

De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprojecteerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand

- van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
 - In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
 - De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
 - Inrekening van toekomstige onderhoudskosten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Stichting Woningbeheer De Vooruitgang vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024.
 - Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van De Vooruitgang en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd “Lasten verhuur en beheeractiviteiten” en “Overige directe operationele lasten exploitatiebezit” in de resultatenrekening.

De Vooruitgang heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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 herstructureringen

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

Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van 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 middelloonregeling.
 - Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.

- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

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 huurderving 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 klachtenonderhoud, 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 aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de 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

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 2023 gerapporteerde kasstroomoverzicht, zijn kosten inleen en overige personele lasten overgeheveld van Betalingen aan werknemers naar Overige bedrijfsuitgaven. Dit is ook toegepast op de vergelijkende cijfers van 2023.

bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor 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 €)	2024	2023
1. DAEB vastgoed in exploitatie	236.319.015	236.964.673
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.710.127	7.663.774
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.459.060	0
Totaal	248.488.202	244.628.447

(x 1.000 €)	1. DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		2. NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		3. VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Boekwaarde 1 januari:	236.965	269.590	7.664	8.957	0	4.151
Mutaties:						
Investerings*	453	579	0	0	4.292	9.015
Desinvesteringen	0	0	0	0	0	0
Herclassificatie	0	0	0	0	0	0
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling	0	12.898	0	0	0	-12.898
Aanpassingen marktwaarde	-1.099	-46.102	46	-1.293	0	0
Mutatie voorziening	0	0	0	0	167	-268
Totaal van de mutaties:	-646	-32.625	46	-1.293	4.459	-4.151
Boekwaarde 31 december	236.319	236.965	7.710	7.664	4.459	0
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	118.725	119.824	-807	-853	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	2024	2025	2026	2027 >
Prijsinflatie	3,6%	3,2%	2,7%	2,0%
Looninflatie	–	4,3%	3,8%	3,8%
Bouwkostenstijging	–	4,3%	3,8%	3,8%
Leegwaardestijging	7,2%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	1.063	1.063	1.063	1.063
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	1.058	1.058	1.058	1.058
Beheerkosten per vhe - EGW	542	542	542	542
Beheerkosten per vhe - MGW	532	532	532	532
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0725%	0,0725%	0,0725%	0,0725%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	–	0,0%	0,5%	0,5%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexplotieren	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
Mutatiekans bij uitponden	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet EGW	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%
Disconteringsvoet MGW	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%

Met ingang van het boekjaar 2022 is bovenstaande methode ook gehanteerd voor ook de parkeerparkeerplaatsen 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 waarderingsssoftware 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 waardebepaling 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, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

In onderstaand overzicht is de marktwaarde per 31 december 2024 opgenomen, inclusief de mutaties ten opzichte van 1 januari 2024.

Ontwikkeling marktwaarde	2024
Marktwaarde per 1 januari 2024	€ 244.628
Voorraadmutaties	€ 0
Vastgoedgegevens	€ 3.704
Methodische wijzigingen	€ 1.370
Validatie	-€ 11.432
Marktontwikkelingen	€ 5.759
Marktwaarde per 31 december 2024	€ 244.029

Voorraadmutaties

In 2024 is heeft geen oplevering nieuwbouw, koop, sloop of verkoop plaatsgevonden.

Vastgoedgegevens

De gemiddelde contractuur is gestegen van € 586,73 naar € 620,94. De gemiddelde maximale huur van woonegelegenheden is gestegen van € 975,77 naar € 1.072,99. De mutatiegraad is licht gedaald van 5,94% naar 5,13%. De gemiddelde WOZ waarde van woonegelegenheden is licht gestegen van € 272.319 naar € 275.910.

Methodische wijzigingen

Geconsolideerde wijzigingen gerelateerd aan de toevoeging van het middensegment voor de situatie vóór mutatie is een wijziging van +/- € 430.073. De verkoop/overdrachtskosten zijn gestegen met € 1.800.844.

Validatie

Het grootste effect is de stijging van de validatie disconteringsvoet vanuit het handboek, van 5,71% naar 5,92%.

Marktontwikkelingen

De mutatie wordt voornamelijk veroorzaakt door de aanpassing van de disconteringsvoet in het nieuwe handboek. Daar tegenover een stijging van de gemiddelde historische leegwaardestijging per jaar van 1,82% naar 6,25%. Samen met een stijging van het gemiddeld instandhoudings- en mutatieonderhoud, verklaart dit de mutatie marktontwikkelingen. De overige effecten (macro-economische parameters en wijzigingen in onderhoud en beheernormen) compenseren elkaar vrijwel geheel.

	DEAB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
• Eensgezinswoningen	714,88	n.v.t.
• Meergezinswoningen	674,45	995,11
Norm beheerlasten per jaar per woning	971,17	971,13
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	2.487,07	2.797,76
Aantal verhuureenheden met E, F, G label	11	0

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 2024 blijkt dat de basisversie 2024 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 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor De Vooruitgang bedraagt het validatie-effect in corop regio Groot-Amsterdam +/- € 11,4 miljoen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 173.971.191

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van De Vooruitgang is als volgt: Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een realisatiegraad van 89,7% van de vastgestelde streefhuur.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractenonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud, alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van De Vooruitgang. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als de korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4. De Vooruitgang gaat hierin uit van een minimale conditiescore 3.

De Vooruitgang beschikt over een door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde MJOB voor 60 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht De Vooruitgang conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. Hiertoe hanteert De Vooruitgang een periodieke actualisatie van 3 jaar.

Bij het opstellen van de MJOB houdt De Vooruitgang rekening met het actuele prijspeil data gebaseerd op 31-12-2024.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt De Vooruitgang rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Installaties	15 jaar
Dakvervanging	25 jaar
Voegwerk (reparatie of gedeeltelijke vervanging)	40 jaar
Kozijnvervanging	40 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	35 jaar
Toilet	35 jaar

De MJOB is opgesteld, rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode, zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 3
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is, heeft De Vooruitgang normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Hiertoe is voor de periode van jaar 50 tot 60 de aanwezige onderhoudsbegroting qua onderliggende cycli verlengd met 10 jaar, waarbij uit is gegaan van gemiddelde uitgaven gespreid over deze jaren voor de verschillende typen onderhoud.

E, F en G labels

De Vooruitgang heeft nog 11 woningen waarop een E of F label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 0 aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is dan ook niet verwerkt in de MJOB.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 – 2034.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Om inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

	DEAB	Niet-DAEB
€ 25,- hogere streefhuur	9.021	168
€ 25,- lagere streefhuur	-7.162	-236
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-5.203	-100
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	5.203	100
€ 100,- hogere beheerskostennorm	-5.203	-100
€ 100,- lagere beheerskostennorm	5.203	100
0,5% hogere mutatiegraad	838	-2
0,5% lagere mutatiegraad	-347	0
0,5% hogere disconteringsvoet	-17.157	-609
0,5% lagere disconteringsvoet	20.361	719

Verstrekte 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 € 383.790.000 (2023: € 366.201.000). 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:

	2024	2023
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie (parkeergarage met 120 plaatsen)	1	1
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	28	28
Totaal	29	29

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden omdat sprake is van een complex met gemengd bezit.

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(in €)	2024	2023
Stand 1 januari	0	4.151.196
Investerings	4.292.278	9.014.346
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	-12.897.537
Mutatie voorziening onrendabel	166.782	-268.005
Afwaardering onrendabel	0	0
Stand 31 december	4.459.060	0

MATERIËLE VASTE ACTIVA (B)

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

(in €)	2024	2023
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	1.507.436	1.468.274
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-588.834	-541.074
Boekwaarde	918.602	927.200
Mutaties		
Investerings	65.641	39.162
Desinvesteringen investeringen	0	0
Desinvesteringen afschrijvingen	0	0
Afschrijvingen	-52.764	-47.760
Totaal van de mutaties	12.877	-8.598
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	1.573.077	1.507.436
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-641.599	-588.834
Boekwaarde	931.479	918.602

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie zijn per 31 december 2024 voor € 2.092.000,- verzekerd (2023: € 2.257.000,-) en als volgt gespecificeerd:

(in €)	2024	2023
Kantoorgebouw	1.583.000	1.463.000
Bedrijfsunits	149.000	412.000
Uitrusting/Inventaris	360.000	382.000
Totaal	2.092.000	2.257.000

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 €)	2024	2023
Saldo per 1 januari	99.097	108.379
Geamortiseerde rente boekjaar	-9.526	-9.282
Saldo 31 december	89.571	99.097

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. Van het saldo kan € 9.899 worden aangemerkt als bedrag met een looptijd korter dan een jaar (2023: € 9.526,-).

VOORRADEN (D)

7. Voorraden

Het verloop van deze post is als volgt:

(in €)	2024	2023
Overige voorraden	5.888	5.888
Totaal	5.888	5.888

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen.

VORDERINGEN (E)

(in €)	2024	2023
Huurdebiteuren	14.582	11.732
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.065.414	1.261.005
Overige vorderingen	62.205	33.142
Overlopende activa	168.687	185.211
Totaal	1.310.888	1.491.090

8. Huurdebiteuren

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

(in €)	2024	2023
Huurders woningen	33.519	36.630
Huurders parkeergarage	0	0
Dubieuze debiteuren	0	0
Voorziening oninbaarheid	-18.938	-24.898
Totaal	14.582	11.732

AANTAL HUURDERS

HUURACHTERSTAND

(in €)	2024	2023	2024	2023
Vanaf 0 t/m 1 maand	35	48	13.909	11.144
Vanaf 1 t/m 2 maanden	7	7	8.696	7.759
Vanaf 2 t/m 3 maanden	2	1	3.622	1.302
Vanaf 3 t/m 4 maanden	3	2	7.293	5.240
Vanaf 4 t/m 5 maanden	0	0	0	0
Vanaf 5 t/m 6 maanden	0	0	0	7.032
Vanaf 6 maanden	0	0	0	4.153
Totaal	47	58	33.519	36.630

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in €)	2024	2023
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	493.083	915.604
Te vorderen vennootschapsbelasting boekjaar	572.331	345.401
Totaal	1.065.414	1.261.005

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 €)	2024	2023
VVE Julianaweg 190	42.816	15.133
VVE Riepel	16.519	14.794
Overige debiteuren	2.870	3.215
Totaal	62.205	33.142

Dit betreft met name de afrekeningen VvE met NBC van Roemburg en Gemeente Edam-Volendam.

12. Overlopende activa

(in €)	2024	2023
Vooruitbetaalde kosten	168.687	154.777
Nog te factureren omzet	0	30.434
Totaal	168.687	185.211

LIQUIDE MIDDELEN (F)

13. Liquide middelen

(in €)	2024	2023
Bank	2.833.080	1.585.391
Totaal	2.833.080	1.585.391

Van vermeld saldo staat € 12.975 niet ter vrije beschikking (2023: € 13.044).

EIGEN VERMOGEN (G)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

(in €)	2024	2023
Overige reserve	56.017.932	104.494.047
Herwaarderingsreserve	125.965.119	127.889.807
Resultaat boekjaar:	5.383.399	-50.400.819
Totaal	187.366.450	181.983.035

14. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(in €)	2024	2023
Stand 1 januari	104.494.047	9.091.027
Resultaat boekjaar voorgaand boekjaar	-50.400.819	53.431.305
Mutatie herwaarderingsreserve tlv herwaarderingsreserve	1.924.688	41.971.715
Totaal	56.017.916	104.494.047

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 2024	125.733.759	2.156.048	127.889.807
Mutatie t.g.v. Overige Reserve			
• Gerealiseerde herwaarderings (verkopen)	0	0	0
• Ongerealiseerde herwaarderings	-2.020.860	96.172	-1.924.688
Totaal	123.712.899	2.252.220	125.965.119

Per 31 december 2024 is in totaal € 126,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 127,9 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 € 70,0 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2023: € 109,9 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 uitzonderingsomstandigheden 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 €)	2024	2023
Resultaat boekjaar ten laste/gunste van overige reserve	5.383.399	-50.400.819
Totaal	5.383.399	-50.400.819

Voorstel resultaatbestemming 2024

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van goedkeuring en vaststelling door de raad van commissarissen al in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat is aan het vermogen toegevoegd.

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 5.383.399,- als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € 5.383.399 ten gunste te brengen van de overige reserves.

VOORZIENINGEN (H)

(in €)	2024	2023
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	4.443.583
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.732.159	1.500.207
Saldo 31 december	1.732.159	5.943.790

17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

(in €)	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	4.443.583	0
Dotatie	32.904	4.711.588
Vrijval	-4.643.269	0
Onttrekking voorziening	166.782	-268.005
Totaal	0	4.443.583

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings 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 €)	2024	2023
Latente belastingvorderingen	-42.605	-42.605
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.774.764	1.542.812
Saldo 31 december	1.732.159	1.500.207

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 01-01-2024	HUIDIG JAAR	VOORGAANDE JAREN	AFWAAR- DERING	WIJZIGING TARIEF	STAND 31-12-2024
LLeningen o/g	0	0	0	0	0	0
Te amortiseren rente	-25.567	2.458	0	0	0	-23.109
MVA tdv	42.605	-2.311	0	0	0	40.294
Onderhoudsvoorziening	-1.517.245	-232.099	0	0	0	-1.749.344
Totaal	-1.500.207	-231.952	0	0	0	-1.732.159

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 € 40.294 per 31-12-2024.

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 31-12-2024. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 1,87%.

LANGLOPENDE SCHULDEN (I)

(in €)	2024	2023
Schulden aan banken	56.268.674	52.719.742
Overige schulden	5.271.340	5.307.965
Saldo 31 december	61.540.014	58.027.707

19. Schulden aan banken

(in €)	2024	2023
Stand per einde boekjaar	57.553.076	53.837.739
Aflossingsverplichting boekjaar	-1.284.402	-1.117.996
Aanpassing door opschuiven renteherziening	-	-
Resterende looptijd > 1 jaar	56.268.674	52.719.743
Aflosbaar over 2 jaar	1.288.293	1.284.404
Aflosbaar over 3 jaar	1.292.293	1.288.298
Aflosbaar over 4 jaar	1.296.403	1.292.300
Aflosbaar over 5 jaar	1.300.628	1.296.412
	5.177.617	5.161.414
Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar	51.091.057	47.558.329
Stand per begin boekjaar	52.719.743	45.504.405
Aflossingsverplichting voorgaand boekjaar	1.117.996	1.027.649
Mutaties in boekjaar:		
• Nieuwe leningen	5.000.000	8.500.000
• Aflossingen	-1.284.663	-1.194.315
• Aflossingsverplichting huidig boekjaar	-1.284.402	-1.117.996
	2.430.936	6.187.689
Stand per einde boekjaar	56.268.674	52.719.743

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 (2023: € 14,0 miljoen). Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,59% (2023: 3,59%). De credit spread, die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,20% (2023: 0,13%).

Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Hoofdsom	Geldgever	Spreadherziening
4.000.000,-	NWB Bank	03-10-2026
4.000.000,-	NWB Bank	02-04-2025
3.000.000,-	NWB Bank	03-12-2029
3.000.000,-	NWB Bank	04-01-2027

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.

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft binnen haar bestaande leningenportefeuille één extendible lening waarin een zogenaamd embedded derivaat (swaption) is opgenomen. Daarnaast heeft zij de beschikking over een voormalige extendible-lening die in december 2021 is omgezet in een basisrentelening.

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.

	2024	2023
Modified duration leningportefeuille (methodiek SBR Wonen)	15,59	16,54
Marktwaarde leningportefeuille (x 1.000,-) (excl. Embedded derivaten, opgelopen rente en agio basisrentelening)	65.623	60.373
Marktwaarde embedded derivaten	1.676	1.539

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille over 2024 bedraagt 2,52% (2023: 2,51%) inclusief transitorische rente en 2,29% (2023: 2,13%) exclusief transitorische rente.

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen (incl. binnen 1 jaar vervallend) is € 57.553.076 (2023: € 53.837.739) 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 een extendible lening waarin een zogenaamd embedded derivaat is opgenomen. Het binnen het leningscontract ingesloten rentederivaat is niet door De Vooruitgang maar door de bank afgesloten om de afspraken binnen de leningscontracten na te komen. Naar aanleiding van RJ-uiting 2013-15 worden deze derivaten vanaf 2014 in de jaarrekening gewaardeerd.

(in €)	2024	2023
Stand per 1 januari	1.538.764	1.597.923
Mutatie waardering embedded derivaten boekjaar	137.609	-59.159
Agio voormalige extendible lening	0	0
Stand per 31 december	1.676.373	1.538.764

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 €)	2024	2023
Stand per 1 januari	3.695.059	3.795.151
Mutatie waardering embedded derivaten boekjaar	0	0
Agio voormalige extendible lening	-100.092	-100.092
Stand per 31 december	3.594.967	3.695.059

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. Vanaf 1 januari 2014 is voor nieuwe huurders geen waarborgsom meer in rekening gebracht. In 2024 zijn alle waarborgsommen van voor 2014 afgerekend met de huurders.

(in €)	2024	2023
Stand per 1 januari	74.142	78.263
Terugbetaald in boekjaar	-74.142	-4.121
Totaal	0	74.142

KORTLOPENDE SCHULDEN (J)

(in €)	2024	2023
Schulden aan kredietinstellingen	1.284.402	1.117.996
Schulden aan leveranciers	331.680	543.901
Belastingen en premies sociale verzekeringen	455.830	258.766
Overige schulden	6.490	6.525
Overlopende passiva	942.082	846.795
Totaal	3.020.485	2.773.983

22. Schulden aan banken

(in €)	2024	2023
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	1.284.402	1.117.996
Totaal	1.284.402	1.117.996

23. Schulden aan leveranciers

(in €)	2024	2023
Schulden aan leveranciers	331.680	543.901
Totaal	331.680	543.901

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

(in €)	2024	2023
Loonbelasting	42.228	32.822
Omzetbelasting	413.602	225.944
Totaal	455.830	258.766

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 €)	2024	2023
Stand per 1 januari	6.525	6.556
Rentebaten minus bankkosten	-35	-32
Terugbetaald	0	0
Stand per 31 december	6.490	6.525

27. Overlopende passiva

(in €)	2024	> 1 jaar	2023	> 1 jaar
Niet vervallen rente	623.620	0	495.338	0
Vooruit ontvangen huren	30.174	0	37.102	0
Nog te betalen kosten	209.089	0	234.112	0
Sleutels flat	8.083	8.083	8.083	8.083
Inschrijfgelden	71.116	87.494	72.160	48.633
Totaal	942.082	95.577	846.795	56.716

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 2023 is de stand van de huurdebiteuren (woningen) met ca. € 3.100,- 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:

2024

RENTEHERZIENINGS PERIODE	RENTEPERCENTAGES							Totaal
	0-1%	1-2%	2-3%	3-4%	4-5%	5-6%	> 6%	
Rentevast	15.351.623	4.666.667	11.034.786	3.500.000	5.000.000	–	–	39.553.076
1-5 jaar	–	–	–	14.000.000	–	–	–	14.000.000
6-10 jaar	–	–	–	–	–	–	–	0
11-15 jaar	–	–	–	–	–	–	–	0
16-20 jaar	–	–	–	–	4.000.000	–	–	4.000.000
> 20 jaar	–	–	–	–	–	–	–	0
Totaal	15.351.623	4.666.667	11.034.786	17.500.000	9.000.000	0	0	57.553.076

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	–	–	35.837.738
1-5 jaar	–	–	–	14.000.000	–	–	–	14.000.000
6-10 jaar	–	–	–	–	–	–	–	0
11-15 jaar	–	–	–	–	–	–	–	0
16-20 jaar	–	–	–	–	4.000.000	–	–	4.000.000
> 20 jaar	–	–	–	–	–	–	–	0
Totaal	16.380.108	4.833.333	6.124.297	17.500.000	9.000.000	0	0	53.837.738

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande verval kalender 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 €)	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Jaaraflossingen	1.117.996	1.284.402	1.288.293	1.292.293	1.296.403	6.279.387
Eindaflossingen	0	0	0	0	2.500.000	2.500.000
Renteconversies	3.000.000	4.000.000	4.000.000	3.000.000	0	14.000.000

De resterende looptijd van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 21,59 jaar (2023: 23,57 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort 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 rentetarif 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 2022 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. Vooralsnog stelt De Vooruitgang zich op het standpunt dat de fiscale onderhoudsvoorziening ongewijzigd toegepast kan worden. De aangiften vennootschapsbelasting 2023 zal 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 2024 (€ 57,6 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 € 17,2 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 €)	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	9.186.477	8.628.803
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	322.964	311.854
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	105.136	94.857
	9.614.577	9.035.513
Huurderving wegens leegstand (mutaties)	-18.810	-24.079
Huurderving wegens leegstand (sloop/verkoop)	0	0
Huurderving wegens oninbaarheid	733	-13.522
	-18.078	-37.601
Totaal	9.596.499	8.997.912

In 2024 bedroeg de gemiddeld gerealiseerde huurverhoging op DAEB woningen 5,3% (1 juli 2022: 2,2%).

29. Opbrengsten servicecontracten

(in €)	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	123.167	207.250
Derving wegens oninbaarheid	-381	-341
	122.786	206.909

30. Lasten servicecontracten

(in €)	2024	2023
Servicecontracten	261.694	251.928
Toegerekende organisatiekosten	0	0
	261.694	251.928

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 €)	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	584.512	641.293
Overige exploitatielasten parkeergarage	34.786	32.617
	619.298	673.911

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 (in €)	2024	2023
Onderzoek van de jaarrekening	65.824	59.895
Nagekomen onderzoekskosten voorgaand jaar	2.844	-515
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	7.926
	68.668	67.306

32. Lasten onderhoudsactiviteiten

(in €)	2024	2023
Planmatig onderhoud	2.063.910	1.716.201
Mutatieonderhoud	43.188	53.560
Klachtenonderhoud	301.103	302.789
Onderhoud derden	2.408.201	2.072.550
Toegerekende organisatiekosten	694.122	509.376
Totaal	3.102.323	2.581.926

33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in €)	2024	2023
Belastingen exploitatie	687.442	677.412
Verzekeringen	20.343	40.520
Verhuurderheffing	0	0
Contributie Aedes/Huurcommissie	12.294	15.649
Overige kosten	39.904	50.350
Toegerekende organisatiekosten	0	0
	759.983	783.931

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 2024 en 2023 geen woningen verkocht.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE (M)

37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in €)	2024	2023
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	-4.711.588
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	4.610.365	0
Toegerekende organisatiekosten	-395.946	-323.444
	4.214.419	-5.035.032

38. Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in €)	2024	2023
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	0	0
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	0	0
	0	0

39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in €)	2024	2023
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-1.098.962	-46.102.117
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	46.353	-1.293.193
	-1.052.609	-47.395.310

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN (N)

40. Opbrengsten overige activiteiten

(in €)	2024	2023
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	4.344	1.913
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	3.267	3.161
Opbrengsten uit vrijgevallen inschrijfgelden	38.239	23.882
Overig	48.232	1.101
Totaal opbrengst overige activiteiten	94.082	30.057

41. Kosten overige activiteiten

(in €)	2024	2023
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	0	0
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	0	0
	0	0

42. Overige organisatiekosten

(in €)	2024	2023
Bijdrageheffing AW	7.810	7.208
Obligoheffing WSW	15.989	64.474
Overige lasten	378	0
Toegerekende organisatiekosten	681.244	720.512
Totaal overige organisatiekosten	705.421	792.194

43. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

(in €)	2024	2023
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	9.072	9.230
Toegerekende organisatiekosten	146.119	111.170
Totaal leefbaarheid	155.191	120.400

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 €)	2024	2023
Geamortiseerde rente embedded derivaten	-9.526	-9.282
Mutatie reële waarde embedded instrumenten	-137.609	59.159
	-147.135	49.877

45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in €)	2024	2023
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	19.337	62.045
Rente liquide middelen	0	0
Overige rentebaten	157	0
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.494	62.045

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 €)	2024	2023
Project Seinpaal	0	56.406
Project Tase terrein	0	230
Project Maria Goretti	19.337	5.244
Project Zonnesingel	0	165
	19.337	62.045

46. Rentelasten en soortgelijke kosten

(in €)	2024	2023
Rente op leningen kredietinstellingen	-1.403.601	-1.260.947
Agio basisrentelening	100.092	100.092
Borgstellingsvergoeding	-10.786	-22.473
Overige rentelasten	-11.301	-1.382
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-1.325.596	-1.184.710

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 €)	2024	2023
Acute belastingen boekjaar	-519.588	-743.498
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	216.909	354.437
Mutatie latente belastingen	-231.952	-539.216
Totaal belastingen	-534.631	-928.277

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

	Grondslag VPB	ETR in €	ETR in %
Winst voor belasting (winst (+) / verlies (-))	5.928.693	-1.529.603	25,8%
Permanente verschillen			
Niet-aftrekbare gemengde kosten	5.600	-1.445	0,0%
KIA	-17.789	4.590	-0,1%
Niet-aftrekbare rente art. 15b	452.385	-116.715	2,0%
Resultaat voor tijdelijke verschillen	6.368.890	-1.643.173	27,7%
Tijdelijke verschillen			
Waardeveranderingen MVA i.e.	1.052.609	-271.573	4,6%
Waardeveranderingen MVA i.o.	-4.610.365	1.189.474	-20,1%
Afschrijvingsverschil MVA t.d.v.	-2.745	708	0,0%
Fiscale afschrijving MVA i.e.	-6.956	1.795	0,0%
Fiscale afschrijving parkeergarages	-68.575	17.692	-0,3%
Fiscale correctie onderhoud/verbetering	357.684	-92.282	1,6%
Fiscale correctie te amortiseren rente	9.526	-2.458	0,0%
Dotatie fiscale voorziening groot onderhoud	-1.033.446	266.629	-4,5%
Belastbare winst (+) / verlies (-)	2.066.622	-533.188	9,0%
Verliesverrekening	0	0	0%
Belastbaar bedrag	2.066.622	-533.188	9,0%
Effect van afwijkende belastingschijven		13.600	-0,2%
Acute belasting voorgaande jaren		216.909	-3,7%
Mutatie latente belasting huidig jaar		-231.952	3,9%
Totale belastingdruk bate (+) / last (-)	2.066.622	-534.631	9,0%

De effectieve belastingdruk bedraagt 9,0%, terwijl het statutaire belastingtarief 25,8% bedraagt.

De definitieve aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2020 opgelegd. De aangiften t/m 2022 zijn ingediend.

De aangifte 2023 wordt op korte termijn ingediend.

De toegerekende organisatiekosten

Lonen en salarissen (in €)	2024	2023
Salarissen	824.767	600.256
Sociale lasten	125.709	99.062
Pensioenen	96.583	80.211
Totaal lonen en salarissen	1.047.059	779.529

Afschrijvingen (in €)	2024	2023
Afschrijvingen activa ten dienste van exploitatie	52.764	47.760
Totaal afschrijvingen	52.764	47.760

Algemene kosten (in €)	2024	2023
Overige personeelskosten	139.919	123.276
Inleen	301.754	579.875
Huisvestingskosten	24.978	49.407
Kosten rvc	44.001	51.330
Kosten externe controle	68.668	67.306
Fiscale advieskosten	103.382	104.707
Overige advieskosten	180.277	197.662
Automatiseringskosten	359.866	169.268
Digitalisering	0	989
Overige algemene kosten	179.275	134.670
Totaal Algemene kosten	1.402.120	1.478.490

Totaal toe te rekenen organisatiekosten	2.501.943	2.305.779
--	------------------	------------------

Verdeling organisatiekosten (in €)	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	584.512	641.293
Lasten onderhoudsactiviteiten	694.122	509.360
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	395.946	323.444
Overige organisatiekosten	681.244	720.512
Leefbaarheid	146.119	111.170
Totaal toegerekende organisatiekosten	2.501.943	2.305.779

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 11,80 werknemers in dienst (2023: 10,38).

Dit is het aantal fulltime equivalenten. Deze werknemers waren in 2024 allen in Nederland werkzaam (2023: idem).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

(fte)	2024	2023
Bestuur	1,00	1,00
Algemene zaken	1,63	1,61
Financien	2,45	1,61
Wonen	3,44	3,30
Onderhoud	3,00	2,58
Huishoudelijke dienst	0,28	0,28
Totaal fte	11,80	10,38

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 2024 en Beleidsregels WNT 2024.

Het bezoldigingsmaximum in 2024 (in euro's) voor Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is € 124.000,- voor leidinggevende topfunctionarissen en € 12.400,-/€ 18.600,- voor toezichthoudende functionarissen. De genoemde € 18.600,- is van toepassingen op de voorzitter en de € 12.400,- 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 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2024 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 € 121.578,- (2023: € 113.273,-) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

(in €)	2024	2023
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	105.896	98.269
6. Belaste onkostenvergoeding	-	-
7. Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	15.682	15.004
8. Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	-
Totaal	121.578	113.273
Bezoldigingsmaximum	124.000	119.000
Vershil	-2.252	-5.727

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):

2024

(in €)	Mevrouw	De heer	De heer	De heer	De heer
1. Naam functionaris	A.G.M. van Scheppingen -Kemper	N.J. Ettema	J.W.E. Jonk	M.C.P. Tuyp	P.J.S.C. Voorn
2. Functie	Lid rvc	Lid rvc	Lid rvc	Lid rvc	Voorz.
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	6.664	10.416
5. Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
6. Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
7. Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	-	-	-	-
	6.944	6.944	6.944	6.944	10.416
Bezoldigingsmaximum	12.400	12.400	12.400	12.400	18.600
Vershil	5.456-	5.456-	5.456-	5.456-	8.184-

2023

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

5.11 Naar DAEB/niet-DAEB gescheiden Winst-en-verliesrekening 2024 (functioneel)

Ter nadere toelichting is de tevens de Winst- en verliesrekening 2024 opgenomen waarbij onderscheid is gemaakt naar DAEB-activiteiten en Niet-DAEB -activiteiten.

(in €)	2024 totaal	2024 DAEB	2024 niet-DAEB
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (K)			
28. Huuropbrengsten	9.596.499	9.168.399	428.099
29. Opbrengsten servicecontracten	122.786	117.308	5.477
30. Lasten servicecontracten	-261.694	-250.020	-11.674
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-619.298	-558.437	-60.861
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.102.323	-3.015.794	-86.529
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-759.983	-726.080	-33.903
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.975.987	4.735.377	240.609
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (L)			
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 (M)			
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.214.419	4.214.419	0
38. Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0	0
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.052.609	-1.098.962	46.353
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.161.810	3.115.457	46.353
Netto resultaat overige activiteiten (N)			
40. Opbrengst overige activiteiten	94.082	89.885	4.197
41. Kosten overige activiteiten	0	0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	94.082	89.885	4.197
42. Overige organisatiekosten	-705.421	-673.952	-31.469
43. Leefbaarheid	-155.191	-148.267	-6.923
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	-147.135	-147.135	0
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.494	19.494	0
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.325.596	-1.325.596	0
Totaal van financiële baten en lasten	-1.453.237	-1.453.238	0
Resultaat voor belastingen	5.918.030	5.665.262	252.767
47. Belastingen	-534.631	-510.781	-23.850
Resultaat na belastingen	5.383.399	5.154.481	228.917

5.12 Naar DAEB/niet-DAEB gescheiden Kasstroomoverzicht 2024

Ter nadere toelichting is de tevens het Kasstroomoverzicht 2024 opgenomen waarbij onderscheid is gemaakt voor DAEB-activiteiten en Niet-DAEB -activiteiten.

(in €)	2024 Totaal	2024 DAEB	2024 Niet-DAEB
Operationele activiteiten			
Ontvangsten			
1.1 Huurontvangsten	9.553.128	9.151.641	401.488
1.2 Vergoedingen	172.387	166.566	5.820
1.3 Overheidsontvangsten	0	0	0
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	-32.769	-31.663	-1.106
1.5 Ontvangen interest	-25	-25	0
SALDO INGAANDE KASSTROMEN	9.692.721	9.286.519	406.202
Uitgaven			
1.6 Erfpacht	0	0	0
1.7 Betalingen aan werknemers	1.083.001	1.034.972	48.030
1.8 Onderhoudsuitgaven	2.525.966	2.486.161	39.805
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	2.450.966	2.342.270	108.697
1.10 Betaalde interest	1.282.094	1.282.094	0
1.11 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	15.989	15.280	709
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	9.072	8.766	306
1.13 Vennootschapsbelasting	117.751	112.529	5.222
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN	7.484.839	7.282.070	202.769
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.207.882	2.004.449	203.433

(in €)	2024 Totaal	2024 DAEB	2024 Niet-DAEB
MVA uitgaande kasstroom DAEB en niet-DAEB activiteiten			
2.6 Nieuwbouw huur	2.117.602	1.871.414	246.188
2.7 Verbetering bestaand bezit	455.471	455.471	0
2.8 Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	0
2.9 Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0
2.10 Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0
2.11 Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	0
2.12 Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0
2.13 Aankoop grond	2.036.765	1.775.290	261.475
2.14 Investerings overig	65.692	65.692	0
2.15 Externe kosten bij verkoop	0	0	0
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	4.675.530	4.167.867	507.662
2.16 Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.675.530	-4.167.867	-507.662

Financieringsactiviteiten

Ingaand

3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	5.000.000	5.000.000	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	-1.284.663	-1.284.663	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	3.715.337	3.715.337	0
--	------------------	------------------	----------

Mutatie liquide middelen	1.247.689	1.551.918	-304.230
---------------------------------	------------------	------------------	-----------------

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2023	1.585.391
Zeer liquide effecten per 31 december 2023	0
Geldmiddelen per 31 december 2023	1.585.391
Mutatie liquide middelen volgens het kasstroomoverzicht	1.247.689
Liquide middelen per 31 december 2024	2.833.080
Zeer liquide effecten per 31 december 2024	0
Geldmiddelen per 31 december 2024	2.833.080

5.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenis na balansdatum – huurbevriezing gereuleerde huren 2025–2026

Op 15 april 2025 heeft het kabinet besloten dat de huren in de gereuleerde huursector in zowel 2025 als 2026 worden bevroren. Dit betekent dat woningcorporaties in deze jaren geen reguliere jaarlijkse huurverhoging mogen doorvoeren. Deze maatregel is genomen ná balansdatum en kwalificeert als een gebeurtenis die geen nadere informatie geeft over de feitelijke situatie op balansdatum, zoals bedoeld in RJ 160.404.

De maatregel is naar verwachting van invloed op de toekomstige huurinkomsten en daarmee op de beleidswaarde van het vastgoed. Ook kan dit effect hebben op de investeringscapaciteit en de kasstromen.

De jaarrekening 2024 is opgesteld op basis van de inzichten per balansdatum. De gevolgen van deze maatregel worden in 2025 verwerkt. Gezien de potentiële impact op de financiële positie en beleidswaarde wordt deze gebeurtenis als materieel beschouwd en daarom toegelicht in deze jaarrekening.

Het plan om de huren van corporatiewoningen te bevroren kent zo veel tekortkomingen, dat de Raad van State het negatiefste oordeel heeft toegekend.

Het wetsvoorstel is onzorgvuldig tot stand gekomen en leidt tot een ongelijke behandeling van huurders.

Woonminister Mona Keijzer heeft de ingewikkelde opdracht gekregen om de huurbevriezing voor 1 juli te regelen.

Met de uitspraak van de Raad van State wordt de kans dat de huren daadwerkelijk worden bevroren steeds kleiner.

Woonminister Keijzer hoeft het advies van de Raad van State niet op te volgen, maar bij een negatief oordeel (dictum D) is de kans klein dat de Eerste Kamer zal instemmen met het plan. Bij een dictum D is sprake van ernstige bezwaren en advies is: dien de wetsvoorstellen niet in.

Op 3 juni 2025 heeft de minister besloten dit advies te volgen en heeft bevestigd het wetsvoorstel niet te indienen.

5.14 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is opgesteld door het bestuur op 4 juni 2025.

w.g. A.F.C. de Boer

Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 4 juni 2025.

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

Voorzitter

w.g. N.J. Ettema

Lid

w.g. M.C.P. Tuijp

Lid

w.g. J.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 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2024 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 onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. 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 waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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:
250024



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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 Stichting Woningbeheer De Vooruitgang en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur en de raad van commissarissen inspelen op risico'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 het verslag van de raad van commissarissen en de aandachtsvelden waarin zij op reflecteert. Tevens verwijzen wij naar de paragraaf Governance waarin bestuur en raad van commissarissen ingaan op de beheersing van de risico's binnen de organisatie en hoe zij hier op ingaan.

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 journalposten en het maken van schattingen.
- Wij hebben journalposten 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;
- Volkshuisvestelijk verslag; en
- 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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens;

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag 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 gereede 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 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:



- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van 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, 4 juni 2025

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend,

H. Hollander RA

7

Bijlagen

7.1 Kengetallen over de afgelopen vijf jaren

Gegevens woningbezit	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal woningen 01-01	1.313	1.259	1.223	1.211	1.184
• Aantal opgeleverd	0	54	36	12	27
• Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
• Aantal gesplitst	-	-	-	-	-
• Aantal verkocht	-	-	-	-	-
• Aantal gesloopt	-	-	-	-	-
Aantal woningen 31-12	1.313	1.313	1.259	1.223	1.211
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkoop	64	124	135	171	159
Betaalbaar	1.090	1.033	986	942	827
Duur tot huurtoeslaggrens	131	128	110	86	197
Duur boven huurtoeslaggrens	28	28	28	24	28
Totaal	1.313	1.313	1.259	1.223	1.211
Energie prestatie (EP2)(kWh/m2)					
Gemiddelde Energie prestatie (EP2)	147,2	157,5	168	174,1	-
Kwaliteit					
Aantal gevallen mutatieonderhoud	50	74	58	77	63
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	229	277	289	250	230
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.605	1.335	1.470	1.541	1.024
Toegerekende organisatiekosten	529	396	376	361	285
Totaalkosten onderhoud per woning	2.363	2.008	2.134	2.152	1.539
Onderhoudskosten x € 1.000,-	3.102	2.582	2.649	2.630	1.882
Investeringskosten x € 1.000,-	2.572	9.593	8.496	5.433	7.292
Totaal vastgoed x € 1.000,-	5.675	11.078	11.145	8.063	9.174
In % huur	59%	127%	123%	94%	112%
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad	3,8%	5,1%	5,1%	6,4%	5,3%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,35%	0,41%	0,48%	0,43%	0,24%
Huurderving in % jaarhuur	0,19%	0,42%	0,42%	0,25%	0,17%
Toewijzingen < € 48.625,-	98%	88%	98%	92%	91%
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	74	73	81	76	75
Liquiditeit	0,94	0,57	0,58	2,22	2,24
Rentabiliteit eigen vermogen*	1,40	1,48	0,78	2,04	1,60
Rentabiliteit vreemd vermogen *	2,00	1,75	1,83	1,83	1,97
Rentabiliteit totaal vermogen *	1,55	1,55	0,98	1,97	1,74
Loan to value (beleids/bedr.waarde)	33,1%	39,7%	47,0%	37,0%	34,0%
Loan to value (marktwaarde)	23,6%	22,0%	16,7%	19,0%	17,8%
ICR (Rentedeckingsgraad)	2,7	3,5	2,2	2,4	3,5
Portefeuille rendement in %	1,4	0,93	0,82	1,23	1,56
Operationele kasstroom per woning	2.658	2.051	1.823	1.931	2.935
Voldoet aan eisen kredietwaardigheid WSW	JA	JA	JA	JA	JA

* exclusief waardeveranderingen

7.2 Begroting versus realisatie 2024 x € 1.000,-

(x 1.000 €)	Begroting 2024	Realisatie 2024	Vershil 2024	%
Huren	9.494	9.596	102	101,1%
Opbrengsten servicecontracten	148	123	-25	83,0%
Netto verkoop	0	0	0	0,0%
Overige opbrengsten	40	94	54	235,2%
Totaal opbrengsten	9.682	9.813	131	101,4%
Lonen en salarissen	-1.090	-1.266	-176	116,2%
Sociale lasten	-137	-126	11	91,8%
Pensioen	-120	-97	23	80,5%
Lasten onderhoud	-2.531	-2.408	123	95,1%
Lasten servicecontracten	-220	-262	-42	119,0%
Afschrijvingen	-39	-53	-14	135,3%
Leefbaarheid	-11	-9	2	82,5%
Overige beheerkosten	-748	-960	-212	107,3%
Overige exploitatielasten	-884	-803	81	90,8%
Totaal bedrijfslasten	-5.780	-5.983	-203	103,5%
Exploitatieresultaat	3.902	3.830	-72	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.307	3.558	-9.749	26,7%
Geactiveerde rente	0	19	19	100,0%
Mutatie embedded derivaten	0	-147	-147	100,0%
Geamortiseerde rente	91	100	9	110,0%
Rentelasten	-1.599	-1.442	157	90,2%
	-1.508	-1.469	39	97,4%
Resultaat voor belastingen	15.701	5.918	-9.783	38%
Vennootschapsbelasting	-580	-535	45	92%
Resultaat na belastingen	15.121	5.384	-9.737	36%

Het gerealiseerde resultaat over 2024 wijkt aanzienlijk af van de begroting. Voornaamste oorzaak zijn de niet gerealiseerde negatieve waardeveranderingen welke ruim € 9,7 miljoen lager zijn dan begroot. Grote afwijkingen verder zijn hogere kosten automatisering door implementatie systemen en hogere personele lasten door genoodzaakte externe inhuur van 2 medewerkers.

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