



Jaarverslag 2025

Het jaar van resultaten bestendigen

Versie 1.1

Datum 30-04-2026

Vastgesteld door bestuur

Advies/instemming OR

Advies/instemming huurdersraad

Goedkeuring door RvC

04-05-2026

n.v.t.

n.v.t.

21-05-2026

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	3
Deel 1 Volkshuisvesting	5
1. Onze passie: Volkshuisvesting voor een brede doelgroep	5
2. Participatie: we doen het samen	11
3. Vastgoed: goede architectuur in levende wijken	15
4. Duurzaamheid: robuuste en jarenlange verbindingen	19
5. Dienstverlening: dichtbij en hartelijk	21
6. Rentmeesterschap & financieel gezond: verantwoord en betrouwbaar	23
7. Visie op organisatieontwikkeling en professionaliseren	28
Deel 2 Bestuursverslag	30
1. Principes van de volkshuisvesting	30
2. Gegevens directeur-bestuurder	31
3. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	31
Deel 3 Verslag RvC	34
1. Inleiding	34
2. Over Besturen en toezicht houden	34
3. Verslag toezichthoudende rol	35
4. Verslag vanuit de werkgeversrol	36
5. Verslag vanuit advies- en klankbordrol	37
6. Samenstelling & functioneren	37
7. Bezoldiging	39
8. Vergaderingen en onderwerpen	39
2. Jaarrekening	41
1. Balans	41
2. Winst- en verliesrekening	43
3. Kastroomoverzicht (directe methode)	44
4. Toelichting op de jaarrekening	45
5. Toelichting op de balans	59
6. Toelichting op de winst- en verliesrekening	75
7. Jaarrekening DAEB	82
8. Jaarrekening niet-DAEB	86
9. Overige gegevens	90

1. Voorwoord

2025 was een jaar waarin een aantal zaken centraal stonden. Een belangrijk thema was de nieuwe afrekenmethodiek van de stookkosten, die tijd en aandacht vroeg vanuit de organisatie. Deze verandering had impact op de huurders die in een collectief stookcomplex wonen. Dat gaat om ongeveer een kwart van onze bewoners.

Verder zien we in de samenleving de kwetsbaarheid van een gedeelte van onze huurders toenemen. Tegelijkertijd zien we dat het maatschappelijk middenveld - welzijnswerk, ggz en ouderenzorg - niet altijd de capaciteit of de juiste aanpak heeft op dit soort casuïstiek. Vaker zien onze medewerkers in de wijken en gebouwen incidenten voorbij komen die hiervan het gevolg zijn. Als corporatie zien wij een gedeeltelijke verantwoordelijkheid richting onze huurder. Om deze problematiek beter te beheersen, hebben wij een nieuwe structuur binnen afdeling leefbaarheid ingericht. Op die manier zijn we dichtbij en kunnen we sneller signaleren en handelen.

Rondom de zomermaanden hield de mogelijke huurbevriezing de sector bezig. Gelukkig is deze door een goed georganiseerde lobby vanuit Aedes van de baan. Ik heb me als directeur-bestuurder actief in dit gesprek gemengd.

Naast deze lobby is Samenwerking actief binnen de campagne [#gewoonwonen](#). In Maaskoepel verband zetten we ons gezamenlijk in voor meer betaalbare corporatiewoningen en een betere volkshuisvesting.

We tekenden dit jaar Prestatieafspraken met de gemeente Vlaardingen, Waterweg Wonen en de huurdersraden. De afspraken lopen van 2025 tot 2028. Samenwerking heeft een duidelijke bodbrief geschreven, we willen een Vlaardingen met voldoende betaalbare woningen en leefbare wijken.

Het jaar eindigde vreugdevol omdat we eerste palen hebben geslagen voor twee nieuwbouwprojecten. In de Zeevaardersbuurt realiseren we 89 2- en 3-kamerappartementen in een zorgvuldig uitgewerkt plan. Op het voormalige Unileverterrein bouwt Samenwerking twee woongebouwen van in totaal 144 compacte woningen met gedeelde ruimtes. Beide projecten zijn zo ontworpen dat het uitnodigt voor ontmoeting en gemeenschapszin. We mogen als kleine corporatie best trots zijn dat we tegen de trend in groeien en deze projecten binnen de financiële en maatschappelijke kaders kunnen realiseren.

In onze organisatie valt de grote mate van zelfstandigheid en betrokkenheid van medewerkers op en is het ziekteverzuim relatief laag.

Het jaarverslag bestaat uit vier delen:

Deel 1: Volkshuisvestingsverslag.

In dit verslag leggen we verantwoording af over onze Volkshuisvestelijke opgave. Hier komen thema's als participatie, verhuurbeleid, vastgoed en organisatieontwikkeling aan bod.

Deel 2: Bestuursverslag.

In dit verslag ligt de nadruk op waarden en normen. Hierin wordt uitgelegd hoe er leiding is gegeven aan onze kernwaarden. Verder wordt er een toelichting gegeven op de invulling aan de vijf basisprincipes uit de Governancecode voor woningcorporaties.

Deel 3: Verslag van de RvC.

Onze Raad van Commissarissen legt in zijn verslag uit wat hij in 2025 heeft gedaan. Verder gaat hij in op hoe hij is omgegaan met de basisprincipes uit de Governancecode voor woningcorporaties.

Deel 4: Financieel verslag.

In het financieel verslag komt onze jaarrekening aan de orde en gaan we in op de bestemming van onze middelen.

Met een hartelijke groet,
Mark van de Velde, directeur-bestuurder

Deel 1 Volkshuisvesting

1. Onze passie: Volkshuisvesting voor een brede doelgroep

Samenwerking staat voor de basisprincipes van volkshuisvesting; het op collectieve wijze realiseren van kwalitatieve en betaalbare woningen voor een brede doelgroep, zonder winstoogmerk. Bij alles wat we doen, houden we ons aan onze merkwaarden: sociaal, rechtvaardig, betrouwbaar en attent. Dit doen we niet alleen, maar met onze huurders en partners in de stad. Iedereen woont mee.

1.1 Huurbeleid

1.1.1 Nieuwe verordening woonruimtebemiddeling

Per 1 juli 2025 is er een nieuwe verordening woonruimtebemiddeling voor de Regio Rijnmond ingegaan. Deze verordening heeft invloed op de manier waarop wij onze woningen kunnen aanbieden aan woningzoekenden. Hieronder een overzicht van spelregels die wij kunnen inzetten voor de verhuring:

Woningzoekenden met economische of lokale binding kunnen voorrang krijgen op woningzoekenden die dat niet hebben. We kunnen dit bij maximaal van 50% van de verhuringen toepassen.

Samenwerking heeft gekozen om voorrang te verlenen op basis van lokale binding; dit zijn kandidaten die nu in Vlaardingen wonen. Wij zien voornamelijk geen voordeel bij het voorrang geven van mensen die via hun baan met Vlaardingen verbonden zijn.

Onze ervaring is dat urgenten uit overige regio's moeilijk aan een woning in Rotterdam komen en uitwijken naar omliggende gemeenten. Daarom kiezen ervoor om onze populaire grotere woningen rechtvaardig te verdelen. 50% van dit vrijgekomen aanbod adverteren wij met voorrang voor Vlaardingers.

Alle jongerenwoningen bieden wij aan via het 'direct kans' model op Woonnet Rijnmond. Dit doen we omdat wij in Vlaardingen werken met het één-route systeem. Via deze weg voldoen wij aan ons deel van "jongeren urgenten" huisvesten.

1.1.2 Doorstromers

Samen met Waterweg Wonen en de gemeente Vlaardingen zijn we in 2025 gestart met pilot om doorstroming op gang te brengen binnen de corporatiewoningen in Vlaardingen. Het doel is om 55-plussers (in het geval van Waterweg Wonen) en 65-plussers (in het geval van Samenwerking), die een grotere woning achter laten te verleiden om door te stromen naar een passendere woning. De corporaties én de gemeente hebben een toolkit opgesteld om dit proces op gang te brengen, daarin staat onder andere:

- Een doorstroommakelaar per corporatie
- Directe bemiddeling voor de doorstromer
- Vanuit de gemeente een verhuiskostenvergoeding
- En een eventuele financiële tegemoetkoming voor de huurprijs

De doorstroommakelaar van Samenwerking heeft al een aantal gesprekken gevoerd en wat huurders succesvol laten doorstromen naar passendere woningen. Hiervan zijn in 2025 twee succesvol doorgestroomd.

1.2 Uitvoering huurverhoging

De periode rond de huurverhoging verliepen dit jaar chaotisch door een aankondiging vanuit de landelijke politiek op een huurbevrozing. De bekendmaking van de huurbevrozing viel op dezelfde dag dat onze huurders een brief ontvingen met de geplande huurverhoging. We hebben direct een heldere communicatie opgezet en een extra bericht uitgestuurd naar de huurders. Gelukkig is dit niet doorgegaan en konden wij alsnog de huurverhoging vragen per 1 juli 2025.

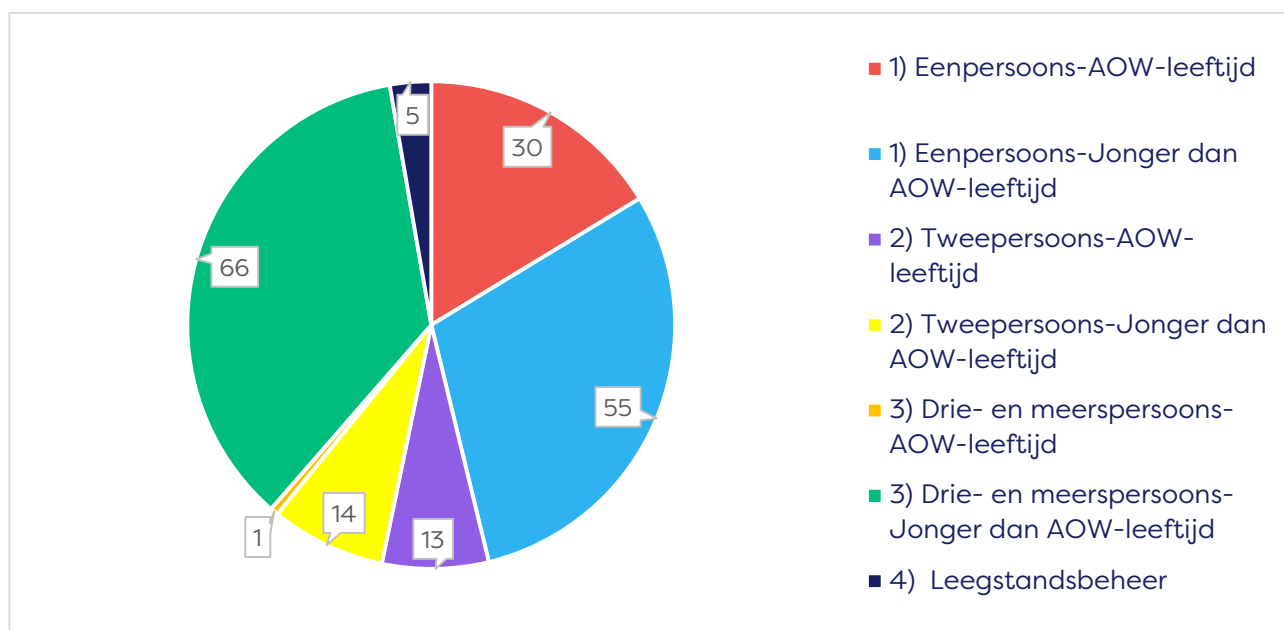
De ruimte die de Rijksoverheid biedt voor de jaarlijkse huurverhoging was in 2025 maximaal 5%, waarbij de huursombenadering 4,5% is. Ook zijn er nieuwe regels met betrekking tot de mogelijke verhoging in de gereguleerde middenhuur (7,7%).

Samenwerking heeft ervoor gekozen om één lijn te trekken voor al onze huurders en geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. De huren binnen het DAEB en het gereguleerde middensegment zijn verhoogd met 4,5%. Daarbij zijn er in 2025 125 woningen die (bijna) op de maximaal redelijke huur verhuurd zijn. Hierbij is het niet haalbaar geweest om voor 4,5% te verhogen, hier is verhoogd met percentages tussen 0%-4,5%.

Het niet-DAEB segment (met huurprijs boven liberalisatiegrens) is verhoogd met 4,1%, zoals wettelijk bepaald. Parkeerplaatsen, scootmobielplaatsen, garages en bedrijfsonroerendgoed zijn verhoogd met 3,3%.

1.3 Volkshuisvesting in cijfers

In 2025 hebben we 184 nieuwe woningen verhuurd, zie figuur 1. In 2024 waren dit er 220. Bij figuur 2 is te zien dat we 5 woningen aan bedrijven verhuren, dit gaat om 5 woningen die Ad Hoc voor ons beheert in de Groen van Prinsterenstraat en de van der Driftstraat.



Figuur 1 Nieuwe verhuringen naar huishoudgrootte 2025

Rechtspersoon	Aantal
Bedrijf	5
Persoon	179
Totaal	184

Figuur 2 Nieuwe verhuringen woningen (naar rechtspersoon)

Huishouden	Onder toetsingsinkomen	Boven toetsingsinkomen	Totaal
Eenpersoons- <AOW-grens	43	12	55
Eenpersoons- > AOW-grens	23	7	30
Tweepersoons- < AOW-grens	9	5	14
Tweepersoons- > AOW-grens	4	9	13
Drie- en meerpersoons- < AOW-grens	47	19	66
Drie- en meerpersoons- > AOW-grens	1	0	1
Leegstandsbeheer			5
Totaal	127	52	184

Figuur 3 Nieuwe huurovereenkomsten naar inkomensklasse en huishoudtype

Huurklasse	DAEB	Niet DAEB	Totaal
1. t/m € 477,20	360		360
2. €477,21 t/m €682,96	1.898	1	1.899
3. €682,97 t/m €731,93	393		393
4. €731,94 t/m €900,70	926	24	950
5. vanaf €900,71	48	203	251
6. Om-niet	19		19
Totaal	3.644	228	3.872

Figuur 4 Nettohuuren per 31 december 2025

Op 31 december 2025 hebben we 3.872 woningen in beheer. In figuur 4 is te zien hoe die woningen per huurklasse zijn verdeeld. Er zijn 19 om-niet woningen, dit zijn woningen die beheerd worden door Ad-Hoc leegstandsbeheer. Hier krijgen wij geen huurinkomsten voor en daarom passen ze niet in een huurklasse.

Het totaal aantal eenheden is 4.593, zie figuur 5. Hier is ook te zien hoe dit verdeeld is tussen DAEB en niet-DAEB.

In 2025 hebben we in totaal 97,6% (124 van de 127) passend toegewezen, zie figuur 6. De norm voor passend toewijzen is wettelijk vastgesteld op 95%. We hebben de norm in 2025 dus succesvol gehaald.

Ook hebben we de norm gehaald voor EU toewijzingen, zie figuur 7. De wet stelt dat minimaal 92,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen is bedoeld voor huishoudens met een inkomen beneden de sociale DAEB-grens, de primaire doelgroep. Wettelijk blijft er dan 7,5% vrije ruimte over. In de prestatieafspraken 2025-2028 is zelfs een verruiming van 15% opgenomen. In 2025 hebben wij onze nieuwe verhuringen binnen de wettelijke normen gedaan en dus voornamelijk verhuurd aan onze primaire doelgroep.

Soort	DAEB	Niet-Daeb	Totaal
Woonruimte	3.644	228	3.872
Parkeergelegenheid	269	442	711
BOG/MOG	4	6	10
Totaal	3.917	676	4.593

Figuur 5 Aantal type eenheden in bezit

Percentage passende toewijzingen tot huurtoeslaggrens	2024	2025	Norm
Passend	98,67%	97,64%	95%
Niet passend	1,33%	2,36%	5%

Figuur 6 Passend toewijzen

	Norm Percentage	Aantal huishoudens	DAEB toegewezen
Primair	92.5%	177	100%
Eenpersoonshuishoudens tot € 49.669		84	
Meerpersoonshuishoudens tot € 54.847		93	
Vrij toewijsbaar	7,5%	2	0%
Eenpersoonshuishoudens vanaf € 49.669		1	
Meerpersoonshuishoudens vanaf € 54.847		1	

Figuur 7 EU-toewijzingen

1.3.1 Bijzondere doelgroepen en ouderen

We verhuurden 15 woningen met een huurzorgcontract dit jaar. Dit gaat om kandidaten die via de één-route regeling uitstromen vanuit een opvang of woonvoorziening naar zelfstandig wonen.

We hebben diverse huishoudens gehuisvest via een directe bemiddeling vanuit onze vrije beleidsruimte. Dat gaat om de volgende casussen:

- [2 op verzoek van de gemeente Vlaardingen](#)

1. Het ging om een huishouden dat geherhuisvest moest worden door de sloop van het Lentiz gebouw.
2. Een uitzonderlijke situatie melde zich via de gemeente Vlaardingen, het ging om een vader en dochter die woonden in een auto. Deze hebben wij direct samen met de gemeente Vlaardingen bemiddeld.

- [4 herhuisvestingen door renovatie aan de woning](#)

Dit gaat om huurders die door de renovatie aan ons complex Centrum 42 uit moesten verhuizen.

- [3 voor het verbeteren van de leefbaarheid](#)

Om de leefbaarheid te verbeteren in complexen zetten we waar nodig direct bemiddelen in om een betere samenstelling te creëren in de complexen.

- [2 doorstromers vanuit nieuwe doorstroomregeling](#)

In dit hoofdstuk onder 1.1.2 is meer te lezen over de doorstroomregeling.

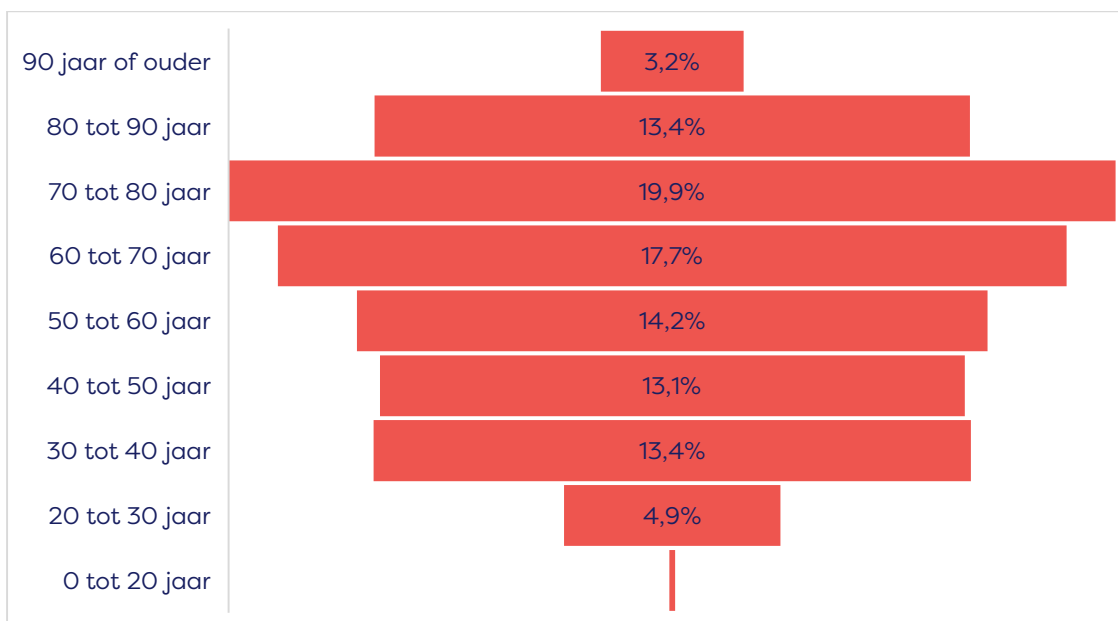
1.3.2 Trends

Met elke woning die wij verhuren is één woningzoekende gehuisvest. Daar staan helaas nog steeds teveel woningzoekenden tegenover die we niet kunnen helpen. We zien al jaren stijgende en hoge aantallen reacties per geadverteerde woning. Ook koepelorganisatie Maaskoepel rapporteert deze stijging. In de meest recente rapportage van Q3 2025¹ is te zien dat het aantal reacties per woning ten opzichte van Q3 2024 +20% is, in Q2 was dit +22% en in Q1 +19%. De verhuringen nemen in de hele regio af, in Q3 van vorig jaar waren dit er 7.842 ten opzichte van 8.246 in 2024.

1.3.2.1 Verhuurplan nieuwbouw district-U

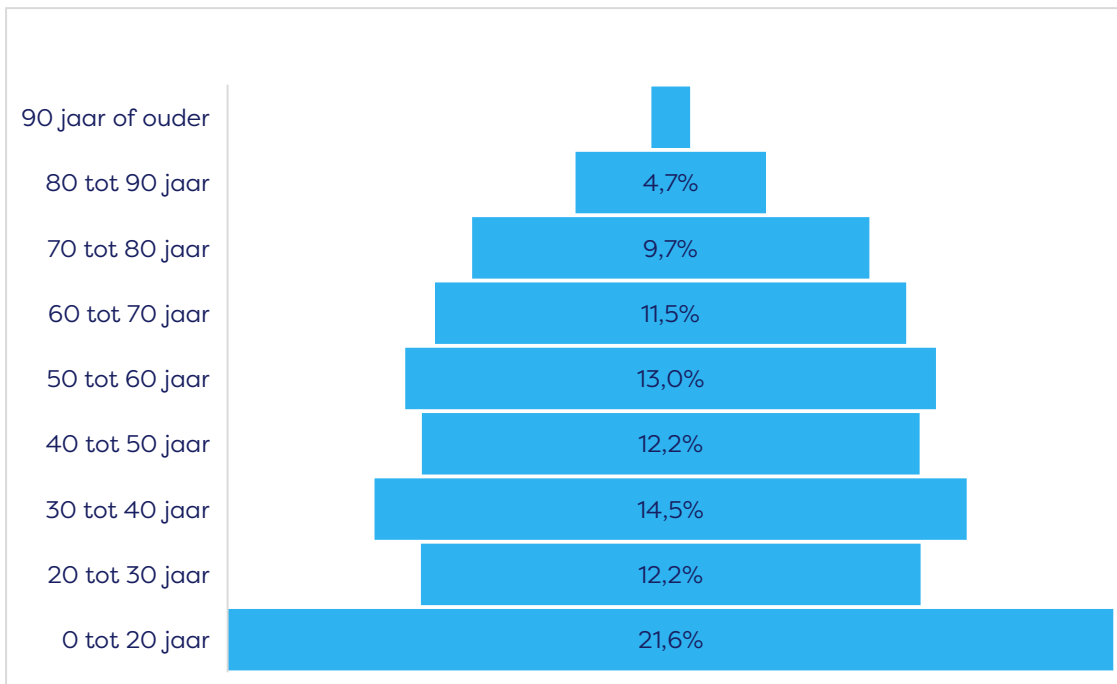
Dit jaar zijn we van start gegaan met het werven van toekomstige gangmakers (proactieve huurders die zich inzetten voor hun gebouw en buurt) voor ons nieuwbouwproject in District U. Hier reserveren we één gebouw voor jongeren tot 27 jaar. In de grafieken hieronder is ook te zien dat de doelgroep tussen 20 en 30 jaar groeit in Vlaardingen, maar dat deze nog ondervertegenwoordigd is onder onze huurders.

Verder weten we dat de gemiddelde leeftijd van onze huurders hoog ligt. Gemiddeld zelfs iets hoger dan het Vlaardingse gemiddelde, zoals je in de figuren hieronder ziet. Om strategisch betrokken te zijn zit Samenwerking het Regieteam Wonen, welzijn en zorg samen met de gemeente Vlaardingen en Vlaardingse wonen, welzijn en zorgpartijen.



Figuur 8 Leeftijdsopbouw huurders Samenwerking 2025 in %

¹ de Monitor woonruimtebemiddeling WoonnetRijnmond Q1 2025 (t.o.v. Q1 2024)



Figuur 9 Leeftijdsopbouw Vlaardingen 2025 in %

1.3.3 Taakstelling huisvesten vergunninghouders

In totaal hebben Waterweg Wonen en Samenwerking 133 statushouders gehuisvest. De taakstelling voor 2025 was 162. Dit betekent dat we 2026 bovenop de nieuwe taakstelling 29 woningen extra moeten toewijzen.

Achterstand 2024	43
Taakstelling 1 ^e helft 2025	64
Taakstelling 2 ^e helft 2025	55
Totaal	162

Figuur 10 Taakstelling huisvesten vergunninghouders 2025

	Aantal woningen	Aantal personen	Aantal nareizigers geplaatst
Samenwerking	11	28	11
Waterweg Wonen	34	59	35
Totaal	45	87	46

Figuur 11 Aantal personen gehuisvest in 2025 door Samenwerking en Waterweg Wonen

2. Participatie: we doen het samen

We doen het samen met hen en met de stad. We zijn zichtbaar en dichtbij in de gebouwen en buurten om te horen wat er leeft. Van onze huurders verwachten we inzet, betrokkenheid en medezeggenschap. Bij het uitvoeren van onze ambities laten we huurders meedenken en meedoen. Samen met huurders en andere stakeholders maken we het gebouw, buurt en de stad. Daarom heten we Samenwerking.



Figuur 12 Meedenksessie eengezinswoningen Aalscholverlaan

Ook in 2025 hebben we op verschillende momenten en locaties huurders ontmoet. Hier volgt een samenvatting van een aantal mooie activiteiten voor en met onze bewoners:

- Dit jaar rondden we het co-creatie proces aan de Aalscholverlaan af met de opening van de eerste buurtkamer. De Aalscholverlaan is aandachtsgebied op het gebied van leefbaarheid. Samen met de gemeente Vlaardingen en Minters gaven we opdracht aan de stadmakers van Bureau Brick om samen met bewoners de drie buurtkamers en de buitenruimte opnieuw in te richten en zo meer sociale cohesie te brengen onder burens. Na een mooi jaar van onder andere een uitgebreid zomerprogramma voor de buurt door Kade40 en Minters is er een start gemaakt aan een levendige en gezellige Aalscholverlaan.
- In 2025 zijn we ook gestart met het participatie traject voor de twee gebouwen in District U die in 2027 worden opgeleverd. We zoeken naar gangmakers voor elke verdieping; toekomstige huurders die zich proactief willen gaan inzetten voor hun woongebouw en buurt. Denk aan het organiseren van activiteiten en het netjes houden van de gemeenschappelijke ruimtes. De potentiële gangmakers ontmoeten elkaar in de gangmakercafé's, die we organiseren tot oplevering. De eerste was een succes, in 2026 volgen er meer.
- Bij ons woongebouw de Meerpaal in de Holy hebben we een integraal project opgestart om de leefbaarheid wat te verbeteren in het complex. We waren zichtbaar in het complex, pakten de overlast aan, organiseerden een ijsjesmiddag om bewoners te spreken en maakten een burenbord met de huurders. Ook hebben we de samenwerking met de burens van Argos zorggroep versterkt. Hier gaan we in 2026 mee verder.
- Ter voorbereiding van de renovatie in HC100, ons woongebouw aan de Willem de Zwijgerlaan, hebben we contact gezocht met de bewoners. De gemiddelde leeftijd is hoog in het gebouw.

Bewoners zien logischerwijs meer op tegen renoveren, daarom vinden we het belangrijk hen zo goed mogelijk te informeren en waar mogelijk hen mee te laten denken. Dit deden we door middel van inloop uurtjes, informatiebijeenkomsten, een workshop meedenken over het woongebouw en een gezellige kerstbijeenkomst.

- Bij Centrum 42 zijn we gestart met renoveren en spreken we met een klankbordgroep over het project.
- Aan de Aalscholverlaan rondom de eengezinswoningen (complex HZ188) zijn we gestart met participatie. Hier mochten bewoners meedenken over aandachtspunten aan de woning en de wijk. We gaan hier onderhoudswerkzaamheden uitvoeren en hebben de voorbereiding opgestart.

2.1 Leefbaarheid

- **Nieuwe indeling leefbaarheid:** Het integrale (sociale) beheer van de complexen en buurten is de verantwoordelijkheid van team leefbaarheid. De werkzaamheden zijn erop gericht om het complex en de buurt veilig, leefbaar en prettig te maken en te houden. Het heeft fysieke, sociale, culturele en economische aspecten. In de complexen en buurten willen we graag signaleren, activeren en verbinden. We doen dit met vaste mensen op complexen en buurten, zodat we stevig zijn verankerd in de wijk. We hebben in mei 2025 gekozen voor een gebiedsgerichte indeling en de incassowerkzaamheden weer in een aparte functie ondergebracht. Deze twee keuzes zijn goed bevallen. De wijkteams leefbaarheid zijn nu verdeeld in Team Centrum/West en Team Holy.
- **Complexbeheerder Aalscholverlaan:** We zijn gestart met de structurele inzet van een complexbeheerder op de Aalscholverlaan om zo meer zicht te hebben in de wijk en de complexen, met name op schoon, heel en veilig.
- **Vlaardings Maatje:** Jaarlijks zetten alle collega's bij Samenwerking zich in voor Vlaardingen. Ieder jaar doen we dit op een andere manier. Dit jaar zijn we een samenwerking aangegaan met De Windwijzer Vlaardingen. Zij zijn een plek voor ontmoeting en organiseren leuke activiteiten voor alle Vlaardingse. Wij hebben tweedehandsspullen ingezameld voor de weggeefwinkel en boeken gedoneerd voor de minibibliotheken. Ook hebben we onze werkjassen met het oude logo gedoneerd aan hun repaircafé. Hier zorgen ze ervoor dat de jassen weer draagbaar zijn, zoals het repareren van beschadigingen en het verwijderen van logo's.
- **Gouden huurder:** Een grote glimlach, dankbaarheid, een warm gevoel en mooie verhalen. Dat kregen we terug van de collega's die onze 'Gouden Huurders' een bezoekje brachten. Deze huurders wonen vijftig jaar of langer in een woning van Samenwerking. Dat mag natuurlijk gevierd worden! Het waren gezellige bezoeken, die ook prachtige foto's opleverden. Dank aan alle Gouden Huurders voor hun gastvrijheid!
- **Lief en Leed:** Het lief en leed initiatief is actief in steeds meer buurten en complexen in Vlaardingen. Het afgelopen jaar is er onder meer uitbreiding geweest op de Aalscholverlaan.
- **Wijkbeheer 7 uitgangspunten:** Samen met de nieuwe indeling op Leefbaarheid hebben we 7 uitgangspunten voor wijkbeheer opgesteld, met als credo signaleren, activeren en verbinden. Het maken en behouden van fijne wijken doen we samen en we belonen goed huurderschap. In het nieuwe jaar rollen we dit verder uit.

2.2 Samenwerkingen

We namen in januari afscheid van Manager Wonen Quirine Renleo. Per 1 mei 2025 heeft Afdeling Wonen een nieuwe Manager gekregen, Robert-Jan de Waardt. Deze nieuwe energie en daadkracht is nodig om de verschillende teams aan te sturen en richting te bieden aan de

uitdagingen die Samenwerking de komende jaren heeft op het gebied van leefbaarheid, dienstverlening, verhuur en incasso.

We werkten in 2025 op Participatie en leefbaarheid samen met een tal van partijen:

- [Verbindingskamer](#): De Verbindingskamer hielp Samenwerking en de bewoners van ons complex aan de Dillenburgsingel om de sociale cohesie te verbeteren en de onderlinge verbinding te verbeteren.
- [Linda Zuijderwijk](#): Stads socioloog Linda Zuijderwijk organiseerden voor medewerkers leefbaarheid een workshop. Doel van de sessie was het verbreden van de toolbox op participatie. Ze leerden ons creatieve technieken van ideeën ophalen bij bewoners. We oefenden met bewoners plattegronden laten tekenen en gesprekken voeren aan de hand van hun tekeningen.
- [Bureau Brick](#): In 2025 hebben we opdracht gegeven voor twee projecten aan Bureau Brick. Deze stadmakers begeleiden het co-creatie proces aan de Aalscholverlaan én coördineren en organiseren de participatie voor de twee woongebouwen in District U.

Ook dit jaar waren er weer actieve bewoners met leuke initiatieven. De gemeente Vlaardingen sponsorden bijvoorbeeld de bewoners aan de Aalscholverlaan met vuilknijpers, vuilniszakken en vuilniszakken. Mooi om te zien dat huurders hun buurt en complex met liefde schoon houden.

2.3 Huurdersraad



Figuur 13 Ondertekening prestatieafspraken 2025-2028 met huurdersorganisaties

We spraken de Huurdersraad in dit jaar driemaal in algemene vergaderingen, het jaarlijkse gezamenlijk etentje én tijdens de algemene ledenvergadering van de Huurdersraad in het Jozef

Mavo college. Normaliter spreken we de Huurdersraad vijf keer per jaar, maar met wederzijds goedkeuren zijn twee van de vijf afgezegd wegens geen bespreekpunten. Tussendoor is er nog wel informeel contact geweest als dat nodig was.

Naast deze momenten heeft de Huurdersraad een rol aan tafel bij tripartite overleggen en de prestatieafspraken met de gemeente Vlaardingen en Waterweg Wonen. Begin dit jaar hebben we gezamenlijk nieuwe afspraken ondertekend voor de komende drie jaar. Huurdersorganisaties hebben hier een belangrijke rol ter vertegenwoordiging van de huurders van beide corporaties.

Dit jaar hebben afscheid genomen van Jan Holtslag, die zich vele jaren heeft ingezet voor de huurdersraad. Zijn inzet en kennis zal worden gemist. Samenwerking bedankt hem voor een fijne samenwerking. Daarnaast verwelkomden de Huurdersraad twee nieuwe leden Serojinie Deokaran en Hans Zonne. Na een proefperiode heeft Hans Zonne helaas toch afgezien van het lidmaatschap.

3. Vastgoed: goede architectuur in levende wijken

We bouwen aan een evenwichtige en toekomstbestendige vastgoedportefeuille. We zetten ons in voor een brede doelgroep. En we werken aan levendige, gemengde wijken met aandacht voor architectuur. Door renovaties blijven de woningen voldoen aan de moderne functionele eisen en met verduurzaming van de huidige woningen zorgen we dat de energielasten van onze huurders niet onnodig hoog zijn.



Figuur 14 Impressie Nieuwbouw Zeevaardersbuurt

3.1 Nieuwbouwprojecten

De twee nieuwbouwprojecten op het voormalige Unileverterrein en in de Zeevaardersbuurt zijn kwalitatief goed vormgegeven projecten die ruimtelijk passen in de omgeving. We hebben complimenten van Welstand gekregen voor de zorgvuldige uitwerking. De plannen zijn zo ontworpen dat ze toevallige ontmoetingen stimuleren door levendige plinten en gezamenlijke ruimten.

3.1.1 District U

Op het voormalige Unileverterrein wordt een nieuwe buurt, district U, ontwikkeld. Samenwerking realiseert twee woongebouwen met in totaal 144 appartementen. Blok 7 telt 101 appartementen voor starters tot en met 27 jaar. Iedere verdieping van dit gebouw bestaat uit 7 appartementen en een gemeenschappelijk ruimte voor bijvoorbeeld recreatie, koken of wassen. Blok 8 telt 43 appartementen voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens zonder leeftijdsgrens. In dit gebouw worden 2 gastenverblijven gerealiseerd.

Aannemer Stebru, geselecteerd via een meervoudige onderhandse aanbesteding, is in december gestart met de funderingswerkzaamheden. Per verdieping (in beide gebouwen) zoeken we één gangmaker die het leuk vindt om activiteiten te organiseren met burens en mee te denken over de inrichting en het beheer van de ruimtes.

3.1.2 Zeevaardersbuurt

De 81 oude woningen in de Zeevaardersbuurt (Vlaardingen Oost) zijn in 2025 gesloopt. Op deze plek worden 89 nieuwe boven- en benedenwoningen gerealiseerd. De architectuur van dit project is zorgvuldig en passend bij de karakteristieke metselwerkcultuur van deze buurt. Er is gezocht naar optimale verbinding met de omliggende openbare ruimte, die voor een groot deel autovrij of autoluw is. Een groot deel van de woningen is rolstoel toe- en doorgankelijk. Twee van de 5 blokken (meer dan de helft van de woningen) zijn aangesloten op een lift en daarmee over alle lagen toegankelijk voor een brede doelgroep.

Aannemer RizBouw, geselecteerd via een meervoudige onderhandse aanbesteding, is in 2025 gestart met de voorbereidingen. Door vertraging in de vergunningverlening startte de bouw net na de jaarwisseling in 2026.

3.2 Onderhoud/renovatieprojecten

De renovatie en verduurzaming van 240 appartementen aan de Aalscholverlaan is in 2025 nagenoeg voltooid. Vanwege de aanwezigheid van ruige dwergvleermuizen moet de isolatie van de kopgevels aan de straatzijde gefaseerd plaatsvinden. Dit loopt nog door in 2026 en 2027. De entrees van de vier woongebouwen zijn uitgebreid en gerenoveerd en de bergingen zijn uitgebreid met scootmobielruimten en in drie van de vier complexen zijn buurtkamers gerealiseerd.

De renovatie van 42 ruim 100 jaar oude boven- en benedenwoningen aan de Van der Driftstraat en Groen van Prinstererstraat is gestart met de uitvoering van vier proefwoningen. De indeling van de woningen op de begane grond zijn gemoderniseerd en oude details als houten kozijnen zijn weer teruggebracht. Wij zijn trots op het resultaat en de aanpak van de overige woningen start in 2026.

Het naastgelegen complex op de Da Costastraat en Bilderdijkstraat (72 eengezinswoningen) is ruim 10 jaar geleden gerenoveerd. De woningen zijn op staal gefundeerd en hebben sindsdien last van optrekkend vocht in de wanden. Om dit tegen te gaan zijn we gestart met een aantal woningen waarbij we de wanden injecteren en voorzetwanden vervangen. Deze aanpak wordt in 2026 voortgezet.

De gevels en daken van 206 appartementen aan het Duizendguldenkruid en Fluitekruid zijn gerenoveerd, waarbij het glas is vervangen, het schilderwerk is uitgevoerd en de daken zijn geïsoleerd.

Verder is het reguliere planmatig onderhoud uitgevoerd waarbij volgens de cyclustijden onder meer het schilderwerk is uitgevoerd, installaties zijn onderhouden en dakonderhoud is uitgevoerd.

Een bijzonder project was het gevelonderhoud aan ons complex in het centrum van Vlaardingen, het Mariskwartier. In dit jonge complex (2019) hebben we al geruime tijd last van vochtdoorslag en lekkages langs de gevels. Onderzoek heeft aangetoond dat er bij de bouw ontwerp- en uitvoeringsfouten zijn gemaakt in de gevelelementen. De aannemer heeft zijn verantwoordelijkheid genomen en heeft herstelwerkzaamheden onder garantie uitgevoerd aan alle gevels. Verder zijn bij de eengezinswoningen alle badkamers, waar ook lekkages voorkwamen, hersteld.

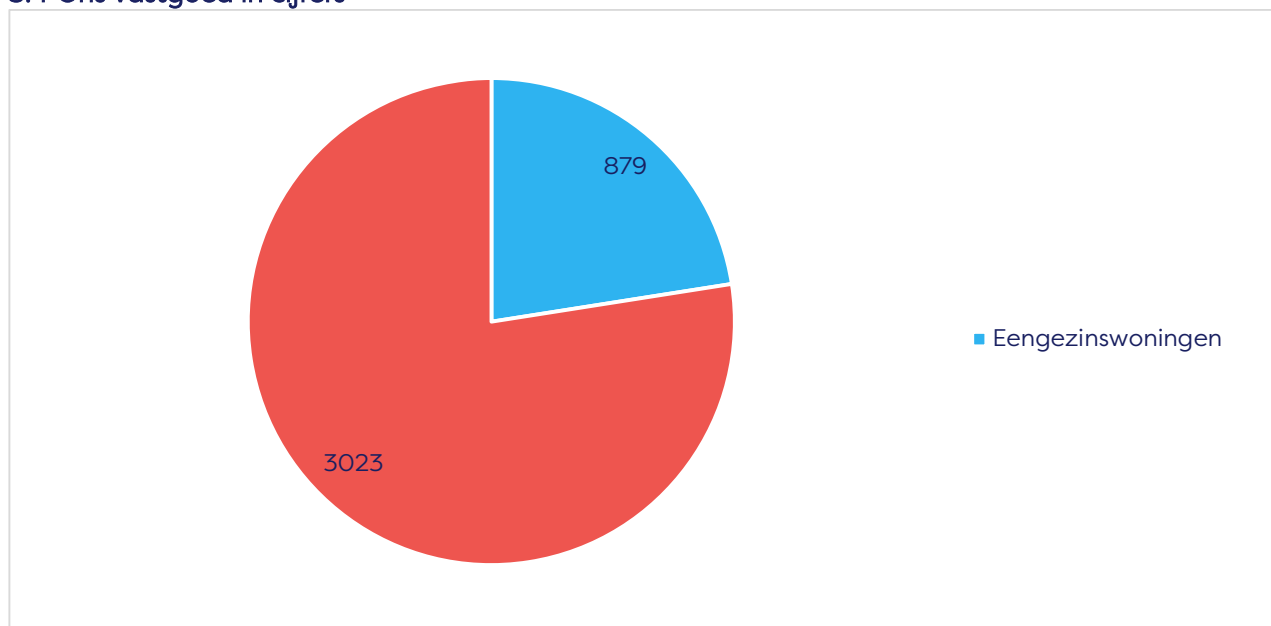
3.3 Vastgoed in financiën

Dit jaar zien we een stijgende lijn in de kosten voor mutatie- en reparatieonderhoud. De taakstelling ten opzichte van vorige jaar was om met name de mutatiekosten terug te dringen. Bij ongewijzigd beleid bleek dat niet realistisch. Daarvoor zijn meerdere redenen aan te wijzen: onderschatting van het aantal renovaties BKT, woonduur van 30-50 jaar, vandalisme, etc. Verder hebben we geconstateerd dat we met onze Basiskwaliteit meer kwaliteit leveren ten opzichte van andere woningcorporaties in onze regio. In de enquêtes naar huurderstevredenheid worden we steevast beloond met hoge waarderingen, maar daar hangt een prijskaartje aan. Om de uitgaven richting de begroting te krijgen hebben we in de loop van 2025 een aantal bijstellingen gerealiseerd. In de opdrachtverlening hebben we bij mutaties het beoogde eindniveau naar beneden bijgesteld. We passen nu bijvoorbeeld de Wet Kleine Herstellingen strikter toe. Ook in de opdrachten voor het planmatig onderhoud hebben we een aantal kleine aanpassingen aangebracht, zonder het uitgangspunt van minimale conditiescore 3 los te laten. In het derde tertiaal zagen we dat deze maatregelen het beoogde effect hebben op de uitgaven. Als deze lijn zich voorziet in het begin van 2026 willen we de aanpassingen in de Basiskwaliteit vastleggen in beleid.

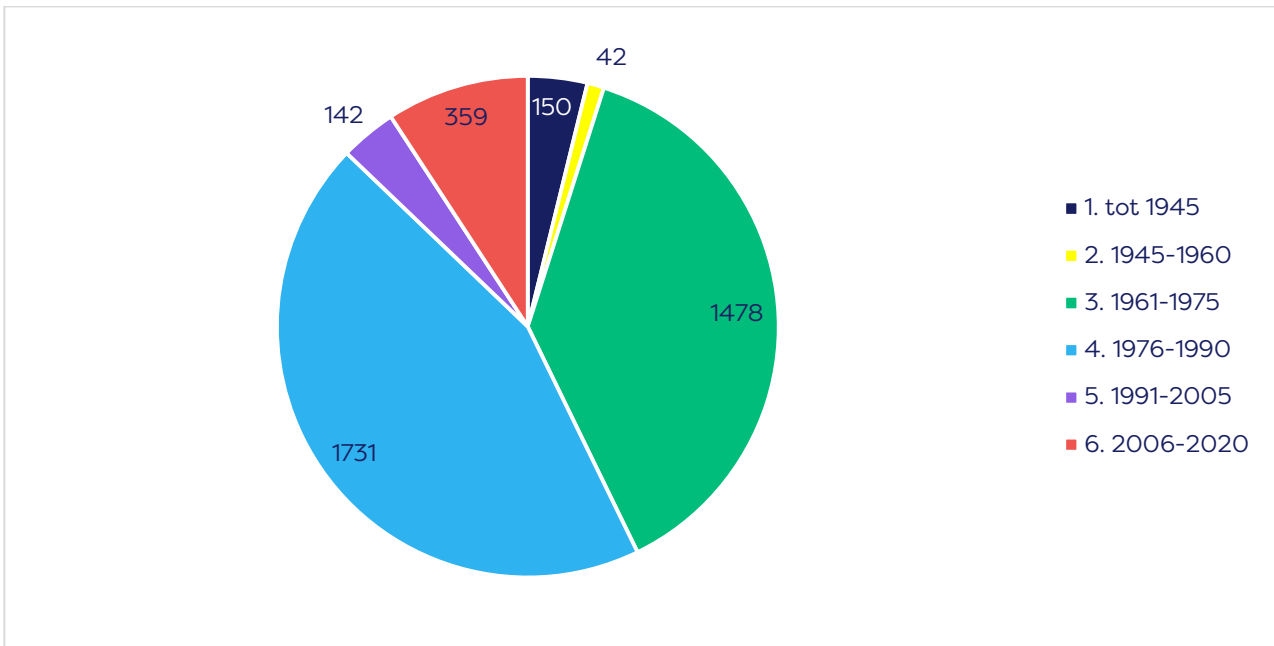
In 2025 is de samenwerking met 5 andere corporaties in de regio binnen de Inkoop samenwerking Zuid-Holland Zuid geprofessionaliseerd. Het gezamenlijke inkoop- en contractmanagement van onderhoudscontracten wordt voortaan uitgevoerd door specialisten. Iedere corporatie blijft wel zijn eigen contracten beheren. Dit zal niet direct effect hebben op onze onderhoudsuitgaven, maar verbetert wel de dienstverlening van onze partners en onze grip op het onderhoudsproces.

Met de aannemers van resultaat gestuurde (RGS) gevelonderhoud is gewerkt aan een nieuwe raamovereenkomst voor 4 jaar. Hierin spreken we af dat de aannemers de regie nemen voor de uitvoering van het onderhoud, zodanig dat de minimale conditiescore van 3 gegarandeerd wordt en onze onderhoudskosten de komende jaren 10% lager zijn dan onze historische onderhoudskosten. Dit moet worden bereikt door de juiste handeling op het juiste moment uit te voeren. De aannemers zetten hun vakkennis in om dit zo goed mogelijk te plannen.

3.4 Ons vastgoed in cijfers



Figuur 15 Aantal woningen naar type (een- of meergezinswoning)



Figuur 16 Aantal woningen naar bouwjaar

4. Duurzaamheid: robuuste en jarenlange verbindingen

Verduurzamen doen we samen met onze partners. Om onze woningen betaalbaar te houden, kiezen we voor bewezen en betrouwbare technische oplossingen. Zo verhogen we het wooncomfort en blijven de energielasten beheerst.

4.1 Langdurige partnerschappen

In het Strategisch Beleidsplan 2024-2028 is het verduurzamen van de voorraad een van de opgaven van Samenwerking genoemd. Dat doen we in partnerschappen, omdat we een relatief kleine corporatie zijn. Met aannemers en toeleveranciers gaan we langdurige verbindingen aan, met de scherpste op kwaliteit en de prijs die daarbij hoort. Vertrouwen is daarbij een sleutelwoord, maar daar hoort ook een kritisch en professioneel opdrachtgeverschap bij. De raamovereenkomsten die we hebben voor dagelijks onderhoud (reparaties en mutaties) en voor planmatig onderhoud zijn afgelopen jaar nadrukkelijk op tafel geweest en de periodieke overleggen met onze leveranciers zijn getoetst op het naleven van de afspraken.

4.2 Lopende projecten

Op de Aalscholverlaan zijn de laatste 60 appartementen van de 240 verduurzaamd. Op het Duizendguldenkruid/Fluitekruid is bij 206 appartementen de beglazing vervangen en het dak geïsoleerd naar de huidige standaard.

Op de Leersumhoeve (49 appartementen) hebben we glas vervangen bij een schilderbeurt en bij de Frieslandlaan e.o. (72 eengezinswoningen) hebben we dakisolatie ingebracht in combinatie met het plaatsen van zonnepanelen.

Verder stond het jaar voornamelijk in het teken van de voorbereiding van verduurzamingsprojecten:

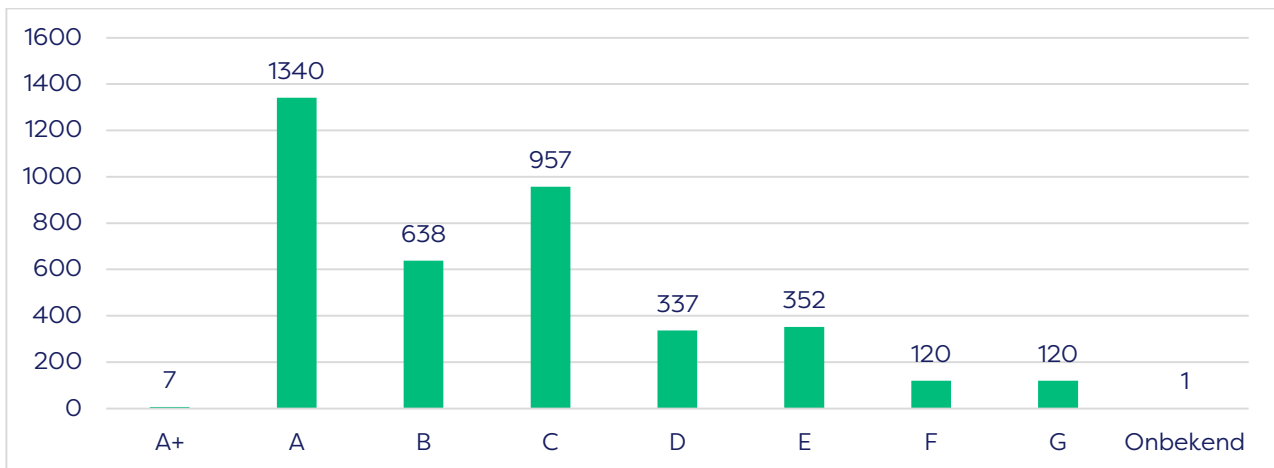
- Drieën-Huysen (100 appartementen),
- Vogelbuurt EGW (188 eengezinswoningen)

We ontwikkelen een warmtevisie voor 4 collectief gestookte complexen, waarbij we een alternatief zoeken voor de gasgestookte ketels. Hierbij wordt de mogelijkheid van een warmtenet in Vlaardingen afgezet tegen alternatieven als warmtepompen of hybride opstellingen.

Het aanbieden van zonnepanelen aan huurders van eengezinswoningen stakte in 2025. Dit kwam doordat de belangstelling bij huurders daalde. Het beëindigen van de salderingsregeling per 1 januari 2027 is hiervoor voornamelijk de aanleiding, maar ook de forse bijdrage aan de leverancier speelt mee. In figuur 17 is het aantal geplaatste installaties van 2023 tot en met 2025 af te lezen. De cijfers geven aan bij hoeveel woningen we zonnepanelen installaties hebben geplaatst, niet het aantal zonnepanelen. Elke installatie heeft een aantal zonnepanelen, dat verschilt per woning.

Jaar	Aantal geplaatste installaties
2023	176
2024	141
2025	32
Totaal	349

Figuur 17 Aantal zonnepanelen 2023 t/m 2025



Figuur 18 Aantal eenheden naar energielabel

Energie labels	Aantal woningen 2024	Aantal woningen 2025
A+	4	7
A	1.094	1.340
B	725	638
C	982	957
D	346	337
E	356	352
F	119	120
G	270	120
Onbekend	7	1

Figuur 19 Energielabels woningen 2024 en 2025

5. Dienstverlening: dichtbij en hartelijk

Samenwerking is van, voor en door huurders. Zij zijn immers onze bestaansreden. Wij zijn in onze dienstverlening dichtbij, hartelijk en betrouwbaar. Iedereen wordt gelijkwaardig behandeld en vragen worden met deskundigheid beantwoord.

5.1 Stookkosten dossier

De afrekening van de stookkosten was hoger dan die van het jaar ervoor; dit kwam door verder gestegen gasprijzen en de stijging van energiebelasting en BTW. Ook zijn de rendementskortingen vervallen en zijn de voorschotten van huurders pas in januari 2025 aangepast.

Om nog meer in control te komen zijn de voorschotten in januari 2025 passend gemaakt. Dit zorgt ervoor dat bij de volgende afrekening in 2026 bewoners eerder geld terug krijgen dan moeten bijbetalen.

Naar aanleiding van de afrekening 2024 hebben we ongeveer 150 bezwaren ontvangen. Deze bezwaren omvatten veelal vragen over de berekening en daarnaast ontvingen we verzoeken om inzage van de facturen. De bezwaren zijn minder gericht op het feit dat het wettelijk niet zou mogen aangezien het juridisch kader inmiddels door de uitspraken van de Huurcommissie is dichtgezet. Alle huurcommissie zaken zijn afgehandeld en Samenwerking is in het gelijk gesteld.

5.2 Huurdersoordeel

Het huurdersoordeel is in 2025 nog steeds goed. Wat resulteert in de beste prestatieletter (A) voor de dienstverlening. De deelscore van vertrokken huurders is in 2025 wel gedaald met 0,9 naar letter B, maar is nog hoger dan bij Waterweg Wonen, corporaties met vergelijkbare grootte en heel Nederland.

Jaar	Nieuwe huurders	Huurders met reparatieverzoek	Vertrokken huurders
Onze score in 2022	8	8,1	8,2
Onze score in 2023	8,5	8,2	8,1
Onze score in 2024	8,8	8,3	8,6
Onze score in 2025	8,7	8,4	7,7
Gemiddelde score sector grootteklasse 2501-5000	8	8,3	7,4
Nederland	7,9	8,1	7,4

Figuur 20 Huurdersoordeel 2025 en vergelijking eerdere jaren

5.3 Klachten en geschillen

We voorkomen klachten en geschillen door tijdig inspanning te leveren. In de meeste gevallen komen wij er samen uit. Als dat niet het geval is, kunnen mensen terecht met het geschil bij een instantie. De gewijzigde afrekenmethodiek van de stookkosten, stuit op weerstand bij die groep huurders die de afgelopen jaren profijt hebben gehad van de ongelijke verdeling. Het aantal huurcommissiezaken is hierdoor fors gestegen. Bijna alle uitspraken van de geschillen worden door de huurcommissie in ons voordeel uitgesproken. Desondanks stappen een aantal huurders naar het kantongerecht.

Commissie	Gegrond	Ongegrond	Lopend	Ingetrokken voor zitting	Opmerking
Huurcommissie	1	8	1		
Huurcommissie Stookkosten 2023 en 2024	57	2	6		13 niet ontvankelijk
Geschillen adviescommissie			1	1	
Bezwarencommissie Huisvesting					
Totaal			11		Lopende dagvaardingen stookkosten afrekening 2023

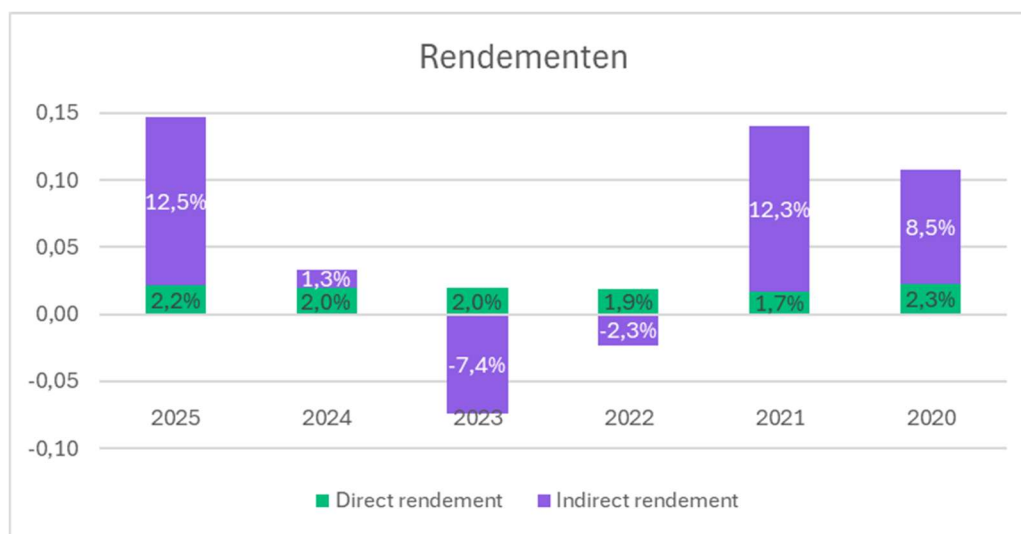
Figuur 21 Klachten, bezwaren en geschillen

6. Rentmeesterschap & financieel gezond: verantwoord en betrouwbaar

Verduurzaming, het verbeteren van bestaande woningen en het plegen van nieuwbouw vragen investeringen. We doen aan goed risicomanagement en doen geen onverantwoorde investeringen. Zo zorgen we als goed rentmeester dat er nu en voor de volgende generaties voldoende financiële middelen en woningen zijn. Een uitgebreid financieel verslag kunt u vinden in deel 4 van dit jaarverslag.

6.1 Waarde en rendement vastgoed

Ons vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Jaarlijks bepalen we het rendement op ons vastgoed, gesplitst in direct en indirect rendement. Het directe rendement bestaat uit het exploitatieresultaat ten opzichte van de marktwaarde. Het indirect rendement bestaat uit de waardemutatie van het vastgoed. Toelichting hiervan in figuur 22.



Figuur 22 Direct en indirect rendement vastgoed

6.2 Financiële continuïteit op lange termijn

Samenwerking is een financieel gezonde corporatie. We zetten onze middelen maximaal in om ons vastgoed toekomstbestendig te maken en te houden en te zorgen voor een fijne woon- en leefomgeving voor onze huurders. Om onze middelen maximaal in te kunnen zetten is het van belang om onze financiële positie continu te monitoren. Dat doen we door middel van het volgen van de ontwikkelingen van de financiële ratio's van het lopende jaar, maar ook in meerjarig perspectief.

In 2025 zagen onze gerealiseerde financiële ratio's er zo uit. (Zie figuur 23 en 24)

Ratio's DAEB	Norm Aw/WSW	Gerealiseerd in 2025	Verwachting laatste prognose (dPi)
ICR	> 1,4	2,41	2,02
LTV	< 70%	42,4%	37,2%
Solvabiliteit	> 30%	58,2%	64,0%
Dekkingsratio	< 70%	30,0%	31,2%

Figuur 23 Financiële ratio's DAEB

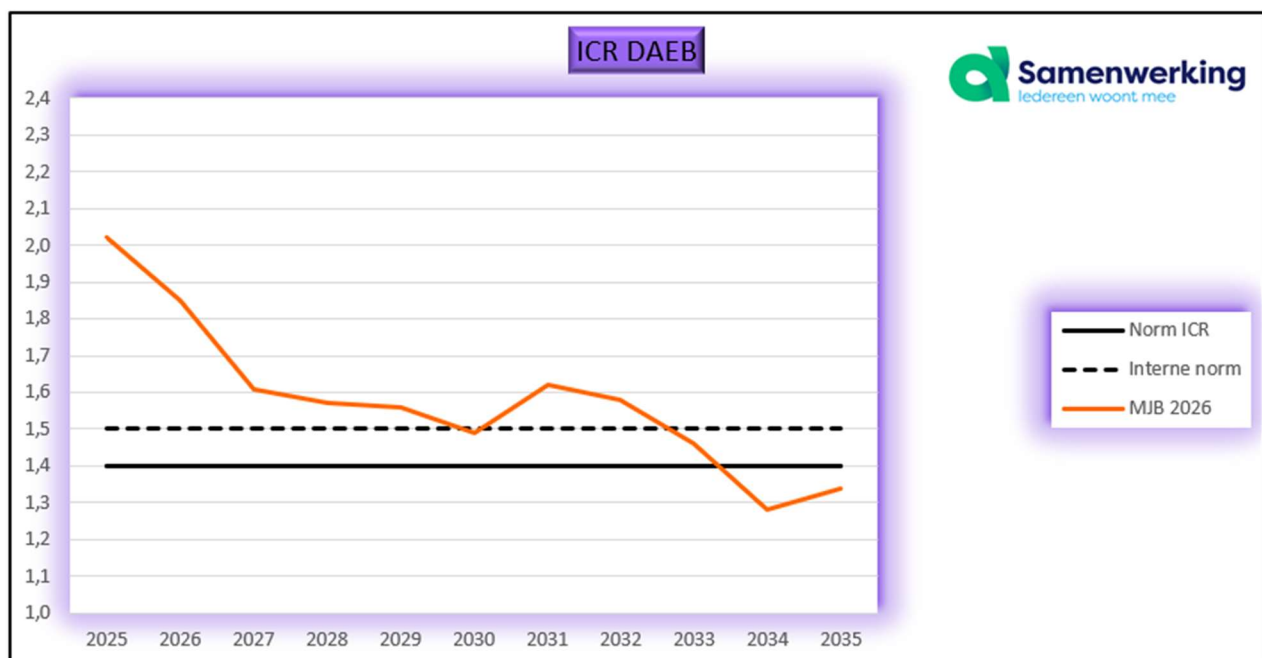
Ratio's Niet-DAEB	Norm Aw/WSW/bancair	Gerealiseerd in 2025	Verwachting laatste prognose (dPi)
ICR	> 1,8	2,94	2,49
LTV	< 70%	35,9%	30,5%
Solvabiliteit	> 30%	65,7%	69,7%
Dekkingsratio	< 70%	18,2%	17,6%
DSCR	> 1,1	2,4	Nvt

Figuur 24 Financiële ratio's niet-DAEB

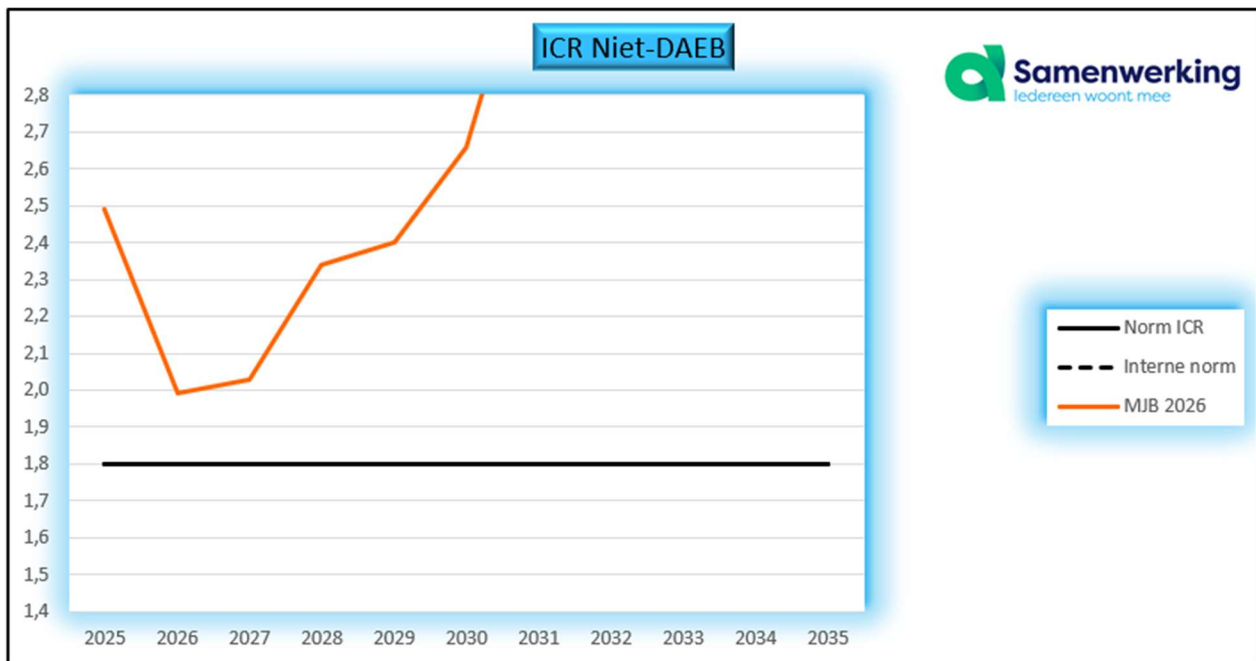
In 2025 zien we herstel van de ICR DAEB naar 2,41. Het jaar ervoor realiseerden we 1,27. Dit had te maken met het incasseren van de stookkosten. In 2025 zijn de voorschotten omhoog bijgesteld, waardoor we nu meer ontvangen hebben dan de kosten waren. Ook hebben we de achterstanden van de afrekeningen kunnen innen. Hierdoor zien we een ICR die boven verwachting is uitgekomen. De hoge ICR is nog gevolg van fiscale verliesverrekening. Hierdoor ontvangen we belasting terug over afgelopen jaren.

6.2.1 Meerjarenperspectief

In onderstaande figuren is het meerjarig perspectief zichtbaar. Na de hoge piek op de ICR in 2025 zien we een daling optreden. Momenteel hebben we nog verrekenbare fiscale verliezen en dat zorgt voor een lage kasstroom op vennootschapsbelasting in de eerste jaren. Tegelijkertijd bouwen we twee nieuwbouwprojecten en hebben we twee grote renovaties onderhanden. Naar verwachting is dit in 2027 gereed en dat geeft daarna druk op de rentelasten. In 2034 zien we de ICR onder de norm zakken, maar geeft nog geen aanleiding om daar nu al op te anticiperen. Jaarlijks, in de begrotingsronde, heeft dit onze aandacht en beoordelen we onze prioriteiten in de uitgaven.



Figuur 25 Meerjaren ICR DAEB



Figuur 26 Meerjaren ICR Niet-DAEB

6.3 Risicomanagement

Samenwerking heeft, net als elke andere organisatie, te maken met risico's. Risico's zijn gebeurtenissen die voor kunnen komen en positieve of negatieve gevolgen kunnen hebben voor het bereiken van de doelen die we ons als corporatie stellen. Het risicomanagementbeleid van Samenwerking is erop gericht om te voorkomen dat het realiseren van doelstellingen, integriteit en compliance in gevaar komt.

Samenwerking inventariseert en beoordeelt risico's en beperkt risico's door het nemen van passende beheersmaatregelen. Dit doen we door, na vaststelling van de begroting aan het einde van het jaar met het voltallige managementteam, bestuurssecretaris en controller een top (2025: 12) van risico's met bijbehorende interne beheersmaatregelen voor het komende jaar te benoemen en uit te werken. Deze risico top 12 bevat de belangrijkste risico's voor het komende jaar en dit kunnen zowel strategische, financiële, operationele, externe of fraude risico's zijn. Hierbij nemen we het strategisch beleidsplan als basis. Per onderdeel uit dit beleidsplan is bekeken of en welke risico's er zijn, wat de kans is dat het risico ontstaat en wat vervolgens de impact van een risico is met en zonder beheersmaatregelen.

De onafhankelijke controller voert audits uit op basis van het audit jaarplan en rapporteert hierover aan de directeur-bestuurder, de auditcommissie en de Raad van Commissarissen. De audits in 2025 dragen hiermee bij aan de borging van de kwaliteit en resultaten van het risicomanagement en daarmee aan het in control zijn en blijven.

Hieronder benoemen we de belangrijkste risico's en de beheersmaatregelen die we nemen.

- **Financiële risico's**

- Rente- en financieringsrisico's: Schommelingen in rentestanden kunnen de financieringskosten verhogen. We beheersen dit risico door een gedegen treasurybeleid en het spreiden van looptijden van leningen, met behulp van onze treasury specialist Thésor.
- Investeringsrisico's: Projecten kunnen duurder uitvallen door stijgende bouwkosten of vertragingen door met voornamelijk Flora en Fauna regelgevingen. We voeren haalbaarheidsstudies uit en hanteren strikte projectbeheersing. We hebben risicoscenario's gemaakt bij de begroting mocht dit zich voordoen, zodat we snel kunnen schakelen.

- Huurinkomstenrisico: Een stijgende betalingsachterstand onder huurders kan onze financiële positie onder druk zetten. We zetten actief in op huurincasso.
- **Juridische en compliance risico's**
 - Wet- en regelgeving: Veranderende regelgeving, zoals de Wet Betaalbare Huur, kan impact hebben op onze huurinkomsten en investeringsplannen. We volgen beleidsontwikkelingen nauwgezet en passen onze strategie hierop aan.
 - Fiscale risico's: Eventuele wijzigingen in belastingwetgeving kunnen financiële gevolgen hebben. We houden rekening met fiscale scenario's en werken samen met fiscaal specialist Deloitte om in control te blijven.
- **Operationele risico's**
 - Onderhoud en verduurzaming: Achterstallig onderhoud of vertraging in verduurzamingsplannen kan de kwaliteit van onze woningen en de tevredenheid van huurders negatief beïnvloeden. We hanteren een meerjarenonderhoudsbegroting met bijbehorende planning en monitoren de voortgang intensief.
 - IT- en cybersecurity: Digitalisering brengt risico's met zich mee zoals datalekken en cyberaanvallen. We investeren in beveiligingsmaatregelen en trainen medewerkers in cybersecurity bewustzijn.
- **Maatschappelijke en strategische risico's**
 - Leefbaarheid: De leefbaarheid in wijken gaat achteruit. Dit vraagt veel vanuit de medewerkers van Samenwerking. We werken met de consultants leefbaarheid en sociaal adviseurs hard aan beheersmaatregelen om de leefbaarheid binnen wijken zo goed als mogelijk te behouden.
 - Samenwerking met stakeholders: Effectieve samenwerking met gemeenten, zorginstellingen en huurdersorganisaties is cruciaal voor succes. We investeren in relatiebeheer en participatieprocessen.

6.3.1 Fraude risicoanalyse

Samenwerking heeft een fraude risicoanalyse gemaakt waarbij per proces is bekeken welke frauderisico's aanwezig kunnen zijn. Tevens is bekeken welke beheersmaatregelen er binnen Samenwerking zijn en worden deze beheersmaatregelen meegenomen in de risicogesprekken, welke een aantal keer per jaar plaatsvinden tussen het MT, de bestuurssecretaris en de concerncontroller. Over bijzonderheden wordt gerapporteerd middels de tertiaalrapportages of indien nodig tussentijds.

Binnen Samenwerking is in 2025 geen fraude geconstateerd of integriteitsmeldingen gedaan en er zijn geen vermoedens van fraude door RvC, bestuur, management of medewerkers. Er is een aanvullende audit gedaan op de aanbevelingen vanuit de handreiking integriteit van het AW. Ook hieruit zijn geen vermoedens van fraude geconstateerd.

Vanuit de frauderisicoanalyse hebben de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent:

Risico	Beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen, consultants kunnen woonduur niet zelf aanpassen in systeem
Realisatierisico dagelijks onderhoud	Opzichter controleert via steekproeven factuur. Bij afwijkingen altijd extra controle.
IT - onbevoegden toegang tot netwerk	Awareness trainingen, hack testen en wachtwoordmanager

Figuur 27 Frauderisico's

6.3.2 Cybersecurity

Digital awareness wordt steeds meer onder de aandacht gebracht van de medewerkers van Samenwerking. In 2025 is vooral aandacht geweest op het gebied van awareness door met enige frequentie tests in de organisatie te doen.

7. Visie op organisatieontwikkeling en professionaliseren

Wij zijn een professionele organisatie, zijn proactief en blijven ons ontwikkelen. Samenwerking koestert haar medewerkers en investeert in het werven, opleiden en behouden van goede werknemers. Van onze mensen verwachten we onder andere betrokkenheid, leergierigheid en deskundigheid. Zo kunnen we altijd blijven verbeteren.

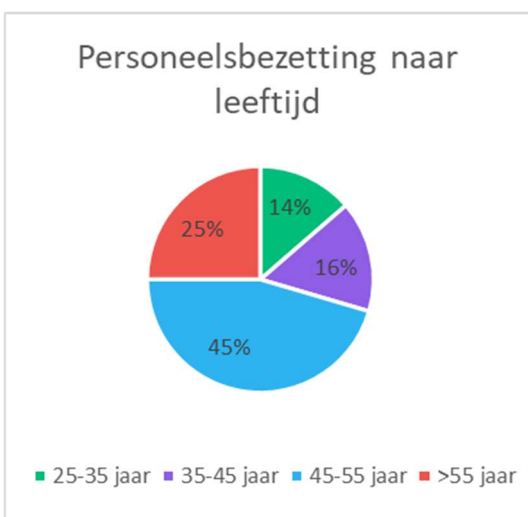
7.1 Organisatieontwikkelingen

In 2025 heeft het managementteam een leiderschapstraject doorlopen onder begeleiding van Leadership from within. Dit traject krijgt een vervolg. In 2026 gaat een deel van de medewerkers een module van 5 bijeenkomsten volgen, waarin hun leiderschap centraal staat.

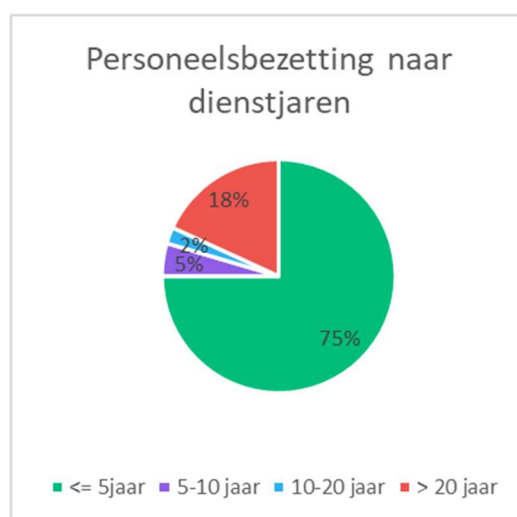
Na de organisatieontwikkeling in 2024 zijn begin 2025 enkele functies vacant gekomen en die zijn gedurende 2025 weer ingevuld. Halverwege 2025 is de inleen op formatieplaatsen volledig afgebouwd. Gedurende 2025 is het lang verzuim gedaald naar nihil.

	2025	2024
Aantal medewerkers per 31 december	44	43
Gemiddelde personeelsbezetting in fte's	39,2	36,7
Personeelsbezetting per 31 december in fte's	40,0	38,7
Instroom	7	16
Doorstroom	2	2
Uitstroom	6	6
Gemiddelde leeftijd	49	47
Verzuimpercentage kort	0,8	1,0
Verzuimpercentage lang	3,0	6,8

Figuur 28 Cijfers personeel



Figuur 29 Personeelsbezetting naar leeftijd



Figuur 30 Personeelsbezetting naar dienstjaren

7.2 Nieuw ERP systeem

2025 stond in het teken van de implementatie van een nieuw ERP-systeem. Eind maart is de keuze gemaakt om Tobias 365 van Aareon als nieuw primair systeem te gebruiken. Vanaf april tot en met december is de organisatie druk geweest met het inrichten en testen van dit systeem.

Op 22 december zijn we live gegaan. De komende jaren gaan we verder met optimaliseren van onze processen en inrichtingen, zodat we een toekomstbestendige basis hebben staan, de dienstverlening verbeterd kan worden en we minder druk ervaren in het uitvoeren van ons werk.

7.3 Jaarverslag Ondernemersraad Samenwerking

2025 was voor de Ondernemingsraad (OR) een jaar vol veranderingen.

Ondanks alles heeft de OR een nieuwe start gemaakt en heeft zijn werk goed kunnen uitvoeren. De samenwerking met de directeur-bestuurder en de RvC is goed. We weten elkaar te vinden en kunnen zaken in alle eerlijkheid bespreken.

7.3.1 Samenstelling

De OR is 2025 begonnen met drie leden. Eén lid is vertrokken en een nieuw lid heeft zich aangesloten bij de OR. De leden van de OR zijn: Daniël de Zwart, Rob Spaargaren en Elsa Alvarenga.

7.3.2 Samenwerking

OR en directeur-bestuurder hebben vijf keer een formele overlegvergadering gehad. Er is één contactmomenten met de RvC geweest.

7.3.3 Besluitvorming 2025

De OR gaf adviezen over:

- Werving en selectie nieuw RvC lid

De OR stemde in met de volgende zaken:

- Verplichte vrije dagen 2026
- Verzuimbeleid
- Werkdrukbeleid

7.3.4 OR in beweging

- De eerste editie van het OR nieuws is uitgegeven
- De eerste Poll is gedaan
- De OR heeft zich laten adviseren door Koen Langenhuysen om de kneepjes van het vak te leren

7.3.5 Tot slot

De OR ziet terug op een mooie samenwerking in 2025 met bestuurder en collega's waarin vertrouwen de boventoon voert.

Deel 2 Bestuursverslag

1. Principes van de volkshuisvesting

1.1 Huurdersbelang voorop

Met de besluiten die ik als directeur-bestuurder neem staan de huurdersbelangen voorop. We toetsen dat structureel door besluiten voor advies en/ of instemming voor te leggen aan onze huurdersraad. Deze raad is betrokken, actief en werkt voortdurend aan haar eigen professionalisering. We scoren al jaren een A op dienstverlening in de Aedes benchmark. Wat een belangrijke graadmeter is voor huurderstevredenheid.

We doen wat we zeggen en we zeggen wat we doen. De realisatiegraad van onze plannen is boven het sectorgemiddelde. En met het slaan van twee eerste palen gaan we de komende jaren het nodige presteren op nieuwbouw en uitbreiding van de sociale voorraad. Dat is hard nodig en daarom zijn we ook in 2025 één van de actieve corporaties in de Gewoon Wonen campagne.

1.2 Aanspreekbaarheid

Aanspreekbaarheid gaat in mijn ogen over continue in gesprek zijn met huurders, bewoners en samenwerkingspartners. In dit jaarverslag kunt u in het hoofdstuk participatie lezen hoe we daar actief aan vormgeven.

Aanspreekbaarheid gaat ook over het inzetten van soft controls en kwetsbaar durven zijn binnen de organisatie. De accountant schreef hierover in de management letter het volgende:

Op basis van onze waarnemingen constateren wij dat er een open cultuur wordt gestimuleerd. Dit is zichtbaar in de inrichting van de werk- en spreekkamers en het (meer) samenwerken binnen en tussen de afdelingen. Een voorbeeld is de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting, waarbij dit collectief wordt uitgevoerd in plaats van “doorgeefluiken” van de verschillende afdelingen aan financiën. Dit stimuleert een open organisatiecultuur waarin collega’s elkaar durven aan te spreken en waarin korte communicatielijnen bestaan. Zowel binnen als tussen afdelingen.

1.3 Toetsing van geschiktheid

De leden van de RvC en de directeur-bestuurder zijn conform de gangbare procedures geschikt bevonden. Er zijn geen aanwijzingen – niet in de zelfevaluatie en/of vanuit signalen van de toezichthouders– dat hieraan getwijfeld wordt.

1.4 Dialoog met stakeholders

Met de gemeente Vlaardingen en de lokale zorgorganisaties zijn we op vaste frequenties continue in gesprek over beleidsmatige en strategische onderwerpen. In Maaskoepel verband participeert Samenwerking actief om het regioakkoord goed uit te voeren en zijn we actief in de lobby voor meer corporatie woningen via de #gewoonwonen campagne.

De bestuurder is aanwezig geweest bij de vergaderingen van de federatie Maaskoepel, Aedes en NVBW bijeenkomsten. Dit jaar hebben we meer aandacht besteed aan onze opdrachtgeversrol richting aannemers en toeleveranciers om de samenwerking te optimaliseren.

1.5 Risicobeheersing

Het risicomanagement wordt in de managementrapportages gemonitord. Via het three lines model zijn de bestuurssecretaris en de concern controller hierbij betrokken. De accountant beoordeelt het risicomanagement systeem toereikend; de interne controle is passend ingericht en sluit aan bij het risicoprofiel en de beschikbare capaciteit.

2. Gegevens directeur-bestuurder

Gegevens directeur-bestuurder	
Naam:	Mark van de Velde
Geboortedatum:	24-06-1972
In dienst sinds:	1 november 2018
Duur overeenkomst:	Tot 1 november 2026
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen:	€ 144.803
Fiscale bijtelling:	Nihil, gebruik fiets van de zaak
Beloningen betaalbaar op termijn:	€ 22.327
Behaalde PE punten:	42 in 2025
Nevenfuncties:	Voorzitter stichting Club Maaskracht (niet betaald vrijwillig) Lid bestuur Platform Woonopgave (niet betaald vrijwillig)

Figuur 31 Gegevens directeur-bestuurder

3. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

3.1 Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling marktwaarde

In 2025 zijn de leegwaarden toegenomen als gevolg van het aantrekken van de particuliere koopmarkt in Vlaardingen met 12%. Naast de stijging van de prijzen van koopwoningen, zijn ook de huren gestegen in Vlaardingen, in tegenstelling ten opzichte van andere delen van het land. We zien de marktwaarde van ons vastgoed toenemen met € 74,5 miljoen. De belangrijkste factoren die zorgen voor stijging van de waarde zijn:

- Ontwikkeling van de markthuren met +13%, impact van circa € 47,7 miljoen
- Huurontwikkeling van de contracthuren (4,7% huurstijging) en toename van de maximale huren als gevolg van de toename van de puntprijzen. Impact circa € 33,7 miljoen.
- Disconteringsvoet uitponden is met 1,27%-punt gedaald. Hierdoor op de uitpondscenarió's € 29,6 miljoen stijging.
- Ontwikkeling van de markthuren en leegwaarden zorgen voor toename van circa € 18,5 miljoen.

Naast factoren die leiden tot stijging zijn er ook factoren die zorgen voor een daling:

- Onderhoud en beheer zorgen voor een daling van circa € 15,6 miljoen.
- Correctie erfpacht is € 16,6 miljoen hoger als gevolg van de ontwikkeling van de leegwaarden, een jaar minder contant maken en een berekening op eenheidsniveau in plaats van op complexniveau.

3.2 Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Hierin hanteren toezichthouders de beleidswaarde als waarderingsgrondslag van het vastgoed voor hun toezichtmodel.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en is daardoor de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is niet meer afhankelijk van de marktwaarde in verhuurde staat, maar kan nog wel vergeleken worden. Er wordt aansluiting gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de beleidswaarde bepaling per ultimo 2025 zijn de onderliggende normeringen afgestemd op de verwachting voor de komende 60 jaar. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

De totale beleidswaarde is met € 24,4 miljoen gestegen tot een bedrag van € 475,6 miljoen per ultimo 2025. De belangrijkste wijzigingen in de beleidswaarde zijn:

- Hogere contracthuur als gevolg van jaarlijkse huurstijging, effect van circa + € 17,5 miljoen.
- Hogere beleidshuren als gevolg van indexatie van huurgrenzen waarop ons beleid is gestoeld. Effect van circa +€ 27,1 miljoen.
- Toegerekende beheerlasten zijn met 4,7% gestegen, omdat de toerekening vanuit de kostenverdeelstaat anders is dan vorig jaar. Effect op de beleidswaarde van +/- € 7,9 miljoen.
- Ingerekende erfpacht bedraagt circa +/- € 16,5 miljoen. Voorzichtigheidshalve zijn we uitgegaan van een commerciële grondslag voor het bepalen van de afkoop voor woningen in de vrije sector, die niet-DAEB zijn verhuurd.

3.3 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Het bestuur van Samenwerking heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en Niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 195,7 miljoen. Dit impliceert dat circa 41% van het totale eigen vermogen niet of pas op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de solvabiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Voor een toelichting op de beleidswaarde wordt verwezen naar de jaarrekening.

3.4 Jaarresultaat

Het jaar 2025 wordt afgesloten met een positief resultaat van € 44,7 miljoen (2024: € 17,6 miljoen positief). Dit resultaat en de schommeling daarin wordt voornamelijk veroorzaakt door waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille en afwaarderingen op nieuwbouwprojecten. Fiscaal hebben we nog ruim € 13,0 miljoen aan verrekenbare verliezen, waardoor we een belastingbate hebben in 2025. Zonder deze waardeveranderingen en incidentele belastingbate zou het resultaat € 6,1 miljoen positief bedragen.

3.5 Verklaring besteding gelden

Tot slot verklaar ik als directeur-bestuurder van Samenwerking dat alle middelen uitsluitend zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Deel 3 Verslag RvC

1. Inleiding

In dit onderdeel van het Jaarverslag legt de Raad van Commissarissen hun verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden van het interne toezicht bij Samenwerking in 2025.

De RvC heeft het stookkosten dossier actief gemonitord en de bestuurder kritisch bevraagd op de gekozen strategie. Dat heeft geholpen om de aanpak te verscherpen en het dossier beter te beheersen. Gezien de relatief grote investeringsopgave van Samenwerking heeft de RvC ruimschoots aandacht besteed aan de behandeling van de meerjarenbegroting. De verschillende scenario's die op hun verzoek daarin zijn gepresenteerd, hebben het comfort gegeven voor goedkeuring.

Vanaf 1-1-2025 zijn er twee nieuwe leden gestart. We verwelkomden de heer Beljaars als voorzitter van de auditcommissie en de heer Tahraoui als voorzitter van de commissie maatschappij. Beide leden bieden weer nieuwe kennis en expertise in de raad.

Daarnaast is de raad in 2025 begonnen met het werven van nieuwe commissarissen met een vastgoed profiel.

2. Over Besturen en toezicht houden

2.1 Taakopvatting

De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur van Samenwerking en op hoe het er in het algemeen binnen de organisatie aan toegaat. Dat doet de raad vanuit vier rollen: toezichthouder, werkgever, adviseur en ambassadeur. Bij het uitvoeren van deze taken volgt de raad de Governancecode Woningcorporaties. Samenwerking onderschrijft deze code en past de principes ervan toe. Ook in 2025 heeft de raad de Governancecode besproken.

De raad werkt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn vastgelegd. Daarnaast zijn er aanvullende afspraken opgenomen in verschillende reglementen, zoals het reglement van de RvC, de auditcommissie, de remuneratiecommissie en de commissie maatschappij. In de Visie op besturen en toezicht houden staan bovendien de afspraken over hoe de toezichtrol wordt ingevuld en hoe de samenwerking tussen bestuur en raad eruitziet. Al deze documenten zijn te vinden op de website van de corporatie.

2.2 Commissies van de raad

2.2.1 Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie van de raad van commissarissen bestaan uit mevrouw van Engel (Voorzitter) en de heer Nijhof. De remuneratiecommissie buigt zich over het bezoldigingsbeleid, over het aantrekken en herbenoemen van nieuwe commissarissen of een nieuwe directeur-bestuurder en over de zelfevaluatie van de raad.

In 2025 is de remuneratiecommissie twee maal samen gekomen. Onderwerpen die hier aan bod zijn gekomen zijn:

- Werving nieuwe commissaris
- Zelfevaluatie 2024 en 2025
- Risicomanagementbeleid
- Functioneringsgesprek directeur-bestuurder

2.2.2 Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit de heer Beljaars en mevrouw Orgers-Barten. De auditcommissie adviseert de raad over thema's als financiën, interne controle en risicobeheersing van Samenwerking. Bij de vergaderingen zijn niet enkel de leden van de commissie aanwezig, maar ook de directeur-bestuurder, manager Bedrijfsvoering en (indien noodzakelijk) de interne controller aanwezig. De auditcommissie doet schriftelijk verslag van de bevindingen, adviseert de raad van commissarissen en bereidt besluitvorming voor. De uiteindelijke besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de gehele raad van commissarissen.

In 2025 is de commissie viermaal samen gekomen. Aanwezig bij deze vergaderingen waren de directeur-bestuurder, manager Bedrijfsvoering, bestuurssecretaris en incidenteel was de interne controller aanwezig.

Onderwerpen die aan bod kwamen in de vergaderingen waren:

- Jaarplan concern controller 2025 en jaarverslag 2024
- Managementletter van de accountant
- Tertiaalrapportages
- Investeringsbesluiten
- Jaarrekening
- Erfpacht
- Risicomanagementbeleid
- Meerjarenbegroting incl. Treasury jaarplan

2.2.3 Commissie maatschappij

In de commissie maatschappij nemen mevrouw van Engel en de heer Tahraoui (voorzitter) zitting. In de commissie besteden we aandacht voor de maatschappelijke kant van de onderwerpen die in RvC vergaderingen aan bod komen.

In 2025 is de commissie drie keer samen gekomen. Onderwerpen die zijn besproken:

- Samenwerking met Huurdersraad
- Wijkbeheer
- Inzicht in de woningmarkt + opgave Samenwerking
- Huurverhoging 2026

2.3 Implementatie governance in het verslagjaar

Jaarlijks checkt de bestuurssecretaris of Samenwerking voldoet aan alle principes van de Governancecode. Deze check is in de vergadering van 18 februari met de raad besproken. Samenwerking voldoet aan alle principes en een aantal principes zijn onder de aandacht.

Binnen het thema governance zijn de volgende documenten vastgesteld/goedgekeurd in 2025:

- Risicomanagementbeleid
- Opleidingsplan
- Treasurystatuut

3. Verslag toezichthoudende rol

3.1 Toezicht op strategie

De strategie van Samenwerking is erop gericht om de woningvoorraad uit te breiden en alles te doen wat in onze mogelijkheid zit om de volkshuisvesting te verbeteren. Samenwerking zoekt de grenzen van onze financiële ratio's op en dat vraagt om zorgvuldig toezicht, goed risicomanagement en scenario's voor als omstandigheden wijzigen. De RvC is zich daarvan bewust en houdt hier toezicht op.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

In 2025 zijn de jaarstukken en het accountantsverslag van 2024 besproken. De manager Bedrijfsvoering en externe accountant waren hierbij aanwezig. De jaarstukken en het accountantsverslag zijn met een positief advies van de auditcommissie goedgekeurd, net zoals de meerjarenbegroting.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In het strategisch beleidsplan van Samenwerking worden de maatschappelijke thema's verwoord. Deze thema's komen terug in de stukken die de RvC bespreekt en goedkeurt. In 2025 is het team leefbaarheid vernieuwd met als doel meer grip te krijgen op de leefbaarheidsvraagstukken in onze buurten en complexen. In het bod voor de prestatieafspraken is hierbij stil gestaan om de gemeente scherp te houden op haar taken op het sociale domein.

3.3.1 Raad van commissarissen en de huurdersraad

Met de huurdersraad is op verschillende momenten contact geweest. Om dit contact goed te borgen en te structureren werken we volgens de vastgestelde handleiding huurdersraad. Een van de huurderscommissarissen was aanwezig op de jaarvergadering van de huurdersraad. Het jaar is met een etentje afgesloten waarbij de voltallige huurdersraad, de directeur-bestuurder en de huurderscommissarissen aanwezig waren. Inhoudelijk is gesproken over de professionalisering van de huurdersraad, het stookkosten dossier en het verbeteren van de leefbaarheid.

4. Verslag vanuit de werkgeversrol

4.1 Werving nieuwe commissarissen

Er is dit jaar gestart met de werving van een nieuwe commissaris. Er is behoefte aan een commissaris met een Vastgoed profiel. De werving is gestart met behulp van NR Governance. Tegen het einde van 2025 is het proces van werving nog niet afgerond. Wel zijn er al goede gesprekken gevoerd en is het streven om in 2026 een nieuwe commissaris aan te stellen.

4.2 Invulling werkgeversrol

Beloningskader en beloning

De Wet Normering Topinkomens is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid (voor zowel directeur-bestuurder als commissarissen). Op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente is volgens het WNT in 2025 de bezoldigingsklasse 'E' van toepassing. De honorering van directeur-bestuurder Mark van de Velde valt binnen de kaders van de WNT. Dit wordt verder toegelicht in deel 2 van dit jaarverslag; het bestuursverslag.

4.3 Integriteit

Samenwerking heeft een integriteitscode en een klokkenluidersregeling die beide zijn gepubliceerd op de website van Samenwerking. De code beschrijft waarden en normen die iedereen die een werkrelatie heeft met Samenwerking in acht moet nemen. Regelmatig worden integriteit en transparant handelen ter toetsing besproken bij diverse onderwerpen. De klokkenluidersregeling is voor het laatst in 2023 geactualiseerd en is nog steeds actueel.

5. Verslag vanuit advies- en klankbordrol

Ook in 2025 heeft de raad van commissarissen op diverse thema's een advies- en klankbordrol vervuld. Er is veel aandacht gegaan naar het stookkostendossier. Hierdoor heeft de organisatie haar strategie verder kunnen aanscherpen. Daarnaast is er over de Meerjarenbegroting gesproken, doordat er veel investeringen worden gedaan door Samenwerking in de komende jaren.

6. Samenstelling & functioneren

6.1 Samenstelling

6.1.1 Profielschetsen

De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden. De profielschets van de raad en de leden beschrijft aan welke criteria een commissaris moet voldoen. De algemene profielschets is terug te vinden op de website van Samenwerking.

6.1.2 Schema samenstelling & rooster van aftreden

Naam	Geboortejaar	Functie	Beroep	Nevenfuncties
De heer ing. J. Nijhof	1952	voorzitter	Eigenaar JN TETRA advies	-Projectmanager Nationaal Monument Kamp Vught -Voorzitter Stichting middelbaar onderwijs kansarme kinderen -Bestuurder stichting Vughtse Aankoopregeling -Voorzitter Raad van Bestuur bij het Oertijdmuseum -Voorzitter investment committee regionale ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden. -Voorzitter van het bestuur van de ORV
Mevr. E.D. van Engel*	1970	lid	-Eigenaar & consultant bureau Belief in Business -Directeur Vrouwen van nu	- Zelfstandig organisatieadviseur - Statenlid
Mevr. S.I. Orgers-Barten	1968	Vice-voorzitter	Directeur- Bestuurder Stichting Cavent	- Bestuurslid Stichting Droomhuis Hoeksche Waard
De heer L.W.M.M. Beljaars	1967	lid	Directeur Bedrijfsvoering - Sociale Verzekeringsbank	- <u>Lid Raad van Toezicht (en voorzitter Audit Commissie) WijdeZorg (Zoeterwoude en omgeving)</u>

De heer A. Tahraoui*	1983	lid	Directeur Concernstaf & Strategie - Gemeente Rotterdam	<u>- Lid Raad van Toezicht SVO</u>
*Op voordracht van de huurdersraad				

Figuur 32 Schema samenstelling

Naam	Datum in functie	Benoemd tot	Herbenoembaar
Dhr. J. Nijhof -Voorzitter RvC	20-02-2018	16-05-2026	Nee
Mevr. E.D. van Engel -Voorzitter remuneratiecommissie	18-07-2022	18-07-2026	Ja
Dhr. L.W.M.M. Beljaars -Voorzitter auditcommissie	01-01-2025	01-01-2029	Ja
Dhr. A.Tahraoui -Voorzitter commissie maatschappij	01-01-2025	01-01-2029	Ja
Mevr. S. Orgers-Barten -Vice voorzitter RvC	03-10-2022	03-10-2026	Ja

Figuur 33 Rooster van aftreden

6.2 Functioneren

6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de raad van commissarissen hebben en hadden, behoudens het commissariaat, geen binding met Samenwerking. Zij zijn daarom, in overeenstemming met de Governancecode, geheel onafhankelijk. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de raad van commissarissen en aan de overige leden van de raad.

6.2.2 Lidmaatschappen

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

6.2.4 Zelfevaluatie

De raad van commissarissen bespreekt jaarlijks de kwaliteit van het eigen functioneren. Om het jaar gebeurt dit onder externe begeleiding, zoals bepaald in de Governancecode.

In 2025 is er weer geëvalueerd. De aandachtspunten uit deze zelfevaluatie worden meegenomen in 2026.

6.2.5 Permanente educatie

De leden van de raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties en confirmeren zich dan ook aan het Reglement Permanente Educatie. Commissarissen worden geacht ieder jaar studiepunten te behalen uit opleidingen die relevant zijn voor een corporatiecommissaris. Per kalenderjaar dienen hier minimaal vijf uren (dit zijn vijf PE-punten) aan te worden besteed. Een overschot aan punten uit het voorafgaande jaar (tot een maximum van vijf) mag meegenomen worden naar het volgende jaar. In onderstaande tabel zijn het aantal behaalde PE-punten te zien.

Naam commissaris	PE-norm	PE-behaald	Overschot/tekort			Toelichting
	2025	2025	2024	Voldaan	2025	
Dhr. J. Nijhof	5	5	0	Ja	0	
Mevr. E. van Engel	5	6	+3	Ja	+4	
Mevr. S. Orgers	5	7	+1	Ja	+3	
Dhr. O. Beljaars	5	11	0	Ja	+6	
Dhr. A. Tahraoui	5	5	0	Ja	0	

Figuur 34 PE-punten RvC

7. Bezoldiging

De raad van commissarissen van Samenwerking onderschrijft de uitgangspunten die in de Adviesregeling Bezoldiging commissarissen (VTW) worden gehanteerd. Dit leidde in het geval van Samenwerking tot een vergoeding van € 21.600 voor de voorzitter van de raad van commissarissen en € 14.400 voor ieder lid.

8. Vergaderingen en onderwerpen

Aantal vergaderingen	
Raad van commissarissen	5x en 1x heidag en 1x zelfevaluatie
Auditcommissie	4x
Remuneratiecommissie	2x
Commissie maatschappij	3x
Raad van commissarissen en OR	1

Figuur 35 Overzicht vergaderingen

De directeur-bestuurder was aanwezig bij alle vergaderingen van de raad van commissarissen. Alle leden van de raad zijn frequent aanwezig geweest bij de vergaderingen. In het verslagjaar zijn de volgende van belang zijnde besluiten genomen:

Datum	Besluit
250218	De notulen, actielijst en besluitenlijst van 24 november worden met een kleine aanpassing door de RvC goedgekeurd.
250218	De notulen en actielijst van 16 december worden goedgekeurd.
250218	De bezoldiging 2025 zoals voorgesteld wordt goedgekeurd.
250218	De RvC geeft goedkeuring aan het investeringsbesluit voor project HC100.
250218	De RvC geeft goedkeuring aan het investeringsbesluit voor project C42.
250218	De notulen, actielijst en besluitenlijst van 18 februari worden met een kleine aanpassing door de RvC goedgekeurd.
250527	De RvC geeft goedkeuring aan het besluit om het nieuwe risicomangementbeleid vast te stellen.
250527	De profielschets voor de te werven commissaris met vastgoedportefeuille wordt vastgesteld.
250527	De RvC verleent goedkeuring aan de jaarrekening en het jaarverslag 2024. Dit is samengevoegd tot één document. Dit document wordt ondertekend. De RvC verleent decharge aan de directeur-bestuurder voor het jaarverslag en de jaarrekening 2024. De jaarrekening wordt ter plekke getekend.
250707	De notulen, actielijst en besluitenlijst van 27 mei worden door de RvC goedgekeurd.
250707	De RvC geeft goedkeuring aan de bodbrief.
250707	De RvC stelt het opleidingsplan vast.
251007	De notulen, actielijst en besluitenlijst van 7 juli worden door de RvC goedgekeurd.
251007	Het vergaderrooster en de jaaragenda 2026 worden door de RvC vastgesteld.
251202	De notulen, actielijst en besluitenlijst van 7 oktober worden door de RvC goedgekeurd.
251202	De bezoldiging 2026 zoals voorgesteld wordt goedgekeurd.
251202	De RvC keurt het besluit om de begroting incl. treasury jaarplan vast te stellen goed.

Figuur 36 Besluitenlijst RvC

2. Jaarrekening

1. Balans

(voor resultaatbestemming)

		31-12-2025	31-12-2024
		x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	1		
Computersoftware		1.055	460
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	2		
DAEB vastgoed in exploitatie		611.237	539.334
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		60.019	57.431
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>2.656</u>	<u>4.599</u>
		673.912	601.364
<i>Materiële vaste activa</i>	3		
Activa t.d.v. exploitatie			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie		2.704	2.829
<i>Financiële vaste activa</i>	4		
Latente belastingvorderingen		4.041	2.491
Vlottende activa			
Vorraden	5	0	0
<i>Vorderingen</i>	6		
Huurdebiteuren		254	404
Te vorderen vennootschapsbelasting		2.079	3.227
Overlopende activa		<u>208</u>	<u>781</u>
		2.541	4.412
Liquide middelen	7	1.770	300
Totaal		<u>686.023</u>	<u>611.856</u>

		31-12-2025	31-12-2024
		x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA			
<i>Eigen vermogen</i>	8		
Herwaarderingsreserves		351.974	304.288
Overige reserves		81.598	111.694
Resultaat boekjaar		<u>44.701</u>	<u>17.590</u>
		478.273	433.572
<i>Voorzieningen</i>	9		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings		3.940	0
Overige voorzieningen		<u>85</u>	<u>69</u>
		4.025	69
<i>Langlopende schulden</i>	10		
Schulden / leningen kredietinstellingen		191.341	151.679
Overige schulden		<u>41</u>	<u>43</u>
		191.382	151.722
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen		6.338	21.362
Schulden aan leveranciers		1.647	1.497
Te betalen vennootschapsbelasting		0	0
Te betalen omzetbelasting		178	445
Te betalen loonheffing en premies SV		0	0
Overige schulden en overlopende passiva	11	<u>4.180</u>	<u>3.189</u>
		12.343	26.493
Totaal		<u>686.023</u>	<u>611.856</u>

2. Winst- en verliesrekening

		2025	2024
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	12	30.572	29.025
Opbrengsten servicecontracten	13	2.916	3.083
Lasten servicecontracten	14	-3.109	-3.090
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	15	-2.281	-2.279
Lasten onderhoudsactiviteiten	16	-10.797	-12.106
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17	<u>-2.517</u>	<u>-2.459</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.784	12.174
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		328	327
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-211</u>	<u>-152</u>
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	18	117	175
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-15.699	3.694
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>52.735</u>	<u>4.610</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	37.036	8.304
Overige organisatiekosten	20	-1.841	-2.216
Leefbaarheid	21	-733	-754
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		126	182
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>-6.382</u>	<u>-5.925</u>
Saldo financiële baten en lasten	22	<u>-6.256</u>	<u>-5.743</u>
Resultaat voor belastingen		43.108	11.940
Belastingen	23	<u>1.593</u>	<u>5.649</u>
Resultaat na belastingen		<u><u>44.701</u></u>	<u><u>17.590</u></u>

3. Kasstroomoverzicht (directe methode)

	2025	2024
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	30.758	28.856
Vergoedingen	3.860	3.031
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Rente ontvangsten	<u>78</u>	<u>182</u>
Saldo ingaande kasstromen	34.696	32.069
Uitgaven		
Erfpacht	-104	-104
Personeelsuitgaven	-3.496	-3.452
Onderhoudsuitgaven	-9.479	-10.630
Overige bedrijfsuitgaven	-7.708	-9.150
Rente uitgaven	-5.934	-5.698
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-90	-83
Leefbaarheid	-254	-371
Vennootschapsbelasting	<u>1.191</u>	<u>-353</u>
Saldo uitgaande kasstromen	-25.874	-29.840
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.822	2.229
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	328	327
Desinvesteringsontvangsten overig	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal van ontvangsten MVA	328	327
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-9.550	-1.564
Verbeteruitgaven	-22.176	-25.703
Aankoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	<u>-641</u>	<u>-424</u>
Totaal van uitgaven MVA	-32.367	-27.691
Kasstroom uit (des)investerings	-32.039	-27.363
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	46.000	12.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	4.500
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-21.103	-1.079
Aflossing ongeborgde leningen	-210	-120
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.687	15.301
Mutatie stand liquide middelen	1.470	-9.833
Liquide middelen per 1 januari	300	10.133
Liquide middelen per 31 december	1.770	300

4. Toelichting op de jaarrekening

4.1 Algemeen

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, gevestigd te Vlaardingen Stadhouderslaan 181, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van Samenwerking betreft conform artikel 2 van de statuten: Regio Rotterdam-Rijnmond. KvK nummer 24217811.

4.2 Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 21 mei 2026.

4.3 Toepasselijke modellen

In de Woningwet artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

4.4 Verslaggeving periode

De jaarrekening is opgesteld over het kalenderjaar 2025.

4.5 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

4.6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van de activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kostprijs, tenzij anders aangegeven. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen naar Samenwerking zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde worden

overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen respectievelijk de uitstroom van middelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengst wordt verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle financiële informatie in euro's wordt afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

4.7 Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van de activa en verplichtingen en van de baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderlinge veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- De uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van aantal veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit-yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen.
- Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen van Samenwerking zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces van Samenwerking. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer afwijken als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, bepaling fiscale waarde vastgoed alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

4.8 Consolidatie

Stichting Woonnet Rijnmond (5,3%) te Rotterdam wordt niet geconsolideerd, omdat geen sprake is van overheersende zeggenschap.

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings- percentage	Hoofdactiviteit
Stichting Woonnet Rijnmond	Rotterdam	5%	Woningtoewijzing

4.9 WNT

Voor de toelichting in de jaarrekening is uitgegaan van de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) zoals deze geldt voor 2025 en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 Als normenkader is regeling gehouden met:

- Uitvoeringsbesluit WNT.
- Regeling Bezoldigingscomponenten WNT.
- Beleidsregels Toepassing WNT.

4.10 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten, handelscrediteuren en overige te betalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door Samenwerking gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:

- De economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn.
- Een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen.
- Het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waarde- veranderingen in de winst- en verliesrekening.

In contracten besloten afgeleide instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract omdat niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden is voldaan, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Samenwerking heeft geen in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten die afgescheiden dienen te worden.

Financiële activa en verplichtingen worden gesaldeerd en het resulterende nettobedrag wordt in de balans gepresenteerd uitsluitend indien Samenwerking een wettelijk afdwingbaar recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om af te wikkelen op netto basis dan wel het actief en de verplichting gelijktijdig af te wikkelen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien financiële instrumenten bij de vervolgwaaarding worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, worden in afwijking hiervan de direct toerekenbare transactiekosten direct in de winst- en verliesrekening verantwoord. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

4.10.1 Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

4.10.2 Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

4.10.3 Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs-hedge model wordt toegepast.

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst- en verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst of het cumulatieve verlies die tot dat moment nog niet in de winst- en verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden wordt de cumulatieve winst/ verlies overgeboekt naar de winst- en verliesrekening.

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaaardering van het afgeleide financiële instrument is dan kostprijs of lagere marktwaarde.

4.10.4 Voorwaarden aan hedge accounting

Samenwerking documenteert in generieke hedgedocumentatie de hedgerelaties en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge. Samenwerking bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie. Samenwerking hanteert voor deze vergelijking voor rente-instrumenten de volgende kritische kenmerken: het referentiebedrag en de hoofdsom, de looptijd, de renteherzieningsdata, de data van ontvangst en betaling van rente en aflossingen, en de basis voor het bepalen van de rentevoet voor het hedge-instrument en de afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

4.10.5 Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waarde wijzigingen in de winst- en verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan.

Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betaling door een debiteur, herstructurering van een aan Samenwerking toekomend bedrag onder voorwaarden dat Samenwerking anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door Samenwerking worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijke belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt Samenwerking historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als de leiding van Samenwerking van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daad- werkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Verliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijk effectieve rente.

Bijzondere waardeverminderingverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waarde wijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingverlies wordt het bedrag uit hoofde van het herstel opgenomen in de winst-en-verliesrekening tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs.

4.11 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

4.11.1 Immateriële vaste activa

Computersoftware

Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Uitgaven die worden gemaakt voor de productie van identificeerbare en unieke softwareproducten van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen worden geactiveerd. Dergelijke intern vervaardigde immateriële vaste activa worden geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat er economische voordelen zullen worden behaald en de kosten betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

4.11.2 Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Samenwerking hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2025, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen marktwaarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen.

Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitpenden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Inschakeling taxateur

In 2025 is door Hoogenraad Taxaties een volledige taxatie uitgevoerd. Eén keer in de drie jaar moet er een volledige taxatie worden uitgevoerd van de onroerende zaken in exploitatie door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Binnen de full-waardering worden de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- Markthuur.
- Markthuurstijging.
- Leegwaarde.
- Leegwaardestijging.
- Disconteringsvoet.
- Mutatie- en verkoopkans.
- Onderhoud.
- Erfpacht.

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de marktwaarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door aan te sluiten op de beleidsuitgangspunten. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. In de beleidswaarde is de MJOB ingerekend met een horizon van 60 jaar. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming'. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

4.11.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. Waardering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en herstructurering.

4.11.4 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Lease

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

4.11.5 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 voor Woningstichting Samenwerking Vlaardingen geldende rente voor langlopende leningen. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

4.11.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo prijzen.

4.11.7 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

4.11.8 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. 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.

4.11.9 Eigen Vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigen vermogensinstrumenten worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs is rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per complex.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten en opbrengsten.

4.11.10 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer:

- Sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden en
- Een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichting en
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Indien een deel van de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen actuele waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

4.11.11 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Woningstichting Samenwerking Vlaardingen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woningstichting Samenwerking Vlaardingen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

4.11.12 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

4.12 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

4.12.1 Algemeen

Toegelaten instellingen kunnen elkaar steunen in de vorm van een bijdrage. Een dergelijke bijdrage kan op verschillende wijzen plaatsvinden. De toegelaten instelling dient op basis van de economische realiteit te beoordelen of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage. De vorm van een bijdrage aan een andere toegelaten instelling is niet bepalend voor de presentatie in de winst- en verliesrekening. In het geval er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage wordt deze bijdrage in de winst -en verliesrekening verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten' (model van de winst- en verliesrekening zoals opgenomen in de bijlage van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015).

4.12.2 Huuropbrengsten

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

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

4.12.3 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

4.12.4 Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

4.12.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioenlasten

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor de pensioenregelingen betaalt Woningstichting Samenwerking Vlaardingen op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Woningstichting Samenwerking Vlaardingen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Erfpacht

Erfpacht wordt jaarlijks door de gemeente in rekening gebracht voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken deel uit van de vervaardigingsprijs van het sociaal vastgoed in exploitatie en/of het commercieel vastgoed in exploitatie.

4.12.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

In de lasten onderhoud zijn de personeelskosten van de opzichters en werkvoorbereiders toegerekend alsmede evenredig deel organisatiekosten.

4.12.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

4.12.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

4.12.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

4.12.10 Netto resultaat overige activiteiten

Netto resultaat overige activiteiten worden verstaan baten en lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die duidelijk te onderscheiden zijn van de activiteiten in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening en derhalve naar verwachting zelden zullen voorkomen.

4.12.11 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management, planning & control, RVC, kosten accountant, externe controller en een evenredig deel van de organisatiekosten.

4.12.12 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Doorberekend zijn tevens de personeelskosten van de medewerkers leefbaarheid en een evenredig deel van de organisatiekosten.

4.12.13 Rentebaten en -lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

4.12.14 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.

4.13 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financierings- activiteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

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

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente positie uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

4.14 Kostenverdeelsleutel voor de functionele indeling winst en verliesrekening.

De salariskosten van de FTE van Samenwerking zijn toegewezen aan de activiteiten. De overhead is toegerekend aan de activiteit op basis van de toegewezen aantal FTE.

5. Toelichting op de balans

Vaste activa

1. Immateriële vaste activa	31-12-2025	31-12-2024
Computersoftware	x € 1.000	x € 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.225	1.163
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-765	-574
Boekwaarde per 1 januari	<u>460</u>	<u>589</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	765	62
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-170	-190
Saldo mutaties	<u>-595</u>	<u>-129</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.990	1.225
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-935	-765
Boekwaarde per 31 december	<u>1.055</u>	<u>460</u>

De afschrijvingsmethode is lineair en de afschrijvingsperiode is 5 jaar.

2. Vastgoedbeleggingen

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Verkrijgingsprijzen	267.779	242.733	33.592	32.078
Herwaarderingen	279.448	283.651	24.840	23.569
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-7.893	-1.494	-1.001	-1.385
Boekwaarde per 1 januari	539.334	524.890	57.431	54.263
Investeringen	21.301	14.553	666	141
Desinvesteringen	-211	-4.892	0	0
Herclassificaties	1.186	-524	-1.186	524
Waardeveranderingen marktwaarde	49.627	5.307	3.108	2.504
Overige mutaties	0	0	0	0
Totaal mutaties	71.903	14.444	2.588	3.169
Verkrijgingsprijzen	290.871	267.779	33.503	33.592
Herwaarderingen	324.788	279.448	27.186	24.840
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-4.422	-7.893	-670	-1.001
Boekwaarde per 31 december	611.237	539.334	60.019	57.431
Beleidswaarde	415.716	392.601	54.842	58.588

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen expl.		Totaal vastgoedbeleggingen	
	2025	2024	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Verkrijgingsprijzen	7.799	483	309.170	275.294
Herwaarderingen	0	0	304.288	307.221
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-3.200	0	-12.094	-2.879
Boekwaarde per 1 januari	4.599	483	601.364	579.636
Investeringsen	9.816	7.316	31.783	22.010
Desinvesteringsen	0	0	-211	-4.892
Herclassificaties	0	0	0	0
Waardeveranderingen marktwaarde	-15.699	-3.200	37.036	4.611
Overige mutaties	3.940	0	3.940	0
Totaal mutaties	-1.943	4.116	72.548	21.729
Verkrijgingsprijzen	17.615	7.799	341.989	309.170
Herwaarderingen	0	0	351.974	304.288
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-14.959	-3.200	-20.061	-12.094
Boekwaarde per 31 december	2.656	4.599	673.902	601.364

Overige mutaties

In de regel overige mutaties is het niet aangewende gedeelte van de onrendabele top verantwoord.

Onrendabele top

In de regel oplevering uit projecten is in 2025 niets aangewend uit de voorziening onrendabele investeringen.

Marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, zie hoofdstuk 4 van het handboek. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2025 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Woongelegenheden

	Jaar waardering	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6 e.v.
Prijsinflatie	2025	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
	2024	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2025	2,40%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
	2024	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2025	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
	2024	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2025	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	2024	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexpluiteren	€ 1.975	€ 1.630
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden	€ 1.129	€ 933
Gemiddelde beheerkosten per vhe	€ 561	€ 535
Gemiddelde belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	€ 472	€ 461
huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%
Gemiddelde mutatiekans bij doorexpluiteren per vhe	5,92%	6,12%
Gemiddelde mutatiekans bij uitponden per vhe	6,86%	7,01%
Verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde	1,00%	1,00%
Gemiddelde disconteringsvoet	6,29%	5,94%

In het doorexpluitererscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuurl of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuurl. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,44 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedraagt 11,4% op peildatum 31-12-2025 van de berekende leegwaarde van een verhuureenheid.

Toepassing vrijheidsgraden

De taxaties van woningen, bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en parkeerplaatsen zijn tot stand gekomen via volledige taxaties door Hoogenraad Taxaties. De volledige getaxeerde objecten zijn door Hoogenraad Taxaties extern geïnspecteerd. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing CBRE
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuurl(stijging)	Prijsinflatie	Eigen inschatting taxateur.
Exit Yield	Standaard	Conform Handboek (basisvariant)
Leegwaarde	WOZ waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur door gebruik te maken van vergelijkbare referenties
Leegwaarde stijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform Handboek (basisvariant)
Disconteringsvoet uitponden	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. markt in range Zuid-Holland.
Disconteringsvoet doorexpluiteren	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. markt in range Zuid-Holland.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Gebaseerd op verleden
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Conform basisvariant
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel geen	Bijzondere uitgangspunten worden genoemd in deze rapportage, maar worden niet verrekend in waarde.
Erfpacht	Werkelijkheid weergegeven	Geen aanpassingen t.o.v. werkelijkheid

Parkeren

	Jaar waardering	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6 e.v.
Prijsinflatie	2025	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
	2024	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2025	2,40%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
	2024	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2025	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
	2024	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2025	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
	2024	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 138	€ 131
Gem. beheerkosten per vhe	€ 41	€ 39
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	€ 45	€ 44
Gem. disconteringsvoet uitponden	7,81%	7,81%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 675,55 per verhuureenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% op peildatum 31-12-2025 van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Toepassing vrijheidsgraden voor de parkeerplaatsen zijn identiek aan die van de woongelegenheden.

BOG/MOG/ZOG

	Jaar waardering	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6 e.v.
Prijsinflatie	2025	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
	2024	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2025	2,40%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
	2024	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2025	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
	2024	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%

	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 7,69	€ 7,33
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 9,35	€ 8,91
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	3%	2%
Belastingen en verzekeringen % van de WOZ-waarde	0,13%	0,13%
Gem. Disconteringsvoet BOG	7,50%	8,07%
Gem. Disconteringsvoet MOG	7,58%	8,22%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31-12-2025.

Toepassing vrijheidsgraden

De taxaties zijn tot stand gekomen via volledige taxaties door Hoogenraad Taxaties. De volledige getaxeerde objecten zijn door Hoogenraad Taxaties extern geïnspecteerd. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing CBRE
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van markt referenties
Exit Yield	Automatische berekening	Is niet gewijzigd t.o.v. de basisversie
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Leegwaarde	WOZ waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet uitponden	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. markt in range Zuid-Holland.
Leegstand	Corporatie levert deze aan	Genoemde correctie meegenomen
Huurinkomsten	Werkelijkheid weergegeven	Genoemde data zijn overgenomen

Beleidswaarde

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

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

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

Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.

Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.

De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.

Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen. Hierbij geldt:

- De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
- De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;

- De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.

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

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

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt: € 475.567.249 (2024 € 451.189.031)

Voor de toelichting van de waardestijging zie hoofdstuk 3.2 Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling beleidswaarde in het Bestuursverslag.

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur	77,00%	80,70%
Onderhoudsnorm	€ 2.901	€ 2.909
Beheerlasten	€ 1.133	€ 1.080
Aantal verhuureenheden met EFG label	837	729
Achterstallig onderhoud	0	0
Gemiddelde discontovoet	5,86%	4,20%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie, zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie, afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

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

Om de onderhoudsstaat actueel te houden worden conditiemetingen verricht overeenkomstig NEN 2767. Samenwerking hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: elk jaar wordt een derde van het bezit voorzien van een nieuwe conditiemeting. Op deze manier wordt elk complex een keer per drie jaar voorzien.

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

Contractonderhoud

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

Mutatieonderhoud

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

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

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

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op de kostenverdeling van de kostenverdeelstaat van de jaarrekening 2025.

EFG-Label

In de beleidswaarde is rekening gehouden met 837 eenheden die een EFG label hebben. Voor het onderhoud zijn deze kosten niet meegenomen. De verbeteringen ingerekend in de begroting staan onder de investeringsbegroting. Alleen de onderhoudsonderdelen zijn meegenomen in de bepaling van de kosten voor de 60 jarige periode.

Achterstallig onderhoud

Samenwerking heeft geen eenheden met achterstallig onderhoud.

Sensiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten	2025	2024
Disconteringsvoet	5,86%	4,20%
Streefhuur per maand	752	726
Lasten onderhoud en beheer per jaar	4.034	3.989

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

Aanpassing van de uitgangspunten x € 1.000,-	Effect op de beleidswaarde 2025	%	Effect op de beleidswaarde 2024	%
Streefhuren verhogen met € 25	22.399	4,71%	18.883	4,20%
Streefhuren verlagen met € 25	-25.519	-5,37%	-22.477	-5,00%
Norm onderhoud verhogen met € 100 per woning	-15.158	-3,19%	-15.570	-3,50%
Norm onderhoud verlagen met € 100 per woning	15.158	3,19%	15.570	3,50%
Norm beheer verhogen met € 100 per woning	-15.158	-3,19%	-15.570	-3,50%
Norm beheer verlagen met € 100 per woning	15.158	3,19%	15.570	3,50%
Disconteringsvoet 0,5% hoger	-52.617	-11,06%	-48.033	-10,60%
Disconteringsvoet 0,5% lager	62.302	13,10%	56.771	12,60%

Eigen vermogen

Per 31 december 2025 is in totaal € 352 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen. (2024: 304 miljoen), zijnde het 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 198 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand	Inventaris	Vervoer- middelen	Overige	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Saldo per 1 januari 2025					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.136	115	112	226	4.590
Cumulatieve afschr. en waardeveranderingen	<u>-1.422</u>	<u>-96</u>	<u>-110</u>	<u>-132</u>	<u>-1.761</u>
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>2.714</u>	<u>19</u>	<u>2</u>	<u>94</u>	<u>2.829</u>
Mutaties in het boekjaar					
Investeringen	31	18	0	7	56
Desinvesteringen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	<u>-132</u>	<u>-8</u>	<u>-2</u>	<u>-39</u>	<u>-180</u>
Saldo mutaties	-101	10	-2	-32	-124
Saldo per 31 december 2024					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.167	133	112	234	4.646
Cumulatieve afschr. en waardeveranderingen	<u>-1.554</u>	<u>-104</u>	<u>-112</u>	<u>-172</u>	<u>-1.942</u>
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>2.613</u>	<u>29</u>	<u>0</u>	<u>62</u>	<u>2.704</u>
Afschrijvingsmethode en -termijnen:	Lineair				
Kantoor	40				
Inventaris	5/10				
Vervoermiddelen	5				
Automatiseringsapparatuur	3/5				

De WOZ waarde van het kantoorpand aan de Stadhouderslaan 181 te Vlaardingen bedraagt voor het belastingjaar 2025 € 1.914.000.

4. Financiële vaste activa

Belastinglatenties	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Saldo begin boekjaar	2.491	55
Bij: dotatie	1.564	2.448
Af: onttrekking	<u>-14</u>	<u>-13</u>
Saldo einde boekjaar	<u>4.041</u>	<u>2.491</u>

De resterende looptijd van de latentie bedraagt voor de leningen 9 jaar. De latentie is opgenomen voor de contante waarde. De contante waarde van de latentie is berekend door de jaarlijkse nominale vrijval, het waarderingsverschil per jaar, te vermenigvuldigen met het percentage VPB en contant gemaakt tegen 3,93%. In 2025 is een latentie verrekenbare verliezen opgenomen van € 2,4 miljoen. Deze is opgenomen voor zover toekomstige fiscale winsten beschikbaar zijn en contant gewaardeerd tegen de vreemd vermogen kostenvoet van 3,43%.

Vlottende activa

5. Voorraden	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Overige voorraden	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Vorderingen	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren	254	404
Te vorderen vennootschapsbelasting	2.079	3.227
Overlopende activa	208	781
Totaal vorderingen	<u>2.541</u>	<u>4.412</u>
Huurdebiteuren	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Zittende huurders	521	437
Vertrokken huurders	410	593
Voorziening dubieuze debiteuren	-677	-626
Totaal huurdebiteuren	<u>254</u>	<u>404</u>

De voorziening dubieuze debiteuren is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overlopende activa	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Servicekosten en fondsen	4	447
Vooruitbetaalde kosten	203	333
Overige vorderingen	1	0
Totaal overlopende activa	<u>208</u>	<u>781</u>
7. Liquide middelen	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Bank Nederlandse Gemeenten	1.698	217
Rabobank	72	83
Totaal liquide middelen	<u>1.770</u>	<u>300</u>

De kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeente bedraagt € 2 mln. per ultimo 2025.

8. Eigen vermogen

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten staat vermeld dat de Raad van Commissarissen de bestemming van het resultaat bepaalt. In overeenstemming met de statutaire bepalingen en met goedkeuring van de Raad van Commissarissen is het bedrijfsresultaat over 2025 ad € 44.701 toegevoegd aan de overige reserve.

Herwaarderingsreserves	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Herwaarderingsreserves	351.974	304.288
Overige reserves	81.598	111.694
Resultaat boekjaar	44.701	17.590
Totaal eigen vermogen	<u>478.273</u>	<u>433.572</u>
Herwaarderingsreserves	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	<u>304.288</u>	<u>307.221</u>
Mutaties in het boekjaar		
Mutatie desinvesteringen	-183	-1.780
Mutatie herclassificatie	-382	-622
Mutatie waardering HW	48.251	-531
Saldo mutaties	47.686	-2.933
Stand per 31 december	<u>351.974</u>	<u>304.288</u>

Overige reserves	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	<u>111.694</u>	<u>180.606</u>
Mutaties in het boekjaar		
Resultaatverwerking vorig jaar	17.590	-71.844
Mutatie desinvesteringen	183	1.780
Mutatie herclassificatie	382	622
Mutatie waardering	-48.251	531
Saldo mutaties	-30.096	-68.911
Stand per 31 december	<u>81.598</u>	<u>111.694</u>

9. Voorzieningen	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.940	0
Overige voorzieningen	85	69
Totaal voorzieningen	<u>4.025</u>	<u>69</u>

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Saldo begin boekjaar	0	13.565
Bij: dotatie onrendabele top	15.699	0
Af: aanwending investeringskosten	-11.759	-13.565
Saldo einde boekjaar	<u>3.940</u>	<u>0</u>

Overige voorzieningen	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Saldo begin boekjaar	69	92
Bij: dotatie	16	0
Af: aanwending	0	0
Af: vrijval	0	-23
Saldo einde boekjaar	<u>85</u>	<u>69</u>

De overige voorzieningen bestaan uit een voorziening voor jubileumuitkeringen.

10. Langlopende schulden		
Schulden / leningen kredietinstellingen	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Saldo begin boekjaar	151.679	156.492
Bij: kortlopend deel	21.313	1.296
	<u>172.992</u>	<u>157.788</u>
Bij: nieuwe leningen	46.000	16.500
Af: aflossingen	-21.313	-1.247
	24.687	15.253
Saldo einde boekjaar	197.679	173.041
Af: kortlopend deel	-6.338	-21.362
Totaal schulden / leningen kredietinstellingen	<u>191.341</u>	<u>151.679</u>

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt: 3,43% 3,54%

Overzicht naar geldgever:	Aantal leningen	Totaal saldo	Percentage actueel
Bank Nederlandse Gemeenten	16	100.804	51,5%
Nederlandse Waterschapsbank	13	82.438	42,1%
Goldman Sachs	1	12.500	6,4%
Totaal	30	195.742	100,0%

Overzicht naar type lening:	Aantal leningen	Totaal saldo	Percentage actueel
Fixe	17	109.041	55,7%
Roll-over	5	40.800	20,8%
Basisrente	4	36.500	18,6%
Lineair	1	267	0,1%
Annuïtair	3	9.134	4,7%
Totaal	30	195.742	100,0%

Marktwarde basisrenteleningen

Naam financier	Storting	Hoofdsom	Einddatum lening	Actuele rente	Spread	Eerste rente herziening	Marktwarde 31-12-2025
BNG	15-12-2010	10.000	15-12-2060	3,100%	0,33%	15-12-2026	228
NWB	17-12-2018	4.000	15-1-2060	2,925%	0,20%	15-1-2026	-2
NWB	17-12-2018	12.500	1-11-2058	2,925%	0,27%	15-9-2027	424
NWB	17-12-2018	10.000	15-9-2061	2,925%	0,11%	3-11-2031	466
		36.500					1.116

Overzicht naar rente-klasse:	Aantal leningen	Totaal saldo	Percentage actueel
Variabel	5	40.800	18,3%
< 4%	21	118.919	63,3%
4% - 5%	4	36.023	18,4%
Totaal	30	195.742	100,0%

Overzicht naar looptijd:	Aantal leningen	Totaal saldo	Percentage actueel
Korten dan 1 jaar	1	5.000	2,6%
Tussen 1 en 5 jaar	7	24.401	12,4%
Langer dan 5 jaar	22	166.341	85,0%
Totaal	30	195.742	100,0%

Zekerheden	Saldo	Onderpand
Door WSW geborgde leningen	185.572	n.v.t.
Hypothecair onderpand niet-DAEB leningen (70% LTV)	10.170	7.119

De marktwaarde uitgaande van contant maken tegen de yield curve bedraagt € 202,8 miljoen (2024: € 201,9 miljoen)

Overige schulden

Waarborgsommen

	31-12-2025 x € 1.000	31-12-2024 x € 1.000
Saldo begin boekjaar	43	42
Mutatie	-2	1
Saldo einde boekjaar	<u>41</u>	<u>43</u>

11. Overige schulden en overlopende passiva

	31-12-2025 x € 1.000	31-12-2024 x € 1.000
Overlopende rente	2.591	2.144
Vooruit ontvangen huurdebiteuren	502	479
Verlofrechten	111	92
Personeelsvereniging	1	7
Af te rekenen stook- en servicekosten	478	0
Overige overlopende activa	497	468
Totaal overige schulden en overlopende passiva	<u>4.180</u>	<u>3.189</u>

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant is anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dit gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. Voor boekjaar 2025 bedroeg dit percentage 0,0269% resulterend in een obligoheffing van € 44.297,51.

De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen en bedraagt € 4.282.000. Wij hebben op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW de obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2025. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen tien werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, wordt deze rechtstreeks ten gunste van het WSW uitbetaald en nadien door ons afgelost.

Financiële instrumenten

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woningstichting Samenwerking Vlaardingen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. Er is sprake van een effectieve hedge. De kritische kenmerken van de swaps en van de rollover leningen zijn aan elkaar gelijk. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2025 € 968.000 negatief (2024: € 1.670.000 negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasury statuut van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het treasury statuut. In het statuut is het gebruik van afscherpende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige en toekomstige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voor het bepalen van de ineffectiviteit is vastgesteld dat de kritische kenmerken van de hedge-instrumenten en de afgedekte posities gelijk zijn, waardoor er sprake is van een volledig effectieve hedgerelatie. Er is derhalve geen sprake van ineffectiviteit.

Algemeen risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en marktrentes te volgen. Woningstichting Samenwerking Vlaardingen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Woningstichting Samenwerking Vlaardingen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woningstichting Samenwerking Vlaardingen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurywet. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

De afgesloten derivaten zijn ultimo 2025 als volgt verdeeld in nominale waarde en marktwaarde:

	Actuele waarde 31-12- 2025 x € 1.000	Actuele waarde 31-12- 2024 x € 1.000	Nominale waarde 31-12- 2025 x € 1.000	Nominale waarde 31-12- 2024 x € 1.000	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Vaste rente
Renteswap	-342	-529	8.000	8.000	2-7-2012	2-7-2032	6-mnds EUR	3,24%
Renteswap	-471	-793	11.300	11.300	1-2-2013	1-2-2033	6-mnds EUR	3,24%
Renteswap	-154	-348	4.000	4.000	15-1-2016	15-1-2036	6-mnds EUR	3,24%
	-968	-1.670	23.300	23.300				

Alle renteswaps kennen een onderliggende CSA (Credit Support Annex). Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft geen contracten met banken afgesloten waarin is opgenomen dat bij daling van de swaprente de negatieve waarde als zekerheid in een depot moet worden gestort (margin calls).

Er is tevens sprake van diverse reguliere termination events, waarbij de tegenpartij van de swaps het contract kan beëindigen. Gerelateerd aan de regelgeving voor toegelaten instellingen zijn de termination events alleen het gevolg van de financiële positie, namelijk in het geval dat Woningstichting Samenwerking Vlaardingen:

- Onder bewind wordt gesteld (artikel 61h woningwet);
- Aanwijzingen ontvangt (artikel 61h woningwet);
- Financiële steun ontvangt uit het saneringsfonds WSW;
- Toestemming nodig heeft voor bepaalde handelingen op grond van artikel 61h woningwet.
- Ook is sprake van een termination event als Woningstichting Samenwerking Vlaardingen niet meer voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid van het WSW c.q. geen deelnemer meer is.

Termination events brengen het risico met zich mee dat de transactie vervroegd wordt afgewikkeld tegen de dan geldende marktwaarde.

Embedded derivaten

In de leningsovereenkomsten van WSV zijn geen embedded derivaten opgenomen die voor afzonderlijke waardering in aanmerking komen.

Leaseverplichtingen

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft voor 30 woningen een sale-leaseback overeenkomst afgesloten. De overeenkomst heeft het kenmerk van triple-net. De looptijd van de overeenkomst bedraagt 20 jaar en eindigt in 2032. De totale leaseverplichting bedraagt € 2,8 miljoen.

De leaseverplichting kan als volgt worden gespecificeerd:

0 < 1 jaar	399.000
1 > 5 jaar	1.996.000
> 5 jaar	399.000

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft ter meerdere zekerheid van nakoming van haar verplichting uit hoofde van deze overeenkomst een concerngarantie afgegeven voor een bedrag ter grootte van 6 maanden huurbetaling.

Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft alle huidige en toekomstige vorderingen verkregen uit de onderverhuur van 30 woningen met alle daaraan verbonden rechten stil verpand aan tegenpartij. De verpanding geschiedt alleen tot meerdere zekerheid voor betaling van hetgeen Woningstichting Samenwerking Vlaardingen aan tegenpartij verschuldigd is of te eniger tijd mocht zijn uit hoofde van de gesloten huurovereenkomst tussen partijen. Tegenpartij is hoofdelijk aansprakelijk ten opzichte van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen voor al hetgeen tegenpartij uit hoofde van de overeenkomsten schuldig is of zal worden aan Woningstichting Samenwerking Vlaardingen. Deze hoofdelijkheid blijft van kracht zolang tegenpartij verplichtingen heeft uit de overeenkomsten. Woningstichting Samenwerking Vlaardingen heeft een pandrecht gevestigd op alle voordelen uit opstal-, brand- en glasverzekering welke tegenpartij heeft afgesloten.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van de onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 104.000 tot einde exploitatie.

Woonnet Rijnmond en Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond

In samenwerking met 19 woningcorporaties in het Rijnmond gebied levert Maaskoepel via Woonnet Rijnmond een bijdrage aan een rechtvaardige woonruimteverdeling. Voor geleverde prestaties wordt een bedrag per verhuureenheid in rekening gebracht. De contributie voor 2025 was € 50.000. Indien Woonnet Rijnmond, of Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen, draagt Samenwerking Vlaardingen een exploitatierisico dat in verhouding staat tot de participatiegraad.

Wet Keten Aansprakelijkheid

Als gevolg van de Wet Keten Aansprakelijkheid is Samenwerking hoofdelijk aansprakelijk voor loonheffing en premieheffing sociale verzekeringen bij uitbesteding van werk aan (onder)aannemers. Het risico van deze aansprakelijkheid wordt grotendeels beperkt door een percentage van de opdracht voor loon- en premieheffing direct af te dragen aan de belastingdienst.

Voorzieningen voor pensioenen

Het bedrijfstakpensioenfonds is niet in staat die gegevens aan te leveren die zouden leiden tot een juiste weergave van de kosten, alsmede de rechten en verplichtingen zoals die voor een toegezegd pensioenrecht dienen te worden opgenomen. Daarom worden de aan het fonds betaalde premies als toegezegde bijdragen in de resultatenrekening verwerkt en is geen voorziening in de jaarrekening 2025 verwerkt. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op te betalen premies.

De dekkingsgraad op 31 december 2025 is vastgesteld op 143%. Op grond van de dekkingsgraad worden de komende jaren, naast de reguliere premies, geen additionele premies verwacht. Een dekkingsgraad per werkgever is niet aan te geven. Het fonds is een collectief instituut waarin alle pensioenaanspraken van alle deelnemers, gewezen deelnemers en gepensioneerden zijn ondergebracht. Dit kan niet worden uitgesplitst naar werkgever.

Saneringsheffing

Voor de DPI-periode 2025 tot en met 2029 geeft het WSW aan dat er naar verwachting geen beroep zal worden gedaan op sanering. WSW maakt wel een voorbehoud voor de toekomst.

Vennootschapsbelasting

Het compensabel verlies bedraagt ultimo 2025 € 13,46 miljoen. De aangifte 2024 is nog niet ingediend.

Aangegane verplichting nieuwbouwprojecten & renovatie projecten

De totaal aangegane verplichtingen inzake bouwprojecten bedraagt € 50,7 miljoen inclusief btw. De restant openstaande verplichtingen ultimo 2025 bedraagt € 46,8 miljoen inclusief btw.

Onderhoudsverplichtingen

Op 31 december 2025 zijn de aangegane verplichtingen nihil.

6. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

12. Huuropbrengsten	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	27.643	26.439
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.828	2.635
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	147	140
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	417	455
	31.035	29.669
Huurderving wegens leegstand	-328	-392
Huurderving wegens oninbaarheid	-135	-253
Totaal huuropbrengsten	30.572	29.025

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,34%.

13. Opbrengsten servicecontracten	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Afrekenbare opbrengsten servicecontracten	3.064	2.355
Niet-afrekenbare opbrengsten servicecontracten	330	281
Te verrekenen met huurders	-478	447
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.916	3.083

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

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

14. Lasten servicecontracten	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Afrekenbare lasten servicecontracten	-2.599	-2.745
Niet-afrekenbare lasten servicecontracten	-510	-345
Totaal lasten servicecontracten	-3.109	-3.090

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Kosten woonruimteverdeling	-96	-96
Toegerekende organisatiekosten uit overige bedrijfslasten	-1.004	-1.096
Toegerekende organisatiekosten uit lonen en salarissen	-1.181	-1.087
Overige lasten	0	0
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.281	-2.279

Lonen en salarissen	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	-2.774	-2.613
Sociale lasten	-481	-436
Pensioenlasten	-347	-306
Ontvangen ziektegeden	87	0
Ingeleend personeel	-355	-864
Totaal lonen en salarissen	-3.870	-4.219

De toerekening van de ingeleend personeel loopt via de toerekening uit overige bedrijfslasten. Lonen en salarissen inclusief sociale lasten en pensioenlasten worden toegerekend via de toerekening uit lonen en salarissen.

Het gemiddeld aantal FTE's bedroeg:

	2025	2024
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Directie	1,0	1,0
Wonen	15,5	14,3
Vastgoed	10,7	8,8
Staf	4,7	5,6
Bedrijfsvoering	7,2	7,1
Totaal FTE	<u>39,1</u>	<u>36,7</u>

	2025	2024
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Toerekening lonen en salarissen		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.181	-1.087
Onderhoudsactiviteiten	-832	-684
Vastgoed in ontwikkeling	-357	-337
Leefbaarheid	-216	-206
Overige organisatiekosten	-929	-1.041
Totaal	<u>-3.515</u>	<u>-3.355</u>

	2025	2024
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Toerekening bedrijfslasten		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.100	-1.192
Onderhoudsactiviteiten	-584	-810
Vastgoed in ontwikkeling	-143	-236
Leefbaarheid	-284	-219
Overige organisatiekosten	-912	-1.172
Totaal	<u>-3.023</u>	<u>-3.632</u>

Afschrijvingen

In 2025 is voor totaal € 180.380 afgeschreven op de materiële vast activa en voor een bedrag van € 170.212 op de Immateriële vaste activa.

Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector (WNT)

De bezoldiging van het bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2025 is als volgt:

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

	M. van de Velde
	Bestuurder
Functie (functienaam)	
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-25
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-25
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	100,00%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	144.803
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	22.327
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	<u>167.130</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	180.000
<u>Vergelijkende gegevens 2024</u>	
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100,00%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	133.598
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	21.382
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	<u>154.980</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	170.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

Toezichthoudende topfunctionarissen

	De heer J. Nijhof	Mevr. E.D van Engel	Mevr. S.I. Orgers-Barten	Mevr. M.E. Kreber
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-25	1-jan-25	1-jan-25	1-jan-25
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-25	31-dec-25	31-dec-25	12-feb-25
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	21.600	14.400	14.400	1.696
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.000	18.000	18.000	2.121

Vergelijkende gegevens 2024

In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	20.400	13.600	13.600	13.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	17.000

	De heer L.W.M.M. Beljaars	De heer A. Tahraoui	De heer E.A. van der Veer
Functie (functienaam)	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-25	1-jan-25	n.v.t.
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-25	31-dec-25	n.v.t.
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	14.400	14.400	n.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.000	18.000	n.v.t.
<u>Vergelijkende gegevens 2024</u>			
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	n.v.t.	n.v.t.	1-jan-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	n.v.t.	n.v.t.	31-dec-24
Totale bezoldiging in het kader van de WNT			13.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	n.v.t.	n.v.t.	17.000

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Woningstichting Samenwerking ingedeeld in klasse E, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het Bestuur van € 180.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 27.000 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 18.000. Deze maxima worden niet overschreden.

Accountantskosten	2025		2024	
	x € 1.000		x € 1.000	
	Verstegen	Deloitte	Verstegen	Deloitte
Onderzoek van de jaarrekening	94	0	75	0
Andere controleopdrachten	0	0	4	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	58	0	54
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0
Totaal	94	58	79	54

16. Lasten onderhoudsactiviteiten	2025	2024
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Reparatieonderhoud	-2.457	-2.117
Mutatieonderhoud	-2.536	-2.559
Planmatig onderhoud	-4.388	-5.935
Toegerekende organisatiekosten uit overige bedrijfslasten	-584	-810
Toegerekende organisatiekosten uit lonen en salarissen	<u>-832</u>	<u>-684</u>
Totaal onderhoudsactiviteiten	<u><u>-10.797</u></u>	<u><u>-12.105</u></u>
17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2025	2024
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Erfpacht	-104	-104
Belastingen	-2.286	-2.121
Verzekeringen	-127	-196
Sectorale heffingen	<u>0</u>	<u>-38</u>
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u><u>-2.517</u></u>	<u><u>- 2.459</u></u>
18. Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	2025	2024
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Bruto verkoopopbrengst	328	327
Af: Marktwarde verkopen	<u>-211</u>	<u>-152</u>
	117	175
Toegerekende organisatiekosten	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	<u><u>117</u></u>	<u><u>175</u></u>
19. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.699	3.694
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>52.735</u>	<u>4.610</u>
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u><u>37.036</u></u>	<u><u>8.304</u></u>
20. Overige organisatiekosten	2025	2024
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Kosten Bestuur en RvC	-110	-81
Kosten jaarrekening en fiscaal	-152	-143
Obligoheffing	-44	-44
Toegerekende organisatiekosten uit overige bedrijfslasten	-606	-906
Toegerekende organisatiekosten uit lonen en salarissen	<u>-929</u>	<u>-1.041</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u><u>-1.841</u></u>	<u><u>-2.216</u></u>
21. Leefbaarheid	2025	2024
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Directe kosten leefbaarheid	-234	-329
Toegerekende organisatiekosten uit overige bedrijfslasten	-283	-219
Toegerekende organisatiekosten uit lonen en salarissen	<u>-216</u>	<u>-206</u>
Totaal leefbaarheid	<u><u>-733</u></u>	<u><u>-754</u></u>

22. Financiële baten en lasten

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten rekening-courant	59	153
Vrijval agio	49	0
Overige rentebaten	18	29
Totaal rentebaten	<u>126</u>	<u>182</u>

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-6.334	-5.804
Borgstellingsprovisie	-48	-35
Rentelasten rekening-courant	0	-5
Overige rentelasten	0	-81
Totaal rentelasten	<u>-6.382</u>	<u>-5.925</u>
Totaal financiële baten en lasten	<u>-6.256</u>	<u>-5.743</u>

23. Belastingen

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Belastingen over resultaat boekjaar	0	0
Correcties voorgaande jaren	43	3.214
Mutatie latenties	1.550	2.436
Totaal belastingen	<u>1.593</u>	<u>5.649</u>

Toelichting belastbaar bedrag	
Commercieel resultaat na vennootschapsbelasting	44.701
Correctie vennootschapsbelasting	-1.593
Commercieel resultaat voor belasting	43.108

Af:

Fiscaal onderhoud (commercieel geactiveerd)	-14.605
Overige waardeveranderingen	-37.036
Fiscale verkoop doteren aan HIR	-197
Afschrijving disagio leningen	-109
Fiscale afschrijving MVA in exploitatie	-104

Bij:

Fiscale correctie boekwaarde verkopen	80
Vrijval fiscaal gewaardeerde derivaten	317
Fiscaal toegerekende rente aan projecten	126
Fiscale afschrijving MVA ten dienste van de exploitatie	15
Gemengde kostenaf trek	10
Rente aftrekbeperking (ATAD)	5.066
Overige voorzieningen	<u>17</u>

Totaal belastbaar bedrag	<u>-3.314</u>
Totaal belastinglast	<u>0</u>

De VPB last bedraagt nihil. Tezamen met de latente VPB agio van -€ 14.000, latente VPB voor verrekenbare verliezen van € 1.564.000 en correcties voorgaande jaren van € 43.000 bedraagt het fiscaal resultaat € 1.593.000 positief.

De effectieve belastingdruk bedraagt in 2025 0% (2024: 0%) en het toepasselijke belastingtarief is 19% over de eerste € 200.000 (2024 19% over de eerste € 200.000) en daarna 25,8%. De afwijkende belastingdruk wordt veroorzaakt door bovenstaande commerciële/fiscale verschillen. In de berekening van de VPB 2025 is rekening gehouden met een renteaftrekbeperking van € 5.066.185. Dit zou in de toekomst nog verrekenbaar kunnen zijn. De correctie voorgaande jaren betreft voorlopige aanslagen 2024 en 2025.

6.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/ Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van onze woningcorporatie. Bij het langdurig aanblijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die wij afnemen. Indien hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjarenonderhoudsbegroting. Als woningcorporatie zullen we de ontwikkeling met aandacht volgen en indien nodig de financiële gevolgen doorrekenen in onze verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.

6.2 Ondertekening jaarrekening door bestuur

Hierbij verklaar ik als directeur-bestuurder van Samenwerking dat alle middelen uitsluitend zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Statutaire vestigingsplaats Vlaardingen, 21 mei 2026

Was getekend

Dhr. M. van de Velde,
Directeur-bestuurder

6.3 Verklaring van de Raad van Commissarissen

Hierbij verklaren wij goedkeuring te verlenen conform het bepaalde in artikel 23 lid 4 van de statuten aan de volgorde, door de directeur-bestuurder van Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, vastgestelde documenten:

- Een jaarrekening
- Een jaarverslag
- Een volkshuisvestingsverslag

Wij hebben de goedkeuring verleend, nadat wij kennis hebben genomen van de bevindingen van de externe accountant.

De Raad van Commissarissen heeft aan de directeur-bestuurder decharge verleend voor het in de verslagperiode gevoerde beleid.

Statutaire vestigingsplaats Vlaardingen, 21 mei 2026

De Raad van Commissarissen

Was getekend

Mevrouw S.I. Orgers-Barten
Voorzitter Raad van Commissarissen

Was getekend

De heer L.W.M.M. Beljaars
Lid van de Raad van Commissarissen

Was getekend

De heer A. Tahraoui
Lid van de Raad van Commissarissen

Was getekend

Mevrouw E.D. van Engel
Lid van de Raad van Commissarissen

Was getekend

De heer P.C. Zwart
Lid van de Raad van Commissarissen

7. Jaarrekening DAEB

7.1 Balans DAEB

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2025		31-12-2024
	x € 1.000		x € 1.000
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Computersoftware	971		460
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	611.237	539.334	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>2.656</u>	<u>4.599</u>	
	613.893		543.932
<i>Materiële vaste activa</i>			
Activa tdv exploitatie			
Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	2.488		2.829
<i>Financiële vaste activa</i>			
Latente belastingvorderingen	3.720	2.295	
Interne lening niet-DAEB	9.500	9.500	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>43.340</u>	<u>38.058</u>	
	56.560		49.852
Vlottende activa			
Voorraden	0		0
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	230	397	
Te vorderen vennootschapsbelasting	1.912	3.002	
Overlopende activa	<u>191</u>	<u>815</u>	
	2.333		4.214
Liquide middelen	-577		42
Totaal	<u>675.668</u>		<u>601.330</u>

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	351.974	304.288
Overige reserves	81.598	111.694
Resultaat boekjaar	<u>44.701</u>	<u>17.590</u>
	478.273	433.572
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en Herstructurerings	3.940	0
Overige voorzieningen	<u>78</u>	<u>64</u>
	4.018	64
Langlopende schulden		
Schulden / leningen kredietinstellingen	181.381	141.509
Overige schulden	<u>23</u>	<u>24</u>
	181.404	141.533
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	6.128	21.152
Schulden aan leveranciers	1.578	1.471
Te betalen vennootschapsbelasting	0	0
Te betalen omzetbelasting	178	439
Te betalen loonheffing en premies SV	0	0
Overige schulden en overlopende passiva	<u>4.089</u>	<u>3.099</u>
	11.973	26.161
Totaal	<u>675.668</u>	<u>601.330</u>

7.2 Winst- en verliesrekening DAEB

	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
Huuropbrengsten	27.363	25.964
Opbrengsten servicecontracten	2.768	3.028
Lasten servicecontracten	-3.088	-2.954
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.088	-2.097
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.213	-11.077
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-2.302</u>	<u>-2.244</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.440	10.619
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	328	327
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-211</u>	<u>-152</u>
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	117	175
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.699	3.694
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	<u>48.995</u>	<u>2.676</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.296	6.370
Overige organisatiekosten	-1.688	-2.043
Leefbaarheid	-733	-754
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	457	632
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-5.936</u>	<u>-5.665</u>
Saldo financiële baten en lasten	<u>-5.479</u>	<u>-5.033</u>
Resultaat voor belastingen	37.953	9.334
Belastingen	1.465	5.256
Aandeel in resultaat niet-DAEB	5.283	3.000
Resultaat na belastingen	<u>44.701</u>	<u>17.590</u>

7.3 Kasstroomoverzicht DAEB (directe methode)

	2025 <small>x € 1.000</small>	2024 <small>x € 1.000</small>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	27.537	25.756
Vergoedingen	3.792	2.945
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Rente ontvangsten	458	632
Saldo ingaande kasstromen	31.787	29.333
Uitgaven		
Erfpacht	-104	-104
Personeelsuitgaven	-3.262	-3.220
Onderhoudsuitgaven	-9.034	-9.731
Overige bedrijfsuitgaven	-7.249	-8.532
Rente uitgaven	-5.562	-5.454
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-86	-80
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid	-254	-371
Vennootschapsbelasting	1.130	-299
Saldo uitgaande kasstromen	-24.421	-27.790
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.366	1.543
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	328	1.757
Desinvesteringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten MVA	328	1.757
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-9.550	-1.564
Verbeteruitgaven	-21.514	-25.562
Aankoop	-1.819	-336
Sloopuitgaven	0	0
Investeringen overig	-327	-423
Totaal van uitgaven MVA	-33.210	-27.886
Ontvangsten/ uitgaven FVA		
Aflos interne lening Niet-DAEB	0	1.750
Totaal van ontvangsten/ uitgaven FVA	0	1.750
Kasstroom uit (des)investeringen	-32.882	-24.379
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	46.000	12.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-21.103	-1.079
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.897	10.921
Mutatie stand liquide middelen	-619	-11.915
Liquide middelen per 1 januari	42	11.957
Liquide middelen per 31 december	-577	42

8. Jaarrekening niet-DAEB

8.1 Balans niet-DAEB

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Computersoftware	84	0
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	60.019	57.431
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
	60.019	57.431
<i>Materiële vaste activa</i>		
Activa tdv exploitatie		
Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	216	0
Latente belastingvorderingen	321	196
Vlottende activa		
Voorraden	0	0
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	25	7
Te vorderen vennootschapsbelasting	166	225
Overlopende activa	<u>17</u>	<u>11</u>
	208	242
Liquide middelen	2.347	258
Totaal	<u><u>63.195</u></u>	<u><u>58.128</u></u>

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	27.185	24.840
Overige reserves	10.872	10.218
Resultaat boekjaar	<u>5.283</u>	<u>3.000</u>
	43.340	38.058
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en Herstructureringen	0	0
Overige voorzieningen	<u>7</u>	<u>6</u>
	7	6
Langlopende schulden		
Schulden / leningen kredietinstellingen	9.960	10.170
Interne lening DAEB	9.500	9.500
Overige schulden	<u>19</u>	<u>19</u>
	19.479	19.689
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	210	210
Schulden aan leveranciers	69	26
Te betalen vennootschapsbelasting	0	0
Te betalen omzetbelasting	0	6
Te betalen loonheffing en premies SV	0	0
Overige schulden en overlopende passiva	<u>90</u>	<u>135</u>
	369	376
Totaal	<u><u>63.195</u></u>	<u><u>58.128</u></u>

8.2 Winst- en verliesrekening niet-DAEB

	2025 <small>x € 1.000</small>	2024 <small>x € 1.000</small>
Huuropbrengsten	3.209	3.061
Opbrengsten servicecontracten	148	55
Lasten servicecontracten	-21	-136
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-194	-182
Lasten onderhoudsactiviteiten	-584	-1.029
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-215</u>	<u>-215</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.343	1.554
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>0</u>	<u>0</u>
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	<u>3.741</u>	<u>1.935</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.741	1.935
Overige organisatiekosten	-153	-173
Leefbaarheid	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-777</u>	<u>-709</u>
Saldo financiële baten en lasten	<u>-777</u>	<u>-709</u>
Resultaat voor belastingen	5.154	2.606
Belastingen	<u>129</u>	<u>394</u>
Resultaat na belastingen	<u><u>5.283</u></u>	<u><u>3.000</u></u>

8.3 Kasstroomoverzicht niet-DAEB (directe methode)

	2025 <small>x € 1.000</small>	2024 <small>x € 1.000</small>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	3.220	3.100
Vergoedingen	68	86
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Rente ontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	<u>3.288</u>	<u>3.186</u>
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	-234	-232
Onderhoudsuitgaven	-444	-899
Overige bedrijfsuitgaven	-459	-618
Rente uitgaven	-752	-694
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-4	-3
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid	0	0
Vennootschapsbelasting	61	-54
Saldo uitgaande kasstromen	<u>-1.832</u>	<u>-2.500</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.456	686
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.819	336
Desinvesteringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten MVA	<u>1.819</u>	<u>336</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	-663	-141
Aankoop	0	-1.430
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	-314	0
Totaal van uitgaven MVA	<u>-977</u>	<u>-1.571</u>
Kasstroom uit (des)investeringen	842	-1.234
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	4.500
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	-210	-1.870
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-210	2.630
Mutatie stand liquide middelen	2.088	2.082
Liquide middelen per 1 januari	259	-1.823
Liquide middelen per 31 december	2.347	259

9. Overige gegevens

9.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten staat vermeld dat de Raad van Commissarissen de bestemming van het resultaat bepaalt. In overeenstemming met de statutaire bepalingen en met goedkeuring van de Raad van Commissarissen wordt het bedrijfsresultaat over 2025 ad € 44.701.511 toegevoegd aan de overige reserves.