

Een jaar vol verandering

JAARSTUKKEN 2023



Inhoud

Bestuursverslag/Volkshuisvestingsverslag	3
1. Voorwoord.....	4
2. Vryleve in control	5
3. Verslag directeur-bestuurder	6
5. Ambities Vastgoed.....	19
6. Ambities Financiën	24
7. Ambities Bedrijfsvoering	25
8. Risicomanagement	26
9. Verklaring van het bestuur	28
10. Verslag van de Raad van Commissarissen.....	29
11. Verslag Personeelsvertegenwoordiging (PVT)	36
Jaarrekening 2023	38
12.1 Balans (na winstbestemming) per 31 december 2023.....	39
12.2 Functionele winst- en verliesrekening 2023	40
12.3 Winst- en verliesrekening Daeb en Niet-Daeb gesplitst.....	41
12.4 Kastroomoverzicht (directe methode)	42
12.5 Gesplitst kastroomoverzicht.....	43
12.6 Waarderingsgrondslagen jaarrekening	44
12.7 Toelichting op de balans per 31 december 2023	59
12.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening 2023.....	66
12.9 Overige gegevens	73
12.10 Controle verklaring	74
Bijlage 1; kengetallen	79
Bijlage 2; Afkortingen	80

Bestuursverslag/Volkshuisvestingsverslag

1. Voorwoord

Als titel van dit jaarverslag heb ik gekozen voor 'een jaar vol verandering'. De wereld om ons heen verandert iedere dag maar ik doel nu vooral op de veranderingen binnen Vryleve. Zo was het een jaar van de nodige personele veranderingen. Dirk Hoogland geniet -na vanaf 1 juni 2009 actief te zijn geweest voor Vryleve- vanaf 1 september 2023 van zijn pensioen. Ed de Haas, de financieel manager/controller met een vergelijkbaar aantal dienstjaren, ging hem eerder dat jaar voor. Dirk Derksen heeft het stokje van Ed de Haas overgenomen en ik van Dirk Hoogland. Onze manager vastgoed is sinds maart 2023 uitgevallen vanwege ziekte. Personele veranderingen die invloed hebben op wat we als Vryleve doen en zijn, veranderingen die veel hebben gevraagd van alle collega's. Ieder heeft zich ingezet om naast het eigen werk ook het werk van de vertrokken of zieke collega's op te vangen. Dat was geen eenvoudige opgave maar het is gelukt. En dat zegt veel over de betrokkenheid en flexibiliteit van alle collega's in het team Vryleve. Een goed team met een groot hart voor de volkshuisvesting op het Gelders Eiland!

In dit jaarverslag geven we aan hoe we zijn omgegaan met de veranderingen en ontwikkelingen in 2023 en welk effect die veranderingen en ontwikkelingen hebben op de voorgenomen activiteiten voor 2024 en de jaren daarna. In de jaarrekening wordt zichtbaar gemaakt wat dit betekende voor de realisatie van de begroting én wat dit betekent voor onze parameters naar de toekomst.

Naast alle veranderingen is het werk 'gewoon' doorgegaan. In dit jaarverslag kunt u lezen waar we het dan over hebben. Bijna alles wat we ons hadden voorgenomen is gelukt, enkele zaken schuiven we door naar 2024. En wat niet is gelukt, had vooral te maken met invloeden van buitenaf. Denk bijvoorbeeld aan netcongestie die de overgang naar all-electric of de aanleg van een warmtenet er niet gemakkelijker op maakt.

Ook hebben we ons samen met Baston Wonen, Plavei en de gemeente Zevenaar, samen ook met onze HBV's ingezet om in 2023 tot betere prestatieafspraken te komen. Dat is nog niet zichtbaar in de afspraken voor 2024 maar we hebben wel de bodem gelegd om voor de jaren daarna tot een andere vorm van prestatieafspraken te komen. Dan kunnen we ook aansluiten bij de nieuwe woonzorgvisie die naar verwachting medio 2024 door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Het thema 'woningnood' is op de agenda blijven staan. Door de toenemende stroom vluchtelingen en het uitblijven van het versnellen van woningbouw is de nood alleen maar hoger geworden.

Dit was de reden dat wij als corporaties in de besprekingen voor de prestatieafspraken 2024 - met de gemeente en de huurdersverenigingen - met succes het versnellen van nieuwbouw als hoge prioriteit opgenomen wilden zien.

Of wij goed zijn omgegaan met alle veranderingen is niet aan ons om te beoordelen. Maar met elkaar hebben we veel gedaan in 2023. Ook veel in samenwerking met anderen. Met elkaar waren we in staat keuzes te maken, hoe lastig soms ook, die hebben geleid tot hetgeen u in dit jaarverslag kunt lezen. Ik wil een ieder die hierin heeft bijgedragen hartelijk bedanken. Samen hebben we hard gewerkt om datgene te doen wat onze huurders van ons mochten verwachten!

Lobith, 29 mei 2024

René Lemein
Directeur-bestuurder

2. Vryleve in control

Vryleve werkt hard om bij haar werkzaamheden in control te zijn en te blijven. Dat de in een jaar geplande activiteiten ook daadwerkelijk plaats vinden en dat dit gebeurt in lijn met de vastgestelde begrotingen.

Wij hebben ons eigen beeld hierbij. Gelukkig hoort bij het systeem waarbinnen we werken ook externe controles, uitgevoerd door partijen die er echt objectief in staan. Jaarlijks gebeurt dit door de Autoriteit Woningcorporaties (AW), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en natuurlijk door onze accountant.

‘Share Impact’ onze accountant verstrekte ons haar Managementletter Interimcontrole 2023 in concept (ML). In deze ML rapporteerde zij ons of er vanuit hun natuurlijke adviesfunctie nog verbeterpunten zijn voor onze interne beheersing en de financiële bedrijfsvoering van Vryleve. De accountant constateert dat de Administratieve organisatie en Interne Beheersing toereikend is en dat de processen goed worden uitgevoerd. Natuurlijk hebben zij wel mogelijkheden benoemd tot verbetering, zoals:

- het beschrijven van de belangrijkste beheersmaatregelen en processen in een handboek AO
- het (fraude)risicomanagement verder te formaliseren en dat ook vast te leggen
- opstellen van een IT-calamiteitenplan bij bijvoorbeeld een cyberaanval

Het WSW geeft in haar beoordeling aan dat het risicoprofiel van Vryleve vergelijkbaar is gebleven aan het profiel van 2022. Omdat ons risicoprofiel ten opzichte van het sectorgemiddelde iets hoger ligt blijft het WSW spreken van een licht verhoogd risicoprofiel. Dit wordt onder andere veroorzaakt door het inzicht in de kwaliteit van onze voorraad. De funderingsproblematiek, zo geeft het WSW aan, vraagt extra aandacht en investeringen.



Het AW voert jaarlijks een onderzoek uit op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader AW-WSW, waarbij de AW zich met name richt op de Governance van de corporatie. In 2023 hebben we de toezichtbrief 2023 ontvangen. Hierin wordt aangegeven dat het onderzoek geen aanleiding geeft tot een nader onderzoek. De risico inschatting voor Vryleve is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

De drie externe ‘controles’ geven dus een positief beeld terug. Natuurlijk en dat is ook goed zijn er enkele verbeter- en/of aandachtspunten benoemd. Deze hebben we benoemd in ons jaarplan 2024 en we bewaken de uitvoering daarvan.

3. Verslag directeur-bestuurder

Ook al hebben we in 2023 veel personele veranderingen gezien, we blijven als Vryleve doen waar voor we zijn, het aanbieden van voldoende, betaalbare woningen, het goed onderhouden van ons bezit en het bijdragen aan leefbare wijken en buurten.

Het bestuur

Na een dienstverband van ruim 14 jaar is Dirk Hoogland op 1 september 2023 opgevolgd door René Lemein. Dirk Hoogland vervulde in 2023 de volgende nevenfuncties:

- secretaris van de Koninklijke Schaakbond
- voorzitter van het organisatiebestuur van het Open Nederlands Kampioenschap Schaken

Nevenfuncties die allen niet in strijd zijn met de belangen van Vryleve.

René Lemein heeft geen nevenfuncties.

De organisatie

We zijn het verslagjaar begonnen met een team van 18 personen (16,9 volledige werkplekken (FTE)). In 2023 hebben er diverse personele mutaties plaatsgevonden, los van aanpassingen van het aantal werkuren:

- Met ingang van 19 juni is de afdeling Vastgoed uitgebreid met één administratief medewerkster voor 16 uur per week.
- Vanaf 1 maart geniet Ed de Haas van zijn pensioen. Dirk Derksen heeft vanaf 1 maart de rol van manager financiën / controller op zich genomen.
- Vanaf 1 september geniet Dirk Hoogland van zijn pensioen, René Lemein heeft hem vanaf 1 september opgevolgd als directeur-bestuurder.

Als gevolg van de mutaties bestond de formatie ultimo 2023 uit 18 personen goed voor 15,9 FTE.

Het ziekteverzuimpercentage voor 2023 kwam uit op 6,03 % en was als volgt onderverdeeld:

- kort verzuim: 0,55 %
- middel verzuim: 0,37 %
- lang verzuim: 5,11 %

In totaal betrof het 11 ziekteverzuimmeldingen, gedaan door 9 personen. Lang verzuim betreft 1 werknemer.

Samenwerking

Samenwerking heeft een duidelijke meerwaarde voor corporaties. Gezien dezelfde primaire doelstellingen en de gemaakte afspraken op sectorniveau hebben we te maken met dezelfde taken, opdrachten, uitdagingen en problemen. We kennen niet de concurrentie zoals in het bedrijfsleven, dus alle reden om gezamenlijk aan de slag te gaan, kennis te delen en elkaar op de hoogte te houden. Vryleve maakte in 2023 onderdeel uit van twee (regionale) samenwerkingsverbanden: Woonkr8 en Kan-Oost.

Woonkr8

Alle in ons werkgebied actieve corporaties maken deel uit van Woonkr8. Doelstelling van dit samenwerkingsverband is dat corporaties die iets gezamenlijk willen opzetten/uitzoeken/uitvoeren hiertoe een coalitie vormen. Enkele voorbeelden van eerder gevormde coalities zijn 'Passend toewijzen', 'Collectieve woonvormen', 'Woonruimteverdeling' en 'arbeidsmobiliteit'.

Wij maken deel uit van de coalitie 'arbeidsmobiliteit' en houden ons, mede via de andere samenwerkingsverbanden, op de hoogte van de ontwikkelingen bij de andere coalities. Ook stemmen we als regio af hoe we ons willen verhouden tot de provincie Gelderland.

In 2023 is binnen Woonkr8 veel tijd gestopt in o.a.:

- de contacten met de Groen Metropoolregio (GMR)
- de vraag hoe we als woningcorporaties in de toekomst regionaal samen willen werken
- de vernieuwing van de huisvestingsverordening (zowel regionaal als gemeentelijk)



Kan-Oost

Dit samenwerkingsverband bestaat uit de in de Liemers actieve corporaties Woonservice IJsselland (Doesburg), Plavei (o.a. Zevenaar), Baston Wonen (Zevenaar) en Vryleve. Onderwerpen die in dit overleg aan de orde kwamen zijn o.a.:

- delen van inzicht in opgave en middelen (in hoeverre kan elke corporatie voldoen aan de opgave die voor hem ligt?)
- samenwerkingskansen binnen Kan-Oost
- de landelijke prestatieafspraken
- samenwerking binnen Woonkr8
- de stand van zaken van de verschillende werkgroepen

De drie in Zevenaar actieve corporaties hebben een apart overleg waarin zij de Zevenaar-specifieke zaken met elkaar bespreken. In 2023 ging het o.a. over:

- de prestatieafspraken
- huisvesting en begeleiding van statushouders
- de ambities van gemeente en corporaties op het gebied van duurzaamheid en gezamenlijke verwachtingen daarbij

De Gemeente

Het nieuwe college is in 2022 van start gegaan. Met de gemeente Zevenaar, de collega corporaties Baston Wonen en Plavei én de huurdersverenigingen zijn in december 2022 Prestatieafspraken voor 2023 ondertekend. Anders dan voorgaande jaren werkten we in 2023 aan 3 procesafspraken om de samenwerking effectiever te maken met elkaar (1), wat betreft het toevoegen van nieuwe woningen (2) en met een nieuwe en gedragen woonvisie als basis (3). De actiepunten voor 2023 kwamen in een bijlage.

Hoewel geen officiële evaluatie heeft plaatsgevonden constateren we dat:

ad 1. Onder begeleiding van onderzoeksbureau Companen een onderling gesprek op gang kwam, dat de verschillende belangen en kaders duidelijk maakte. Dit leidde tot meer onderling begrip en beweging in de handelingsruimte met elkaar.

ad 2. Het overleg tussen gemeente en ons als corporatie over nieuwbouwprojecten in diverse fasen van ontwikkeling vindt vaker plaats. Er worden onderling ook duidelijkere afspraken gemaakt. Dit leidt ertoe dat we sneller tot een oplossing komen als zaken zich voordoen. Bezwaar en beroep processen laten zich nog steeds erg lastig versnellen. We zetten ons samen in om deze te voorkomen.

ad 3. De gemeente heeft de geldende woonvisies geactualiseerd en is in de afrondende fase. Er zijn in 2023 veel inspraakmogelijkheden geweest, zeker ook voor ons als corporatie. De conceptversie is veelbelovend. In mei 2024 wil de gemeente met de nieuwe woon(zorg)visie gaan werken.

We zien de volgende resultaten aan de hand van onze overige actiepunten:

- Voorraad sociale huurwoningen:
 - o de voorbereiding Waaijakkers (Aerd), Hoogeweg (Pannerden) en WSC Pannerden was daadwerkelijk in gang;
 - o Vryleve heeft geen flexwoningen opgeleverd.
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid:
 - o we hebben meer woningen via loting verhuurd en zien dat het aandeel starters in de groep nieuwe huurders groter is.
 - o we hebben minimaal 85% toegewezen aan de doelgroep. De ruimte van 15% hebben we niet in overleg met de gemeente benut.
- Huisvesting bijzondere doelgroepen:
 - o onder de naam Paradijsvogels is breed overleg opgestart om overlast gevende inwoners met extra begeleiding naar een bewonersluwe omgeving te kunnen verhuizen. Dit overleg loopt door in 2024.
- Verduurzaming: geen gezamenlijke resultaten op gestelde doelen geboekt.
- Samenleving:
 - o de pilots 'wijkgericht werken' in de wijken De Methen en Babberich zijn goed verlopen, Vryleve heeft hierin ook inbreng gehad. Ze lopen nog door in 2024. De gemeente heeft nog geen besluit genomen over de uitrol van de werkwijze naar andere wijken en dorpen in de gemeente Zevenaar.

In 2023 hebben we verder samen gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2024. We zijn trots op wat we met elkaar bereikt hebben, en we hebben afspraken gemaakt hoe het proces van de totstandkoming en bewaking in 2024 verder verbeterd kan worden. Om echt stappen te maken hebben we de prestatieafspraken 2024 vooralsnog beperkt gehouden tot:

- het komen tot genoemde procesafspraken
- per kwartaal monitoring van de afspraken door de werkgroep
- de managementlaag binnen de organisaties wordt actiever betrokken en zij betrekken ook de medewerkers, zodat de afspraken een onderdeel worden van de organisaties
- komen tot effectievere en snellere bouwprocessen
- op inhoud vertaald in huisvesting bijzondere groepen, betaalbaarheid, beschikbaarheid, samenleving en verduurzaming.

De Huurders Belangen Vereniging (HBV)

Het contact met de HBV is en blijft intensief op diverse niveaus. Op bestuurlijk niveau vindt er regelmatig informeel overleg plaats tussen de voorzitter van de HBV en de bestuurder van Vryleve waarin actualiteiten besproken worden, kennis wordt gedeeld en diverse overleggen worden voorbereid.

Daarnaast is er in het kader van de voortgang en totstandkoming van nieuwe prestatieafspraken ook intensief contact geweest tussen betrokkenen van de HBV en Vryleve.

Onderwerpen die in de bijeenkomsten tussen de voorzitter en de bestuurder aan de orde kwamen waren, ook ter voorbereiding op het overleg tussen het bestuur van de HBV en de bestuurder van Vryleve, o.a.:

- de voortgang van de beoogde acties van de HBV (al dan niet in samenwerking met Vryleve)
- de prestatieafspraken
- maatregelen die genomen kunnen worden met betrekking tot klimaatadaptatie
- de bestuurlijke veranderingen binnen Vryleve
- de opbouw van de meerjarenbegroting
- de bouwplannen

- herstructurering van de Kanaalstraat, Pannerden
- de jaarlijkse huurverhoging
- verandering in regelgeving en gevolgen ervan voor huurders op korte en lange termijn, bijvoorbeeld de eenmalige huurverlaging

Hierbij is het fijn om geregeld te vernemen dat de ondersteuning, zoals het notuleren van vergaderingen en het delen van kennis, zeer op prijs gesteld wordt.

Vryleve als Maatschappelijk Verantwoord Ondernemer (MVO)

In ISO 26000, de richtlijn voor MVO, wordt MVO gezien als de bereidheid van een organisatie om verantwoordelijkheid te nemen voor de gevolgen van haar activiteiten en beslissingen op de mens, milieu en maatschappij en daar verantwoording over af te leggen.

Het recht op huisvesting is opgenomen in de Grondwet. De wijze waarop de mens is gehuisvest speelt een belangrijke rol in het welzijn van de mens. Als corporatie is het huisvesten van mensen één van de primaire taken. Al onze werkzaamheden en beslissingen hebben met het huisvesten van onze huurders te maken.

Nadenken over de effecten van ons handelen voor het milieu moet als Verantwoord Ondernemer een vast onderdeel zijn in onze keuzevorming. Dit kan grote en kleine onderwerpen betreffen. Het gaat over het scheiden van afval op kantoor, het papierloos vergaderen, maar ook over materiaalgebruik en maatregelen om in het kader van klimaatadaptatie en het gasloos en energieneutraal krijgen van onze woningen in 2050.

Vryleve maakt duidelijk onderdeel uit van de maatschappij. Dat onze omgeving Vryleve ziet als een maatschappelijk betrokken ondernemer blijkt wel uit de uitnodigingen die we ontvangen. Dan gaat het bijvoorbeeld om bijeenkomsten georganiseerd door gemeente of zorg- en welzijnsinstellingen, maar ook om mee te denken over nieuwe initiatieven op het vlak van duurzaamheid of dorpsontwikkeling.

Inzet middelen

In 2023 zijn de huuropbrengsten licht gestegen tot ruim 10,9 mio. In totaliteit bedroeg de omzet (excl verkopen) 11,0 mio. De totaal uitgaande gelden ten behoeve van de operationele activiteiten (onderhoud, rente, belastingen en salarissen) bedroeg 9,1 mio. Dit betekent dat we operationeel gezien 1,9 mio meer ontvangen hebben dan uitgegeven.

Ten opzichte van 2022 is dit slechts 0,1 mio lager. Ten opzichte van 2022 valt op dat de uitgaven voor overheidsheffingen in 2023 0,6 miljoen lager waren en de uitgaven van onderhoud 0,5 miljoen hoger. We weten dat de financiering van gewenste activiteiten door corporaties, zoals nieuwbouw en verduurzaming, onder druk staat. In 2024 willen we onze begroting meer inrichten vanuit vastgoed.

De gerealiseerde waarden van de verschillende parameters ultimo 2023 bevestigen dit beeld:

- | | | |
|---------------------------|--------|-------------|
| • Interest Coverage Ratio | 1,95 | norm > 1,4 |
| • Loan to Value | 0,49 | norm < 0,85 |
| • Solvabiliteit | 68,6 % | norm > 15 % |
| • Dekkingsratio | 31,4 % | norm < 70 % |

De uitkomsten hebben ons niet verrast. Net als voorgaande jaren zijn we in staat gebleken een realistisch jaarplan en bijbehorende begroting op te stellen. Ons jaarplan hebben we voor zover mogelijk uitgevoerd. Het verschil in resultaat tussen begroting en realisatie (27,4 mio) wordt dan ook voor het grootste gedeelte (27 mio) veroorzaakt door wijziging in de waardeverandering van ons bezit en aanpassing van de vennootschapsbelasting.

De Interest Coverage Ratio is afgenomen van 2,02 in 2022 naar 1,95 in 2023. Deze minimale afname wordt veroorzaakt door een afname van de kasstroom als gevolg van een hogere uitgaande

kasstroom. De indicator geeft aan in hoeverre je met je operationele kasstromen in staat bent om je rentelasten te betalen.

De Loan to Value is gestegen van 0,46 naar 0,49. De indicator geeft de verhouding weer tussen de beleidswaarde van het bezit en de hoogte van de leningen van de corporatie. Belangrijkste reden van de stijging is de fors hogere disconteringsvoet (handboek marktwaardering 2023).

De norm van het WSW is maximaal 0,85. De beleidswaarde is een directe afgeleide van de marktwaarde waarbij huur, onderhoud en beheerskosten volgens de eigen kasstromen van de corporatie bepaald worden.

De solvabiliteit is bepaald op basis van de verhoudingen tussen het eigen- en vreemd vermogen zoals weergegeven in de balans.

De dekkingsratio is bepaald op basis van de verhouding tussen de meest recente marktwaarde van het bezit en de lening portefeuille.

Gezien de resultaten van ons financieel beleid, de mate waarin we als organisatie 'in control' zijn geven ons alle vertrouwen dat we borging zullen krijgen voor onze financieringsbehoefte ten behoeve van onze volkshuisvestelijk opgaven in de komende jaren.



In de jaarrekening is te lezen dat we beschikken over een aanzienlijke herwaarderingsreserve per 31 december 2023 van 131,2 mio (2022 155,1 mio). De reserve is als gevolg van een afname van de marktwaarde van het bezit in exploitatie afgenomen ten opzichte van 2022. In principe kan deze reserve vrijkomen bij verkoop of sloop van het betreffende vastgoed en de hoogte wordt beïnvloed door de hoogte van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

Het algemeen beleid van Vryleve is gericht op langdurige verhuur van het vastgoed, en zeer kleinschalige verkoop. In het huidige Strategisch Voorraad Beheer is voor de komende jaren geen sloop opgenomen. We hebben in de 2^e helft van 2023 besloten de oneven nummers in de Kanaalstraat in Pannerden te herstructureren. Waar deze 20 woningen een aantal jaren geleden waren voorzien aardgasvrij te maken, bleek tijdens het ontwikkelen van plannen dat deze woningen te maken hebben met ernstige vochtproblematiek. Na onderzoek is de conclusie getrokken dat herstructurering de beste keuze is voor deze woningen. We hebben de huurders in december over deze uitkomst geïnformeerd.

De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het "Handboek modelmatig waarderen" bepaald en voldoet daarmee aan de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vryleve. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex-gewijze) verkoop of huurstijgingen in 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. Als gevolg hiervan heeft de herwaarderingsreserve voor het overgrote deel een permanent karakter. In de jaarrekening is het bezit in exploitatie ingedeeld in DAEB en niet DAEB. Deze verdeling heeft betrekking op woningen welke bij de laatste toewijzing verhuurd werden onder (DAEB) of boven (niet DAEB) in relatie tot de op dat moment geldende huurtoeslaggrens. Onder het niet DAEB-gedeelte zijn ook het verhuurd bedrijfsmatig onroerend goed en de parkeervoorzieningen opgenomen.

In de jaarrekening is de waarde van het verhuurde bezit gewaardeerd tegen marktwaarde en is bepaald op 221 mio. Deze marktwaarde is gebaseerd op een mix van huur- en verkoopwaarde. Op complex niveau wordt bepaald welke waarde de hoogste is en deze wordt opgenomen:

- De huurwaarde is gebaseerd op de kasstromen van de komende vijftien jaar vermeerderd met een eindwaarde. De parameters voor de kasstromen zijn daarbij landelijk bepaald waarbij er regionale/provinciale aanpassingen plaats vinden.
- De verkoopwaarde is een afgeleide van de WOZ-waarde van het bezit aangepast met kosten welke noodzakelijk zijn om te verkopen.

Een belangrijke factor in de keuze tussen verkoop en huur is de mutatiegraad van een complex omdat ervan uitgegaan wordt dat je alleen kunt verkopen als een woning muteert. Er is in dit rekenkundig model geen rekening gehouden met verkoop aan zittende huurders.

De waarde van het bezit einde verslagjaar is met 10,4% afgenomen ten opzichte van het vorige jaar. Deze daling wordt met name veroorzaakt door een hogere disconteringsvoet (0,4% gestegen) conform het handboek marktwaardering 2023.

De beleidswaarde van het bezit einde verslagjaar is met 5% (7,8 mio) afgenomen ten opzichte van het vorige jaar. Belangrijkste oorzaak van deze daling is de hoger ingerekende disconteringsvoet, daarnaast een hoger ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm ten opzichte van 2022.

De actuele waarde van het bezit, uitgaande van de aanslag onroerend zaakbelasting in 2024 (waarde peildatum 1-1-2023) bedroeg 284,0 mio (2023 264,0 mio).

Het bestuur van Vryleve heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de marktwaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de beleidswaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 73,2 miljoen. Dit impliceert dat circa 46% van het totale eigen vermogen (2022 48%) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Dit bedrag van de marktwaarde/eigen vermogen wordt niet in aanmerking genomen bij de bepaling van de Loan to Value.

In de kasstromen waarop de beleidswaarde is gebaseerd zijn de uitgaven welke Vryleve moet doen in het kader van duurzaamheid niet opgenomen, reden hiervoor is dat investeringen niet meegenomen worden (uiteeraard zijn deze uitgaven/investeringen wel in de meerjarenbegroting verwerkt). Deze investeringen hebben omdat zij nagenoeg geen inkomsten genereren een materieel effect op de kasstromen van de komende jaren en dus op het resultaat/eigen vermogen. Hierdoor zal het niet realiseerbaar gedeelte van de herwaardering toenemen.

Er is in verband met de onzekerheid van realisatie en de zeer lange termijn waarop realisatie kan plaats vinden geen latente belastingverplichting gevormd voor het bezit. In totaliteit is de fiscale boekwaarde van het bezit 36 miljoen lager dan de marktwaarde. Dit verschil is daarom fiscaal niet verrekenbaar in het geval van vervreemding en/of een calamiteit. Het bedrag ligt in lijn met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

De doelstelling van Vryleve is de haar, door de huurders, beschikbaar gestelde middelen in te zetten voor de volkshuisvesting. Voor zover wij zelf de regie hebben over de uitgaven doen wij dit ook. Tegelijkertijd is het helaas een hard gegeven dat onze regierol steeds kleiner wordt. De bestemming van de beschikbare middelen wordt steeds meer direct of indirect bepaald door de regelgeving.

4. Ambities Wonen

Vier belangrijke taakvelden die horen bij het werkterrein van Vryleve hebben betrekking op het wonen en zullen dus in dit hoofdstuk aan de orde komen. Deze vier zijn:

1. Het passend huisvesten van de primaire doelgroep;
2. Het betrekken van bewoners;
3. Het tot stand brengen van huisvesting voor personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben (wonen en zorg);
4. Het bijdragen aan de leefbaarheid.

1. Passend huisvesten

2. Gemiddelde huurverhoging van 0,2% onder inflatie realiseren

4.1 Het passend huisvesten van de primaire doelgroep

De Woningwet schrijft voor dat Vryleve een passende woning moet toewijzen aan tenminste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag (op basis van hun inkomen).

Een passende woning in 2023 is voor 1- en 2 persoonshuishoudens een woning met een huurprijs lager dan € 647,19. Voor 3 of meer persoonshuishoudens moet de huurprijs lager dan € 693,60 zijn. Dit zijn de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Naast deze grenzen voor de huurprijs is het inkomen van belang om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Hieronder is in het kort weergegeven welke inkomensgrenzen er gelden voor de huurtoeslag.

1 persoonshuishoudens maximum gezamenlijk jaarinkomen: € 25.475,-

2 of meer persoonshuishoudens maximum gezamenlijk jaarinkomen: € 34.575,-

De balans is opgemaakt voor wat betreft de toewijzingen die Vryleve heeft gedaan van januari t/m december 2023. Een vergelijk tussen de gerealiseerde percentages en de vereiste percentages leert dat het passend toewijzen geheel conform de wettelijke en regionale vereisten is geschied.

Wettelijke of regionale vereisten	Gerealiseerd
Passend toewijzen <i>95% moet passend toegewezen worden</i>	98,7%
Staatssteun regel <i>Min. 85% verhuurd aan inkomens < € 44.035 (1 pers) <48.625 (meer)</i> <i>Max. 7,5% verhuurd aan inkomens > € 44.035 (1 pers) >48.625 (meer)</i> <i>Max. 7,5% bijzondere verhuringen</i>	100% 0% 0%
Loting <i>15%-30% van het totaal vrijkomende woningaanbod moet via het lotingsmodel worden aangeboden.</i>	20%
Maatwerk <i>Max. 20% van het totaal vrijkomende woning aanbod mag afwijkend worden toegewezen.</i>	6,2%

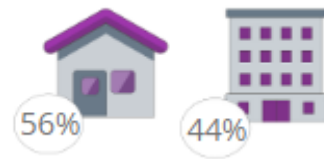
In dit onderdeel van het jaarverslag geven we inzicht in statistische informatie rondom de mutaties die in 2023 hebben plaatsgevonden. Hierbij wordt ingegaan op verhuisbewegingen, leeftijden, inkomens en het gehanteerde lotingsmodel.

A. Mutaties

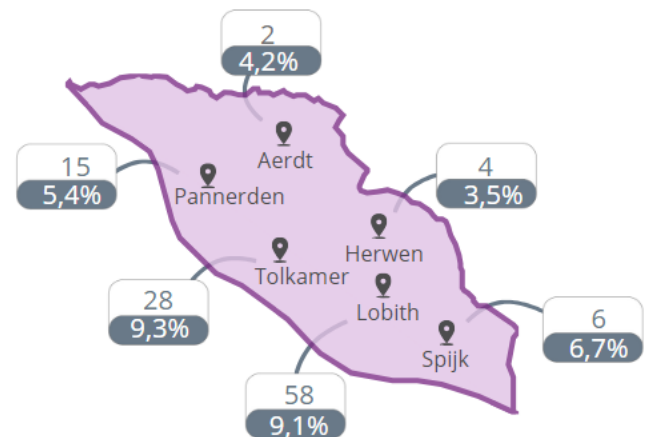
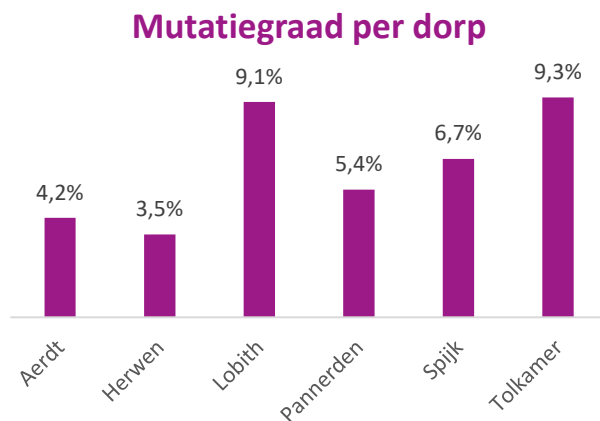
Om ervoor te zorgen dat de verschillende afdelingen binnen Vryleve met dezelfde cijfers en aantallen werken, is afgesproken welke uitgangspunten worden gebruikt voor de definitie van een mutatie.

- De einddatum van het huurcontract is bepalend voor het jaar waarin de mutatie valt. Het jaar waarin de woning leegkomt is het jaar waarin de mutatie valt.
- Een woningruil wordt *wel* als mutatie beschouwd.
- De eerste verhuring van een nieuwbouwwoning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Een aangekochte woning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Een verkochte woning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Mutatie van een winkel-/bedrijfsruimte wordt niet meegeteld in dit overzicht.
- Een woning die leeg komt vanwege sloop, wordt *niet* als mutatie beschouwd.

Als we deze uitgangspunten hanteren, komen we op 113 mutaties in 2023. Een kleine toename ten opzichte van 2022, toen waren er 103 mutaties. Van de 113 leeggekomen woningen in 2023 was 44% een appartement en 56% een grondgebonden woning.

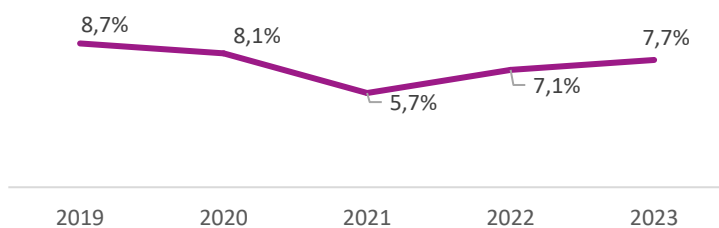


In onderstaande staafdiagram staat de mutatiegraad per dorp. De mutatiegraad zet het aantal mutaties af tegen het aantal huurwoningen in desbetreffend dorp.



De gemiddelde mutatiegraad voor het totale woningbezit is in 2023 met een percentage van 7,7% hoger dan vorig jaar (7,1%). Onderstaande grafiek laat zien dat de mutatiegraad sinds 2018 elk jaar daalde, waar vanaf 2022 weer voor het eerst een stijging te zien is.

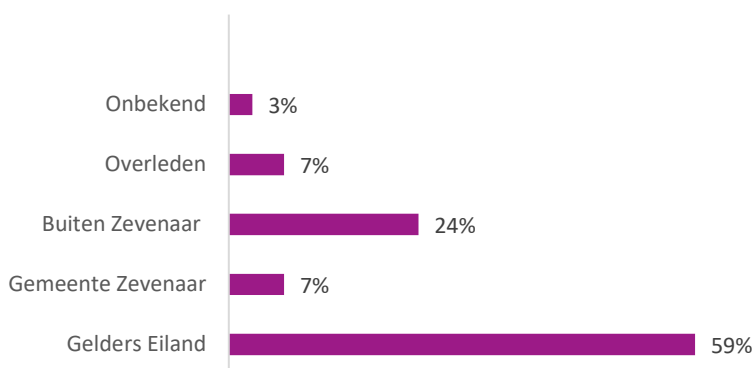
Ontwikkeling mutatiegraad



B. Vertrekkende bewoners

Van de vertrekkende bewoners verhuist 66% binnen de gemeente Zevenaar. Hiervan blijft 59% op het Gelders Eiland en 7% verhuist naar een andere plaats binnen de gemeente Zevenaar (zoals Babberich, Lathum, Giesbeek of Zevenaar). Het aantal overleden bewoners is dit jaar weer in lijn met 2021 (toen 6%) terwijl het in percentage in 2022 opvallend hoog was (14%).

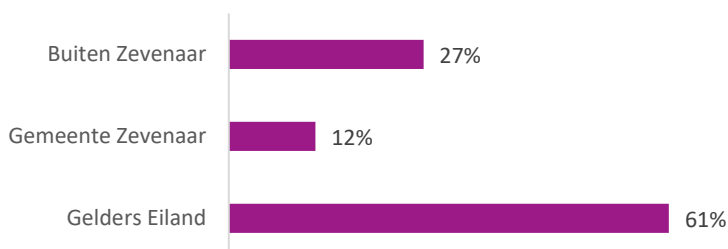
Waar verhuizen huurders naar toe?



C. Nieuwe bewoners

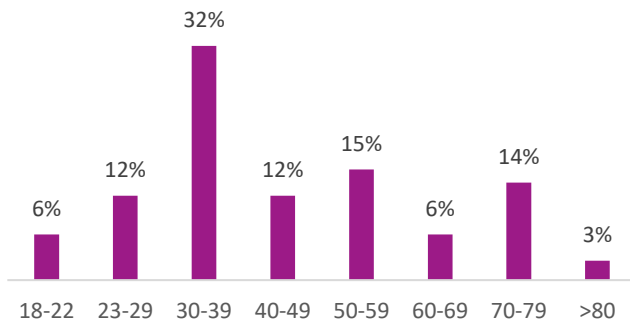
Nieuwe huurders komen voor 73% uit de gemeente Zevenaar. Hiervan woonde al 61% op het Gelders Eiland, 12% komt vanuit de andere plaatsen zoals Babberich, Lathum, Giesbeek of Zevenaar, 27% komt van buiten gemeente Zevenaar.

Waar komen huurders vandaan?



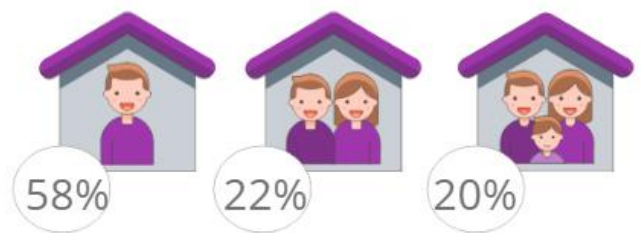
D. Leeftijd

Wat is de leeftijd van de nieuwe bewoners? In het diagram is te zien dat 50% van alle nieuwe bewoners jonger is dan 40 jaar. De percentages zijn:



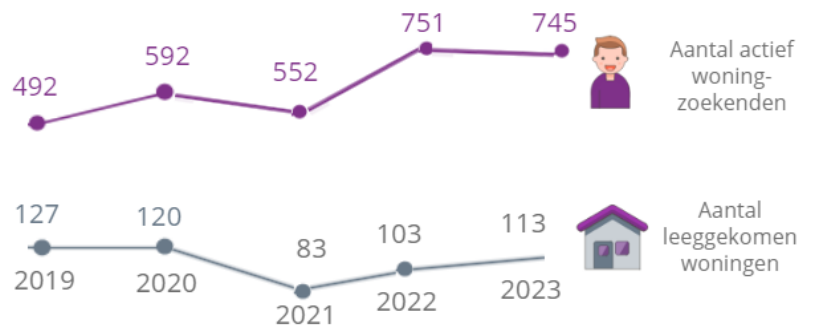
E. Huishoudgrootte

Afgelopen jaren bleef het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens onder nieuwe huurders stijgen. In 2022 was het percentage 1- en 2 persoonshuishoudens 82%. Voor 2023 lag het percentage met 80% aardig gelijk. Hieronder de huishoudgrootte van de nieuwe huurders in 2023.

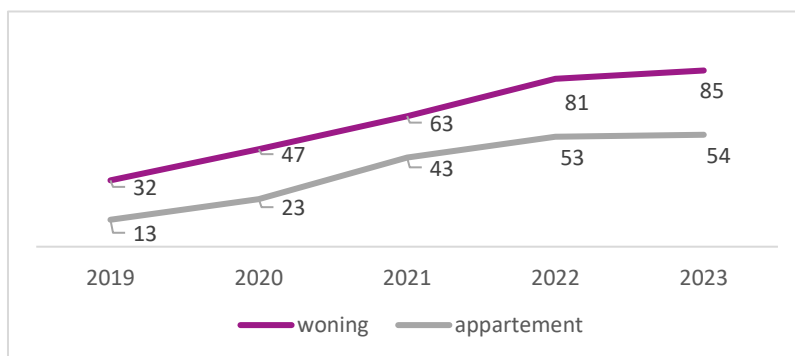


F. Woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden is in 2023 zo goed als gelijk gebleven. Een actief woningzoekende is iemand die tenminste één maal in de betreffende periode heeft gereageerd.



Het aantal woningzoekenden blijft gelijk en hetzelfde geldt voor het aantal reacties op een woning. Gemiddeld reageerden er in 2023 85 woningzoekenden op een grondgebonden woning en 54 op een appartement. In onderstaand diagram is duidelijk te zien dat het aantal reacties redelijk stabiel blijft.



4.1.2 Gemiddelde huurverhoging van 0,2 % onder inflatie realiseren

Het vaststellen van de huurverhoging 2023 was niet eenvoudig. Ons beleid is erop gericht om de huurverhoging onder inflatie te houden. Daar tegenover stond dat we op het moment van bepalen van de huurverhoging geconfronteerd werden met de wet Eenmalige Huurverlaging. Het huurbeleid is hierdoor volledig in de war geschopt.

Uiteindelijk is besloten om voor de woningen waar geen eenmalige huurverlaging gold, een huurverhoging door te voeren van 2,6%. Dit was het maximale percentage vanuit de huursombenadering. Hiervoor is gekozen omdat met de eenmalige huurverlaging het huurverhogingspercentage ruim onder de huursombenadering uit kwam. Daardoor is de 0,2% onder inflatie gehanteerd gebleven.

4.2 Het betrekken van bewoners

1. Buurtbemiddeling
2. Opzetten bewonerscommissie
3. Samenwerking met de HBV

4.2.1. Buurtbemiddeling

In 2021 zijn wij op verzoek van de gemeente aangesloten bij Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een (externe) organisatie die bemiddelt bij burenruzies. Hiervoor maken ze gebruik van getrainde vrijwilligers.

Aangezien het een externe organisatie is en Vryleve daardoor regelmatig informatie mist, hebben we aangedrongen op een evaluatie. Deze evaluatie heeft in eerste instantie plaatsgevonden in de werkgroep. De werkgroep bestaat uit medewerkers van alle aangesloten corporaties, gemeentes en Buurtbemiddeling zelf. Deze groep heeft evaluatiecriteria opgesteld om goed te kunnen beoordelen of er verbeteringen nodig zijn. Daarnaast is voor Buurtbemiddeling van belang dat er gekeken zou worden naar het vervolg en met welke scenario's gewerkt zou worden.



Om grip te kunnen houden op de problematiek van onze huurders en omgeving is informatie van Buurtbemiddeling van groot belang. Uit de eerste evaluatie is gebleken dat dit vanwege AVG lastig in te richten is. De belangrijkste voorwaarden voor Vryleve om door te kunnen gaan met Buurtbemiddeling is de informatieverstrekking over bepaalde zaken. Dit is nodig om zaken die voor Buurtbemiddeling te complex worden vanaf dat punt verder in behandeling te kunnen nemen. In 2024 wordt hier verder naar gekeken en besproken met de stuurgroep.

4.2.2. Opzetten bewonerscommissie

In 2023 hebben we de eerste bewonerscommissie opgesteld. Dit hebben we gedaan omdat we juist in de tussenliggende periode (van contract tekenen tot contract opzeggen) contact met onze huurders willen hebben. Deze contacten kunnen helpen om het wonen nog plezieriger te maken en voor ons te leren van hetgeen we horen. De eerste bewonerscommissie hebben we gerealiseerd in

het appartementencomplex Jan van Kleefstraat in Lobith. Dit is een complex waar zowel huurders als kopers wonen. Aangezien er ook een vastgoedbeheerder actief is, zijn er veel partijen om rekening mee te houden. En waar de huurder dus ook mee te maken heeft.

We hebben alle huurders in het complex aangeschreven met de vraag of ze geïnteresseerd zouden zijn in een bewonerscommissie. Dit is goed ontvangen en het eerste gesprek heeft plaatsgevonden in 2023. De gesprekken zullen blijven terug komen en periodiek ingepland worden. Daarbij worden er in 2024 ook nieuwe complexen aangeschreven om bewonerscommissies op te zetten.

4.2.3. Samenwerking met de HBV

Het overleg tussen de HBV en Vryleve is goed gestructureerd. Eens in de maand spreken de voorzitter van de HBV en de manager Woondiensten van Vryleve elkaar. In dit overleg worden actualiteiten besproken, eventueel gemelde bewonersklachten doorgegeven en indien nodig komende besprekingen voorbereid.

Tenminste twee keer in het jaar vindt er overleg plaats tussen de beide besturen. Hierin komen onderwerpen aan de orde als:

- het jaarwerk;
- nieuw beleid;
- jaarplan en begrotingen;
- actualiteiten.

In 2023 is de HBV in samenwerking met Vryleve bezig geweest met het werven van een nieuw RVC lid op voordracht van de HBV. Dit had te maken met het aanstaande vertrek van Eva Ouwehand in 2024.

4.3 Wonen en zorg

1. Gezond & veilig

2. Zorgproject Duiven

4.3.1. Gezond & veilig

In 2022 zijn we begonnen om het thema gezond & veilig als aandachtspunt te hanteren. De aanleiding hiervoor was de niet altijd goed onderhouden woningen. In samenwerking met afdeling Vastgoed is gekeken naar welke onderwerpen belangrijk zijn om uit te werken.

In 2023 hadden we het streven om de brandveiligheid als thema onder de aandacht te brengen. Helaas is dit niet gelukt. Dit betekent niet dat de brandveiligheid niet meer onder de



aandacht gebracht kan worden. Een mooi begin kan een artikel in de Welkom Thuis zijn. Dit wordt in 2024 verder opgepakt.

4.3.2. Zorgproject Duiven

September 2022 is gestart met de bouw van de woon-zorgboerderij aan 't Hoge Veld in Duiven. De verwachting was dat het project eind 2023 opgeleverd kon worden. Dit is helaas niet gelukt. Uiteindelijk heeft de oplevering plaats gevonden begin 2024.

Wel is in augustus 2023 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend tussen het Ouderinitiatief en Vryleve. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over onderwerpen als:

- het voordragen van nieuwe bewoners
- de gemeenschappelijke ruimtes
- de inrichting en onderhoud van de tuin
- wat te doen bij geschillen



4.4 Leefbaarheid

1. Groenbeleid

4.4.1. Groenbeleid

In 2022 is door afdeling Woondiensten een nieuw groenbeleid opgesteld. Voor huurders was er veel vrijheid om de tuin in te richten. Uiteraard blijft de vrijheid bestaan, maar hebben we intern wel geconstateerd dat duidelijke criteria welkom waren om huurders op het groenonderhoud aan te kunnen spreken.

Dit is inmiddels gebeurd en in 2023 en 2024 blijft dit groenbeleid een belangrijk aandachtspunt. In eerste instantie om het groenbeleid te implementeren, maar voornamelijk om het ook te blijven monitoren.

4.5 Klachtenafhandeling

Als een klant niet tevreden is met onze service of dienstverlening en we komen er samen niet uit kan de klant een klacht indienen bij de Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland. Dit orgaan biedt een onafhankelijke beoordeling van het geschil. In 2023 zijn 2 klachten door de Geschillencommissie behandeld:

- Eén klacht over onfatsoenlijke bejegening. De klacht is niet ontvankelijk verklaard omdat de klager geen nader te onderzoeken gegevens wilde of kon leveren;
- Eén klacht over slecht bevonden isolatie en hoge energiekosten. Het dossier is gesloten nadat een reactie van de klager uitbleef na herhaalde uitleg en geboden hulp bij eigen maatregelen.

5. Ambities Vastgoed

Voor een corporatie zijn de belangrijkste taakvelden met betrekking tot het vastgoed:

1. Het bouwen, verwerven en verbeteren van woningen gericht op de verhuur
2. Het goed onderhouden van het bezit
3. Duurzaamheidsopgave



5.1 Het bouwen, verwerven en verbeteren van woningen gericht op de verhuur

1. Realisatie zorgproject Duiven
2. Realisatie van het project in Vierkenschhof
3. Voorbereiding nieuwbouw Waaijakkers in Aerdt
4. Voorbereiding nieuwbouw Hoogeweg in Pannerden
5. Start met de realisatie van het sloop- en nieuwbouwproject De Vaargeul
6. Plan opstellen t.b.v. aanpassing van het WSC De Pannerd
7. Onderzoek naar versnelling realisatie meer beschikbare woningen
8. Aankoop en verkoop woningen/kavels



1. Realisatie zorgproject Duiven

In augustus 2022 zijn de werkzaamheden na het afronden van het vergunningentraject gestart. In goede samenwerking met de gemeente is eerder ontstane vertraging besproken met de provincie Gelderland en is de uiterste (subsidie)datum van realisatie opgeschoven naar 30 september 2024.

Dit werk loopt op schema met een hoge kwaliteit. De 3 contractpartijen (aannemer, bouwer van een chaletachtige bouwwerk en installateur) werken uitstekend samen. Naar verwachting wordt het project opgeleverd in februari 2024.

2. Realisatie van het project in Vierkenschhof

De realisatie van dit project is zeer moeizaam verlopen. Zoals in het jaarverslag over 2022 is beschreven, is alles wat fout kon gaan ook fout gegaan, de wet van Murphy was hier duidelijk van toepassing. Het ging al mis met de fundering, dusdanig dat we volledig uit de tijd liepen met dit project. Dit is ook aanleiding geweest om diverse onderdelen van de realisatie in eigen hand te nemen.

Uiteindelijk heeft de oplevering eind januari 2023 plaatsgevonden. Over een gedeeltelijke vergoeding van de geleden financiële schade is door de vorige bestuurder overeenstemming bereikt met de aannemer. Helaas is de aannemer eind 2023 failliet gegaan en hebben we onze vordering ingebracht bij de curator. De kans dat een deel van de financiële schade wordt vergoed wordt als niet tot zeer klein ingeschat.

In de 2^e helft van 2023 hebben verschillende huurders geklaagd over lekkages. Onderzoeken in 2023 hebben nog geen resultaat over de oorzaak



gegeven, we vermoeden dat er sprake is van constructiefouten in de dakopbouw. Tijdelijk hebben we daken voorzien van zeil zodat het lekken in ieder geval tijdelijk is gestopt. In 2024 gaan we verder met onderzoek en de vraag hoe we deze problemen kunnen oplossen.

3. Voorbereiding nieuwbouw Waaijkkers in Aerdt

De uitwerking van dit plan is in goede samenwerking met o.a. de gemeente verlopen. Huidige doelstelling is dat Vryleve 18 woningen gaat realiseren, bestaande uit 4 benedenwoningen, 4 bovenwoningen en 10 levensloopbestendige woningen. Er is vertraging ontstaan doordat een omwonende beroep tegen het bestemmingsplan heeft aangetekend bij de Raad van State. De gemeente Zevenaar dient allereerst het bestemmingsplan 'te repareren' alvorens wij verder kunnen met de procedure van de omgevingsvergunning. De verwachting is dat we niet voor 2025 kunnen starten met de bouw.

4. Voorbereiding nieuwbouw Hoogeweg in Pannerden

In 2023 zijn we gestart met het voorbereiden van een nieuwbouwproject op een kavel in Pannerden dat reeds vele jaren in ons bezit is. In goede samenwerking met de gemeente Zevenaar is december een concept omgevingsvergunning aanvraag goedgekeurd voor de bouw van 42 woningen (36 sociale huur, 6 sociale koop). We werken nu aan de aanvraag omgevingsplan. De verwachting is dat de bouw in 2025 kan starten.

5. Start met de realisatie van het sloop- en nieuwbouwproject De Vaargeul

Wat na een melding van scheurvorming begon bij een reparatie in een woonkamer eindigde, na gedegen onderzoek, in een besluit tot sloop/nieuwbouw van liefst 11 woningen (2 blokken). Voor de nieuwbouw is besloten om te verduurzamen (energieneutraal en gasloos) en om te verdichten. De architect Duoplan heeft een mooi ontwerp gemaakt zodat er 20 woningen gerealiseerd kunnen worden. De woningen zijn conform planning gesloopt. Voor de nieuwbouw is aannemer Klomps geselecteerd. Klomps is in november 2023 gestart met de bouw. De verwachte opleverdatum is oktober 2024.

6. Plan opstellen t.b.v. aanpassing van het WSC De Pannerd

De oorspronkelijke verbouwingsplannen die opgesteld zijn naar aanleiding van diverse overleggen in de afgelopen jaren zijn van de baan. De nieuwe directie van Liemerij heeft aangegeven af te zien van ingrijpende verbouwingen. Dit betekent dat wij nu gestart zijn met het maken van nieuwe plannen. Hierbij hebben we voor ogen enkele nieuwe appartementen te creëren, de huisvesting voor de zorgpartij Monicare beter aan te laten sluiten aan het gewenste gebruik en de daarvoor benodigde m², maar ook de huisartsenpraktijk en fysio over meer m² te laten beschikken. Enkele gesprekken hebben al plaats gevonden en er zijn concept-ontwerpen gemaakt. De verwachting is dat dit in 2024 leidt tot een definitief plan.

7. Onderzoek naar versnelling realisatie meer beschikbare woningen

Er heerst een grote woningnood in Nederland. Deze crisis is hard en duidelijk merkbaar in zowel de koop als de huursector. De krapte is dermate dat door de stijgende woningprijzen onze huurders nauwelijks kunnen doorstromen naar een koopwoning. Voor het creëren

van oplossingen willen we onder andere kijken of het splitsen van bestaande woningen hierin een bijdrage kan vormen. De gesprekken die we inmiddels hebben gevoerd hebben



nog niet geleid tot een daadwerkelijke opdracht om de technische mogelijkheden uit te zoeken. We streven er ook naar om dit in gezamenlijkheid te doen met onze Woonkr8 en KAN-collegae. We volgen de pilots die corporaties als Talis hierop in hebben gezet.

8. Aan en verkoop van woningen/kavels

De doelstellingen en bereikte verkopen waren voor 2023 als volgt:

<i>Doelstelling verkoop 2023</i>	<i>bereikt tot en met december 2023</i>
2 (+1)verkopen uit bestaande voorraad	<ol style="list-style-type: none"> 1. Groenestraat 16, €275.000, 13-3-23. 2. Groenestraat 14, €280.000, 14-7-23. 3. Loostraat 21, €386.800, 28-12-23.
Evt. aankoop voor verhuur	---
Bijzondere overdrachten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Transeedijk 52, €3.500,00 k.k., 10-1-23. 2. Grond VOV woning De Vaargeul 26, €40.000 k.k., 15-11-23. 3. Grond VOV woning Rijnstraat 20, €37.500 k.k., 7-12-23.

Toelichting:

- Voor 2023 hadden we ons voorgenomen 2 woningen te verkopen uit bestaand woningbezit, bij voorkeur van de 'Verkooplijst'. Op deze lijst zijn woningen opgenomen die lastig planmatig te onderhouden zijn en/of lastig te verduurzamen zijn en/of een laag energielabel hebben (per 1-1-2023 stonden er 39 woningen op, per 31-12-2023, 36). In de loop van het jaar deed zich de mogelijkheid door mutatie voor nog een extra woning te verkopen. Tussentijds is het besluit genomen tot deze 3^e verkoop.
- We hebben geen woningen aangekocht en in verhuur genomen.
- Er waren 3 bijzondere overdrachten. Twee bestonden uit de verkoop van grond, die we vanwege een Verkoop Onder Voorwaarden regeling aan eigenaren van de opstal in eeuwigdurende erfpacht hadden staan. Door de verkopen zijn de eigenaren van de opstallen volledig juridisch eigenaren van grond en opstallen geworden en heeft Vryleve voor 2 woningen minder een risico van terugkoopverplichting. Er zijn nu nog 6 VOV woningen, waarvan Vryleve eigenaar van de grond is (Anjerstraat 49, Graaf Ottoweg 22, Herispich 21 en 23, Frederik Hendrikstraat 3 en Tolhuisstraat 2).

5.2 Het goed onderhouden van het bezit

1. Aanpak brandveiligheid

In mei 2019 is door Vryleve een intentieovereenkomst gesloten met de Brandweer Gelderland Midden. Hierin is de intentie uitgesproken om binnen 10 jaar de brandveiligheid van de verhuurde eenheden te verbeteren. De bouwkundige werkzaamheden aan de complexen voor brandveiligheid lopen door tot 2028. De uit te voeren werkzaamheden zijn te verdelen in bouwkundige werkzaamheden en afsluiten doorvoeren. Doorvoeren zijn open verbindingen tussen twee boven elkaar gelegen woningen. In 2023 zijn we, op verzoek van de brandweer, gestart met het afsluiten van doorvoeren en hebben dit bij 132 woningen uitgevoerd. De overige 274 woningen zullen uiterlijk 2025 uitgevoerd zijn. De bouwkundige werkzaamheden, zoals plaatsen brandwerend glas en brandwerende puien, worden in de periode 2025 - 2027 uitgevoerd. Daarnaast zal bij vervanging van daken, conform de MJOP, gelet worden op de afsluiting van de woningen onderling. Dit om brandoverslag naar de naastgelegen woningen te voorkomen.

2. Dagelijks onderhoud

Naast de hiervoor beschreven speciale activiteiten vindt er natuurlijk dagelijks onderhoud plaats. Dit kan o.a. gebeuren:

- omdat de huurder met een reparatieverzoek komt
- er preventief onderhoud plaatsvindt (denk aan cv-onderhoud)
- omdat de huurder bijvoorbeeld een nieuwe keuken wil, al dan niet vraaggestuurd onderhoud
- omdat een woning opnieuw verhuurd gaat worden (mutatieonderhoud)

Veel van dit werk wordt uitgevoerd door onze uit drie medewerkers bestaande onderhoudsdienst. In ons doorlopend klantenonderzoek wordt ook gevraagd naar de mate van tevredenheid van onze huurders over de uitvoering van dit dagelijks onderhoud. In 2023 zijn door onze eigen vaklieden 1.913 servicemeldingen afgehandeld. Uit het doorlopend klantenonderzoek is gebleken dat onze huurders hen beoordelen met een 8,6 voor de uitvoering.

3. Samenwerking met derden

De samenwerkingen met bestaande partners zijn wederom verbeterd. Het jaar 2022 was de start van een langdurige samenwerking met Lenferink en Verhoeven. Beide partijen hebben met Vryleve in 2021 een overeenkomst getekend voor een intensieve samenwerking waarbij de aannemers zelf de opnames doen, de scenario's schetsen en afprijzen voor de MJOB. Ook de samenwerking met te Kloeze is aangehaald. Te Kloeze onderhoudt alle rioleringen in bezit van Vryleve op contractbasis. Op voorspraak van Vryleve heeft te Kloeze alle werkzaamheden de laatste jaren grondig in kaart gebracht. Op basis van deze data is een plan getrokken om in de toekomst minder reactief, maar meer proactief op te treden. Dit scheelt kosten (ook in ongediertebestrijding) en overlast bij de bewoners. Andere langdurige samenwerkingsverbanden als o.a. brandveiligheid, schoonmaak, cv-ketelonderhoud en groen zijn in stand gebleven.

4. Andere werkzaamheden in 2023 uitgevoerd

- In 2022 hebben we in 4 appartementencomplexen ledverlichting aangebracht. In 2023 is ook het laatste appartement voorzien van ledverlichting. Daarmee zijn alle woongebouwen voorzien van Ledverlichting.
- I.v.m. energiearmoede is eind 2022 een actie in het leven geroepen waarbij Vryleve de woningen met de minder goede labels heeft voorzien van een brievenbusborstel en goede

kierdichting van de voordeur en achterdeur. Ook is als doe-het-zelf pakket radiatorfolie en tape achtergelaten voor de benedenverdieping. Diegene die hierbij hulp nodig had is geholpen. De betere labels worden op aanvraag geholpen. Dit project is begin 2023 afgerond.

5.3 Duurzaamheidsopgave

1. Leggen van zonnepanelen op appartementsgebouwen
2. Opstellen plan voor maatregelen in het kader van de klimaatadaptatie
3. Bewustwordingsprogramma 'stimuleren energiebesparing'

1. Leggen van zonnepanelen

In 2023 hebben we Lens als partij gekozen voor het leggen van zonnepanelen op de daken van huurwoningen. We bieden via Lens huurders panelen aan. De kosten verrekenen we via de servicekosten. We zijn met ons aanbod begonnen bij huurders in woningen met de EFG labels. Zij hebben in theorie de hoogste energielast en het meeste voordeel van zonnepanelen. Het leggen van panelen is in augustus gestart met een doorlooptijd tot december. Voor 2024 willen we in principe via hetzelfde stramien een volgende groep huurders de mogelijkheid bieden zonnepanelen op het dak van hun huurwoning geplaatst te krijgen om zo (deels) in de eigen elektriciteitsbehoefte te voorzien.

2. Opstellen plan voor maatregelen in het kader van klimaatadaptatie

Het onderwerp 'nemen van maatregelen vanwege klimaatsveranderingen' komt nadrukkelijk op diverse agenda's, nationaal, provinciaal en gemeentelijk, bij waterschappen, huiseigenaren en corporaties, zo ook op de onze.

Op initiatief van Kan-Oost is een visiestuk ontwikkeld m.b.t. klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit, wat we als corporaties nader uitwerken. De gemeente wil aansluiten bij dit visiestuk en zo samen tot een beleidskader te komen. In 2023 zijn we ook aangesloten bij een overleg tussen provincie en corporaties om zo ervaringen en 'best practices' uit te wisselen. Als corporatie zijn wij voorzichtig met innoveren, we zetten onze middelen liever in op bewezen technieken en oplossingen. Waar mogelijk passen we al wel zaken toe, denk bijvoorbeeld aan sedum op de daken van de schuurtjes van de nieuwbouw van De Vaargeul.

3. Bewustwordingsprogramma 'stimuleren energiebesparing'

Net als in 2022 hebben we in beide nummers van magazine Welkom Thuis aandacht besteed aan energiebesparing. Gemeentelijke informatie over de energiefixers delen we in nieuwsbrieven en op social media.

6. Ambities Financiën

1. Het begrotingsproces evalueren en waar nodig aanpassen
2. Vastlegging dagelijks onderhoud evalueren en aanpassen
3. Activiteiten treasury jaarplan uitvoeren

1. Het begrotingsproces evalueren en waar nodig aanpassen

In het jaarplan 2023 hebben we “evalueren van het begrotingsproces en waar nodig aanpassen” opgenomen, aanleiding van dit punt is dat we de afgelopen jaren steeds een vergelijkbaar proces hebben doorlopen om tot een jaar- en meerjarenbegroting te komen. Mede ingegeven door de personele wisselingen op de afdeling Financiën was 2023 een geschikt moment om het proces eens goed tegen het licht te houden. Met name in de (tijdige) aanlevering van data van de afdeling vastgoed en de verwerking daarvan in de concept begroting hebben we het proces wat aangepast. Ook hebben we de inrichting van ons begrotingsmodel (WALS) zelf zodanig aangepast dat we de begroting 2024 bijvoorbeeld system to system aan hebben kunnen leveren aan SBR-wonen.

2. Vastlegging dagelijks onderhoud evalueren en aanpassen

In 2023 zijn we gestart met het project ‘Bewust boeken’ dit is een gezamenlijk project van de afdelingen vastgoed, woondiensten en financiën. De administratieve vastlegging van het dagelijks onderhoud vindt al jaren op eenzelfde wijze plaats. Terwijl er in de tussentijd:

- wisselingen hebben plaats gevonden in betrokken medewerkers
- het onderhoud inhoudelijke wijzigingen heeft ondergaan
- ontwikkelingen hebben plaats gevonden in de relatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer
- nieuwe mogelijkheden in het administratieve systeem zijn ontstaan
- meer behoefte is ontstaan aan het beschikbaar hebben van data

Het project is in 2023 gestart met een aantal bijeenkomsten met betrokken collega’s van de verschillende afdelingen. In dit project kijken we naar het hele proces, van de vastlegging van een werkopdracht tot aan de periodieke rapportages.

3. Activiteiten treasury jaarplan uitvoeren

In het treasury jaarplan 2023 stonden onder andere de volgende activiteiten:

- voor 5,5 mio aan leningen aantrekken,
- 1,4 mio aan geborgde leningen aflossen
- de swap volledig afdekken door variabele leningen

Realisatie in 2023:

- voor 2 mio aan leningen aangetrokken waarvan 1 mio tegen een vaste rente en 1 mio variabel ter afdekking van de swap.
- afgelost aan geborgde leningen is er een bedrag van 1,4 mio, waarvan 1 mio een variabele rente had.
- de swap is volledig afgedekt door variabele leningen

Per saldo is er 3,5 mio minder aangetrokken dan begroot dit wordt met name veroorzaakt door het niet doorgaan van de pilot aan de Kanaalstraat te Pannerden en het niet realiseren van flexwoningen.

7. Ambities Bedrijfsvoering

1. Het organiseren van een activiteit waarin het integer handelen bediscussieerd wordt
2. De RI&E middels een werkgroep afronden en de continuering borgen

1. Het organiseren van een activiteit waarin het integer handelen bediscussieerd wordt

Er valt heel veel onder het begrip 'integer handelen'. Hierbij wordt al snel gedacht aan bijvoorbeeld jezelf verrijken bij een opdrachtverstrekking, thuis goedkoper een klus laten uitvoeren door de ondernemer van het werk of bekenden bevoordelen. In de afgelopen jaren is het onderwerp 'omgangsvormen' toegevoegd aan het begrip 'integer handelen'. Er zijn intussen al vele voorbeelden publiek geworden. Voor ons reden om hier aandacht aan te besteden.

In het voorbereidende traject hebben we ook een contract afgesloten met de Arbo Unie zodat al onze medewerkers niet alleen terecht kunnen bij een vertrouwenspersoon als het gaat om integriteit (conform Klokkenluidersregeling) maar ook als het gaat om ongewenste omgangsvormen.

Omdat we de beoogde bijeenkomst ook wilde gebruiken om kennis te maken met de vertrouwenspersoon heeft deze begin januari 2023 plaatsgevonden. In deze bijeenkomst, waarbij alle medewerkers aanwezig waren, is aandacht besteed aan waar je aan moet denken bij ongewenste omgangsvormen, hoe je hier mee om kunt gaan, hoe dit aangepakt kan worden én natuurlijk ook de mogelijke rol van de vertrouwenspersoon hierin.

2. De RI&E middels een werkgroep afronden en de continuering borgen

De Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) is verplicht voor alle werkgevers, dus ook voor Vryleve. Onderwerpen die hier een onderdeel van uitmaken zijn o.a.:

- Beleid duurzame inzetbaarheid
- De werkplek
- Werkdruk
- Bedrijfshulpverlening
- Gevaarlijke stoffen
- Arbeidsmiddelen

Op onderdelen is er al veel gebeurd in de afgelopen jaren. Zo houden we jaarlijks een herhalingscursus BHV waar alle medewerkers aan mee doen. Helaas is het ons in 2023 niet gelukt om m.b.v. een werkgroep alle onderdelen van de RI&E af te ronden en dit ook te borgen in de organisatie. De RI&E wordt nu in 2024 afgerond.

8. Risicomanagement

1. Rapportage 'risicomanagement'

Op basis van de risico's zoals deze waren vastgesteld voor 2022 en de evaluatie daarvan is vastgesteld dat de risico's waarover in 2023 gerapporteerd moeten worden de volgende zijn:

- De derivaten (variabele leningen => Swap-positie)
- Hoge schuldenlast per woning (in 2024 =< € 45.000)
- Verkooprisico's (begrote realisatie € 1.100.000)
- Huurachterstanden
- Voldoen aan de normen van het WSW en de AW

In dit hoofdstuk wordt de actuele stand van deze risico's weergegeven.

De derivaten

De wijze waarop we onze derivaten managen is goed, zo heeft onze accountant aangegeven. Maandelijks maken we in onze rapportage inzichtelijk of onze swap positie zich juist verhoudt tot onze variabele leningen.

Eind 2023 heeft het Gerechtshof Amsterdam arrest gewezen in het lopende hoger beroep, het hof heeft onze vorderingen afgewezen. Met deze uitspraak is er een einde gekomen aan onze procedure inzake de swap.

Het feit dat de Rabobank in 2019 heeft gemeld dat zij geen gebruik zullen maken van de break-clausule in 2023 maakt het voor Vryleve makkelijker om te zorgen dat er voldoende variabele leningen zijn, waarvan het renterisico wordt afgedekt door de swap.

De derivaten blijven ook in 2024 onderdeel uitmaken van de rapportage "risicomanagement".

De relatief hoge schuldenlast per woning

De schuld per gewogen verhuureenheid is per 31 december 2023 46k deze is de afgelopen 5 jaar gedaald met ruim 6k (per woning) daar tegenover staat dat het aantal woningen ook nagenoeg gelijk gebleven.

De grote opgave waar wij als corporatie voor staan denk aan de nationale prestatieafspraken en dan met name de bouwopgave en de verduurzaming zijn voor ons reden te meer om dit onderwerp nauwlettend te blijven volgen vanuit het perspectief 'risicomanagement'.

Verkooprisico's

Zolang er verkopen opgenomen zijn in de jaarlijkse begroting is het al dan niet realiseren daarvan een risico dat gevolgd moet worden. In de begroting is dan rekening gehouden met een opbrengstenpost. In 2023 verliepen de verkopen uitstekend, wat niet vreemd is gezien de schaarste van goedkopere koopwoningen. In 2024 zijn er ook verkopen opgenomen in de begroting en zal dit onderwerp dus deel blijven uitmaken van de rapportage. We verkopen tot nu toe woningen bij mutatie die op onze 'verkooplijst' staan. Zo nodig kunnen we actief proberen voldoende woningen te verkopen.

Huurachterstanden

In de evaluatie die we in 2022 hebben gedaan is vastgesteld dat het verstandig is om de ontwikkeling van de huurachterstanden als risico op te nemen in de standaard rapportages van 2023. De aanleiding hiertoe is dat de huurachterstanden in 2022 redelijk vergelijkbaar zijn gebleven ondanks de enorme prijsstijgingen en stijging van de energiekosten. Ondanks de overheidsmaatregelen die

genomen zijn houden wij er rekening mee dat er een moment kan komen dat de achterstanden opeens fors kunnen gaan stijgen. Gezien de onvoorspelbaarheid hebben we besloten om dit goed te volgen. In 2023 zijn de huurachterstanden licht gestegen.

Voldoen aan de normen van het WSW en de AW

Uit de financiële kengetallen zoals deze gepresenteerd worden in het onderdeel ‘Jaarrekening’ blijkt dat we voldoen aan alle normen die worden gesteld. Het blijven voldoen aan de normen is ook een onderdeel in de afweging of een voorstel met een financiële impact al dan niet gehonoreerd kan worden. In 2023 was er geen aanleiding om voorstellen vanuit deze achtergrond af te wijzen. In de meerjarenbegroting 2024 -2033 wordt aangegeven dat we verwachten dat in elk jaar elke parameter voldoet aan de nu bekende normering. In 2024 werken we aan het inrichten van een meer uit vastgoed dan financiën gestuurde begroting. We verwachten dat dit invloed zal hebben op de bekende parameters en ons tot keuzes zal leiden.

2. Verdere aandacht voor ‘risicomanagement’

Ons risicomanagement blijft vanzelfsprekend niet beperkt tot het rapporteren over de in het voorgaande onderdeel benoemde onderwerpen. Enkele jaren geleden is bepaald dat bij elke investering, die de goedkeuring van de RvC behoeft, uitvoerig aandacht besteed wordt aan de risico’s die kunnen spelen met betrekking tot de betreffende investering. Dit betreft bijvoorbeeld de volgende risico’s:

- technisch
- organisatorisch
- ruimtelijk/planologisch
- politiek/bestuurlijk en Juridisch wettelijk
- financieel/economisch
- sociaal/maatschappelijk
- markt

Deze risico’s zijn inhoudelijk benoemd en ingeschat. Vervolgens wordt in elke rapportage, zolang het betreffende investeringsproject loopt, aan de RvC een actuele inschatting gegeven van de benoemde risico’s.

In de RvC vergadering waarin de jaarstukken 2023 besproken zijn heeft de accountant een presentatie gehouden over het onderwerp aandacht voor fraude risico’s. Een zinvolle toevoeging van de vergadering.

Een niet onbelangrijk onderdeel van het risicomanagement is de evaluatie. Niet alleen na afronding van een activiteit maar ook tussentijds. Dit vergroot de kans op het tijdig bijstellen of ingrijpen en dus ook de kans op het verkleinen van risico’s.

9. Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woonstichting Vryleve verklaart hierbij dat alle middelen in het boekjaar 2023 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Lobith, 29 mei 2024

Bestuur

Was getekend,

R.A. Lemein, directeur/bestuurder

10. Verslag van de Raad van Commissarissen

1. Inleiding

Na de jaren van Corona en de eerste gevolgen van de situatie in Oekraïne was 2023 de invloed van de ontwikkelingen in buitenwereld op Vryleve relatief beperkt. Intern daarentegen hebben we wel de nodige veranderingen gezien die aandacht hebben gevraagd van ons, Raad van Commissarissen van Vryleve, om deze in goede banen te leiden.

We zijn met elkaar in staat geweest Vryleve goed te laten functioneren. In het belang van onze huurders en de organisatie. In dit hoofdstuk legt de RvC van Vryleve verantwoording af over haar functioneren in 2023.

De rollen van de Raad van Commissarissen

De RvC verricht zijn werkzaamheden vanuit een wettelijk kader. Vanuit dit kader zijn aan de Raad drie rollen toegekend, te weten de toezichthoudende rol, de werkgeversrol en de raadgevende rol.

Toezichhouden

De eerste en belangrijkste rol van de RvC is die van toezichhouder. De Raad ziet erop toe dat Vryleve invulling geeft aan haar maatschappelijke opgave, zorgt voor financiële continuïteit en integer en transparant handelen.

Daarnaast beoordeelt de RvC of Vryleve handelt binnen de geldende regels en kaders en houdt zij toezicht op de algemene gang van zaken binnen Vryleve.

Tot slot keurt de Raad besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen goed.

Werkgever

De RvC is de werkgever van de bestuurder en verantwoordelijk voor zijn aanstelling, schorsing of ontslag. Om in de werkgeversrol de verhoudingen zuiver en goed werkbaar te houden, is de rolafbakening tussen bestuurder en Raad van belang. Dan gaat het niet alleen om de formele rol van de RvC waar feitelijke regels voor bestaan. Het gaat ook om de meer 'softe' aspecten van het functioneren én om de relatie tussen de Raad en de bestuurder.

Advies en klankbord

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie.

In zijn rol als klankbord voor de bestuurder rekent de Raad het tot zijn verantwoordelijkheid om:

- te reflecteren met de bestuurder over de strategie in relatie tot de omgeving;
- met de bestuurder omvangrijke beslissingen te overdenken, bijvoorbeeld over investeringen;
- de bestuurder desgevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen;
- de bestuurder gevraagd en ongevraagd van advies te dienen, met respect en inachtneming van ieders verantwoordelijkheid.

2. Samenstelling van de Raad

In de profielschets voor de samenstelling van de Raad is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen moet voldoen. Daarnaast moeten specifieke deskundigheden aanwezig zijn om het brede werkveld van de woningcorporatie te kunnen overzien. In het schema 'Samenstelling RvC' is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen. Vanwege persoonlijke ambitie heeft mevrouw van der Bend besloten eerder af te treden.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegen de belangen van Vryleve indruisen.

(Her)benoeming in 2023

In 2023 is geen sprake geweest van een (her)benoeming voor een eerste of tweede termijn.

Commissies van de Raad

De RvC heeft twee commissies ingesteld. Een Auditcommissie en een Selectie- en Remuneratiecommissie. Deze commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. De besluitvorming vindt in de voltallige Raad plaats.

Auditcommissie

De belangrijkste taak van de Auditcommissie is het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening van Vryleve. Ook behoort het tot de taak van de Auditcommissie om een oordeel te geven over de wijze waarop de interne beheersing is vormgegeven mede in relatie tot de interne controle en de externe accountantscontrole.

Aan de vergaderingen nemen, naast de Directeur-Bestuurder, ook de Manager Financiën en een medewerker financiën deel.

In het verslagjaar is de commissie drie keer bijeengewees. Besproken zijn o.a.:

- de jaarstukken 2023 inclusief de managementletter en accountantsverslag
- jaarplan 2024 en begroting 2024-2033 met scenarioberekeningen
- herstructurering Kanaalstraat, Pannerden
- jaarlijkse beoordelingen AW en WSW
- evaluatie project Vierkenshof
- ontwikkelingen Duurzaamheid, Routeplanner en MJOB

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de Raad en adviseert de RvC omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en leden van de Raad en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor.

Tot de taak van de Selectie- en Remuneratiecommissie behoren onder andere:

- doen van voorstellen aan de Raad betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de bestuurder en de RvC;
- jaarlijks voeren van een beoordelingsgesprek met de bestuurder;
- doen van voorstellen inzake de bezoldiging van de bestuurder en leden van de Raad;
- voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC;
- het opstellen van een opleidingsprogramma.

In het verslagjaar is de commissie twee keer voor reguliere bijeenkomsten bij elkaar geweest. Hierin is o.a. besproken:

- benoeming bestuurder
- opvolging aanbevelingen uit zelfevaluatie
- voorbereiding zelfevaluatie
- vergoedingen RvC en directeur-bestuurder

Daarnaast heeft de SRC diverse overleggen gehad die betrekking hebben op het vertrek van de directeur-bestuurder in 2023.

Samenstelling RvC in 2023

Naam/geboortejaar	Functies	Benoemd / Commissie / Domein	Aftreden/ Termijn
Mevrouw mr. H.H. van der Bend (Henriëtte) 1958	Hoofdfunctie: Zelfstandig ondernemer, coach en consultant.	28 februari 2018 Vicevoorzitter Lid Selectie- en Remuneratiecommissie Lid Auditcommissie Juridisch/Governance	28 februari 2026 Tweede termijn Afgetreden per 9 februari 2023
Mevrouw Dr. E. Ouwehand (Eva) 1959	<i>Hoofdfunctie:</i> 1. Geestelijk verzorger Altrecht GGZ 2. Geestelijk verzorger Hospice-Zutphen <i>Nevenfuncties:</i> Vrijwilliger Protestantse Gemeente Rijnwaarden	24 februari 2016 Voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie Sociaal domein en zorg Voordracht HBV	29 maart 2024 Tweede termijn
De heer D.W. Colon (Damy) 1989	<i>Hoofdfunctie:</i> Concern controller bij Woningcorporatie Rochdale in Amsterdam <i>Nevenfuncties:</i> RvT Ixta Noa RvT MIMIK RvT Nusantara RvT SOOOG Bestuur Woonbond RvC WBV Maarn	11 september 2017 Voorzitter auditcommissie Financiën en controle	11 september 2025 Tweede termijn
De heer ir. W.W. Würdemann MBA (Wouter) 1974	<i>Hoofdfunctie:</i> Ontwikkelingsmanager AM <i>Nevenfuncties:</i> Lid RvC Woningbouwvereniging Zeist Lid Beroepenveld Commissie Institute Build Environment (HAN)	1 oktober 2020 Lid auditcommissie Vastgoed Voordracht HBV	1 oktober 2024 Eerste termijn
De heer drs. R. Frerix MMO (Ron) 1966	<i>Hoofdfunctie:</i> tot 1 juni: Algemeen Directeur van de Gemeente Oude IJsselstreek	1 oktober 2020 Voorzitter RvC Lid Selectie- en Remuneratiecommissie	1 oktober 2024 Eerste termijn

		Management, personeel & organisatie	
		Voordracht PVT	

Permanente Educatie (PE)

Het is van belang dat we onze kennis bijhouden en onszelf jaarlijks blijven ontwikkelen. We volgen hiervoor scholingen, seminars zodat we ook aan de richtlijnen vanuit de Governancecode en de VTW blijven voldoen.

Hierbij is het uitgangspunt dat een commissaris die het gehele jaar lid is van de Raad, minimaal 5 PE punten behaald heeft. Aan dit uitgangspunt is door de leden voldaan.

3. Rol als toezichthouder

In deze rol is naast een goede Governance in de corporatie het van belang om tijdig beschikken over de juiste informatie.

Governance

Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Vryleve onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Deze geeft richting aan de wijze waarop bestuur en de RvC functioneren en de wijze waarop verantwoording wordt afgelegd. Verspreid door het jaar heen heeft de Raad deze vraag bij uiteenlopende onderwerpen met de bestuurder besproken zoals bij de managementletter, het aanpassen van de statuten en de behandeling van de toezichtbrief van de AW.

In afwijking op de Governancecode is de vorige directeur-bestuurder, bij zijn benoeming in 2009, voor onbepaalde tijd aangesteld én voor onbepaalde tijd benoemd. Een herbenoeming na 4 jaar, zoals de Governancecode aangeeft, is dus niet aan de orde omdat de indiensttreding voor de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving heeft plaatsgevonden. Deze directeur-bestuurder geniet sinds 1 september 2023 van zijn pensioen. Zijn opvolger heeft conform Governancecode een aanstelling voor 4 jaar.

Informatievoorziening

De Raad is dit jaar 6 keer bijeengekomen voor een reguliere. Voorafgaand aan de reguliere vergaderingen vond een besloten vooroverleg van de Raad plaats. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig.

Ten behoeve van de formele bijeenkomsten werd door de vorige bestuurder een maandrapportage opgesteld. Deze maandrapportage beschrijft de relevante aspecten op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van Vryleve. De nieuwe bestuurder beschrijft de relevante aspecten niet in de vorm van een maandrapportage maar in de vorm van een bericht dat de periode sinds de vorige RvC- vergadering dekt. Ook wordt de Raad regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder geïnformeerd over specifieke onderwerpen.

De RvC wint daarnaast zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Vryleve en bij stakeholders. Zo zijn er gesprekken geweest met de personeelsvertegenwoordiging (PVT) en de Huurders Belangen Vereniging (HBV) Rijnwaarden.

Als leden van de Raad zijn we lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De VTW houdt ons op de hoogte van branche-gerelateerde onderwerpen en actualiteiten.

Besluiten van de Raad

De belangrijkste besluiten van de Raad in 2023 waren:

Jaarstukken	Datum
Goedkeuring jaarverslag 2022/Jaarrekening 2022	31 mei
Decharge verlening bestuur over 2022	31 mei
Goedkeuring jaarplan 2024 en meerjarenbegroting 2024-2033	22 november
Investeringsvoorstellen	
Goedkeuring investeringsvoorstel De Vaargeul	31 mei
Goedkeuring investeringsvoorstel zonnepanelen	31 mei
Personele zaken	
Aanstelling nieuwe directeur bestuurder	5 april
Overige onderwerpen	
Goedkeuring aanpassingen Treasury- en Beleggingsstatuut	5 april
Goedkeuring aanpassingen Reglement Financieel Beleid en Beheer	5 april
Goedkeuring concept bod prestatieafspraken 2024	31 mei
Goedkeuring lidmaatschap Aedes	27 september
Goedkeuring aanpassing statuten vervoltraject Aw en notaris	22 november
Goedkeuring sloopbesluit Kanaalstraat Pannerden	22 november

Overige activiteiten

Naast de formele vergaderingen en de genoemde besluitvorming, zijn de volgende activiteiten van de Raad in 2023 nog het vermelden waard:

- **Jaarlijkse zelfevaluatie**

Op 6 september heeft de RvC de reguliere zelfevaluatie gehouden. Na afloop sloot de directeur-bestuurder aan en deelde de RvC de belangrijkste bevindingen met de nieuwe directeur-bestuurder.

In de evaluatie zijn onder andere de volgende punten aan de orde gekomen:

- het verloop van de vergaderingen
- het functioneren van de twee (AC en SRC) commissies
- toezichtvisie met daarin visie op contact met externe partijen
- contact met de organisatie en HBV
- terugkijken op sollicitatieprocedure - Erly
- de rollen en inbreng van de individueel RvC-leden
- de invulling van het voorzitterschap
- welke profielen zijn nodig voor de vacatures RvC, 4 of 5 leden?

- **Jaarlijks gesprek met de Personeelsvertegenwoordiging (PVT)**

De Raad vindt het belangrijk om naast de beelden die zij krijgt over hoe het gaat met de organisatie via de bestuurder tijdens de regulier vergaderingen, ook dit te horen en te bespreken met de PVT. In 2023 heeft de RvC tweemaal overlegd met de PVT, te weten op 21 juni 2023 en op 1 november 2023. Onderwerpen die daarin besproken zijn betroffen:

- Opheffen PVT in huidige vorm

- Waarborgen medezeggenschap medewerkers in werknemers gerelateerde zaken en afvaardiging in RvC
- **Jaarlijks gesprek met de huurdersvereniging (HBV)**
De HBV is voor de Raad een belangrijk gesprekspartner. Zij behartigen de belangen van onze huurders en hebben hun eigen beeld hoe de organisatie Vryleve functioneert. Bij het gesprek op 21 juni waren 3 leden van de HBV en 2 leden van de RvC aanwezig. Bij het gesprek op 1 november was de HBV door 2 leden en de RvC door 4 leden vertegenwoordigd. In het overleg op 21 juni is onder andere gesproken over:
 - Actualiteiten
 - Vragen van de HBV:
 - Wonen op water
 - Stand van zaken derivaten kwestie
 - Optimalisatie overleg huurders en Vryleve
 - Financiële positie Vryleve
 - Energietransitie
 - Overleg met gemeente Zevenaar
 - Behoud dorpskarakter
 - Afscheid directeur-bestuurder

Op 1 november 2023 waren de gespreksonderwerpen:

- Actualiteiten
- Vragen van de HBV:
 - Is samenwerking of samengaan met andere corporaties een toekomstverwachting van de RvC?
 - Zijn de doelen van duurzaamheid en energietransitie voor de toekomst haalbaar?
 - Planning aftreden termijnen RvC leden
 - Is landsgrensoverschrijdende samenwerking met andere corporaties bespreekbaar?

4. Werkgeversrol

De RvC is de werkgever van de bestuurder en verantwoordelijk voor zijn of haar aanstelling, beoordeling schorsing of ontslag.

Beoordeling

De voorzitter van de Selectie- en Remuneratiecommissie heeft samen met de voorzitter van de RvC een kennismakingsgesprek met de nieuwe bestuurder gevoerd. Daarbij is afgesproken eind 2024 een beoordelingsgesprek te voeren. Aan de vertrekkende directeur-bestuurder is gevraagd een overgangsdokument te schrijven. Dit document heeft hij gedeeld en besproken met de nieuwe directeur-bestuurder.

Beloning bestuurder

De RvC stelt de beloning van de directeur-bestuurder vast. Op grond van de regeling Volkshuisvesting is Vryleve in 2023 ingedeeld in bezoldigingsklasse D. De bezoldiging van de oud directeur-bestuurder (t/m 31-08-2023) bedraagt over 2023 € 93.205,-, van de huidige directeur-bestuurder (vanaf 01-09-2023) € 40.000,- deze vallen daarmee binnen het maximum voor de geldende bezoldigingsklasse.

5. Raadgevende rol

Naast de toezichhoudende rol en de werkgeversrol heeft de RvC ook een raadgevende rol, de advies- en klankbordfunctie voor de bestuurder. De Raad hecht veel waarde aan de klankbordfunctie en voelt de verantwoordelijkheid te reflecteren. Dit geschiedt op basis van onderling vertrouwen en met een duidelijke taakopvatting voor de commissarissen en de bestuurder. In het verslagjaar is er onder andere met de bestuurders gesproken over vertrek van de vorige bestuurder en goede overdracht aan de opvolger. De nieuwe bestuurder heeft aangegeven de koers op enkele terreinen te willen verleggen, bijvoorbeeld de onderhoudsbegroting (inclusief verduurzaming) meer vanuit vastgoed dan vanuit financiën op te bouwen. De 1^e helft van 2024 wordt gebruikt deze omzetting te realiseren en de input te verzamelen voor de nieuwe begroting.

6. Honorering leden van de Raad van Commissarissen

De honorering van de RvC vindt plaats overeenkomstig de beroepsregel van de VTW en valt daarmee binnen de grenzen van de klasse D.

In 2023 bedroeg de jaarlijkse vergoeding voor de voorzitter € 16.320,-. De jaarlijkse vergoeding voor de overige commissarissen was € 10.880,-. Hierbij is de indeling overeenkomstig klasse D.

TOT SLOT

Het jaar 2023 was met name als gevolg van de interne veranderingen een bijzonder jaar. De directeur-bestuurder en controller gingen na vele jaren dienstverband met pensioen en hun opvolgers namen hun werk over. Terugkijkend constateren we dat er veel is gebeurd. Naast het 'gewoon' uitvoeren van de reguliere werkzaamheden, zijn veel activiteiten zoals benoemd in het jaarplan 2023 gerealiseerd. Er ligt weer een jaarplan en begroting die een gezonde financiële positie laat zien en de samenwerking met zowel gemeente als HBV is goed gecontinueerd.

Met elkaar gaan we in 2024 verder aan de slag om onze plannen te realiseren. We hopen dat we daadwerkelijk een bijdrage kunnen leveren aan het verminderen van de woningnood door versnelde nieuwbouw én dat de contacten met onze huurders verder verbeterd worden.

De Raad spreekt zijn dank en waardering uit over de wijze waarop alle medewerkers van Vryleve hun betrokkenheid en motivatie getoond hebben om het steeds weer zo goed mogelijk te doen voor de huidige en toekomstige huurders.

Ook in 2024 dragen we daar als Raad van Commissarissen graag aan bij!

29 mei 2024

11. Verslag Personeelsvertegenwoordiging (PVT)

Samenstelling PVT en rooster van aftreden

De PVT bestond in 2023 uit Ronald Tousain (secretaris), Roland Cornelissen (lid) en Mieke van der Steen (voorzitter). Conform het rooster van aftreden eindigde de termijn van Mieke op 31-12-2023.

Naam	Functie	Datum aftreden
Mieke van der Steen	voorzitter	31-12-2023
Roland Cornelissen	lid	31-12-2024
Ronald Tousain	secretaris	31-12-2027

Nieuwe opzet personeelsvertegenwoordiging

De laatste jaren bleek werving van nieuwe PVT leden niet zo eenvoudig te zijn. We hebben een 'kleine club' en er zijn collega's die vanuit hun functie niet in de PVT kunnen of willen meedraaien. Dan houden we weinig mensen over. Ook een evenwichtige vertegenwoordiging krijgen uit diverse teams blijkt lastig te zijn. We waren de laatste tijd gewend om collega's, na een oproep per mail, persoonlijk te werven voor de PVT. Een vraag in de medewerkers enquête van 2022 wees uit dat het animo om PVT lid te worden eigenlijk niet aanwezig was. Dit bracht ons – de huidige PVT: Roland, Ronald en Mieke – tot de gedachte dat dit een goed moment is de collega's te vragen of het laten voortbestaan van een PVT de beste weg is om onze belangen als medewerkers van Vryleve te behartigen.

Ophalen van reacties (collega's en RvC) en meerdere gesprekken met de directeur-bestuurder hebben geleid tot een nieuwe opzet voor het borgen van de medezeggenschap van werknemers vanaf 1 januari 2024. We hebben per 31 december 2023 de PVT in de bestaande vorm opgeheven.

Frequentie overleg

In 2023 heeft de PVT tweemaal met de directeur-bestuurder en medewerkster P&O overleg gevoerd, op 13 april en op 8 november 2023. Deze overleggen zijn voorbereid in de PVT.

Ophalen en terugkoppelen achterban

- Nieuwsberichten. De PVT heeft 5x een nieuwsbrief naar collega's gezonden om overleg terug te koppelen en attent te maken op aanbrengen van onderwerpen: 22 februari – met name werving directeur-bestuurder, 28 februari – nieuw pensioenstelsel, 28 september – hoe verder PVT/ophalen reacties, 17 oktober – hoe verder PVT, 20 december – nieuwe overlegstructuur werknemers met werkgever 2024.

Onderwerpen

De onderwerpen die in 2023 met de directeur-bestuurder besproken zijn, waren:

- Vertrouwenspersoon namens Arbo Unie waar we terecht kunnen in geval van grensoverschrijdend gedrag (lunchbijeenkomst 19 januari);
- Werkdruk door ziekte collega's;
- Thuiswerken: actualiseren van afspraken. Dit is in de Beleidskamer besproken en door de directeur-bestuurder per mail aan iedereen bevestigd op 23 mei;
- Buitenterrein kantoor Halve Maan: geïnformeerd door Dirk Hoogland en gevraagd iedereen erbij te betrekken;
- Het traject actualisering van de functiebeschrijvingen en functiewaarderingen. Hieraan wordt nog nadere aandacht besteed in 2024;
- Risico Inventarisatie en Evaluatie (RIE), invulling door een intern projectteam. Concreet voor 2023: een BHV herhaling cursus voor iedereen en integriteit wordt in het actieplan opgenomen. Een hitteprotocol is na behandeling in de Beleidskamer door Dirk Hoogland vastgesteld op 23 juni;
- Toekomst van de PVT, o.a. een opzet voor 2024;
- Verplichte vrije dagen 2024;

Overleg Raad van Commissarissen

In maart 2023 is de PVT betrokken geweest bij de werving van de nieuwe directeur-bestuurder. Mieke is aanwezig geweest bij de gesprekken. In nieuwsmails en onderlinge gesprekken heeft de PVT hiervoor opgehaald en de stand van zaken teruggekoppeld. Op 29 maart 2023 heeft de PVT een advies verzonden voor de benoeming (de heer René Lemein) en de RvC bedankt voor de gelegenheid als personeelsvertegenwoordiging om zitting te hebben in de laatste selectieronden.

Op 1 november 2023 heeft het jaarlijks overleg van de PVT met de RvC plaatsgevonden. Naast actualiteiten en de eerste ervaringen met de nieuwe directeur-bestuurder is hierin de toekomst van de personeelsvertegenwoordiging onderwerp van gesprek geweest.

Tenslotte

Samen met de directeur-bestuurder is erop toegezien dat conform de Wet op de Ondernemingsraden gewerkt is. Dit betekent dat daar waar nodig een voorgenomen besluit ter advies of ter instemming aan de PVT is voorgelegd. In de nieuwe overlegstructuur vanaf 1 januari 2024 is hierin voorzien door bij het voorkomen hiervan een vertegenwoordiging naar voren te schuiven (gelegenheid 4 x per jaar).

Het PVT bestuur van 2023 dankt alle collega's voor het in hen gestelde vertrouwen en ziet de toekomst met de nieuwe overlegstructuur goed tegemoet!

Namens de PVT,

Mieke van der Steen, voorzitter

Jaarrekening 2023

12.1 Balans (na winstbestemming) per 31 december 2023

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022	PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA	€	€	VERMOGEN LANG	€	€
1. Vastgoedbeleggingen			7. Eigen vermogen		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	213.863	238.608	7.1 Reserve inzake herwaardering vastgoed	131.168	155.112
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.088	7.936	7.2 Overige reserve	26.824	28.559
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.478	1.832			
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.431	987	Totaal eigen vermogen	157.991	183.671
Totaal vastgoed beleggingen	224.860	249.363			
2. Materiële vaste activa			8. Langlopende schulden		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.148	1.320	8.1 Leningen kredietinstellingen	60.651	67.367
Totaal materiële vaste activa	1.148	1.320	8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.080	1.336
3. Financiële vaste activa			8.3 Overige Schulden	156	165
3.1 Latente belastingvorderingen	1.445	1.972	Totaal langlopende schulden	61.887	68.868
Totaal financiële vaste activa	1.445	1.972			
Totaal vaste activa	227.453	252.655	9. Kortlopende schulden		
VLOTTENDE ACTIVA			9.1 Schulden aan kredietinstellingen	8.717	1.378
4. Voorraden			9.2 Schulden aan leveranciers	613	284
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	9.3 Belastingen en premies sociale verzekering	186	142
4.2 Overige voorraden	116	96	9.4 Overige schulden	-	9
Totaal voorraden	116	96	9.5 Overlopende passiva	887	1.060
5. Vorderingen			Totaal kortlopende schulden	10.401	2.873
5.1 Huurdebiteuren	74	57			
5.2 Belastingen	446	186			
5.3 Overige vorderingen	260	510			
5.4 Overlopende activa	73	18			
Totaal vorderingen	854	771			
6. Liquide middelen	1.855	1.890			
Totaal vlottende activa	2.825	2.757			
BALANSTOTAAL	230.279	255.412	BALANSTOTAAL	230.279	255.412

12.2 Functionele winst- en verliesrekening 2023

	2023	2022
	€	€
1.1 Huuropbrengsten	10.892	10.738
1.2 Opbrengsten servicecontracten	320	292
1.3 Lasten servicecontracten	-323	-256
1.4 Overheidsbijdragen	-95	-729
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.272	-944
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.469	-3.075
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-497	-472
	-	-
1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.556	5.554
2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	7
2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-51
2.3 Toegerekende organisatiekosten	-26	-31
2.4 Toegerekende financieringskosten	-35	-38
2. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-61	-113
3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	945	985
3.2 Toegerekende organisatiekosten	-26	-31
3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-594	-638
3. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	325	316
4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.126	-2.264
4.2 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25.871	21.474
4.3 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-20	52
4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.017	19.262
5.1 Opbrengst overige activiteiten	173	167
5.2 Kosten overige activiteiten	-547	-271
5. Netto resultaat overige activiteiten	-374	-104
6.0 Overige organisatiekosten	977	963
6.1 Leefbaarheid	17	50
7.1 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.840	-1.858
7. Saldo financiële baten en lasten	-1.840	-1.858
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-24.405	22.044
8.0 Belastingen	-1.274	-1.956
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-25.679	20.088

12.3 Winst- en verliesrekening Daeb en Niet-Daeb gesplitst

	2023		2022		
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb	
	€	€	€	€	
1.1	Huuropbrengsten	10.476	416	10.340	398
1.2	Opbrengsten servicecontracten	320	-	292	-
1.3	Lasten servicecontracten	-323	-	-256	-
1.4	Overheidsbijdragen	-95	-	-729	-
1.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.223	-49	-909	-35
1.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.337	-132	-2.961	-114
1.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-497	-	-472	-
	1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.321	235	5.305	249
2.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	7	-
2.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-51	-
2.3	Toegerekende organisatiekosten	-26	-	-31	-
2.4	Toegerekende financieringskosten	-35	-	-38	-
	2. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-61	-	-113	-
3.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	945	-	985	-
3.2	Toegerekende organisatiekosten	-26	-	-31	-
3.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-594	-	-638	-
	3. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	325	-	316	-
4.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.126	-	-2.264	-
4.2	Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25.025	-846	21.294	180
4.3	Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-20	-	52	-
	4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26.171	-846	19.082	180
5.1	Opbrengst overige activiteiten	173	-	167	-
5.2	Kosten overige activiteiten	-547	-	-271	-
	5. Netto resultaat overige activiteiten	-374	-	-104	-
6.0	Overige organisatiekosten	940	37	927	36
6.1	Leefbaarheid	16	1	48	2
7.0	Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.840	-	-1.858	-
	7. Saldo financiële baten en lasten	-1.840	-	-1.858	-
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-23.756	-649	21.653	391
8.0	Belastingen	-1.274	-	-1.956	-
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	-25.030	-649	19.697	391

Het niet DAEB bezit betreft de woningen welke zelfstandig verhuurd zijn boven de huurgrens, het bedrijfs onroerend goed en de garages en parkeervoorzieningen. De overheadkosten zijn toegerekend naar rato van de huuropbrengsten. Deze toelichting is ook van toepassing op paragraaf 10.0 Kasstroomoverzicht gesplitst DAEB en Niet-DAEB gesplitst

12.4 Kastroomoverzicht (directe methode)

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	9.917	9.818
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	302	287
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	536	517
Overige niet-woongelgegenheden niet-DAEB	114	111
Totaal Huren	10.869	10.733
Vergoedingen	320	292
Overige bedrijfsontvangsten	-276	-72
Rente ontvangsten	-	-
Totaal ingaande kasstromen	10.913	10.953
Lonen en salarissen	1.189	1.039
Sociale lasten	170	153
Pensioenlasten	129	126
Totaal personeelsuitgaven	1.488	1.318
Onderhoudsuitgaven	3.434	2.973
Overige bedrijfsuitgaven	1.068	1.111
Rente- uitgaven	1.947	1.971
Verhuurdersheffing en obligoheffing	95	729
Leefbaarheid	18	49
Vennootschapsbelasting	1.008	799
Totaal uitgaande kasstromen	9.058	8.950
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.855	2.003
Des- en investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten woongelgegenheden DAEB	945	985
Verkoopkosten DAEB	-	-16
Verkoopontvangsten grond DAEB	-	-
Desinvesteringsontvangsten overig	-	24
Totaal ingaande kasstroom MVA	945	993
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelgegenheden DAEB	2.616	2.542
Woning verbetering woon- en niet woongelgegenheden DAEB	789	137
Woning verbetering woon- en niet woongelgegenheden Niet DAEB	-	-
Aankoop woon- en niet woongelgegenheden DAEB	-	-
Aankoop woon- en niet woongelgegenheden Niet DAEB	-	297
Sloopuitgaven woon- en niet woongelgegenheden DAEB	-	-
Aankoop grond DAEB	-	-
Investerings overig DAEB	25	56
Externe kosten bij verkoop DAEB	18	8
Externe kosten bij verkoop Niet DAEB	-	-
Totaal uitgaande kassstroom MVA	3.448	3.040
Ontvangsten overig	-	-
Totaal ingaande kasstromen financiële vaste activa	-	-
Kasstroom uit (des)investerings	-2.503	-2.047
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	2.000	11.000
Totaal ingaand	2.000	11.000
Aflossing door WSW geborgde lening	1.378	12.569
Totaal uitgaand	1.378	12.569
Kasstroom uit financierings activiteiten	622	-1.569
Wijziging kortgeldmutaties	-9	-10
Mutatie liquide middelen	-9	-10
Verloop liquide middelen:		
Saldo liquide middelen 01-01:	1.890	3.513
Netto kasstroom	-35	-1.623
Saldo liquide middelen 31-12.:	1.855	1.890
Liquide middelen volgens balans	1.855	1.890

12.5 Gesplitst kasstroomoverzicht

	2023		2022	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
Operationele activiteiten				
Zelfstandige huurwoningen DAEB	9.917	-	9.818	-
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	302	-	287
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	536	-	517	-
Overige niet-woongelegenheden niet-DAEB	-	114	-	111
Totaal Huren	10.453	416	10.335	398
Vergoedingen	320	-	292	-
Overige bedrijfsontvangsten	-276	-	-72	-
Rente ontvangsten	-	-	-	-
Totaal ingaande kasstromen	10.497	416	10.555	398
Lonen en salarissen	1.143	46	1.000	39
Sociale lasten	163	7	147	6
Pensioenlasten	124	5	121	5
Totaal personeelsuitgaven	1.430	58	1.268	50
Onderhoudsuitgaven	3.303	131	2.863	110
Overige bedrijfsuitgaven	1.027	41	1.070	41
Rente- uitgaven	1.947	-	1.971	-
Verhuurdersheffing en obligoheffing	95	-	729	-
Leefbaarheid	17	1	47	2
Vennootschapsbelasting	1.008	-	799	-
Totaal uitgaande kasstromen	8.827	231	8.747	203
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.670	185	1.808	195
Des- en investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten woongelegenheden DAEB	945	-	985	-
Verkoopkosten DAEB	-	-	-16	-
Verkoopontvangsten grond DAEB	-	-	-	-
Desinvesteringsontvangsten overig	-	-	24	-
Totaal ingaande kasstroom MVA	945	-	993	-
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.616	-	2.542	-
Woning verbetering woon- en niet woongelegenheden DAEB	789	-	137	-
Woning verbetering woon- en niet woongelegenheden Niet DAEB	-	-	-	-
Aankoop woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	-	-	-
Aankoop woon- en niet woongelegenheden Niet DAEB	-	-	-	297
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	-	-	-
Aankoop grond DAEB	-	-	-	-
Investerings overig DAEB	25	-	56	-
Externe kosten bij verkoop DAEB	18	-	8	-
Externe kosten bij verkoop Niet DAEB	-	-	-	-
Totaal uitgaande kassstroom MVA	3.448	-	2.743	297
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Totaal ingaande kasstromen financiële vaste activa	-	-	-	-
Kasstroom uit (des)investerings	-2.503	-	-1.750	-297
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	2.000	-	11.000	-
Totaal ingaand	2.000	-	11.000	-
Aflossing door WSW geborgde lening	1.378	-	12.569	-
Totaal uitgaand	1.378	-	12.569	-
Kasstroom uit financierings activiteiten	622	-	-1.569	-
Wijziging kortgeldmutaties	176	-185	-112	102
Mutatie liquide middelen	176	-185	-112	102
Verloop liquide middelen:				
Saldo liquide middelen 01-01:	1.890	-	3.513	-
Netto kasstroom	-35	-	-1.623	-
Saldo liquide middelen 31-12.:	1.855	-	1.890	-
Liquide middelen volgens balans	1.855	-	1.890	-

12.6 Waarderingsgrondslagen jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's (X 1.000), tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Woonstichting Vryleve, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Lobith, gemeente Rijnwaarden, Halve Maan 18, KvK Arnhem 09044267 zijn erop gericht mensen te huisvesten.

Grondslagen vergelijkende cijfers

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonstichting Vryleve is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Woonstichting Vryleve past deze herziene Richtlijn toe.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woonstichting Vryleve zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

De marktwaarde van het BOG/MOG vastgoed wordt gewaardeerd volgens de basisversie van het handboek.

Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Woonstichting Vryleve maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonstichting Vryleve met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De stichting documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge (waarbij de ineffectiviteit in de winst- en verliesrekening wordt geboekt).

Renterisico

De stichting loopt renterisico over rentedragende vorderingen, liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de stichting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de stichting risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betreffende renterisico's gecontracteerd.

Met betrekking tot bepaalde variabele rentedragende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft de stichting renteswaps gecontracteerd, zodat de variabele rente wordt gefixeerd. De rente-instrumenten werd in het verleden toegepast ter verkrijging van een vaste rente maar wordt door de Stichting niet meer afgesloten.

De stichting waardeert de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabele rentedragende schulden worden omgezet in vaste rentende leningen niet op de balans. Jaarlijks wordt de vaste rente in de resultatenrekening verantwoord. Het verschil in marktwaarde van de renteswap als gevolg van de rentestand op dat moment wordt gewaardeerd tegen kostprijs (nihil) omdat sprake is van een effectieve hedge.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar.

Vastgoedbeleggingen

Zowel het DAEB vastgoed als het Niet-DAEB vastgoed waardeert Woonstichting Vryleve tegen marktwaarde in verhuurde staat. Omdat de waardering van het vastgoed plaats vindt volgens het handboek Modelmatig Waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie welke door het Ministerie wordt vastgesteld en waarbij voor al het Vastgoed de basisversie wordt gehanteerd worden de waarderingsgrondslagen voor het DAEB vastgoed en het Niet-DAEB vastgoed gezamenlijk toegelicht.

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47).

Het Niet DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens alsmede het bedrijfsmatig vastgoed en parkeergelegenheden.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Woonstichting Vryleve kwalificeert het Vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Woonstichting Vryleve een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde wordt berekend overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Voor de waardering hanteert de Stichting de zogenaamde basisversie. De Stichting berekend de marktwaarde conform de parameters zoals in het handboek bepaald waarbij er geen gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheden om met behulp van een externe taxateur gebruik te maken van vrijheidsgraden.

Het handboek maakt gebruik van de typering en eens gezinswoningen, meergezinswoningen en intramuraal zorgvastgoed.

Voor elk van de verschillende typen vastgoed wordt gebruik gemaakt van een eigen waarderingsmodel.

De methode berekent het totaal van de genormeerde kasstromen over een periode van vijftien jaar en maakt deze contant. De normering van de verschillende componenten is voorgeschreven in het handboek.

Na vijftien jaar als de betreffende woning nog niet is verkocht vindt waardering van een eindwaarde plaats.

De optelling van de eindwaarde en de kasstromen gedurende de exploitatie periode geeft de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt in de waardering rekening gehouden met mogelijke verkopen waarbij de woning wordt gewaardeerd tegen de verwachte marktwaarde bij verkoop.

De parameters worden onderverdeeld in macro-economische parameters en parameters welke betrekking hebben op de woongelegenheden.

De macro economische parameters hebben betrekking op de verwachte indexatie van de diverse componenten.

De belangrijkste zijn prijsinflatie, loonstijging, bouwkostenstijging en leegwaardestijging.

De belangrijkste parameters welke betrekking hebben op de woongelegenheden zijn:

Objectgegevens: Mutatiekans, Gegevens welke de eenheid typeren, WOZ-waarde en bijzondere omstandigheden

Leegwaarde: De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt gelijkgesteld aan de WOZ-waarde voor het jaar 2022 (peildatum 1 januari 2022) welke vervolgens geïndexeerd wordt voor de jaren 2022 en 2023.

Markthuur van woningen: De markthuur is de huurprijs per maand op de datum 31 december 2023 die kan worden gerealiseerd uitgaande van optimale marketing en verhuur. De markthuur wordt bepaald door een voorgeschreven percentage te nemen van de leegwaarde waarbij landelijk voorgeschreven percentage wordt gecorrigeerd met percentages afhankelijk van de leegwaarde, bouwjaar, type woning, gebruiksoppervlakte en geografische ligging in Nederland. Er wordt rekening gehouden met een standaardpercentage aan leegstand en bij doorexplotatie naar verhoging van de markthuur naar het minimum van de op dat moment geldende markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Exploitatiekosten: De belangrijkste exploitatiekosten zijn onderhoudskosten gesplitst naar mutatie onderhoud en overige onderhoudskosten, beheerkosten, belastingen en verzekeringen, overige zakelijke lasten en verhuurderheffing.

Dit betreft alle direct aan het object en de daarmee samenhangende verhuuractiviteiten gekoppelde kosten.

Mutatiekans: Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van door exploiteren of verkopen als een woning muteert. Een complex wordt getypeerd als wel of niet aangebroken. Voor beide soorten complexen wordt een voorgeschreven mutatiekans berekend. Op basis van de verwachte marktwaarde bij doorlopende verhuur of bij directe verkoop is de hoogste van deze waarden

bepalend of het betreffende object verkocht wordt of in verhuur blijft. Bij verkoop wordt er rekening gehouden met een voorgeschreven percentage van de verkoopopbrengst aan verkoopkosten.

Disconteringsvoet: De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. De disconteringsvoet kent de volgende samenstelling: de risicovrije rentevoet, een specifieke opslag voor de vastgoedsector en een opslag voor het object- en marktrisico. De risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van rentecurves gebaseerd op de 10 jaar EURO yield

Eindwaarde: Bij de berekening van de eindwaarde in scenario van door exploiteren wordt uitgegaan van de contante gemaakte opbrengsten en kosten met een voortdurende looptijd. Deze looptijd wordt wiskundig bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met veroudering. De eindwaarde in het uitpondscenario wordt bepaald door de contant gemaakte opbrengsten van toekomstige verkopen met een 50% lagere mutatiekans en de berekening van de eindwaarde voor de resterende woningen welke gelijk berekend wordt als in het scenario bij door exploiteren.

De verantwoorde marktwaarde per complex wordt bepaald door de uitkomst van de marktwaarde in het scenario van door exploiteren te vergelijken met de eindwaarde in het uitpondscenario. De hoogste marktwaarde per complex wordt dan in de waardering opgenomen.

Woonstichting Vryleve heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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 validatierapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in ca 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Woningcorporatie Vryleve bedraagt het validatie-effect in corop regio Arnhem-Nijmegen conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 3,1%.

Beleidswaarde

In 2018 is besloten om de bedrijfswaarde te vervangen door de beleidswaarde. Deze waarde geldt als grondslag voor de Loan to Value welke als financiële parameter door het WSW/AW gehanteerd wordt. De beleidswaarde wordt in de toelichting op de balans opgenomen.

De beleidswaarde sluit beter aan op het beleid van Woonstichting Vryleve en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde is eerst gedurende het jaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip door de AW en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende jaren.

De grondslagen voor de beleidswaarde komen overeen met die van de marktwaarde met uitzondering van:

Woningen worden niet verkocht maar altijd door geëxploiteerd.

Er wordt voor de huren uitgegaan van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het moment van mutatie.

De inrekening van de onderhoudskosten vindt plaats volgens het eigen onderhoudsbeleid van de corporatie rekening houdend met het vastgestelde meer jaren onderhoud programma.

Inrekening van toekomstige verhuur- en beheers lasten zoals deze zijn opgenomen in de resultatenrekening onder het hoofd lasten verhuur en beheersactiviteiten.

Bij de intramurale zorg woningen en het bedrijfsmatig onroerend goed is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaak in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening op de creditzijde van de balans opgenomen.

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de stichting zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen betreffende toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een

feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het definitief ontwerp en afgeleid daarvan het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwperiode.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingprijs en bijkomende kosten. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,39% (Corop regio Arnhem Nijmegen). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde hebben wij een sensitiviteitsanalyse gemaakt, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 17 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,12 % voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 5,98 % voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur, eventueel rekening houdend met een verwachte restwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur: onroerend goed 40 jaar, verbouwingen 15 jaar, inrichting 5 jaar, automatisering 5 en 10 jaar en vervoermiddelen 5 jaar. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de door Woonstichting Vryleve gemiddeld betaalde rente op de door haar aangetrokken leningen (2,74%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

Vlottende activa

Voorraad onroerend goed

De voorraden onroerend goed (onverkochte woningen) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs onder aftrek van (nog te maken) direct toerekenbare verkoopkosten.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs onder aftrek van eventuele voorziening vanwege lagere netto-opbrengstwaarde dan wel vanwege incurantheid van de voorraden.

Vorderingen

Debiteuren

Gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van nodig geachte voorzieningen betreffende vermoedelijke oninbaarheid. De voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde. De voorziening is gevormd op basis van geschatte individuele in baarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en spaarrekeningen. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal 150,3 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022 155,1 miljoen euro), zijnde het positieve verschil 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 ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van 80,6 miljoen euro in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vryleve. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door 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 sociaal passende 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 bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds-

en beheers lasten anders dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde onderhouds- en beheers situatie van de corporatie.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woonstichting Vryleve heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op basis van actuele waarde. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij gerealiseerd zijn, verliezen en verplichtingen als zij voorzienbaar zijn.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de stichting en vooral de ontwikkeling daarin.

Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en niet gesaldeerd toegelicht.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. In het verslagjaar 2023 heeft een slechts op een beperkt aantal woningen een huurverhoging plaatsgevonden van 2,6 %. In 2023 is daarnaast een huurverlaging verplicht gesteld voor woningen boven een huur van € 575,03. De woningen boven deze huurprijs hebben op basis van het inkomen van 2021 een huurverlaging gehad tot een huurprijs van € 575,03. Voor Woonstichting Vryleve is deze huurverlaging toegepast op ongeveer 29% van ons bezit.

Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen betreffen overeengekomen bijdragen van huurders boven de “kale” huurprijs worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

Lasten servicecontracten en Overheidsbijdragen

Deze kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Dit betreft de personeelskosten, overige bedrijfskosten en afschrijvingen welke direct toe te rekenen zijn aan de verhuur activiteiten.

Lasten onderhoud

Onder onderhoudslasten 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.

Reparatieverzoeken en mutatie onderhoud worden onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, evenals de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten en pensioen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Dit betreft de vaste lasten en heffingen welke betrekking hebben op het verhuurd bezit. De kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. De toe te rekenen organisatie- en financieringskosten zijn in mindering gebracht op de behaalde verkoopopbrengst.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Nettoresultaat gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kostprijs is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. De toe te rekenen organisatiekosten zijn in mindering gebracht op de behaalde verkoopopbrengst

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen

Dit betreft verliezen op nieuwbouw. Verliezen worden in het resultaat verantwoord zodra zij zijn gerealiseerd of wanneer zij voorzienbaar zijn.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het betreft de ongerealiseerde waardeverandering in het verslagjaar in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in verhuurde staat en het Niet DAEB-vastgoed in verhuurde staat. Deze mutatie wordt via het resultaat in de materiële vaste activa verantwoord.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De post niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft waarde verhogingen voor zover deze niet betrekking hebben op de terugneming van eerder verantwoorde waardeveranderingen. Deze mutatie wordt via het resultaat in de materiële vaste activa verantwoord.

Nettoresultaat overige activiteiten

Dit betreft de opbrengsten en kosten welke niet aan de verhuuractiviteiten toe te rekenen zijn. De belangrijkste hiervan is de exploitatie van diverse warmtepompen.

Personeelskosten

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de resultatenrekening voor zover ze verschuldigd zijn ten behoeve van eigen werknemers.

Pensioenen

De pensioenregeling is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW) een bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenovereenkomst heeft het karakter van een uitkeringsovereenkomst met de kenmerken van een middelloonregeling. De aanspraken en uitkeringen worden voorwaardelijk geïndexeerd. De door de werkgever en werknemer te betalen premie is op zijn minst gelijk aan de kostendekkende premie. Verschillen die ontstaan bij in- en uitgaande waardeoverdracht komen ten laste c.q. ten gunste van het pensioenfonds. De doorsneepremie bedroeg 18,56% (2022 19,2%) van de pensioengrondslag. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder'

benadering. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Per eind december 2023 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 128,8% (2022 129,0%). De laatst gepubliceerde dekkingsgraad ten tijde van het opmaken van de jaarrekening bedraagt 129,5% (januari 2024). Naar aanleiding van een te lage dekkingsgraad is door het pensioenfonds een herstelplan ingediend bij de Nederlandsche Bank. In het herstelplan staat hoe het bestuur verwacht zijn financiële positie binnen de toegestane termijnen voldoende te verbeteren. De maatregelen richten zich vooral op het verhogen van het beleggingsrendement. Op grond van het herstelplan zijn kortingen op aanspraken niet noodzakelijk.

De vereiste dekkingsgraad van 104,2% is eind 2023 bereikt.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa, (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde respectievelijk de verkrijging- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur eventueel rekening houdend met een restwaarde.

Overige bedrijfskosten

Deze worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Toegerekende kosten

Dit betreft de aan activiteiten toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige bedrijfskosten.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Activeren van rentelasten

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

Belastingen

Algemeen

De stichting is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting met ingang van 1 januari 2008. De geconsolideerde vennootschap is vanaf die datum belastingplichtig.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening zijn de belastingaangiften tot en met 2021 gecontroleerd en afgewikkeld door de belastingdienst

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de corporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de VSO 2. De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd.

Het VSO 2 is per 1 januari 2023 eenzijdig door de belastingdienst opgezegd.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden alle posten direct uit de kasstromen verantwoord.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

12.7 Toelichting op de balans per 31 december 2023

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
1.1 DAEB vastgoed in eigen exploitatie	213.863	238.608
1.2 Niet DAEB vastgoed in eigen exploitatie	7.088	7.936
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.478	1.832
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>2.431</u>	<u>987</u>
Totaal	<u>224.860</u>	<u>249.363</u>

Het verloop van deze posten in het boekjaar is als volgt:

1.1 DAEB vastgoed in eigen exploitatie

Marktwaarde per 1 januari	238.608	217.243
Reclassificatie	<u>-</u>	<u>-1.574</u>
	238.608	215.669

Mutaties in het boekjaar:

- Investerings	855	2.267
- Desinvesteringen bestaand bezit	-576	-622
- Waardeverandering	<u>-25.024</u>	<u>21.294</u>
Saldo mutaties	-24.745	22.939

Marktwaarde per 31 december	<u>213.863</u>	<u>238.608</u>
-----------------------------	----------------	----------------

Investerings

Nieuwbouw vanuit vastgoed in ontwikkeling (2023: 0, 2022;13)	-	2.077
Overige investeringen	<u>855</u>	<u>190</u>
Totaal	<u>855</u>	<u>2.267</u>

Onder het DAEB vastgoed in exploitatie zijn alleen woningen opgenomen.

De overige investeringen bedragen zijn met name isolerende maatregelen in bestaand bezit

Zekerheden

Op dit moment is geen van deze activa als zekerheid gesteld voor de opgenomen geldleningen. De borgnemer kan echter doordat zij beschikt over een door de Stichting afgegeven volmacht op ieder moment dat zij dat noodzakelijk acht het recht van hypotheek vestigen op alle verhuurde panden of een deel daarvan.

Marktwaarde

In de jaarrekening 2023 is het DAEB vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde.

De marktwaarde is bepaald op basis van de basisversie.

De parameters welke aan deze waardering ten grondslag liggen worden voorgeschreven in het handboek modelmatig waarden Marktwaarde voor het jaar 2023.

Dit handboek is een onderdeel van de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 welke door het Ministerie van Volkshuisvesting wordt vastgesteld.

De Marktwaarde is gebaseerd op een exploitatie duur van vijftien jaar rekening houdend met een restwaarde

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt voor het jaar 2023 6,20% (2022 5,85%)

Zie voor een nadere toelichting van de marktwaarde de waarderingsgrondslagen par. 12.4.

Parameters

De belangrijkste parameters volgens het handboek welke ten grondslag liggen aan het model zijn:

WOZ waarde

Uitponden of doorexploiteren waarbij uitgegaan wordt dat als de WOZ waarde op het moment van mutatie hoger is dat verkoop plaats vindt.

Markthuur

Disconteringsvoet

Genormeerde exploitatie kosten

Genormeerde onderhoudskosten

Verhuurderheffing

Een restwaarde welke gebaseerd is op doorverhuren met een totale levensduur van vijftig jaar.

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie en vastgoedbeleggingen zijn per 31 december 2023 verzekerd op basis van 'uitgebreide gevarenverzekering. De premie en dekking worden jaarlijks bepaald op basis van het aantal vhe's. Onderverzekering is uitgesloten.

Beleidswaarde

Met ingang van 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde.

De loan to Value waarin deze waarde tot uitdrukking komt is in eerdere jaren

berekend op basis van de bedrijfswaarde. De normen van de beleidswaarde worden door de autoriteiten

in het komende jaar geanalyseerd en waar nodig bijgesteld.

De beleidswaarde volgens de normen van het WSW bedraagt per 31 december 2023 142,2 mln euro (2022 149,7 mln euro).

De beleidswaarde is berekend rekening houdend met een disconteringsvoet van 6,12% (2022 5,84%)

Het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde is als volgt te specificeren:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Marktwaarde in verhuurde staat	213.863	238.608
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	37.866	38.702
Betaalbaarheid (huren)	-83.926	-112.617
Kwaliteit (onderhoud)	-15.411	-7.204
Beheer (beheerkosten)	<u>-10.232</u>	<u>-7.816</u>
	-71.703	-88.935
Beleidswaarde	<u>142.159</u>	<u>149.673</u>

Actuele waarde

De waarde van de woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen bedroeg

volgens de aanslag onroerende zaakbelasting in 2024 (waardepeil datum 1-1-2023) € 285 mln

ten opzichte van 2023 € 264 mln (waardepeildatum 1-1-2022)

1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Marktwaarde per 1 januari	7.936	7.459
Reclassificatie	<u>-</u>	<u>-</u>
	7.936	7.459
Mutaties in het boekjaar :		
- Investerings	-	-
- Aankopen (2023 0,2022 1)	-	297
- Desinvesterings	-	-
- Waardeverandering	<u>-848</u>	<u>180</u>
	-848	477
Marktwaarde per 31 december	<u>7.088</u>	<u>7.936</u>

De marktwaarde van het Niet DAEB vastgoed in exploitatie wordt op dezelfde wijze

bepaald als die van het DAEB vastgoed in exploitatie.

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt voor het jaar 2023 6,07% 2022 5,67%)

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis

van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per

31 december 2023 € 6,0 mln euro. (31 december 2022 € 5,8 mln euro)

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt voor het jaar 2023 5,98% (jaar 2022 5,67%)

Het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde is als volgt te specificeren:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Marktwaarde in verhuurde staat	7.088	7.936
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	1.032	1.150
Betaalbaarheid (huren)	-2.270	-3.230
Kwaliteit (onderhoud)	-121	40
Beheer (beheerkosten)	<u>-124</u>	<u>-54</u>
	-1.483	-2.094
Beleidswaarde	<u>5.605</u>	<u>5.842</u>

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	1.832	1.904
Verkopen	-458	-316
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	104	244
Stand per 31 december	<u>1.478</u>	<u>1.832</u>

Het betreft 6 woningen (8 in 2022) welke verkocht zijn voor 80% van de marktwaarde op het moment van verkoop.
De koper deelt voor 60% van de verandering in marktwaarde zowel positief als negatief.

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	31-12-2023	31-12-2022
Boekwaarde per 1 januari :	987	1.137
Reclassificatie	-	1.574
	<u>987</u>	<u>2.711</u>
Mutaties in het boekjaar :		
- Investerings	2.571	2.617
- Desinvesteringen	-	-
- Nieuwbouw in exploitatie	-	-2.077
- Resultaat	-1.127	-2.264
	<u>1.444</u>	<u>-1.724</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.431</u>	<u>987</u>
Gronden	869	869
Ontwikkelingskosten	1.562	118
	<u>2.431</u>	<u>987</u>

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	3.263	3.216
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	-1.943	-1.748
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.320</u>	<u>1.468</u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	43	47
- Desinvesteringen	-51	-
- Afwaardering	-	-
- Afschrijvingen	-194	-195
- Afschrijvingen desinvesteringen	30	-
Saldo	<u>-172</u>	<u>-148</u>
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	3.255	3.263
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	-2.107	-1.943
Boekwaarde per 31 december	<u>1.148</u>	<u>1.320</u>
De boekwaarde is als volgt te specificeren:		
- Bedrijfsgebouwen- en terreinen	884	930
- Machines en installaties	93	102
- Andere vaste bedrijfsmiddelen	171	288
Saldo	<u>1.148</u>	<u>1.320</u>

3. Financiële vaste activa	31-12-2023	31-12-2022
Deze post is als volgt samengesteld		
Belastinglatentie	1.445	1.972
Lening u/g	-	-
Totaal	1.445	1.972

3.1 Belastinglatentie

Saldo per 1 januari	1.972	3.315
Resultaat	-527	-1.343
Saldo per 31 december	<u>1.445</u>	<u>1.972</u>

Er wordt rekening gehouden met een latente belastingvordering van 25,8 % van de met het fiscaal belastbaar bedrag te verrekenen bedragen. De vordering is contant gemaakt tegen een rekenrente van 2,74% (bruto) Als gevolg van verschillen tussen fiscale en commerciële waardering is er nog 6,7 mio euro extra fiscaal aftrekbaar. De mutatie in de latentie wordt met name veroorzaakt door oplopende woz-waarden hierdoor verdampt het afschrijfpotentieel. Van de latentie is een bedrag van 145k binnen een jaar verrekenbaar.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden	31-12-2023	31-12-2022
Deze post is als volgt samengesteld		
Voorraden bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	116	96
Totaal	116	96

4.1 Voorraden bestemd voor verkoop

Voorraad te verkopen woningen	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

4.2 Overige voorraden

Voorraad magazijn goederen	<u>116</u>	<u>96</u>
----------------------------	------------	-----------

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren	74	57
5.2 Belastingen	446	186
5.3 Overige vorderingen	260	510
5.4 Overlopende activa	73	18
	<u>853</u>	<u>771</u>

5.1 Huurdebiteuren

- Huurdebiteuren	114	97
- Voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid	40	40
Saldo per 31 december	<u>74</u>	<u>57</u>

Het verloop van de voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid is als volgt:

Saldo per 1 januari	<u>40</u>	<u>38</u>
- Afboeking ten laste van voorziening	-16	-11
- Ten laste van resultaat	16	13
Saldo per 31 december	<u>40</u>	<u>40</u>

5.1 Huurdebiteuren

- Huurachterstand zittende huurders	<u>114</u>	<u>97</u>
-------------------------------------	------------	-----------

5.2 Belastingen

- Vennootschapsbelasting	446	186
Totaal	<u>446</u>	<u>186</u>
- Betaalde vennootschapsbelasting 2022	799	799
- Verschuldigde vennootschapsbelasting 2022	-700	-613
- Betaalde vennootschapsbelasting 2023	1.024	
- Verschuldigde vennootschapsbelasting 2023	-677	
Saldo per 31 december	<u>446</u>	<u>186</u>

5.2 Overige vorderingen

- Overig	260	510
Totaal	<u>260</u>	<u>510</u>

Van de overige vorderingen heeft een bedrag van 145.000 euro een looptijd van langer dan 1 jaar.

5.3 Overlopende activa

- Vooruitbetaalde kosten	73	18
Totaal	<u>73</u>	<u>18</u>

6 Liquide middelen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Lopende gelden		
- Kas	3	-
- Bankier	747	1.790
Subtotaal	<u>750</u>	<u>1.790</u>
Uitgezette gelden		
- Spaarrekeningen	1.105	100
Subtotaal	<u>1.105</u>	<u>100</u>
Totaal	<u>1.855</u>	<u>1.890</u>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van de stichting.

VERMOGEN LANG

7. Eigen Vermogen

Reserve inzake waardeverandering vastgoed	131.168	155.112
Overige reserve	26.824	28.559
Totaal	<u>157.991</u>	<u>183.671</u>

Wij stellen voor om het netto resultaat 2022 toe te voegen aan de algemene reserve van de stichting.

Reserve inzake waardeverandering vastgoed

Saldo per 1 januari	155.112	136.278
mutatie herwaardering	-23.944	18.834
Saldo per 31 december	<u>131.168</u>	<u>155.112</u>

Overige reserve

Saldo per 1 januari	28.559	27.305
mutatie herwaardering	23.944	-18.834
toevoeging als gevolg van resultaat boekjaar	-25.679	20.088
Saldo per 31 december	<u>26.824</u>	<u>28.559</u>

De stichting heeft vooruitlopend op de goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening 2023 het resultaat over het boekjaar 2023 van 4 mln toegevoegd aan de overige reserve.

8. Schulden op lange termijn

8.1 Leningen kredietinstellingen	60.651	67.367
8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.080	1.336
8.3 Overige schulden	156	165
Totaal	61.887	68.868

	<u>looptijd korter dan vijf jaar</u>	<u>looptijd vijf jaar of langer</u>	<u>Totaal</u>	<u>Rentevoet</u>
Leningen kredietinstellingen per 31-12-22	32.409	34.958	67.367	1,9%
Leningen korter dan vijf jaar	2.000	-	2.000	
Nieuwe leningen 2023	2.000	-2.000	-	2,5%
Aflossingsverplichting 2024	-8.717		-8.717	1,7%
Leningen kredietinstellingen per 31-12-2023	27.692	32.958	60.650	2,7%
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht	1.080	-	1.080	
Overige schulden	156	-	156	0,2%
Totaal per 31 december 2023	28.928	32.958	61.886	

8.1 Leningen kredietinstellingen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Saldo per 1 januari	67.367	57.745
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuwe leningen	2.000	11.000
- Aflossingsverplichting 2024/2023	-8.717	-1.378
Saldo mutaties	-6.717	9.622
Saldo per 31 december	60.651	67.367

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt ultimo 2023 circa 2,74% (2022: 1,71%).

De leningen van de kredietinstellingen zijn voornamelijk "fixe" leningen.

Alle leningen zijn geborgd door het WSW

Per 31 december 2023 zijn er geen geborgde leningen aangetrokken welke in 2024 worden gestort.

De marktwaarde van de leningen per 31 december 2023 van 69,1 miljoen is 0,3 miljoen lager (2022 1,7 hoger) dan de nominale waarde.

8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Saldo per 1 januari	1.336	1.212
Mutaties in het boekjaar		
- Resultaat 2023/2022	79	124
- Verkoop 2023	-335	-
Saldo mutaties	-256	124
Saldo per 31 december	1.080	1.336

8.3 Overige schulden

- Waarborgsommen woningen en garages	135	143
- Rente waarborgsommen	21	22
Saldo per 31 december	156	165

De waarborgsom per woning bedraagt € 200,00 en voor garages € 25,00. Over de uitstaande waarborgsommen is de afgelopen jaren rente gereserveerd. In 2023 bedroeg dit perc. 0,15%. Vanaf 2016 is besloten dat op nieuwe verhuringen geen waarborgsom meer gevraagd wordt.

9. Kortlopende schulden

9.1 Schulden aan kredietinstellingen	8.717	1.378
9.2 Schulden aan leveranciers	613	284
9.3 Belastingen en premies sociale volksverzekeringen	186	142
9.4 Overige schulden	-	9
9.5 Overlopende passiva	887	1.060
Totaal	10.402	2.873

Onder de kortlopende schulden zijn geen schulden begrepen met een looptijd van langer dan 1 jaar.

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

- aflossingsverplichting leningen o/g	8.717	1.378
Totaal	8.717	1.378

9.3 Belastingen en premies sociale volksverzekeringen

	31-12-2023	31-12-2022
- Loonheffing	51	-
- Omzetbelasting	119	125
- Pensioenpremie	16	17
Totaal	186	142

9.4 Overige schulden

- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
- Overige	-	9
Totaal	-	9

9.5 Overlopende passiva

- Rente	540	592
- Vooruitontvangen huren	83	89
- Overige	264	379
Totaal	887	1.060

Niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Obligo's.

Obligo lening aan het WSW uit hoofde van een door het WSW geborgde lening, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio en de achtergestelde lening bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjaren liquiditeitsprognose voor de komende 5 jaar geen beroep te doen op deze obligo lening. De hoogte van deze verplichting per balansdatum bedraagt 1,8 mio euro.

Aangegane verplichtingen.

Er zijn rentederivaten afgesloten om de rentepositie op langere termijn vast te leggen.

Per 31 december 2023 bezit de stichting IRS renteswaps met een nominale waarde van 17,0 mio euro en een negatieve reële waarde van 2,5 mio euro. Van deze swaps heeft 17 mio een looptijd tot 2035. Vanaf 2025 neemt de nominale waarde van de Swap met wisselende bedragen af van 13,5 miljoen naar nihil in 2035. De renteswap kan door de Stichting dagelijks worden opgezegd. Bij opzegging moet de Stichting de marktwaarde als deze negatief is voldoen. Ter dekking van deze Swap positie is er door de bank een margin faciliteit ter beschikking gesteld.

De corporatie realiseert 12 woningen aan de Rijksweg te Duiven, per balansdatum is een bedrag van 0,3 miljoen nog te betalen.

In Tolkamer is in 2023 gestart met de bouw van nieuwbouw de vaargeul. Hier worden 20 woningen gerealiseerd. De totale stichtingskosten voor dit project worden geraamd op 4,6 miljoen euro. Eind 2023 is hiervan 0,7 miljoen gerealiseerd (restant verplichting is 3,9 miljoen).

Woonstichting Vryleve heeft in het verleden vastgoed fiscaal afgewaardeerd en dient bij een WOZ stijging de afwaardering in zoverre weer terug te nemen. Deze afwaardering is in de aangifte VpB van 2022 volledig teruggenomen.

De corporatie is voor de onderhoudswerkzaamheden en vervanging van CV ketels een contract aangegaan per 1 januari 2016 met een looptijd van 18 jaar. Dit contract kent een break moment na 9 jaar waarbij dan wel een verrekening van in de eerste negen jaar aangeschafte cv ketels plaats vindt. De jaarlijkse last bedraagt circa 0,25 mio euro zodat de verplichting voor de volledige looptijd 4,0 mio euro bedraagt.

Er is in de jaarrekening 2023 geen verplichting gevormd voor jubileumuitkeringen omdat de omvang van de verplichting niet materieel is.

Er is geen voorziening in de balans opgenomen betreffende het loopbaanontwikkelingsbudget per medewerker waarop iedere medewerker recht heeft conform de vigerende cao omdat de omvang van de verplichting niet materieel is.

12.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening 2023

1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2023	2022
1.1 Huuropbrengsten	10.892	10.738
1.2 Opbrengsten servicecontracten	320	292
1.3 Lasten servicecontracten	-323	-256
1.4 Overheidsbijdragen	-95	-729
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.272	-944
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.469	-3.075
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-497	-472
Totaal	5.556	5.554
1.1 Huuropbrengsten		
Netto huur:		
- woningen en woongebouwen	10.816	10.665
- Onroerende goederen niet zijnde woningen	114	111
	10.930	10.776
Af: Huurderving		
- wegens leegstand	38	38
Totaal	10.892	10.738
Totaal jaarhuur 2023	10.930	
Totaal jaarhuur 2022	10.776	
Toename	154	
Deze toename is als volgt te verklaren		
De "netto huur" is t.o.v. het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van :		
a. de huurverhoging per 1 juli 2023/2022	202	
b. huurverlaging 1 juli 2023	-133	
c. nieuwbouw in 2022	69	
d. verkopen 2023/2022	-25	
e. huuraanpassingen zorgvastgoed	20	
f. sloop in 2022	-9	
g. huurverhogingen bij mutaties en overige aanpassingen	30	
	154	
1.2 Opbrengsten servicecontracten		
Ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten	320	292
De post vergoedingen betreft bedragen die huurders boven de "kale" huurprijs betalen voor leveringen en diensten.		
1.3 Lasten servicecontracten		
Betaalde vergoedingen voor leveringen en diensten	323	256
De post lasten betreffen betalingen van bedragen voor leveringen en diensten die door huurders aan de corporatie worden vergoed en welke samenhangen met het directe gebruik door huurders van het complex.		
1.4 Overheidsbijdragen		
Verhuurderheffing	-	693
Obligoheffing WSW	95	36
	95	729

1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De direct aan de verhuur en beheeractiviteiten toe te rekenen kosten zijn als volgt te specificeren:

Personeelskosten	638	594
Overige bedrijfskosten	489	214
Afschrijvingen	145	136
	<u>1.272</u>	<u>944</u>

1.6 Lasten onderhoud

Onderhoudslasten	2023	2022
- Reparatieverzoeken	2.020	1.546
- Correctief onderhoud	99	80
- Mutatie onderhoud	325	418
- Planmatig onderhoud	883	905
- Servicefonds	142	126
	<u>3.469</u>	<u>3.075</u>

1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

- Gemeentelijke belastingen	456	434
- Verzekeringen	41	38
	<u>497</u>	<u>472</u>

2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	7
2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-51
2.3 Toegerekende organisatiekosten	-26	-31
Toegerekende financieringskosten	-35	-38
Totaal	<u>-61</u>	<u>-113</u>

2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

- Verkoop woningen	-	7
- Verkoop gronden	-	-
Totaal	<u>-</u>	<u>7</u>

2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

- Kostprijs gronden	-	-
- Kostprijs woningen	-	51
- Verkoopkosten	-	-
Totaal	<u>-</u>	<u>51</u>

2.3 Toegerekende organisatiekosten

- Personeelskosten	21	26
- Overige kosten	5	5
Totaal	<u>26</u>	<u>31</u>

3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	945	985
3.2 Toegerekende organisatiekosten	-26	-31
3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-594	-638
Totaal	<u>325</u>	<u>316</u>

3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
- Verkoop woningen bestaand (2022: 4, 2021: 4)	945	985
Totaal	945	985
3.2 Toegerekende organisatiekosten		
- Personeelskosten	21	26
- Overige kosten	5	5
Totaal	26	31
3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
- Woningen bestaand	576	622
- Verkoopkosten	18	16
Totaal	594	638
4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023	2022
4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.126	-2.264
4.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25.871	21.474
4.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-20	52
Totaal	-27.017	19.262
4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- Afboeking vanwege sloop	-	-1.440
- Afboeking onrendabele investeringen geplande nieuwbouwprojecten	-1.126	-824
Totaal	-1.126	-2.264
De afboeking heeft betrekking op ontwikkelingskosten van nieuwbouw projecten en een vrijval van de voorziening op de kostprijs van gronden welke bestemd zijn voor nieuwbouw.		
4.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-25.025	21.294
- Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-846	180
Totaal	-25.871	21.474
4.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
- waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-20	52
Totaal	-20	52
5 Netto resultaat overige activiteiten		
5.1 Opbrengsten overige activiteiten	173	167
5.2 Kosten overige activiteiten	-547	-271
Totaal	-374	-104

5.1 Opbrengst overige activiteiten		
Warmtepompen	173	167
Keukens	-	-
Totaal	<u>173</u>	<u>167</u>
5.2 Kosten overige activiteiten		
- Kostprijs warmtepompen	547	271
Totaal	<u>547</u>	<u>271</u>
6.0 Overige organisatiekosten		
6.01 Personeelskosten	1.289	1.088
6.02 Afschrijvingen	194	195
6.03 Overige bedrijfskosten	766	686
6.04 Toegerekende kosten	-1.272	-1.006
Totaal	<u>977</u>	<u>963</u>
6.01 Personeelskosten		
Lonen en salarissen	1.249	1.046
Doorberekende personeelskosten	-221	-239
	1.028	807
Ontvangen ziekengeld	-38	-
Sociale lasten	170	153
Pensioenlasten	129	128
Totaal	<u>1.289</u>	<u>1.088</u>
Lonen en salarissen		
- Bruto salarissen	1.046	983
- Werk derden	133	5
- Overige personeelskosten	70	58
	<u>1.249</u>	<u>1.046</u>
Personele bezetting	2023	2022
Dit boekjaar bestond de totale formatie uit 15,9 fte. (2022 15,2 fte)		
De formatie is als volgt te specificeren		
- Algemeen en verkoop	2,3	2,6
- Wonen	3,8	3,5
- Vastgoed	6,9	6,2
- Financien	2,9	2,9
	<u>15,9</u>	<u>15,2</u>
6.02 Afschrijvingen		
- Afschrijving onroerende zaken ten dienste van exploitatie	194	195
	<u>194</u>	<u>195</u>
6.03 Overige bedrijfskosten		
- Beheerkosten	510	673
- Overige bedrijfslasten	256	13
	<u>766</u>	<u>686</u>
In 2022 is er een vordering opgenomen op Hestia van € 262.000. Deze vordering betrof een tegemoetkoming voor noodzakelijke kosten die Vryleve moest maken om de oplevering van de nieuwbouw Vierkenshof mogelijk te maken. Door een faillissement van Hestia hebben we in 2023 deze vordering moeten afboeken, deze afboeking verklaart de forse post overige bedrijfslasten per 31-12-2023.		
6.04 Toegerekende kosten		
- Toegerekend aan andere activiteiten	-1.272	-1.006
	<u>-1.272</u>	<u>-1.006</u>

6.1 Leefbaarheid

- Leefbaarheid	17	50
	<u>17</u>	<u>50</u>

7.0 Rentelasten en soortgelijke kosten

- Rente leningen onder overheidsgarantie	1.886	1.869
- Rente op liquide middelen	-34	-
- Rente waarborgsommen	-	-
- Rente obligolening	4	4
- Borgstellingsprovisie	19	23
- Toegerekend aan vastgoed in ontwikkeling	-35	-38
	<u>1.840</u>	<u>1.858</u>
Totaal	<u>1.840</u>	<u>1.858</u>

	2023	2022
--	-------------	-------------

8.0 Belastingen

Vennootschapsbelasting	-677	-613
Correctie vennootschapsbelasting voorgaand jaar	-70	-
	<u>-747</u>	<u>-613</u>
Vennootschapsbelasting ten laste van latentie	-527	-1.343
	<u>-1.274</u>	<u>-1.956</u>

In 2023 is de acute belastinglast als volgt berekend;

- eerste tariefschijf (€0 - € 200.000 belast tegen een tarief van 19%)	38
- tweede tariefschijf (boven de € 200.000 belast tegen een tarief van 25,8%)	639
	<u>677</u>

	-25.679	20.088
--	----------------	---------------

Vennootschapsbelasting	-1.274	-1.956
------------------------	--------	--------

	-24.405	22.044
--	----------------	---------------

BIJ:

commerciële afboeking verzakkingen	-	1.440
Fiscaal hogere investeringen warmtepompen	-	74
Onrendabele investeringen nieuwbouw	664	824
Vrijval overige vorderingen/onderhoudskosten	249	40
Fiscaal hogere boekwinst	288	106
Waardeveranderingen	26.352	-
Fiscaal geactiveerde rentekosten nieuwbouw	-	57
Fiscaal niet aftrekbare rentelasten	905	983
Fiscaal niet aftrekbare kosten	5	5
	<u>28.463</u>	<u>3.529</u>

AF:

Investeringsaftrek	12	13
dotatie herinvesteringsreserve	594	453
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-	2
Waardeveranderingen	-	21.526
Fiscale afschrijvingen	728	767
Fiscaal hogere afschrijving warmtepompem	48	48
	<u>1.382</u>	<u>22.809</u>

	2.676	2.764
--	--------------	--------------

OVERIGE INFORMATIE

Bestuurder en Raad van Commissarissen.

De last ter zake van de bezoldiging en pensioenen van de Bestuurders bedraagt: euro 133.333

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Top inkomens(WNT) in werking getreden.

Hiermee is de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen

gefinancierde Topinkomens (WOPT) komen te vervallen.

Binnen de Stichting vallen onderstaande personen onder de WNT

Naam	D. Hoogland	
	2023 1/1-31/08	2022 1/1-31/12
	1 fte	1 fte
Beloning	80.615	117.487
Belastbare waarde vaste en variabele onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	12.590	18.513
Totaal bezoldiging	<u>93.205</u>	<u>136.000</u>
Maximale beloning uit hoofde de wet WNT	93.205	136.000
Functie	Directeur	
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar en 2023	1 FTE, tot en met 31-08-2023	
Gewezen topfunctionaris	Nee	
Echte of fictieve dienstbetrekking	Echte	

Naam	R. Lemein	
	2023 1/9-31/12	2022 1/1-31/12
	1 fte	
Beloning	34.582	
Belastbare waarde vaste en variabele onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	5.418	
Totaal bezoldiging	<u>40.000</u>	<u>-</u>
Maximale beloning uit hoofde de wet WNT	46.795	
Functie	Directeur	
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar en 2023	1 FTE, vanaf 01-09-2023	
Gewezen topfunctionaris	Nee	
Echte of fictieve dienstbetrekking	Echte	

De beloning van de bestuurder kwalificeert zowel in 2023 als 2022 als Categorie D

De raad van commissarissen bestaat uit vijf personen en is als volgt samengesteld;

	R.H.H Frerix voorzitter 1/1-31/12 nee	E.Ouwehand lid 1/1-31/12 nee	W Wurdemann lid 1/1-31/12 nee	H. van der Bend lid 1/1-9/2 nee	D Colon lid 1/1-31/12 nee
Dienstverband					
Omvang dienstverband in fte	1	1	1	1	1
Maximum WNT 2023	21.000	14.000	14.000	1.496	14.000
Totaal bezoldiging 2023	16.754	11.154	11.154	1.208	11.154
Maximum WNT 2022	20.400	13.600	13.600	13.600	13.600
Totaal bezoldiging 2022	16.304	10.864	10.864	10.864	10.864

De last ter zake van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2023: 51.424 euro

Het honorarium van de accountant is:	2023	2022
Wettelijke controle 2023/2022	48	46
Bijzondere verantwoordingen	4	3
Controle omtrent naleving wet- en regelgeving	4	4
	<u>56</u>	<u>53</u>

De kosten welke nodig zijn om de jaarrekening 2023/2022 te controleren zijn in dit overzicht in het betreffende verslagjaar verantwoord.

Het bestuur en de raad van commissarissen van Woonstichting Vryleve verklaart hierbij dat alle middelen in het boekjaar 2023 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Vastgesteld en ondertekend te Lobith, 29 mei 2024

Bestuur

R. Lemein, directeur/bestuurder

Raad van Commissarissen

De heer drs. R. Frerix (Voorzitter)

De heer D.W. Colon

De heer ir. W.W. Würdemann MBA

12.9 Overige gegevens

Statutaire regeling inzake de winstbestemming

In de statuten van de stichting is geen regeling opgenomen betreffende de winstbestemming.

12.10 Controle verklaring



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 Woonstichting Vryleve

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woonstichting Vryleve te Zevenaar gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Vryleve 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 en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woonstichting Vryleve een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde.

Op alle opdrachten vericht 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

Benadrukking toelichting beleidswaarde

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij hebben in dat kader de volgende risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben kennis verkregen van Woonstichting Vryleve en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's. Wij hebben daarbij onder andere aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur het interne beheersingssysteem monitort, en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar paragraaf over risicomanagement van het bestuursverslag, waarin het bestuur op de aanpak van frauderisico's reflecteert.

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

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

Het risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt.

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

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

- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.
- Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.
- Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de bepaling van de balansposten '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 bestuurverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de bepaald door in het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen vanuit de toezichthouder;
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede 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, 29 mei 2024

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend: M. J. A. Verouden MSc RA

Bijlage 1; kengetallen

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Gegevens woningbezit						
- Woningen en woongebouwen * Sociaal	1.437	1.440	1.442	1.445	1.432	1.436
* Commercieel	31	31	30	31	31	31
Totaal woningen	1.468	1.471	1.472	1.476	1.463	1.467
- Overige Vhe's * Winkels	3	3	3	3	3	3
* Bedrijfspannen	4	3	3	3	3	3
* Garages	137	137	115	110	109	105
Totaal vhe's	1.612	1.614	1.593	1.592	1.578	1.578
Veranderingen Vhe bezit:						
- Aantal opgeleverd/in exploitatie genomen	-	13	-	-	21	-
- Aantal aangekocht	-	1	-	-	-	-
- Aantal verkocht	4	4	4	4	7	16
- Aantal gesloopt en overig	2	11	5	4	1	-4
	-2	21	1	-	15	-20
Exploitatie						
- Huuropbrengst woningen	10.778	10.627	10.576	10.471	10.242	10.167
- Huuropbrengst per VHE per mnd	612	602	599	591	583	578
- Mutatiegraad bestaande woningen	7,9	7,2	5,6	8,1	8,7	9,0
- Aantal mutaties bestaand bezit	116	106	83	120	127	132
- Huurderving in % v/d jaarhuur	0,3	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4
- Marktwaarde per VHE	147.065	163.882	149.702	131.300	129.500	115.421
- Kosten niet planmatig onderhoud per VHE	1.655	1.389	1.052	962	672	614
- Kosten planmatig onderhoud per VHE	588	602	375	418	627	253
- Totaalkosten onderhoud per VHE	2.243	1.991	1.427	1.380	1.299	867
- Totaal variabele kosten per VHE	1.594	1.383	1.373	1.364	1.355	1.274
- Belastingen en vaste lasten per VHE	394	798	971	914	870	920
- Rentelasten per VHE	1.248	1.260	1.362	1.465	1.680	1.849
- Rentelasten per VHE in %	0,8%	0,8%	0,9%	1,1%	1,3%	1,6%
- Restant gemiddelde levensduur (jaren)	34,2	34,2	34,2	35,2	36,2	32,8
Parameters WSW						
- Interest Coverage Ratio (WSW norm > 1,40)	1,95	2,02	2,28	2,19	2,07	2,22
- Loan to Value (WSW norm < 85%)	48,9%	46,1%	44,6%	50,0%	60,0%	60,5%
- Solvabiliteit (WSW norm > 15%)	68,6	71,9	69,2	64,6	62,6	56,9
- Dekkingsratio (WSW norm < 70%)	31,4%	26,1%	30,8%	35,0%	39,0%	48,7%
- Beleidswaarde	147.764	155.515	163.777	135.893	130.337	135.105
- Beleidswaarde per VHE	98.352	103.373	109.112	90.354	87.428	90.432
Vermogensontwikkeling						
- Eigen vermogen 31-12 (x1.000)	157.991	183.671	163.583	134.775	130.827	107.792
- Vreemd vermogen 31-12 (x1000)	72.288	71.741	72.971	73.855	78.289	81.787
- Totaal vermogen 31-12 (x1000)	230.279	255.412	236.554	208.630	209.116	189.579
- Schuld per verhuureenheid (gewogen)	46.171	45.696	46.845	47.181	50.171	52.624
Parameters resultaat						
- Jaarresultaat	-25.679	20.088	28.808	3.948	23.035	21.031
- Resultaat minus Waardeveranderingen Vastgoed	1.338	826	1.251	2.033	2.114	1.489
- Rentabiliteit eigen vermogen voor belasting	1,7%	1,5%	2,3%	2,3%	3,2%	3,2%
- Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen	2,6%	2,6%	3,0%	3,0%	3,4%	3,4%

Bijlage 2; Afkortingen

Aedes	Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland
Auditcommissie	Commissie van de RvC die gaat over toezicht op de geldstromen in de corporatie: is het financiële plaatje duidelijk, intern, voor de RvC, voor de controlerende accountant? Wordt alles wat in en uit gaat goed vastgelegd en gecontroleerd? Is er een realistisch plan voor de investeringen en beleggingen? Als de regels veranderen, is er dan tijdig een plan hoe dit financieel uitwerkt voor de corporatie? Welke accountant moet aangesteld worden voor de controle van de jaarrekening?
ATAD	Fiscale regeling in de vennootschapsbelasting welke mogelijk een drempel legt in de aftrekbaarheid van rentelasten voor deze belasting
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming
AW	Autoriteit Woningcorporaties
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
Bezoldiging commissarissen	https://www.vtw.nl/data/media/files/VTW-beroepsregel_Bezoldiging_commissarissen_2017.pdf
BTIV	Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
BW	Burgerlijk wetboek
CFV	Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
Dpi	Digitale Prognose informatie
DVi	Digitale Verantwoordingsinformatie
EI	Energie Index
Fit en propertest	Dit is een gesprek bij de AW waarin getoetst wordt of de commissaris voldoende in huis heeft voor de functie en voor het speciale domein van haar of zijn commissariaat. Ook wordt er naar integriteit gekeken.
FTE	Fulltime eenheden

Governancecode

https://www.vtw.nl/data/media/files/Governancecode_woningcorporaties_2015_versie_juli_2017.pdf

HAB-huis	Huur Aanpasbaar Bijzonder huis
HBV	Huurders belangenvereniging
Mio	Miljoen
Mln	Miljoen
MVA	Materiele vaste activa
MVO	Maatschappelijk verantwoord ondernemer
PVT	Personeelsvertegenwoordiging
RFBB	Reglement Financieel Beleid en Beheer
RJ	Richtlijnen voor de jaarverslaggeving
RvC	Raad van Commissarissen
RTIV	Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
Selectie- en remuneratiecommissie	Commissie van de RvC die voorstellen doet over sollicitatieprocedures en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. Doet het jaargesprek met de bestuurder.
SPW	Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties
SVB	Strategisch Voorraad Beleid
U/g	Uitgeleende gelden
Veegwet	De veegwet werd op 1 juli 2017 van kracht en verbetert de woningwet van 2015 op een aantal punten. Voor de inhoud zie: http://www.woningwet2015.nl/nieuws/veegwet-veegbesluit-en-veegregeling-wonen-per-1-juli-in-werking
vhe	verhuureenheden
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties is de beroepsvereniging van en voor ruim 1.300 leden die als commissaris toezicht houden bij ruim 300 woningcorporaties (van de ongeveer 335 die in Nederland actief zijn). De VTW behartigt hun belangen en

bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht van woningcorporaties.

VSO	Vaststellingsovereenkomst (belastingdienst)
Wet bestuur en toezicht	www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/12/15/tk-bijlage-evaluatie-wet-bestuur-en-toezicht .
Wet bestuur en toezicht rechtspersonen	www.compliance-instituut.nl/wet-bestuur-en-toezicht-rechtspersonen/ .
Wet normering topinkomens	www.topinkomens.nl .
Wet op het overleg huurders verhuurder	www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie
Woningwet	www.woningwet2015.nl
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit is een privaatrechtelijke stichting die controleert hoeveel een corporatie verantwoord kan lenen. Hoe WSW dit doet is te vinden op: www.wsw.nl .
WOZ	Waarde Onroerende Zaak
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
VHE	Verhuureenheid