

Jaarrekening 2023



Camphuysenkade 36
1813 CE
Alkmaar

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **18-06-2024**

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2023	2
Winst-en-verliesrekening over 2023	4
Kasstroomoverzicht 2023	5
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	6
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	8
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	15
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	17
Toelichting op de balans	18
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	36
Gescheiden verantwoording DAEB en niet DAEB	42
Overige toelichtingen	47
Ondertekening van de jaarrekening	50
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	51



Balans per 31 december 2023

Activa

(in Euro na resultaatbestemming)

VASTE ACTIVA			
		2023	2022
	Vastgoedbeleggingen		
1.	DAEB vastgoed in exploitatie	350.693.559	349.949.810
2.	niet DAEB vastgoed in exploitatie	29.492.586	28.620.517
3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.779.986	6.056.730
4.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.762.828	635.236
	TOTAAL vastgoed beleggingen	387.728.958	385.262.292
	Materiële vaste activa		
5.	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.950.455	2.161.783
	TOTAAL materiële vaste activa	1.950.455	2.161.783
	Financiële vaste activa		
6.	Latente belastingvordering	2.395.477	3.678.611
		2.395.477	3.678.611
	Totaal vaste activa	392.074.890	391.102.686
	VLOTTENDE ACTIVA		
7.	Voorraden	1.069.064	368.706
	Vorderingen		
8.	Huurdebiteuren	99.449	106.078
9.	Overige vorderingen	40.989	135.565
10.	Overlopende activa	275.706	235.633
		416.145	477.276
11.	Liquide middelen	4.701.420	8.311.120
	Totaal vlottende activa	6.186.629	9.157.102
	TOTAAL ACTIVA	398.261.520	400.259.788

Passiva
(in Euro na resultaatbestemming)

		2023	2022
	EIGEN VERMOGEN		
12.	Herwaarderingsreserve	163.629.476	170.916.274
13.	Overige reserve (na verwerking resultaatbestemming)	90.398.854	92.083.834
	Totaal eigen vermogen	254.028.330	263.000.108
	VOORZIENINGEN		
14.	Voorziening onrendabele investeringen	3.175.413	1.308.565
15.	Overige voorzieningen	41.632	31.917
	Totaal voorzieningen	3.217.045	1.340.482
	LANGLOPENDE SCHULDEN		
16.	Leningen kredietinstellingen	127.641.672	127.243.123
17.	Verplichtingen uit hoofde van onr.zaken verkocht onder voorwaarden	4.379.836	4.750.530
	Totaal langlopende schulden	132.021.508	131.993.653
	KORTLOPENDE SCHULDEN		
18.	Aflossingsverplichtingen	4.101.451	100.056
19.	Schulden aan leveranciers	1.017.445	559.739
20.	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.742.165	1.282.972
21.	Overlopende passiva	2.133.577	1.982.777
	Totaal kortlopende schulden	8.994.638	3.925.544
	TOTAAL PASSIVA	398.261.520	400.259.788

Winst- en verliesrekening 2023

(in Euro)

		Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
22.	Huuropbrengsten	18.634.749	18.343.946
23.	Opbrengsten servicecontracten	889.686	753.381
24.	Lasten servicecontracten	-884.192	-723.561
25.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.197.441	-1.238.729
26.	Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.063.206	-4.757.080
27.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.569.835	-2.709.760
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.809.760	9.668.197
28.	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.855.331	1.577.000
29.	Kosten verkoop	-32.625	-28.826
30.	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.287.022	-1.203.939
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	535.683	344.235
31.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.678.812	-5.458.949
32.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.974.557	-4.531.718
33.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	93.950	-422.310
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.559.418	-10.412.977
34.	Opbrengst overige activiteiten	37.849	3.087
	Netto resultaat overige activiteiten	37.849	3.087
35.	Overige organisatiekosten	-1.079.265	-851.141
36.	Leefbaarheid	-388.590	-283.394
	BEDRIJFSRESULTAAT	-2.643.980	-1.531.993
37.	Rentebaten	37.663	30.160
38.	Rentelasten	-3.683.825	-3.543.966
	Saldo financiële baten en lasten	-3.646.162	-3.513.806
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-6.290.141	-5.045.799
39.	Belastingen	-2.681.637	-673.819
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	-8.971.778	-5.719.618

Kasstroomoverzicht 2023 directe methode

(in Euro)

Kasstroom uit bedrijfsoperaties	boekjaar 2023		boekjaar 2022	
Ontvangsten				
Huren	€ 18.673.185		€ 18.370.397	
Vergoedingen	€ 914.985		€ 755.716	
Overige bedrijfsontvangsten	€ 41.159		€ 33.874	
Rente ontvangsten	€ 1.535		€ 0	
		€ 19.630.864		€ 19.159.988
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	€ -1.553.770		€ -1.367.906	
Onderhoudsuitgaven	€ -4.355.603		€ -4.218.399	
Overige bedrijfsuitgaven	€ -4.439.818		€ -3.790.731	
Renteuitgaven	€ -3.601.439		€ -3.558.085	
Verhuurdersheffing	€ -		€ -1.234.645	
Sector Specifieke heffingen	€ -19.334		€ -13.450	
Leefbaarheid	€ -99.939		€ -81.707	
Vennootschapsbelasting	€ -1.157.200		€ -	
		€ -15.227.103		€ -14.264.923
Kasstroom uit operationele activiteiten		€ 4.403.761		€ 4.895.064
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstromen				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden	€ 2.562.375		€ 1.548.173	
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop in dPi periode				
		€ 2.562.374,65		€ 1.548.173,00
MVA uitgaande kasstromen				
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	€ -12.478.963		€ -6.165.379	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€ -1.791.306		€ -4.223.112	
Aankoop, woon- en niet woon gelegenheden	€ -647.322		€ -981.701	
Investering overig	€ -58.188		€ -97.823	
		€ -14.975.779		€ -11.468.015
kasstroom investeringsactiviteiten		€ -12.413.404		€ -9.919.842
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit langlopende schulden	€ 4.500.000		€ 13.000.000	
Aflossingen van langlopende schulden	€ -100.056		€ -5.098.685	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		€ 4.399.944		€ 7.901.315
Mutatie liquide middelen		€ -3.609.699		€ 2.876.537
Saldo liquide middelen 01-01		€ 8.311.119		€ 5.434.581
Saldo liquide middelen 31-12		€ 4.701.420		€ 8.311.119

Algemene toelichting

Woningstichting van Alckmaer voor Wonen (hierna Van Alckmaer), ingeschreven bij de Kamer van koophandel onder nr.37030892, is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft een specifieke toelating in de woningmarkt Noord-Holland Noord en heeft bezit in de gemeente Alckmaer en de gemeente Bergen. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De statutaire vestigingsplaats is Alckmaer, de feitelijke vestigingsplaats is Camphuysenkade 36 te Alckmaer. De corporatie verricht activiteiten die voornamelijk bestaan uit exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

Van Alckmaer heeft de 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 van toepassing conform de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichting op posten in de balans en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

De jaarrekening heeft betrekking op de individuele rechtspersoon en is in Euro's opgesteld.

Stelsel- en schattingswijzigingen

In 2023 hebben zich geen stelsel- en schattingswijzigingen voorgedaan.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als niet DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Salderen

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

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

Afrondingsverschillen

In de jaarrekening kunnen afrondingsverschillen voorkomen tussen de opgenomen tabellen en de bijbehorende toelichtingen.



Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

Het niet-DAEB vastgoed omvat de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed), garages en parkeerplaatsen.

Complexindeling

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Van Alckmaer waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarden 31 december 2023 versie maart 2024. ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

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

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

Van Alckmaer past voor een gedeelte van het bezit de full versie en voor het overige deel de basis versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij de full versie wordt een taxateur ingeschakeld.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Van Alckmaer een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Van Alckmaer geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Van Alckmaer past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe:

- Woongelegenheden waarop de afkoop erfpacht binnen 16 jaar afloopt
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Intramuraal zorgvastgoed;

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

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

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Uitgaven na eerste verwerking

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

Indien Van Alckmaer bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft Van Alckmaer het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Van Alckmaer definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Indien sprake is van ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de boekwaarde, op basis van de verkrijgingsprijs, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2023 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer.

De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijds waarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

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

Financiële activa

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden onder de financiële activa verantwoord.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs bestaat uit de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs plus overige kosten. De opbrengstwaarde wordt verantwoord op moment van verkoop onder aftrek van direct toewijsbare verkoopkosten.

Het vastgoed bestemd voor verkoop wordt verantwoord onder de post voorraden op de balans. Het gaat hier specifiek om de woningen voor verkoop van het project Bloemwijk.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor de vorderingen op huurdebiteuren is een voorziening voor oninbaarheid opgenomen, welke in mindering is gebracht op de debiteurenstand.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Jaarrekening 2023

Van Alckmaer voor Wonen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De latenties voor de tijdelijke verschillen die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling worden bepaald met gebruik making van hetgeen hierover is opgenomen in de handreiking, zoals door Aedes gepubliceerd op 20 december 2019.

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

Alle latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

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

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

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In 2021 heeft er een leningruil plaats gevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage (4,86%). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 863.255 met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.



Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

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

De winst- en verliesrekening wordt, zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (exclusief de vergoedingen voor levering en diensten) na aftrek van huurderving. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximale huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en kosten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

Overheidsheffingen

Van Alckmaer verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Opbrengst overige activiteiten

Hieronder vallen onder andere de aan derden doorberekende kosten voor overige dienstverlening inzake administratieve dienstverlening, uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden, inschrijfgelden woningzoekenden e.d.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn, worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn kosten ondersteuning treasury activiteiten, Juridische kosten, kosten ten aanzien van het jaarverslag, governance en bestuur, portfoliomanagement en control.

Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten complex gebonden uitgaven ten aanzien van voorkomen van overlast, bestrijden van woonfraude, wijkbeheer en participatie.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten complex gebonden uitgaven voor inbraakbeveiliging, afsluiten en verfraaien van portieken en trapopgangen.

De toegerekende organisatiekosten betreffen de kosten voor het wijkbeheer.

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

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

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

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

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

Toelichting op de balans

Vastgoedbeleggingen

		2023	2022
1.	DAEB vastgoed in exploitatie	350.693.559	349.949.810
2.	niet DAEB vastgoed in exploitatie	29.492.586	28.620.517
3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.779.986	6.056.730
4.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.762.827	635.236
	Totaal vastgoedbeleggingen	387.728.958	385.262.292

DAEB vastgoed in exploitatie (1)

	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	349.949.810	350.475.364
Mutaties:		
Opleveringen fase 1 Bloemwijk	14.180.911	
Investerings	1.950.176	7.092.591
Desinvesteringen	-874.976	-1.953.348
Herclassificatie	-119.299	-144.357
Afwaardering t.l.v. de voorziening ORT	-6.139.348	
Aanpassingen marktwaarde	-8.253.716	-5.520.440
Totaal van de mutaties	743.749	-525.554
TOTAAL DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	350.693.559	349.949.810
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	147.914.157	155.687.369

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2)

	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	28.620.517	30.441.394
Mutaties:		
Opleveringen fase 1 Bloemwijk	2.006.826	
Investerings	374.090	13.308
Desinvesteringen	-2.274.302	
Herclassificatie	119.299	144.357
Afwaardering t.l.v. de voorziening ORT	-414.064	
Aanpassingen marktwaarde	1.060.220	-1.978.541
Totaal van de mutaties	872.069,27	-1.820.877
Boekwaarde 31 december	29.492.586	28.620.517
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	14.315.169	13.922.706

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.

- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.

- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen een getrouw beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening geeft.
- Binnen de toepassing van de basisversie is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn, met uitzondering van de eenheden die op basis van de full-versie van het handboek zijn gewaardeerd.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt. Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan.

De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Van Alckmaer heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Algemene parameters

Kengetal	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.	2027	2028 e.v.	2029 e.v.
Prijsinflatie	10,00%	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	
Looninflatie	3,10%	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging		5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaarde stijging	-4,45%	8,200%	2,00%	2,00%	2,00%			

Parameters woongelegenheden

Parameter	2023	2022
EGW		
Instandhoudingsonderhoud	€ 895 - € 2.205	€ 858 - € 2005
Beheerkosten	€ 509	€ 481
MGW		
Instandhoudingsonderhoud	€ 789 - € 2.188	€ 712 - € 2065
Beheerkosten	€ 499	€ 472
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% woz)	0,07%	0,07%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	4%-50%	4%-50%
Mutatiekans bij uitpanden	4%-50%	4%-50%
Mutatie leegstand DAEB in maanden	0	0
Mutatieleegstand niet-DAEB in maanden	3	3
Verkoopkosten bij uitpanden % leegwaarde	1%	1,20%
Disconteringsvoet	7,17%	6,00%
Splitsingskosten	€ 604	€ 571
Overdrachtskosten 15 jaarsperiode	11,40%	11,40%

Huurstijging boven prijsinflatie	2024	2025	2026 ev	2027 ev
Gereguleerde woningen	5,80%	5,60%	2,90%	2,50%
Geliberaliseerde woningen	4,90%	3,80%	2,40%	2,00%

Parameters parkeren

Parameter	2023	2022
Kosten instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 213,72	€ 202
Kosten instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 63,48	€ 60
Beheerkosten garagebox	€ 43,38	€ 41
Beheerkosten Parkeerplaats	€ 31,74	€ 30
Splitsingskosten parkeren	€ 604,12	€ 571
Belasting, verzekeringen en overige zakelijke lasten in % van de woz	0,23%	0,23%

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

Het bedrijfsmatig onroerend goed, het intramuraal zorgvastgoed en erfpacht complexen worden getaxeerd volgens de full versie. Hierbij verzorgt de taxateur 1 keer per 3 jaar een volledige taxatie. In de jaren 2 en 3 verzorgt de taxateur een taxatie-update. De taxateur is een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Van Alckmaer en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Bij toepassing full variant: Toepassing vrijheidsgraden

Onder toepassing van de full-versie hebben de taxateur en Van Alckmaer voor de volgende vrijheidsgraden afwijkende standpunten ingenomen:

Onderdeel	Wonen en parkeren	BOG en intramuraal
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Markthuur	Niet afgeweken van de basisversie	Er gebruik gemaakt van de markthuurwaarde welke gebaseerd is op marktreferenties
Markthuurstijging	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Exit yield	Niet afgeweken van de basisversie	De Exit yield is ingeschat door de taxateur en is gebaseerd op te verwachte functionele- en technische veroudering in de beschouwingsperiode. Bij intramuraal is tevens gekeken naar de transformatie mogelijkheden
Leegwaarde	Niet afgeweken van de basisversie	nvt
Leegwaarde stijging	Niet afgeweken van de basisversie	nvt
Disconteringsvoet	Niet afgeweken van de basisversie	De disconteringsvoet is bepaald op basis van de basisversie of op basis van koopreferenties en bandbreedte marktconformiteit
Mutatie-en verkoopkans	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Onderhoud	Van Alckmaer heeft voor het bepalen van het onderhoud per woning de basisversie gevolgd. Daarnaast is voor circa 7 miljoen aan achterstallig onderhoud ingerekend.	Deze zijn bepaald op basis van exploitatiegegevens
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Bijzondere omstandigheden	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Erfpacht	Er zijn 442 woningen gelegen op erfpacht grond. De afslag erfpacht bedraagt circa 15 miljoen	Niet afgeweken van de basisversie
Exploitatiescenario	Niet afgeweken van de basisversie	nvt

Parameters Bedrijfsmatig onroerend goed

Parameter	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,88	€ 6,50
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,53	€ 10,90
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	3,00%
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% van de woz)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,96%	8,94%

Parameters Intramuraal zorgvastgoed

Parameter	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,11	€ 10,50
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,97	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% van de woz)	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	7,40%	7,43%

Schattingen

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Van Alckmaer en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan kasstroom genererende eenheden toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Van Alckmaer voor Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid Van Alckmaer bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De uitkomst van het door Van Alckmaer gehanteerde huurprijsbeleid resulteert in een gemiddelde streefhuur van 75% van de maximale huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Van Alckmaer en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van

onderhoudsnormen in de markt. Van Alckmaer voor Wonen rekent daarbij kosten op basis van de functionele winst- en verliesrekening gedeeltelijk en conform de kosten verdeelstaat toe aan de onderhoudslasten. Daarbij is rekening gehouden met de notitie van het ministerie aangaande de definitie onderhoud en verbetering alsmede de verwerking van de verschillende posten in de beleidswaarde normen. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar. De ingerekende onderhoudsnorm bedraagt € 2.350 per woning.

4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke te verwachten uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF periode. De beheernorm is gebaseerd op het handboek modelmatig waarderen marktwaarde in combinatie met de langjarige toekomstige beheernorm voortvloeiend uit de door de Van Alckmaer vastgestelde meerjarenbegroting. De ingerekende beheernorm betreft € 972 per woning

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten

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

Van Alckmaer voor Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. Daarnaast bevat dit een zekere schattingsonzekerheid aangezien het toekomstige kasstromen betreffen. Dit is dan ook inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. De waardebepaling van het vastgoed, onder andere terug te vinden in de beleidswaarde, is geen exacte wetenschap.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 en ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Van Markt- naar Beleidswaarde	2023	2022
(x € 1.000)		
Marktwaarde in verhuurde staat	380.186	378.570
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-4.154	48.877
Afslag betaalbaarheid (huren)	-107.144	-111.863
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-41.471	-35.615
Afslag beheer (beheerkosten)	-14.946	-15.634
Afslag totaal (maatschappelijke bestemming)	-167.715	-114.235
Beleidswaarde	212.471	264.335

De beleidswaarde is voornamelijk gedaald doordat de disconteringsvoet is gestegen van 5,66% in 2022 naar 6,44% in 2023.

Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde

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

Uitgangspunten woningen Beleidswaarde 2023		
Onderdeel	2023	2022
Disconteringsvoet woningen	6,44%	5,66%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 682	€ 662
Gemiddelde lasten onderhoud per jaar	€ 2.350	€ 2.114
Gemiddelde lasten beheer per jaar	€ 972	€ 903

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

Effect op Beleidswaarde 2023				
Onderdeel	Aanpassing		Effect (x € 1.000)	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€	20.126	lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€	9.791	hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€	7.188	lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€	7.188	lager

Validatie markwaarde en beleidswaarde

Marktwaarde

Woningcorporatie Van Alckmaer heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille voor woningen zonder erfpacht en parkeerplaatsen. (Bedrijfsonroerend goed, woningen met erfpacht en intramurale zorg wordt gewaardeerd middels de full versie.)

De toepassing van de basisvariant betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

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

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waarde verandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023, wijziging van vastgoedgegevens en de validatie effecten. Voor Van Alckmaer bedraagt het validatie effect in corop regio Alkmaar en omstreken € 25 miljoen negatief.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de COROP regio waarin Van Alckmaer actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek positief bijgesteld, met respectievelijk 0,88%-punt.

Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd.

Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 20 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden bepaald.

Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,44% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 6,42% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

WOZ waarde vastgoed in exploitatie

De WOZ-waarde van het onroerend goed in exploitatie bedraagt € 598,5 miljoen. (2022:€ 512,1 miljoen).

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

De verhuureenheden aan de Appelsteeg 2, 4 en 6 zijn gefinancierd met een hypothecaire laagrentende leningen van het Nationaal Restauratiefonds (waarde leningen op balansdatum € 400.889).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (3)

	2023	2022
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op 1-1	6.056.730	7.608.800
Mutaties in het boekjaar:		
Aan- en verkoop	-791.840	-1.265.390
Waardemutatie	515.096	-286.680
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op 31-12	5.779.986	6.056.730
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.400.150	1.306.200

Gedurende 2023 is er 1 woning (2022: 3 woningen) met een terugkooprecht verkocht en 1 woning in exploitatie genomen voor de verhuur. Er zijn 2 woningen (2022: 3 woningen) met een terugkoopplicht aangekocht.
Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2023: 13 (2022:15).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (4)

Het verloop van deze post is als volgt:

	2023	2022
Vastgoed in ontwikkeling op 1-1	11.043.670	4.283.126
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	13.399.894	6.760.544
Opleveringen	-16.187.737	0
Desinvesterings	0	0
Geactiveerde uitgaven op 31-12	8.255.828	11.043.670
Afwaardering boekwaarde investeringen op 1-1	-10.408.434	-4.283.126
Mutaties in het boekjaar:		
Terugname afwaardering	-84.175	0
Afboeking onrendabele investering	3.999.609	-6.125.308
Afwaardering boekwaarde investering op 31-12	-6.493.000	-10.408.434
Daeb vastgoed in ontwikkeling op 31-12	1.762.828	635.236

Specificatie projecten in ontwikkeling

Specificatie projecten in ontwikkeling	Realisatie 01-01-2023	Investerings	opleveringen	Realisatie 31-12-2023
Bloemwijk fase 1 (Daeb)	8.986.434	5.194.476	-14.180.911	-
Bloemwijk fase 2 (Daeb)		4.730.088		4.730.088
Bloemwijk fase 3 (Daeb)		1.990.377		1.990.377
De Lispeltuut (Daeb)	13.421	14.998		28.419
V&D (Daeb)		3.610		3.610
Bloemwijk fase 1 (Niet Daeb woningen)	2.043.814	-36.988	-2.006.826	-
Bloemwijk fase 2 (Niet Daeb woningen)		1.290.079		1.290.079
Bloemwijk fase 3 (Niet Daeb woningen)		213.254		213.254
	11.043.670	13.399.895	-16.187.737	8.255.828
Afboeken onrendabele investeringen				
Bloemwijk fase 2 + 3 (Daeb)				-6.493.000
Bloemwijk fase 2 + 3 (Niet Daeb woningen)				
				-6.493.000
Waardering vastgoed in ontwikkeling				1.762.828

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (5)

Het verloop van deze post is als volgt:

	2023	2022
Aanschafwaarde per 1 januari	3.045.136	2.939.147
Afschrijvingen per 1 januari	-883.354	-631.690
Boekwaarde per 1 januari	2.161.783	2.307.458
Mutatie in het boekjaar:		
Investerings	60.391	105.989
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-271.719	-251.664
Totaal mutaties	-211.327	-145.675
Aanschafwaarde per 31 december	3.105.528	3.045.136
Afschrijvingen per 31 december	-1.155.072	-883.354
TOTAAL ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN T.D.V. DE EXPLOITATIE	1.950.455	2.161.783

Afschrijvingen

Afschrijvingen t.d.v. exploitatie	2023	2022
Kantoor	33.633	33.633
Inventaris	232.649	211.759
Vervoer middelen	5.436	6.272
Totaal afschrijvingen	271.719	251.664

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering : 3 jaar
- Bedrijfsauto's : 5 jaar
- Inventaris kantoor : 3 jaar
- Kantoorgebouw : 50 jaar

Deze afschrijvingen zijn op basis van de kostenverdeelstaat toegerekend aan de kostendragers.

Verzekeringen

Het kantoor is verzekerd tegen de risico's van brand-, storm- en inbraakschade.

De verzekerde waarde is als volgt:

- Kantoor Camphuysenkade € 1.780.200,-.
- Inventaris inclusief computers € 267.400,-.
- De vervoermiddelen zijn allrisk verzekerd.

Financiële vaste activa

6. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	2023	2022
Latente belastingvordering	2.395.477	3.678.611

Latente belastingvordering (6)

Het verloop van de post belastinglatenties is als volgt:

	2023	2022
Stand per 1 januari	3.678.611	3.921.707
Mutaties	-1.283.134	-243.096
Stand per 31 december	2.395.477	3.678.611

In de jaarrekening voor boekjaar 2023 is een fiscale last opgenomen van € 1.283.134. Deze wordt veroorzaakt door de mutatie in de latentie voor afschrijvingspotentieel. Door de wijziging van de verliesverrekeningsregels is 2022 is ook 2023 sprake van een actuele belastinglast van € 1.097.167.

Overzicht latenties 2023 (nominaal en contante waarde):

	Nominaal	Contant	< 1 jaar	> 1 jaar
Leningportefeuille	129.350	127.087	13.871	113.216
Verliesverrekening	2.098.508	2.029.560	869.456	1.160.103
Afschrijvingspotentieel	512.260	238.830	28.170	210.660

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen en voort te wentelen renteaftrek op basis van de ATAD. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde per 1 januari 2008) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen tegen disconteringsvoet van 2,11% (de gemiddelde rente bedraagt 2,84%). Het percentage van 2,11% betreft geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,11% (de gemiddelde rente bedraagt 2,84%).

De verrekening wordt per jaar beperkt tot maximaal € 1.000.000					
vermeerderd met 50% van de fiscale winst boven € 1.000.000.					
Verrekening 2023				3.441.000	
Verrekening 2024				4.464.000	
Verrekening 2025				228.751	
				8.133.751	

Voort te wentelen renteaftrek op basis van ATAD

In 2023 is er sprake van een niet-aftrekbare rente op basis van de ATAD-renteaftrekbeperking. Indien rente in enig jaar van aftrek is uitgesloten, betekent dat nog niet dat het saldo definitief van aftrek is uitgesloten. In een volgend jaar moet opnieuw worden beoordeeld of de rente alsnog in aftrek kan worden genomen. Op basis van de meerjarenbegroting bestaat er de komende vijf jaar geen ruimte voor extra renteaftrek. Er is daarom voor het saldo van de voort te wentelen rente geen latentie opgenomen.

Actieve latentie afschrijvingspotentieel inclusief zonnepanelen

Er wordt, op basis van de Aedes handreiking "De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties" gepubliceerd op 20 december 2019, een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal afschrijvingspotentieel gevormd. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,11% (gemiddelde rente 2,84%).

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende belastinglatentie, inclusief de investeringen in nieuwbouw en verbetering, leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil.

Activa ten dienste van exploitatie

Het kantoorpand aan de Roelantstraat zal naar activa in exploitatie overgaan. Uitgaande van doorexplotatie zal het feitelijk afwikkelmoment voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het pand aan de Roelantstraat hiermee oneindig ver in de toekomst liggen. Derhalve is voor dit verschil geen latentie opgenomen.

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het kantoorpand aan de Camphuysenkade is zeer gering en derhalve is hiervoor geen latentie opgenomen.

Vorraden (7)

	2023	2022
Vorraad onderhoudsmaterialen technische dienst	0	38.035
Vorraad teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	306.207	324.373
Vorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	762.857	6.297
Totaal voorraden	1.069.064	368.706

Vorderingen

	2023	2022
8. Huurdebiteuren	99.449	106.078
9. Overige vorderingen	40.989	135.565
10. Overlopende activa	275.706	235.633
Totaal	416.145	477.276

Huurdebiteuren (8)

	Achterstand per 31-12-2023	Achterstand per 31-12-2022
Actieve contracten	102.765	99.638
Niet actieve contracten	89.684	99.439
	192.449	199.078
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-93.000	-93.000
Saldo per 31 december	99.449	106.078

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:	2023	2022
Stand 1 januari	93.000	90.000
Onttrekking	-848	-93.978
Dotatie	848	96.978
Vrijval	0	0
Stand 31 december	93.000	93.000

De voorziening wordt bepaald op basis van de openstaande vorderingen einde jaar. Afhankelijk van de ouderdom van de vordering wordt de verwachting van de ontvangsten ingeschat. Voor de verwachte oninbaarheid wordt een voorziening gevormd.

Overige vorderingen (9)

	2023	2022
Debiteuren subadministraties	40.989	60.550
Overige vorderingen	0	75.015
Totaal	40.989	135.565

Overlopende activa (10)

	2023	2022
Overige overlopende activa	275.706	235.633
Totaal	275.706	235.633

De overlopende activa bestaat hoofdzakelijk uit ontvangen facturen die betrekking hebben op kosten 2024 (onderhoud, automatisering en verzekeringen) en nog te ontvangen subsidie in het kader van de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen.

Liquide middelen (11)

	2023	2022
Kas	402	402
Rekening-courant banken	4.701.018	8.310.718
Totaal	4.701.420	8.311.120

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van de geldmiddelen.

Eigen vermogen

		2023	2022
12.	Herwaarderingsreserve	163.629.477	170.916.274
13.	Overige reserve	90.398.853	92.083.834
	Totaal	254.028.331	263.000.108

Herwaarderingsreserve (12)

	2023	2022
Stand per 1 januari	170.916.274	180.156.509
Realisatie uit verkopen	-101.043	-129.043
Mutatie herwaarderingsresve	-7.185.755	-9.111.192
Stand per 31 december	163.629.477	170.916.274

Specificatie mutatie herwaarderingsreserve

	Daeb	Niet Daeb	VOV	totaal
Stand per 1 januari 2023	155.687.369	13.922.706	1.306.200	170.916.274
Afwaarderingen renovaties			-	-
Eerste verwerking nieuwbouw				-
Herclassificatie (overig)	-35.104	35.104		-
Realisatie uit verkopen	-101.043			-101.043
Mutatie herwaardering	-7.637.064	357.359	93.950	-7.185.755
Stand per 31 december 2023	147.914.158	14.315.169	1.400.150	163.629.477

De herwaarderingsreserve DAEB en Niet DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs.

Overige reserve (13)

	2023	2022
Stand per 1 januari	92.083.834	88.563.217
Resultaat volgens winst- en verliesrekening	-8.971.778	-5.719.618
Overige mutatie herwaarderingsresve	7.185.755	9.111.192
Gerealiseerde winst verkopen	101.043	129.043
Resultaat ten gunste van de overige reserves	-1.684.980	3.520.617
Overige reserve na resultaatbestemming	90.398.853	92.083.834

Voorzieningen

		2023	2022
14.	Voorziening onrendabele investeringen	3.175.413	1.308.565
15.	Overige voorzieningen	41.632	31.917
	Stand per 31 december	3.217.045	1.340.482

Voorziening onrendabele investeringen (14)

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2023	2022
Stand per 1 januari	1.308.565	3.540.979
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	4.589.000	4.279.152
Onttrekking	-2.722.152	-6.511.565
		0
Stand per 31 december	3.175.413	1.308.565

Er wordt een voorziening gevormd voor de projecten in ontwikkeling. De voorziening is opgebouwd uit het verschil tussen de verwachte toename marktwaarde en de geraamde investering.

De afwaardering vindt plaats tegen de gerealiseerde kosten per 31-12-2023 en in mindering gebracht op de renovatie projecten die zijn verantwoord onder de vastgoed in exploitatie en op het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Voor het restant wordt een voorziening gevormd.

Overige voorzieningen (15)

Het verloop van deze post is als volgt:

	2023	2022
Voorziening loopbaanontwikkeling		
Stand per 1 januari	31.917	30.000
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	14.225	12.742
Onttrekkingen	-2.335	-4.000
Vrijval	-2.175	-6.825
Stand per 31 december	41.632	31.917

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening heeft een looptijd van 1 – 5 jaar. Deze is afhankelijk van de keuzes die individuele medewerkers maken inzake een opleiding specifiek gericht op loopbaanontwikkeling.

Langlopende schulden kredietinstellingen (16)

	2023	2022
Schuldrestant per 1 januari	127.243.123	114.343.178
Bij: in vorig boekjaar opgenomen onder Kortlopende schulden	100.056	5.098.686
	127.343.179	119.441.864
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: nieuwe leningen	4.500.000	13.000.000
Af: reguliere aflossing in het boekjaar	-100.056	-5.098.685
Af: aflossing volgend boekjaar	-4.101.451	-100.056
Schuldrestant per 31 december	127.641.672	127.243.123

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

Borgstelling

Nagenoeg alle langlopende leningen worden geborgd door het WSW. Een uitzondering zijn de leningen verstrekt door het Nationaal Restauratiefonds ten behoeve van het 'Huis met de Kogel'. Totaal geborgde leningen: € 130,1 miljoen, niet geborgd: € 0,4 miljoen.

Zekerheden

Voor de leningen van kredietinstellingen zijn geen zekerheden van hypothecaire aard verstrekt. Met uitzondering van de leningen verstrekt door het Nationaal Restauratiefonds.

Rente en aflossing

De gemiddelde rente op de uitstaande leningen bedraagt per 31-12-2023 2,84% (2022: 2,91%).

Van de lening portefeuille heeft circa € 13 miljoen een looptijd korter dan 5 jaren en circa € 117,4 miljoen een looptijd langer dan vijf jaar. De gemiddelde looptijd van de lening portefeuille bedraagt 27,4 jaar.

De verdeling van de lening portefeuille is als volgt:

Type lening	aantal	schuldrestant	aandeel	gem. rente 2023	gem. rente 2022
Annuïtair	6	1.099.115	0,8%	1,77%	1,65%
Fixe	26	103.363.255	79,2%	2,61%	2,66%
Basis rente	4	26.000.000	19,9%	3,79%	3,83%
Sub-totaal	36	130.462.370	100,0%	2,84%	2,91%
Vestia lening	1	1.280.752			
Totaal		131.743.122			

De reële (markt)waarde van de leningen bedraagt, inclusief opgelopen rente, € 140,2 miljoen. Deze waarde wordt vanaf het boekjaar 2021 meegenomen in het normenkader van het AW/WSW als onderdeel van de discontinuïteitsratio's.

Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (17)

	2023	2022
Stand per 1 januari	4.750.530	5.880.290
Af: aangekocht	-628.242	-986.420
	4.122.288	4.893.870
Waarde ontwikkeling	257.548	-143.340
Stand per 31 december	4.379.836	4.750.530

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 13 woningen in 2023 (2022: 15).

Kortlopende schulden

	2023	2022
18. Aflossingsverplichtingen	4.101.451	100.056
19. Schulden aan leveranciers	1.017.445	559.739
20. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.742.165	1.282.972
21. Overlopende passiva	2.133.577	1.982.777
Totaal	8.994.638	3.925.544

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd < 1 jaar.

Aflossingsverplichtingen (18)

	2023	2022
Aflossing leningen < 1 jaar	4.101.451	100.056
Totaal aflossingsverplichtingen	4.101.451	100.056

Schulden aan leveranciers (19)

	2023	2022
Crediteuren subadministratie	1.017.445	559.739
Totaal	1.017.445	559.739

Belastingen en premies sociale verzekeringen (20)

	2023	2022
Loonbelasting en sociale lasten	50.075	41.165
Omzetbelasting	1.020.064	811.084
Vennootschapsbelasting	672.026	430.723
Totaal	1.742.165	1.282.972

Overlopende passiva (21)

	2023	2022
Transistorische rente langlopende leningen	1.597.982	1.526.480
Vooruit ontvangen huren	246.358	220.731
Overige overlopende passiva	289.237	235.566
Totaal	2.133.577	1.982.777

De post overige overlopende passiva bestaat uit verschillende posten en omvat o.a. een reservering voor nog te betalen vakantie uren, een reservering voor accountantskosten alsmede de nog af te rekenen servicekosten over het boekjaar 2023.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen en activa

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2023 bedroeg dit percentage 0,1383% (2022:0,0487%) resulterend in obligoheffing van € 173.713 (2022: € 57.296).

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2023 heeft Van Alckmaer een aangegane obligolening van € 3,266 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Project Bloemwijk

Voor de realisatie van het sloop-nieuwbouwproject "Bloemwijk", bestaande uit de sloop van 179 woningen en de realisatie van 176 woningen is d.d. 17 december 2020 een overeenkomst afgesloten met Jorritsma Bouw B.V. ter grootte van € 34 miljoen. Op 28 oktober 2021 is een addendum getekend met Jorritsma Bouw B.V. Voor € 1,8 miljoen zijn prijsstijgingen tot einde werk afgekocht

Daarnaast is meer/minderwerk geaccepteerd voor een prijs van € 1.641.411 excl. Btw.

Tot en met 31 december 2023 is hiervan een bedrag van € 18 miljoen gerealiseerd en verwerkt op de balans. Het aantal te bouwen woningen betrof per eind 2023 171.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat de corporatie over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Van Alckmaer aan haar verplichtingen kan voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende schulden, kasgeld- en rekening-courantfaciliteiten beschikbaar van in totaal € 1.500.000.

Renterisico's (kasstroomrisico's)

De corporatie loopt rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

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

Restant looptijd	Rente Klasse Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	TOTAAL
1 - 5 jaar	8.000.000	0	5.000.000	13.000.000
6 - 10 jaar	7.000.000	354.132	6.000.000	13.354.132
11 - 15 jaar	400.889	0	9.500.000	9.900.889
16 - 20 jaar	4.344.094		0	4.344.094
> 20 jaar	41.500.000	30.500.000	17.863.255	89.863.255
Totaal	61.244.983	30.854.132	38.363.255	130.462.370

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,84% (2022; 2,91%).

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

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

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversie	Spreadherziening
2024	70.149	4.000.000		5.000.000
2025	71.562			13.000.000
2026	73.010	4.000.000		8.000.000
2027	74.494			
2028	76.014	5.000.000		273.114

De spreadherziening ziet toe op een wijziging in de renteopslag die bovenop de vaste rente van de leningen contractueel is vastgelegd.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten (22)

	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	17.228.380	16.856.218
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.499.865	1.453.917
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	0	0
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	168.111	161.917
	18.896.357	18.472.053
Af: huurderiving wegens leegstand	-261.608	-128.107
Af: huurderiving wegens oninbaar	0	0
Totaal	18.634.749	18.343.946

Opbrengsten servicecontracten (23)

	2023	2022
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	901.126	758.059
Af: derving vergoedingen wegens leegstand	-11.440	-4.678
Af: derving vergoedingen wegens oninbaar	0	0
Totaal	889.686	753.381

Lasten servicecontracten (24)

	2023	2022
Servicecontracten	-865.093	-694.335
Toegerekene organisatiekosten	-19.099	-29.226
Totaal	-884.192	-723.561

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (25)

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	-1.197.441	-1.238.729
Totaal	-1.197.441	-1.238.729

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2023	2022
Salarissen	1.153.408	1.027.216
Sociale lasten	203.744	176.668
Pensioenen	158.752	136.060
Overige personeelskosten	83.642	56.223
Totaal	1.599.546	1.396.166

Bij Van Alckmaer waren eind 2023, 23 werknemers in dienst (2022: 22), het aantal fulltime equivalenten bedroeg eind 2023 20,47 (2022: 20,0).

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,80% (ultimo 2022: 129%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Lasten onderhoudsactiviteiten (26)

	2023	2022
Reparatieonderhoud	-1.663.194	-1.264.453
Mutatieonderhoud	-1.243.728	-1.021.968
Planmatig onderhoud	-1.694.315	-2.154.334
Af: BRIM subsidie	30.557	19.372
Onderhoud kantoor	-3.735	-4.888
Toegerekende organisatiekosten	-488.791	-330.808
Totaal	-5.063.206	-4.757.080

Voor het reparatieonderhoud is een afkoopbedrag per verhuur eenheid afgesproken met een extern onderhoudsbedrijf. Kosten buiten de afkoop worden separaat gefactureerd. De stijging van de kosten ontstaan door algemene prijsstijgingen door inflatie en door de toename van renovatie van badkamers, keukens en toiletruimten.

Ook het mutatie onderhoud is gestegen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de toename van de grotere mutaties de zogenaamde C-mutaties. (> € 12.500). In 2023 hebben 30 C-mutaties plaatsgevonden van een gemiddeld bedrag van € 25.473 per mutatie tegen 24 grote mutatie in 2022.

De daling in het planmatig onderhoud hangt samen met het doorschuiven van een aantal werkzaamheden naar de toekomst. Het doorschuiven van deze werkzaamheden wordt veroorzaakt door een groot capaciteitsgebrek bij leveranciers van zowel arbeidskrachten als materiaal. Deze werkzaamheden zijn in de begroting van 2024 e.v. opgenomen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (27)

	2023	2022
Belastingen exploitatie	-1.014.883	-979.201
Verzekeringen	-93.312	-71.740
Verhuurderheffing	0	-1.447.645
Mutatie dubieuze overige debiteuren	-848	-95.483
Overige directe kosten	-460.791	-115.691
Totaal	-1.569.835	-2.709.760

De daling van de overige directe exploitatie lasten hangt hoofdzakelijk samen met de daling van de verhuurdersheffing.

De stijging van de post "overige directe kosten" hangt hoofdzakelijk samen met de stijging van energie tarieven t.b.v. kosten algemene verlichting. De stijging van de WSW obligoheffing 2023, het niet toekennen van aangevraagde SDE-subsidies en een afboeking van de voorraad materialen.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (28/30)

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2023	2022
Verkoopopbrengst	2.855.331	1.577.000
Af: verkoopkosten	-32.625	-28.826
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.287.022	-1.203.939
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	535.683	344.235

De verkoopopbrengst 2023 betreft 8 verkochte woningen en 1 verkochte VOV woning. (2022: 1 verkochte verhuureenheden en 3 VOV woningen).

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (31)

	2023	2022
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling (dotatie voorziening)	-4.589.000	-4.279.152
Terugname voorziening ORT	84.175	
Overige waardeveranderingen	-173.987	-1.179.797
Totaal	-4.678.812	-5.458.949

De afwaardering betreft de dotatie aan de onrendabele top van de projecten Koelmalaan, Mauritskade en de Sanderij.

De terugname ORT betreft een terugname op de voorziening ORT van het project Bloemwijk.

Onder de overige waardeveranderingen is de afwaardering van de sloop van 58 woningen in de Bloemwijk opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (32)

	2023	2022
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-8.280.774	-2.439.157
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	306.218	-2.092.562
Totaal	-7.974.557	-4.531.718

De negatieve waardeverandering valt in hoofdlijnen te verklaren door hogere leegwaarden en markthuren welke vrijwel geheel worden gesaldeerd met een hogere disconteringsvoet. Daarnaast is de negatieve waardeverandering te verklaren doordat het tarief van de overdrachtsbelasting in de kasstroomperiode is verhoogd van 8% naar 10,4%.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (33)

	2023	2022
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-93.950	-422.310
Totaal	-93.950	-422.310

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten (34)

	2023	2022
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	0	0
Overige opbrengsten	37.849	3.087
Totaal	37.849	3.087

Overige organisatiekosten (35)

	2023	2022
Kosten uit hoofde van treasury	-20.299	-18.448
Kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving	-90.978	-77.688
Juridische kosten	-38.547	-12.517
Toegerekende organisatiekosten	-915.996	-729.038
Heffing AW	-13.444	-13.450
Totaal	-1.079.265	-851.141

Leefbaarheid (36)

	2023	2022
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	-128.738	-106.090
Toegerekende organisatiekosten	-259.851	-177.304
	-388.590	-283.394

Sociale activiteiten zijn gericht op samenwerking en ondersteuning van bewoners. De toegerekende organisatiekosten hebben betrekking op de kosten van de wijkbeheerders.

Rentebaten (37)

	2023	2022
Rente liquide middelen	7.341	0
Overige rente ontvangsten	30.322	30.160
Totaal	37.663	30.160

De overige rente ontvangsten betreft vrijval van het agio van de Vestia lening.

Rentelasten (38)

	2023	2022
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	-3.644.839	-3.492.280
Kortlopende schulden		
Kosten financiering	-38.987	-51.686
Totaal rentelasten	-3.683.825	-3.543.966

Belastingen (39)

	2023	2022
Acute belasting	-1.398.503	-430.723
Latente belasting	-1.283.134	-243.096
Totaal vennootschapsbelasting	-2.681.637	-673.819

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II) en de notitie van Aedes van 20 december 2019. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Van Alckmaer gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.



Belastingdruk winst- en verliesrekening 2023:

Commerciële en fiscale winst- en verliesrekening over 2023			
	Commercieel	Mutatie	Fiscaal
	€		€
Bedrijfsopbrengsten:			
- Huren	18.634.749		18.634.749
- Vergoedingen	889.686		889.686
- Verkoop onroerende zaken	535.683	287.615	823.298
- Overige bedrijfsopbrengsten	37.849		37.849
Som der bedrijfsopbrengsten	20.097.967		20.385.582
Bedrijfslasten:			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	271.719	227.924	499.643
- Mutatie a.g.v. afwaardering onroerende zaken in exploitatie		-4.562.186	-4.562.186
- Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	4.678.812	-4.678.812	-
- Lonen en salarissen	1.153.408	-	1.153.408
- Sociale lasten	203.744	-	203.744
- Pensioenlasten	158.752	-	158.752
- Dotatie (onderhouds-)voorziening	-	-	-
- Lasten onderhoud	5.063.206	611.305	5.674.511
- Leefbaarheid	388.590		388.590
- Aanwending HIR	-	749.264	749.264
- Overige bedrijfslasten	2.943.110		2.943.110
Som der bedrijfslasten	14.861.341		7.208.836
Bedrijfsresultaat	5.236.627		13.176.747
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.880.607	7.880.607	-
Financiële resultaten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37.663		37.663
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.683.825	-10.147	-3.673.678
Som der financiële resultaten	-3.646.162		-3.636.015
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-6.290.141		9.540.733
- Resultaat deelnemingen	-		
Resultaat voor belastingen	-6.290.141		9.540.733
- Belastingen	-726.477		-726.477
Resultaat na belastingen	-7.016.618		8.814.256
Extracomptabele correcties			
Beperkt aftrekbare kosten		5.100	
Saneringssteun		-	
Generieke renteaftrekbeperking		1.880.580	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-16.910	
Energie- en milieuinvesteringsaftrek		-	
Dotatie HIR		-749.264	
Onttrekking HIR		749.264	
Acute vpb		726.477	2.595.247
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening			11.409.503
Verliesverrekening			-6.204.751
Belastbaar bedrag na verliesverrekening			5.204.752
Verschuldigde vpb			1.329.226

Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB

Uitgangspunten en grondslagen voor de gescheiden verantwoording DAEB en Niet DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de DAEB en Niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB en Niet-DAEB vastgoed.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten alsmede de kasstromen aan deze DAEB of Niet DAEB tak is de volgende methodiek toegepast.

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen volledig toezien op DAEB of Niet-DAEB activiteiten dan worden zij hieraan volledig toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel de DAEB en Niet-DAEB activiteiten dan zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend.
De verdeelsleutel is vastgesteld op basis van het gewogen gemiddelde van het aantal DAEB en Niet-DAEB verhuureenheden waarbij een kostenfactor is toegekend aan het type verhuureenheid.
Op totaal niveau komt het er op neer dat DAEB voor 93,4% en Niet-DAEB voor 6,6% meetellen in de kostenverdeling van gemixte posten.
- Vordering, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden aan de DAEB- of Niet-DAEB tak toegerekend op basis van direct toe te wijzen activiteit of op basis van de gekozen verdeelsleutel. Indien en voor zover mogelijk is rekening gehouden met de classificatie van het onderliggende vastgoed.

De verdeling van het bezit DAEB/Niet-DAEB in 2023:

Soort bezit	Stand 01-01-2023	Stand 31-12-2023
Sociale sector	2.473	2.485
Vrije sector	106	109
Stallingsruimte (garages, parkeerplaatsen e.d.)	217	217
BOG	13	13
Totaal	2.809	2.824

Balans DAEB en Niet-DAEB

Toelichting op de eliminatie posten – Activa

- Deelnemingen groepsmaatschappijen
Het betreft de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB tak.
- Vordering op groepsmaatschappijen (Interne leningen)
Het betreft de stand van de interne startlening verstrekt door de DAEB tak aan de niet DAEB tak vanuit het scheidingsvoorstel DAEB/Niet-DAEB (€ 2,9 miljoen)
Tevens is er ultimo 2020 een lening verstrekt door de Niet-DAEB aan de DAEB tak (€ 7,5 miljoen) om de negatieve liquide middelen stand van DAEB op te heffen.

ACTIVA	2023				2022			
	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1
VASTE ACTIVA								
I. Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	350.693.559			350.693.559	349.949.810			349.949.810
niet DAEB vastgoed in exploitatie		29.492.586		29.492.586		28.620.517		28.620.517
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		5.779.986		5.779.986		6.056.730		6.056.730
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	841.494	921.333		1.762.827	13.421	621.814		635.235
TOTAAL vastgoed beleggingen	351.535.053	36.193.905	0	387.728.958	349.963.231	35.299.061	0	385.262.292
II. Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.704.811	245.644		1.950.455	1.713.929	447.854		2.161.783
TOTAAL materiële vaste activa	1.704.811	245.644		1.950.455	1.713.929	447.854		2.161.783
III. Financiële vaste activa								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	37.487.651		-37.487.651	0	35.781.381		-35.781.381	0
Vordering op groepsmaatschappijen (interne lening)	2.900.000	6.500.000	-9.400.000	0	3.500.000	7.500.000	-11.000.000	0
Latente belastingvordering	2.047.905	347.572		2.395.477	3.223.371	455.240		3.678.611
	42.435.556	6.847.572	-46.887.651	2.395.477	42.504.752	7.955.240	-46.781.381	3.678.611
Totaal vaste activa	395.675.421	43.287.121	-46.887.651	392.074.890	394.181.913	43.702.155	-46.781.381	391.102.686
VLOTTENDE ACTIVA								
I. Voorraden	0	1.069.064		1.069.064	35.549	333.157		368.706
II. Vorderingen								
Huurbiteuren	90.671	8.778		99.449	96.794	9.284		106.078
Overige vorderingen	38.278	2.711		40.989	126.702	8.863		135.565
Overlopende activa	263.837	11.869		275.706	184.693	50.940		235.633
	392.786	23.358	0	416.145	408.188	69.087	0	477.276
III. Liquide middelen	3.692.987	1.008.434		4.701.420	7.810.254	500.866		8.311.120
Totaal vlottende activa	4.085.773	2.100.856	0	6.186.629	8.253.991	903.110	0	9.157.102
TOTAAL ACTIVA	399.761.194	45.387.977	-46.887.651	398.261.520	402.435.904	44.605.265	-46.781.381	400.259.788

Toelichting op de eliminatie posten – Passiva

- Herwaarderingsreserve en overige reserve DAEB
Hier wordt de Nettovermogenswaarde Niet-DAEB gecorrigeerd. Dit betreft de eliminatie van de debet post deelnemingen in groepsmaatschappijen.
- Interne leningen (zie hierboven)

PASSIVA	2023				2022			
	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1
EIGEN VERMOGEN								
Herwaarderingsreserve	163.629.476	15.715.318	-15.715.318	163.629.476	170.916.275	15.228.907	-15.228.907	170.916.275
Overige reserve	90.398.854	21.772.333	-21.772.333	90.398.854	92.083.833	20.552.475	-20.552.475	92.083.833
Totaal eigen vermogen	254.028.330	37.487.651	-37.487.651	254.028.330	263.000.108	35.781.381	-35.781.381	263.000.108
VOORZIENINGEN								
Voorziening onrendabele investeringen	3.175.413	0		3.175.413	1.308.565	0		1.308.565
Overige voorzieningen	38.878	2.753		41.632	29.830	2.087		31.917
Totaal voorzieningen	3.214.291	2.753		3.217.045	1.338.395	2.087		1.340.482
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Leningen gemeente	0	0		0	0	0		0
Leningen kredietinstellingen	127.265.829	375.843		127.641.672	126.842.233	400.890		127.243.123
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	4.379.836		4.379.836	0	4.750.530		4.750.530
Interne lening	6.500.000	2.900.000	-9.400.000	0	7.500.000	3.500.000	-11.000.000	0
Totaal langlopende schulden	133.765.829	7.655.679	-9.400.000	132.021.508	134.342.233	8.651.420	-11.000.000	131.993.653
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Aflossingsverplichtingen	4.076.404	25.047		4.101.451	75.258	24.798		100.056
Schulden aan leveranciers	956.568	60.877		1.017.445	527.214	32.525		559.739
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.626.948	115.216		1.742.165	1.204.991	77.981		1.282.972
Overlopende passiva	2.092.823	40.753		2.133.577	1.947.705	35.073		1.982.778
Totaal kortlopende schulden	8.752.743	241.893	0	8.994.637	3.755.168	170.377	0	3.925.545
TOTAAL PASSIVA	399.761.194	45.387.977	-46.887.651	398.261.520	402.435.904	44.605.264	-46.781.381	400.259.788

Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB

Toelichting op de eliminatie posten

- Rentebaten en lasten
Het betreft hier de rente over de interne lening door de Niet DAEB tak verschuldigd aan de DAEB tak.
- Resultaat uit deelnemingen
Het betreft hier het aandeel in het resultaat van de Niet DAEB tak.

WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1)	2023				2022			
	Daeb	Niet Daeb	eliminaties	Totaal	Daeb	Niet Daeb	eliminaties	Totaal
	x € 1	x € 1	x € 1	x € 1	x € 1	x € 1	x € 1	x € 1
Huuropbrengsten	16.989.865	1.644.884		18.634.749	16.738.501	1.605.445		18.343.946
Opbrengsten servicecontracten	830.847	58.839		889.686	704.129	49.253		753.381
Lasten servicecontracten	-825.716	-58.475		-884.192	-676.258	-47.303		-723.561
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.118.249	-79.192		-1.197.441	-1.157.746	-80.983		-1.238.729
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.722.846	-340.361		-5.063.206	-4.440.248	-316.831		-4.757.080
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.477.590	-92.245		-1.569.835	-2.627.249	-82.511		-2.709.760
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.676.310	1.133.450		10.809.760	8.541.128	1.127.068		9.668.197
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	235.000	2.620.331		2.855.331	300.000	1.277.000		1.577.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-128.426	-2.158.596		-2.287.022	-217.214	-986.725		-1.203.939
Kosten verkoop	-4.202	-28.423		-32.625	-4.979	-23.848		-28.826
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	102.372	433.312		535.683	77.807	266.427		344.235
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.678.812	0		-4.678.812	-3.270.578	-1.008.574		-4.279.152
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.280.774	306.218		-7.974.557	-3.618.954	-2.092.562		-5.711.515
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV woningen	0	93.950		93.950	0	-422.310		-422.310
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.959.586	400.168	-	-12.559.418	-6.889.532	-3.523.445		-10.412.977
Opbrengst overige activiteiten	35.346	2.503		37.849	3.087	0		3.087
Kosten overige activiteiten	0	0		0	0	0		0
Netto resultaat overige activiteiten	35.346	2.503	0	37.849	3.087	0		3.087
Overige organisatiekosten	-1.008.777	-70.487		-1.079.265	-796.377	-54.765		-851.141
Leefbaarheid	-362.890	-25.699		-388.590	-264.867	-18.527		-283.394
BEDRIJFSRESULTAAT	-4.517.226	1.873.246	0	-2.643.980	671.247	-2.203.240		-1.531.993
Rentebaten	114.178	79.236	-155.750	37.663	120.360	78.750	-168.950	30.160
Rentelasten	-3.758.418	-81.157	155.750	-3.683.825	-3.617.115	-95.801	168.950	-3.543.966
Saldo financiële baten en lasten	-3.644.240	-1.922	0	-3.646.162	-3.496.755	-17.051	0	-3.513.806
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-8.161.465	1.871.324	0	-6.290.141	-2.825.507	-2.220.291	0	-5.045.799
Belastingen	-2.481.480	-200.157		-2.681.637	-675.542	1.723		-673.819
Resultaat uit deelnemingen	1.671.167		-1.671.167	0	-2.218.568		2.218.568	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-8.971.778	1.671.167	-1.671.167	-8.971.778	-5.719.618	-2.218.568	2.218.568	-5.719.618

Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB

Toelichting op de eliminatie posten

- Rente ontvangsten en rente uitgaven
In deze post zijn de rente van de interne lening van DAEB aan Niet-DAEB opgenomen.
- Ontvangsten en aflossingen van langlopende schulden
Dit is de reguliere aflossing van de interne leningen van de Niet-DAEB tak aan de DAEB tak.

	2023				2022			
	Daeb	Niet Daeb	eliminaties	Totaal	Daeb	Niet Daeb	eliminaties	Totaal
	x € 1	x € 1	x € 1	x € 1	x € 1	x € 1	x € 1	x € 1
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huren	€ 17.024.908	€ 1.648.277		€ 18.673.185	€ 16.762.637	€ 1.607.760		€ 18.370.397
Vergoedingen	€ 854.473	€ 60.512		€ 914.985	€ 706.310	€ 49.405		€ 755.716
Overige bedrijfsontvangsten	€ 38.437	€ 2.722		€ 41.159	€ 31.660	€ 2.215		€ 33.874
Rente ontvangsten	€ 78.433	€ 78.852	€ -155.750	€ 1.535	€ 90.200	€ 78.750	€ -168.950	€ -
Saldo ingaande kasstromen	€ 17.996.252	€ 1.790.362	€ -155.750	€ 19.630.864	€ 17.590.807	€ 1.738.130	€ -168.950	€ 19.159.987
Uitgaven								
Personeelsuitgaven	€ -1.451.012	€ -102.758		€ -1.553.770	€ -1.278.478	€ -89.428		€ -1.367.906
Onderhoudsuitgaven	€ -3.933.772	€ -421.831		€ -4.355.603	€ -3.942.619	€ -275.780		€ -4.218.399
Overige bedrijfsuitgaven	€ -4.139.973	€ -299.845		€ -4.439.818	€ -3.458.969	€ -331.761		€ -3.790.730
Renteuitgaven	€ -3.676.013	€ -81.176	€ 155.750	€ -3.601.439	€ -3.633.029	€ -94.006	€ 168.950	€ -3.558.085
Verhuurdersheffing	€ -	€ -		€ -	€ -1.234.645	€ -		€ -1.234.645
Sector Specifieke heffingen	€ -19.334	€ -		€ -19.334	€ -13.450	€ -		€ -13.450
Leefbaarheid	€ -93.330	€ -6.609		€ -99.939	€ -76.265	€ -5.442		€ -81.707
Vennootschapsbelasting	€ -1.080.669	€ -76.531		€ -1.157.200	€ -	€ -		€ -
Saldo uitgaande kasstromen	€ -14.394.104	€ -988.749	€ 155.750	€ -15.227.103	€ -13.637.456	€ -796.417	€ 168.950	€ -14.264.922
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.602.148	801.613	0	4.403.761	3.953.352	941.713	0	4.895.065
Kasstroom uit investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstromen								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woonegelegenheden	€ 385.201	€ 2.331.577	€ -154.403	€ 2.562.374	€ 560.383	€ 6.985	€ -272.347	€ 295.021
Verkoopontvangsten woonegelegenheden VOV na inkoop in dPi periode				€ -		€ 1.253.152		€ 1.253.152
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	€ 385.201	€ 2.331.577	€ -154.403	€ 2.562.374	€ 560.383	€ 1.260.137	€ -272.347	€ 1.548.173
MVA uitgaande kasstromen								
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woonegelegenheden	€ -10.358.963	€ -2.120.000		€ -12.478.963	€ -4.063.347	€ -1.419.205		€ -5.482.552
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	€ -1.746.774	€ -44.532		€ -1.791.306	€ -4.209.804	€ -13.308		€ -4.223.112
Aankoop, woon- en niet woon gelegenheden	€ -	€ -801.725	€ 154.403	€ -647.322	€ -689.812	€ -1.247.063	€ 272.347	€ -1.664.528
Investering overig	€ -23.621	€ -34.567		€ -58.188	€ -	€ -97.823		€ -97.823
Vererving van materiële vaste activa	€ -12.129.358	€ -3.000.824	€ 154.403	€ -14.975.779,10	€ -8.962.963	€ -2.777.399	€ 272.347	€ -11.468.015
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.744.157	-669.248	-	-12.413.405	-8.402.579	-1.517.262	-	-9.919.841
Kasstroom uit financieringsactiviteiten								
Ontvangsten uit langlopende schulden	€ 5.100.000	€ 1.000.000	€ -1.600.000	€ 4.500.000	€ 13.600.000		€ -600.000	€ 13.000.000
Aflossingen van langlopende schulden	€ -1.075.258	€ -624.798	€ 1.600.000	€ -100.056	€ -5.074.134	€ -624.551	€ 600.000	€ -5.098.685
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.024.742	375.202	-	4.399.944	8.525.866	-624.551	-	7.901.315
Toename/afname van geldmiddelen	-4.117.268	507.568	0	-3.609.699	4.076.638	-1.200.100	0	2.876.538
Geldmiddelen per 01-01	7.810.254	500.865		€ 8.311.120	3.733.616	1.700.965		€ 5.434.581
Geldmiddelen per 31-12	3.692.987	1.008.434		€ 4.701.420	7.810.254	500.865		€ 8.311.120
Toename(afname) geldmiddelen	-4.117.268	507.568	-	-3.609.699	4.076.638	-1.200.100	-	2.876.538

		M.C.C. van Leeuwen
1 Functie (functienaam)		Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)		3-nov-21
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)		heden
4 (Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)		100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		128.535
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn		20.965
8 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris		149.500
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		163.000
<u>Vergelijkende cijfers 2022</u>		
1 (Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)		100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		112.494
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn		17.506
5 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris		130.000
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		158.000

Bezoldiging Commissarissen

De bezoldiging van huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 45.640 (2022: € 44.240) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

Huidige Raad van commissarissen:

	K.A.J.E. Kirpensteijn	R. van Oostveen	J. Tophoff
1 Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-apr-17	1-jul-17	28-mei-21
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	19.560	13.040	13.040
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300
<u>Vergelijkende cijfers 2022</u>			
1 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	18.960	12.640	12.640
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen ingedeeld in Klasse E, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 163.000. Dit maximum wordt niet overschreden.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 24.450 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 16.300. Deze maxima worden niet overschreden.

Accountantskosten

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

	2023	2022
	<i>Jaarrekening</i>	<i>Jaarrekening</i>
Onderzoek van de jaarrekening	€ 62.804	€ 58.970
Controle DVI	€ 3.891	€ 3.654
Totaal	€ 66.695	€ 62.624

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening welke gedurende het boekjaar zijn uitgevoerd.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balans datum welke materiele nadere informatie verschaffen over de situatie per balansdatum.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar

De directeur-bestuurder stelt voor om het nadelig resultaat over 2023 ad. € 8.971.778 als volgt te bestemmen:

- Dotatie aan de overige reserves ad. € 1.786.023
- Afwaardering van de herwaarderingsreserve ad. € 7.185.755

Vooruitlopend op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening 2023.

De jaarrekening is vastgesteld in de RvC vergadering van 21 juni 2024. De RvC heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woningcorporatie Van Alckmaer zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen is opgesteld door het bestuur op 28 mei 2024.

.....
Mevrouw M.C.C. van Leeuwen
Directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 18 juni 2024.

.....
De heer K.A.J.E. Kirpensteijn
Voorzitter

.....
De heer R. van Oostveen
Lid

.....
Mevrouw J. Tophoff
Lid



Aan de raad van commissarissen van
Woningstichting van Alckmaer voor Wonen

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningstichting van Alckmaer voor Wonen te Alkmaar gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting van Alckmaer voor Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 51-52. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het aanbestedingsbeleid van Woningstichting van Alckmaer voor Wonen, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting van Alckmaer voor Wonen bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicekosten en opbrengsten verkopen. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 51-52. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 8-12. Hierin staat beschreven dat Woningstichting van Alckmaer voor Wonen haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de opgenomen andere informatie

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.



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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Dordrecht, 18 juni 2024

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
ing. J.L. (John) Wisse RA