

Jaarrekening 2024



Camphuysenkade 36
1813 CE
Alkmaar

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 20/06/2025.

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2024	2
Winst-en-verliesrekening over 2024	4
Kasstroomoverzicht 2024	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	38
Gescheiden verantwoording DAEB en niet DAEB	44
Overige toelichtingen	49
Ondertekening van de jaarrekening	53
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	54



Balans per 31 december 2024

Activa

(in Euro na resultaatbestemming)

		2024	2023
	Vastgoedbeleggingen		
1.	DAEB vastgoed in exploitatie	389.581.150	350.693.559
2.	niet DAEB vastgoed in exploitatie	38.005.997	29.492.586
3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.189.726	5.779.986
4.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.325.842	1.762.827
	TOTAAL vastgoed beleggingen	435.102.715	387.728.958
	Materiële vaste activa		
5.	Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	1.794.600	1.950.455
	TOTAAL materiële vaste activa	1.794.600	1.950.455
	Financiële vaste activa		
6.	Latente belastingvordering	2.765.734	2.395.477
		2.765.734	2.395.477
	Totaal vaste activa	439.663.049	392.074.890
	VLOTTENDE ACTIVA		
7.	Vorraden	1.519.978	1.069.064
	Vorderingen		
8.	Huurdebiteuren	117.551	99.449
9.	Overige vorderingen	22.058	40.989
10.	Overlopende activa	627.881	275.706
		767.490	416.145
11.	Liquide middelen	3.230.697	4.701.420
	Totaal vlottende activa	5.518.165	6.186.629
	TOTAAL ACTIVA	445.181.214	398.261.520

Passiva

(in Euro na resultaatbestemming)

		2024	2023
	EIGEN VERMOGEN		
12.	Herwaarderingsreserve	197.841.471	163.629.476
13.	Overige reserve	96.596.024	90.398.854
	Totaal eigen vermogen	294.437.495	254.028.330
	VOORZIENINGEN		
14.	Voorziening onrendabele investeringen	0	3.175.413
15.	Overige voorzieningen	46.616	41.632
	Totaal voorzieningen	46.616	3.217.045
	LANGLOPENDE SCHULDEN		
16.	Leningen kredietinstellingen	141.540.280	127.641.672
17.	Verplichtingen uit hoofde van onr.zaken verkocht onder voorwaarden	3.109.339	4.379.836
	Totaal langlopende schulden	144.649.619	132.021.508
	KORTLOPENDE SCHULDEN		
18.	Aflossingsverplichtingen	102.209	4.101.451
19.	Schulden aan leveranciers	2.488.397	1.017.445
20.	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.197.614	1.742.165
21.	Overlopende passiva	2.259.264	2.133.577
	Totaal kortlopende schulden	6.047.484	8.994.638
	TOTAAL PASSIVA	445.181.214	398.261.520

Winst- en verliesrekening 2024

(in Euro)

		Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
22.	Huuropbrengsten	19.147.415	18.634.749
23.	Opbrengsten servicecontracten	911.928	889.686
24.	Lasten servicecontracten	-869.441	-884.192
25.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.215.925	-1.197.441
26.	Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.911.307	-5.063.206
27.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.542.816	-1.569.835
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.519.855	10.809.760
28.	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.761.138	2.855.331
29.	Kosten verkoop	-27.844	-32.625
30.	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.938.651	-2.287.022
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-205.357	535.683
31.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.666.417	-4.678.812
32.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.544.012	-7.974.557
33.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	-319.763	93.950
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.557.832	-12.559.418
34.	Opbrengst overige activiteiten	26.519	37.849
	Netto resultaat overige activiteiten	26.519	37.849
35.	Overige organisatiekosten	-1.135.515	-1.079.265
36.	Leefbaarheid	-349.326	-388.590
	BEDRIJFSRESULTAAT	44.414.007	-2.643.980
37.	Rentebaten	76.816	37.663
38.	Rentelasten	-3.959.110	-3.683.825
	Saldo financiële baten en lasten	-3.882.294	-3.646.162
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	40.531.713	-6.290.141
39.	Belastingen	-122.548	-2.681.637
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	40.409.165	-8.971.778

Kasstroomoverzicht 2024 directe methode

(in Euro)

Kasstroom uit bedrijfsoperaties	boekjaar 2024		boekjaar 2023	
Ontvangsten				
Huren	€ 19.099.267		€ 18.673.185	
Vergoedingen	€ 937.879		€ 914.985	
Overige bedrijfsontvangsten	€ 39.061		€ 41.159	
Rente ontvangsten	€ 6.074		€ 1.535	
		€ 20.082.281		€ 19.630.864
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	€ -1.848.957		-1.553.770	
Onderhoudsuitgaven	€ -4.816.346		-4.355.603	
Overige bedrijfsuitgaven	€ -3.670.451		-4.439.818	
Renteuitgaven	€ -3.740.186		-3.601.439	
Verhuurdersheffing	€ -		-	
Sector Specifieke heffingen	€ -23.638		-19.334	
Leefbaarheid	€ -119.140		-99.939	
Vennootschapsbelasting	€ -1.368.803		-1.157.200	
		€ -15.587.521		€ -15.227.103
Kasstroom uit operationele activiteiten		€ 4.494.760		€ 4.403.761
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstromen				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden	€ 1.733.294		€ 2.562.375	
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop in dPi periode				
		€ 1.733.294		€ 2.562.375
MVA uitgaande kasstromen				
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	€ -11.069.546		€ -12.478.963	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€ -4.959.496		€ -1.791.306	
Aankoop, woon- en niet woon gelegenheden	€ -1.489.694		€ -647.322	
Investering overig	€ -66.019		€ -58.188	
		€ -17.584.755		€ -14.975.779
kasstroom investeringsactiviteiten		€ -15.851.461		€ -12.413.404
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit langlopende schulden	€ 14.000.000		€ 4.500.000	
Aflossingen van langlopende schulden	€ -4.114.022		€ -100.056	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		€ 9.885.978		€ 4.399.944
Mutatie liquide middelen		€ -1.470.723		€ -3.609.699
Saldo liquide middelen 01-01		€ 4.701.420		€ 8.311.119
Saldo liquide middelen 31-12		€ 3.230.697		€ 4.701.420

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 2024 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

In 2024 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden met betrekking tot de beleidswaarde. Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in de toelichting op de balans. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'. De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de

beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

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 2024 versie maart 2025. ('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 waarden 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 tijdswaarde 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 2024

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-aftrekbare kosten.

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

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

		2024	2023
1.	DAEB vastgoed in exploitatie	389.581.150	350.693.559
2.	niet DAEB vastgoed in exploitatie	38.005.997	29.492.586
3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.189.726	5.779.986
4.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.325.842	1.762.827
	Totaal vastgoedbeleggingen	435.102.715	387.728.958

DAEB vastgoed in exploitatie (1)

	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	350.693.559	349.949.810
Mutaties:		
Opleveringen fase 2 Bloemwijk	8.079.661	14.180.911
Investeringsen	5.408.822	1.950.176
Desinvesteringen	-2.979.948	-874.976
Herclassificatie	-514.196	-119.299
Afwaardering t.l.v. de voorziening ORT	-5.960.425	-6.139.348
Aanpassingen marktwaarde	34.853.678	-8.253.716
Totaal van de mutaties	38.887.591	743.749
TOTAAL DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	389.581.150	350.693.559
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	178.247.563	147.914.157

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2)

	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	29.492.586	28.620.517
Mutaties:		
Opleveringen fase 2 Bloemwijk	3.621.923	2.006.826
Investeringsen	660.119	374.090
Desinvesteringen	0	-2.274.302
Herclassificatie	522.492	119.299
Afwaardering t.l.v. de voorziening ORT	-68.000	-414.064
Aanpassingen marktwaarde	3.776.877	1.060.220
Totaal van de mutaties	8.513.411	872.069
Boekwaarde 31 december	38.005.997	29.492.586
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	18.513.521	14.315.169

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; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren 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 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Algemene parameters

Index	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.	2028	2029 e.v.	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	
Looninflatie	5,90%	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaarde stijging	8,20%	14,20%	2,00%	2,00%	2,00%			

Parameters woongelegenheden

Parameter	2024		2023		
EGW					
Instandhoudingsonderhoud	€ 936 - € 2.327		€ 895 - € 2.205		
Beheerkosten	€ 542		€ 509		
MGW					
Instandhoudingsonderhoud	€ 822 -€ 2.293		€ 789 - € 2.188		
Beheerkosten	€ 532		€ 499		
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 uitponden	4%-50%		4%-50%		
Mutatie leegstand DAEB in maanden	0		0		
Mutatieleegstand niet-DAEB in maanden	3		3		
Verkoopkosten bij uitponden % leegwaarde	1%		1%		
Disconteringsvoet	8,35%		7,17%		
Splitsingskosten	€ 644		€ 604		
Overdrachtskosten 15 jaarsperiode	11,40%		11,40%		
Huurstijging boven prijsinflatie	2025	2026	2027	2028	2029
Gereguleerde woningen laagsegment	6,60%	3,70%	3,20%	2,50%	
Gereguleerde woningen middensegment	7,60%	4,20%	3,70%	3,00%	
Geliberaliseerde woningen hoogsegment	4,60%	4,20%	3,70%	3,00%	2%

Parameters parkeren

Parameter	2024	2023
Kosten instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 228	€ 214
Kosten instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 33,83	€ 63
Beheerkosten garagebox	€ 46,24	€ 43
Beheerkosten Parkeerplaats	€ 33,83	€ 32
Splitsingskosten parkeren	€ 644	€ 604
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 kooppreferenties 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 € 440.000 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 11 miljoen	Niet afgeweken van de basisversie
Exploitatiescenario	Niet afgeweken van de basisversie	nvt

Parameters Bedrijfsmatig onroerend goed

Parameter	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,33	€ 6,88
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 12,29	€ 11,53
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	3,00%
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% van de woz)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,41%	8,96%

Parameters Intramuraal zorgvastgoed

Parameter	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,84	€ 11,11
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 14,89	€ 13,97
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% van de woz)	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	7,45%	7,40%

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.

Wijzigingen systematiek beleidswaarde

Met ingang van 2024 is de methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gewijzigd, waarbij de volgende aanpassingen gelden:

1. De disconteringsvoet in de beleidswaarde wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde in verhuurde staat. De disconteringsvoet wordt jaarlijks voorgeschreven en betreft een geüniformeerde (sociale) disconteringsvoet in plaats van een vastgoed specifieke (markt)disconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet in 2024 voor DAEB woningen 4,17% en niet-DAEB woningen 4,7%.
2. De beleidswaarde wordt berekend middels een 60-jaars Discounted Cash flow (DCF) zonder eindwaarde in plaats van een 15-jaars DCF met eindwaarde.
3. In de beleidswaarde wordt gerekend met een 60-jaars meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) op complexniveau.

Indien sprake is van een harde (wettelijke) verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. In 2024 betreft dit de verplichting tot het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Door deze aanpassingen is de beleidswaarde volledig losgekoppeld van de marktwaarde in verhuurde staat, kan de beleidswaarde autonoom berekend worden en is derhalve geen beleidswaardewaterval (van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde) meer van toepassing.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitlegangspunten

Basiskennmerken methodiek

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

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de te verwachten verplichtingen van Van Alckmaer met betrekking tot het vastgoed. • Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een 60-jaars exploitatie periode. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploiteerscenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie. • De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur conform het huurbeleid van Van Alckmaer vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Het inrekenen van een 60-jaars MJOB op complexniveau op basis van instandhouding voorafgaand aan clusteren voor ingrijpende verbouwing, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Van Alckmaer. De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening met één uitzondering. Het onderhoud dat betrekking heeft op zogenaamde ingrijpende verbouwing is niet opgenomen in de lasten onderhoudsactiviteiten in de functionele winst-en-verliesrekening, maar wel onderdeel van de MJOB ter bepaling van de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde.
- Inrekening van een normbedrag voor toekomstige verhuur- en beheerlasten conform de meerjaren begroting van Van Alckmaer. Onder de verhuur- en beheerlasten wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Van Alckmaer en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de winst-en-verliesrekening.

- Het hanteren van een geüniformeerde (sociale) disconteringsvoet.
- Het inrekenen van harde verplichtingen zoals (wettelijk) bepaalde noodzakelijke investeringen worden in de beleidswaarde opgenomen als kapitaalcorrectie. In 2024 betreft dit de verplichting tot het uitfaseren van E-, F- en G-labels conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 321 miljoen (2023: € 212 miljoen).

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

Uitgangspunten woningen Beleidswaarde 2024		
Onderdeel	2024	2023
Disconteringsvoet woningen	4,20%	6,44%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 702	€ 682
Gemiddelde lasten onderhoud per jaar	€ 2.608	€ 2.350
Gemiddelde lasten beheer per jaar	€ 1.029	€ 972

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Van Alckmaer is gebaseerd op de volgende indeling in huurprijsklassen in de wensportefeuille:

Kwaliteitskortingsgrens: 4%
 Lage aftoppingsgrens: 61%
 Hoge aftoppingsgrens: 15%
 DAEB-huurgrens: 15%
 Boven DAEB-huurgrens: 5%

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatieonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van de onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in elk geval in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn. (minimaal conditiescore 4). Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Van Alckmaer conditiemeetingen. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

In de meerjaren begroting hanteert Van Alckmaer de volgende onderhoudscycli:

Type	Periodiciteit
Gevel cyclisch onderhoud (schilderen, reinigen & herstellen)	6
Gevelvervanging	48
Dakvervanging	48

De in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) opgenomen geschatte lasten inzake reparatieonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers

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

Beheernorm:

De beheerlastennorm is gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2025.

Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst heeft van Alckmaer de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Effect op Beleidswaarde 2024			
Onderdeel	Aanpassing	Effect (x € 1.000)	
Mutatiekans	0,5% lager	1.340	lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	12.802	hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	9.940	lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	9.940	lager

WOZ waarde vastgoed in exploitatie

De WOZ-waarde van het onroerend goed in exploitatie bedraagt € 720,4 miljoen. (2023:€ 598,5 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 hypotheekzekerheden

bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting 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 € 375.842).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (3)

	2024	2023
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op 1-1	5.779.986	6.056.730
Mutaties in het boekjaar:		
Aan- en verkoop	- 1.753.658	- 791.840
Waardemutatie	163.398	515.096
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op 31-12	4.189.726	5.779.986
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.080.387	1.400.150

Gedurende 2024 zijn er 3 woningen (2023: 1 woningen) met een terugkooprecht verkocht en 2 woningen in exploitatie genomen voor de verhuur. Er zijn 4 woningen (2023: 2 woningen) met een terugkoopplicht aangekocht. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2024: 9 (2023:13).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (4)

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024	2023
Vastgoed in ontwikkeling op 1-1	8.255.827	11.043.670
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	10.938.598	13.399.894
Opleveringen	- 11.701.584	- 16.187.737
Desinvesteringen	-	0
Geactiveerde uitgaven op 31-12	7.492.842	8.255.827
Afwaardering boekwaarde investeringen op 1-1	- 6.493.000	- 10.408.434
Mutaties in het boekjaar:		
Terugname afwaardering	616.000	- 84.175
Afboeking onrendabele investering	1.710.000	3.999.609
Afwaardering boekwaarde investering op 31-12	- 4.167.000	- 6.493.000
Daeb vastgoed in ontwikkeling op 31-12	3.325.842	1.762.827

Specificatie projecten in ontwikkeling:

Specificatie projecten in ontwikkeling	Realisatie 01-01-2024	Investerings	Opleveringen	Realisatie 31-12-2024
Bloemwijk fase 2 (Daeb)	4.730.088	3.349.573	-8.079.661	-
Bloemwijk fase 3 (Daeb)	1.990.377	4.370.721		6.361.098
Lispeltuut	28.419	178.950		207.369
V&D	3.610	-3.610		-
Arcadialaan	-	8.684		8.684
Bloemwijk fase 2 (Niet Daeb)	1.290.079	2.331.844	-3.621.923	-
Bloemwijk fase 3 (Niet Daeb)	213.254	702.437		915.691
	8.255.827	10.938.598	-11.701.584	7.492.842
Voorziening Onrendabele top (Bloemwijk fase 3)				-4.167.000
Waardering vastgoed in ontwikkeling				3.325.842

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

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024	2023
Aanschafwaarde per 1 januari	3.105.528	3.045.136
Afschrijvingen per 1 januari	-1.155.072	-883.354
Boekwaarde per 1 januari	1.950.455	2.161.783
Mutatie in het boekjaar:		
Investerings	72.250	60.391
Desinvesteringen	-36.449	0
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	28.153	
Afschrijvingen	-219.809	-271.719
Totaal mutaties	-155.855	-211.327
Aanschafwaarde per 31 december	3.141.329	3.105.528
Afschrijvingen per 31 december	-1.346.728	-1.155.072
TOTAAL ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN T.D.V.DE EXPLOITATIE	1.794.600	1.950.455

Afschrijvingen

Afschrijvingen t.d.v. exploitatie	2024	2023
Kantoor	33.412	33.633
Inventaris	180.961	232.649
Vervoer middelen	5.436	5.436
Totaal afschrijvingen	219.809	271.719

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 € 1.843.400,-.
- Inventaris inclusief computers € 272.400,-.
- De vervoermiddelen zijn allrisk verzekerd.

Financiële vaste activa

	2024	2023
Latente belastingvordering	2.765.734	2.395.477

Latente belastingvordering (6)

Het verloop van de post belastinglatenties is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	2.395.477	3.678.611
Mutaties	370.257	-1.283.134
Stand per 31 december	2.765.734	2.395.477

In de jaarrekening voor boekjaar 2024 is een fiscale bate opgenomen van € 370.258. Deze wordt voornamelijk veroorzaakt door de mutatie in de latente voor afschrijvingspotentieel. Door de wijziging van de verliesverrekeningsregels is in 2024 sprake van een acute belastinglast van € 412.206.

Overzicht latenties 2024 (nominaal en contante waarde):

Latentie	Nominaal	Contant	< 1 jaar	> 1 jaar
Latentie disagio	129.350	115.557	13.870	101.687
Latentie verliesverrekening	794.138	722.334	108.735	613.599
Latentie afschrijvingspotentieel	1.991.354	1.927.843	874.637	1.053.206
	2.914.842	2.765.734	997.242	1.768.492

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 2,85%). 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 2,85%).

De verrekening wordt per jaar beperkt tot maximaal € 1.000.000 vermeerderd met 50% van de fiscale winst boven de € 1.000.000. Hieronder een overzicht:

Verrekening verliezen	
Jaar	Bedrag
2025	€ 3.461.755
2026	€ 4.256.671
Totaal	€ 7.718.426

Voort te wentelen renteaftrek op basis van ATAD

In 2024 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

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 2,85%).

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 is 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)

	2024	2023
Voorraad teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	306.207
Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.519.978	762.857
Totaal voorraden	1.519.978	1.069.064

Vorderingen

	2024	2023
8. Huurdebiteuren	117.551	99.449
9. Overige vorderingen	22.058	40.989
10. Overlopende activa	627.881	275.706
Totaal	767.490	416.145

Huurdebiteuren (8)

	Achterstand per 31-12-2024	Achterstand per 31-12-2023
Actieve contracten	159.333	102.765
Niet actieve contracten	62.218	89.684
	221.551	192.449
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-104.000	-93.000
Saldo per 31 december	117.551	99.449

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:	2024	2023
Stand 1 januari	93.000	93.000
Ottrekking	-43.148	-848
Dotatie	54.148	848
Vrijval	0	0
Stand 31 december	104.000	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)

	2024	2023
Debiteuren subadministraties	22.058	40.989
Overige vorderingen	0	0
Totaal	22.058	40.989

Overlopende activa (10)

	2024	2023
Overige overlopende activa	627.881	275.706
Totaal	627.881	275.706

De overlopende activa bestaat uit ontvangen facturen die betrekking hebben op kosten-2025 (servicekosten, onderhoud, automatisering en verzekeringen), nog te ontvangen

rente en nog te ontvangen subsidie in het kader van de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen. Alsmede de te ontvangen VPB 2024.

Liquide middelen (11)

	2024	2023
Kas	402	402
Rekening-courant banken	3.229.521	4.701.018
Kruisposten	774	0
Totaal	3.230.697	4.701.420

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

Eigen vermogen

		2024	2023
12.	Herwaarderingsreserve	197.841.471	163.629.477
13.	Overige reserve	96.596.024	90.398.853
	Totaal	294.437.495	254.028.331

Herwaarderingsreserve (12)

HERWAARDERINGSRESERVE		2024	2023
Stand per 1 januari		163.629.477	170.916.274
Realisatie uit verkopen		0	- 101.043
Mutatie herwaarderingsreserve		34.211.995	- 7.185.755
Stand per 31 december		197.841.471	163.629.477

Specificatie mutatie herwaarderingsreserve:

	Daeb	Niet Daeb	VOV	totaal
Stand per 1 januari 2024	147.914.158	14.315.169	1.400.150	163.629.476
			-	-
				-
Herclassificatie (overig)	-175.628	175.628		-
Realisatie uit verkopen				-
Mutatie herwaardering	30.509.033	4.022.725	-319.763	34.211.995
Stand per 31 december 2024	178.247.563	18.513.521	1.080.387	197.841.471

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)

	2024	2023
Stand per 1 januari	90.398.853	92.083.834
Resultaat volgens winst- en verliesrekening	40.409.165	- 8.971.778
Overige mutatie herwaarderingsresve	- 34.211.995	7.185.755
Gerealiseerde winst verkopen	-	101.043
Resultaat ten gunste van de overige reserves	6.197.171	- 1.684.980
Overige reserve na resultaatbestemming	96.596.024	90.398.853

Voorzieningen

	2024	2023
14. Voorziening onrendabele investeringen	0	3.175.413
15. Overige voorzieningen	46.616	41.632
Stand per 31 december	46.616	3.217.045

Voorziening onrendabele investeringen (14)

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	3.175.413	1.308.565
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	1.143.012	4.589.000
Onttrekking	-4.318.425	-2.722.152
		0
Stand per 31 december	0	3.175.413

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 31-12-2024 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:

Voorziening loopbaanontwikkeling	2024	2023
Stand per 1 januari	41.632	31.917
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	15.084	14.225
Onttrekkingen	-4.500	-2.335
Vrijval	-5.600	-2.175
Stand per 31 december	46.616	41.632

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)

	2024	2023
Schuldrestant per 1 januari	127.641.672	127.243.123
Bij: in vorig boekjaar opgenomen onder Kortlopende schulden	4.101.451	100.056
	131.743.123	127.343.179
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: nieuwe leningen	14.000.000	4.500.000
Bij: leningruil Vestia		0
Af: vervroegde en eindaflossingen in het boekjaar		0
Af: reguliere aflossing in het boekjaar	-4.100.633	-100.056
Af: aflossing volgend boekjaar	-102.209	-4.101.451
Schuldrestant per 31 december	141.540.280	127.641.672

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: € 141,3 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 31-12-2024 2,85% (2023: 2,84%).

Van de lening portefeuille heeft circa € 13 miljoen een looptijd korter dan 5 jaren en circa € 127,3 miljoen een looptijd langer dan vijf jaar. De gemiddelde looptijd van de lening portefeuille bedraagt 25,5 jaar.

De verdeling van de lening portefeuille is als volgt:

Type lening	aantal	schuldrestant	aandeel	gem. rente 2023	gem. rente 2023
Annuïtair	6	1.028.966	0,7%	1,81%	1,77%
Fixe	28	113.363.255	80,7%	2,64%	2,61%
Basis rente	4	26.000.000	18,5%	3,80%	3,79%
Sub-totaal	38	140.392.221	100,0%	2,85%	2,84%
Vestia lening	1	1.250.268			
Totaal		141.642.490			

De reële (markt)waarde van de leningen bedraagt, inclusief opgelopen rente, € 137,4 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)

	2024	2023
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.109.339	4.379.836
Totaal	3.109.339	4.379.836

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 9 woningen in 2024 (2023: 13).

Kortlopende schulden

	2024	2023
18. Aflossingsverplichtingen	102.209	4.101.451
19. Schulden aan leveranciers	2.488.397	1.017.445
20. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.197.614	1.742.165
21. Overlopende passiva	2.259.264	2.133.577
Totaal	6.047.484	8.994.638

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd < 1 jaar.

Aflossingsverplichtingen (18)

	2024	2023
Aflossing leningen < 1 jaar	102.209	4.101.451
Totaal aflossingsverplichtingen	102.209	4.101.451

Schulden aan leveranciers (19)

	2024	2023
Crediteuren subadministratie	2.488.397	1.017.445
Totaal	2.488.397	1.017.445

Belastingen en premies sociale verzekeringen (20)

	2024	2023
Loonbelasting en sociale lasten	79.212	50.075
Omzetbelasting	1.118.401	1.020.064
Vennootschapsbelasting	0	672.026
Totaal	1.197.614	1.742.165

Overlopende passiva (21)

	2024	2023
Transistorische rente langlopende leningen	1.780.748	1.597.982
Vooruit ontvangen huren	222.582	246.358
Overige overlopende passiva	255.934	289.237
Totaal	2.259.264	2.133.577

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 2024.

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 2024 bedroeg dit percentage 0,0297% (2023:0,1383%) resulterend in obligoheffing van € 38.628 (2023: € 173.713).

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 2024 heeft Van Alckmaer een aangegane obligolening van € 3,382 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 2024 is hiervan een bedrag van € 25 miljoen gerealiseerd en verwerkt op de balans. Het aantal te bouwen woningen betrof per eind 2024 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			TOTAAL
	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	
1 - 5 jaar	8.000.000	5.000.000	0	13.000.000
6 - 10 jaar	13.000.000	323.341	6.000.000	19.323.341
11 - 15 jaar	375.842	0	9.500.000	9.875.842
16 - 20 jaar	8.329.783		0	8.329.783
> 20 jaar	37.500.000	34.500.000	17.863.255	89.863.255
Totaal	67.205.626	39.823.341	33.363.255	140.392.221

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,85% (2023; 2,84%).

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
2025	71.562			13.000.000
2026	73.010	4.000.000		8.000.000
2027	74.494	4.000.000		
2028	76.014	5.000.000		273.114
2029	77.572	4.000.000		

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)

	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	17.611.293	17.228.380
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.619.936	1.499.865
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	0	0
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	176.333	168.111
	19.407.562	18.896.357
Af: huurdering wegens leegstand	-260.147	-261.608
Totaal	19.147.415	18.634.749

Opbrengsten servicecontracten (23)

	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	924.494	901.126
Af: derving vergoedingen wegens leegstand	-12.566	-11.440
Totaal	911.928	889.686

Lasten servicecontracten (24)

	2024	2023
Servicecontracten	-848.770	-865.093
Toegerekene organisatiekosten	-20.671	-19.099
Totaal	-869.441	-884.192

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (25)

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	-1.215.925	-1.197.441
Totaal	-1.215.925	-1.197.441

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2024	2023
Salarissen	1.427.079	1.153.408
Sociale lasten	223.515	203.744
Pensioenen	173.641	158.752
Overige personeelskosten	92.481	83.642
Totaal	1.916.715	1.599.546

Bij Van Alckmaer waren eind 2024 24 werknemers in dienst (2023: 23), het aantal fulltime equivalenten bedroeg eind 2024 21,64 (2023: 20,5).

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort. Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Lasten onderhoudsactiviteiten (26)

	2024	2023
Reparatieonderhoud	-2.170.893	-1.663.194
Mutatieonderhoud	-1.360.721	-1.243.728
Planmatig onderhoud	-1.907.231	-1.694.315
Af: BRIM subsidie	24.335	30.557
Onderhoud kantoor	-1.825	-3.735
Toegerekende organisatiekosten	-494.972	-488.791
Totaal	-5.911.307	-5.063.206

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. Dit heeft enerzijds te maken met de algehele stijging van de onderhoudskosten anderzijds is het aantal C-mutaties (> €12.500) gestegen.

De stijging in het planmatig onderhoud hangt samen met de in de onderhoudsbegroting opgenomen werkzaamheden.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (27)

	2024	2023
Belastingen exploitatie	-1.164.194	-1.014.883
Verzekeringen	-80.862	-93.312
Mutatie dubieuze overige debiteuren	-54.148	-848
Overige directe kosten	-243.612	-460.791
Totaal	-1.542.816	-1.569.835

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

In 2023 is een post voorraden afgeboekt en zijn niet te ontvangen SDE subsidies afgeboekt.

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:

	2024	2023
Verkoopopbrengst	1.761.138	2.855.331
Af: verkoopkosten	-27.844	-32.625
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.938.651	-2.287.022
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-205.357	535.683

De verkoopopbrengst 2024 betreft 3 verkochte VOV woning en 2 verkochte Bloemwijk woningen. (2023: 8 verkochte verhuureenheden en 1 VOV woningen).

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (31)

	2024	2023
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling (dotatie voorziening)	- 1.143.012	- 4.589.000
Terugname voorziening ORT	616.000	84.175
Overige waardeveranderingen	- 1.139.405	- 173.987
Totaal	- 1.666.417	- 4.678.812

De afwaardering betreft de dotatie aan de onrendabele top van het project Mauritskade. De terugname ORT betreft een terugname op de voorziening ORT van het project Bloemwijk fase 3.

Onder de overige waardeveranderingen is de afwaardering van de sloop van 76 woningen in de Bloemwijk opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (32)

	2024	2023
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	33.931.162	- 8.280.774
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.612.850	306.218
Totaal	37.544.012	- 7.974.557

De positieve waardeverandering valt in hoofdlijnen te verklaren door hogere leegwaarden welke gedeeltelijk worden gesaldeerd met een lagere disconteringsvoet.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (33)

	2024	2023
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	- 319.763	93.950
Totaal	- 319.763	93.950

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten (34)

	2024	2023
Overige opbrengsten	26.519	37.849
Totaal	26.519	37.849

Overige organisatiekosten (35)

	2024	2023
Kosten uit hoofde van treasury	- 26.483	- 20.299
Kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving	- 92.860	- 90.978
Juridische kosten	- 26.076	- 38.547
Toegerekende organisatiekosten	- 975.285	- 915.996
Heffing AW	14.811	13.444
Totaal	- 1.135.515	- 1.079.265

Leefbaarheid (36)

	2024	2023
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	-89.408	-128.738
Toegerekende organisatiekosten	-259.918	-259.851
	-349.326	-388.590

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

Rentebaten (37)

	2024	2023
Rente liquide middelen	46.329	7.341
Overige rente ontvangsten	30.487	30.322
Totaal	76.816	37.663

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

Rentelasten (38)

	2024	2023
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	-3.888.924	-3.644.839
Kortlopende schulden		
Kosten financiering	-70.186	-38.987
Totaal rentelasten	-3.959.110	-3.683.825

Belastingen (39)

	2024	2023
Acute belasting	-492.805	-1.398.503
Latente belasting	370.257	-1.283.134
Totaal vennootschapsbelasting	-122.548	-2.681.637

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 2024:

	Commercieel	Mutatie	Fiscaal
	€		€
Bedrijfsopbrengsten:			
- Huren	19.147.415		19.147.415
- Vergoedingen	911.928		911.928
- Verkoop onroerende zaken	-205.357	-113.079	-318.437
- Overige bedrijfsopbrengsten	26.519		26.519
Som der bedrijfsopbrengsten	19.880.505		19.767.425
Bedrijfslasten:			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	219.809	434.669	654.479
- Mutatie a.g.v. afwaardering onroerende zaken in exploitatie		-28.826	-28.826
- Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	1.986.180	-1.986.180	-
- Lonen en salarissen	1.460.172		1.460.172
- Sociale lasten	223.515	-	223.515
- Pensioenlasten	173.641	-	173.641
- Dotatie (onderhouds-)voorziening	-	-	-
- Lasten onderhoud	5.911.307	2.503.597	8.414.904
- Leefbaarheid	349.326		349.326
- Aanwending HIR	-	301.286	301.286
- Overige bedrijfslasten	2.686.559		2.686.559
Som der bedrijfslasten	13.010.509		14.235.056
Bedrijfsresultaat	6.869.997		5.532.369
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.544.012	-37.544.012	-
Financiële resultaten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	76.816		76.816
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.959.110	-54.897	-4.014.007
Som der financiële resultaten	-3.882.294		-3.937.191
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	40.531.716		1.595.178
- Resultaat deelnemingen	-		
Resultaat voor belastingen	40.531.716		1.595.178
- Belastingen	-696.777		-696.777
Resultaat na belastingen	39.834.939		898.401
Extracomptabele correcties			
Beperkt aftrekbare kosten		5.600	
Saneringssteun		-	
Generieke renteaftrekbeperking		2.705.572	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-5.530	
Energie- en milieuinvesteringsaftrek		-	
Dotatie HIR		-301.286	
Ottrekking HIR		301.286	
Acute vpb		696.777	3.402.419
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening			4.300.820
Verliesverrekening			-2.650.410
Belastbaar bedrag na verliesverrekening			1.650.410
Verschuldigde vpb			412.286

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
van Alckmaer

d.d. 20/06/2025.

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 92,6% en Niet-DAEB voor 7,4% 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 2024:

Soort bezit	1-1-2024	31-12-2024
Woongelegenheden	2.505	2.470
Woon-zorg eenheden	89	89
Bedrijfs Onroerend Goed	13	13
Stallingsruimte (garages/parkeerplaats/scootmobiel)	217	217
Overige ruimten	0	2
Totaal verhuureenheden	2.824	2.791

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 (€ 2,3 miljoen)
Tevens is er ultimo 2020 een lening verstrekt door de Niet-DAEB aan de DAEB tak (stand € 2 miljoen) om de negatieve liquide middelen stand van DAEB op te heffen.

ACTIVA	2024				2023			
	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	389.581.150			389.581.150	350.693.559			350.693.559
niet DAEB vastgoed in exploitatie		38.005.997		38.005.997		29.492.586		29.492.586
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4.189.726		4.189.726		5.779.986		5.779.986
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.706.150	619.692		3.325.842	841.494	921.333		1.762.827
TOTAAL vastgoed beleggingen	392.287.300	42.815.415	0	435.102.715	351.535.053	36.193.905	0	387.728.958
II. Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.663.103	131.497		1.794.600	1.704.811	245.644		1.950.455
TOTAAL materiële vaste activa	1.663.103	131.497		1.794.600	1.704.811	245.644		1.950.455
III. Financiële vaste activa								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	41.891.860		-41.891.860	0	37.487.651		-37.487.651	0
Vordering op groepsmaatschappijen (interne lening)	2.300.000	2.000.000	-4.300.000	0	2.900.000	6.500.000	-9.400.000	0
Latente belastingvordering	2.247.803	517.931		2.765.734	2.047.905	347.572		2.395.477
	46.439.663	2.517.931	-46.191.860	2.765.734	42.435.556	6.847.572	-46.887.651	2.395.477
Totaal vaste activa	440.390.066	45.464.843	-46.191.860	439.663.049	395.675.421	43.287.121	-46.887.651	392.074.890
VLOTTENDE ACTIVA								
I. Voorraden	0	1.519.978		1.519.978	0	1.069.064		1.069.064
II. Vorderingen								
Huurdebiteuren	106.671	10.880		117.551	90.671	8.778		99.449
Overige vorderingen	20.016	2.042		22.058	38.278	2.711		40.989
Overlopende activa	565.597	62.284		627.881	263.837	11.869		275.706
	692.284	75.205	0	767.490	392.786	23.358	0	416.145
III. Liquide middelen	2.263.392	967.305		3.230.697	3.692.987	1.008.434		4.701.420
Totaal vlottende activa	2.955.676	2.562.489	0	5.518.165	4.085.773	2.100.856	0	6.186.629
TOTAAL ACTIVA	443.345.743	48.027.332	-46.191.860	445.181.214	399.761.194	45.387.977	-46.887.651	398.261.520

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	2024				2023			
	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	197.841.472	19.593.909	-19.593.909	197.841.472	163.629.476	15.715.318	-15.715.318	163.629.476
Overige reserve	96.596.023	22.297.951	-22.297.951	96.596.023	90.398.854	21.772.333	-21.772.333	90.398.854
Totaal eigen vermogen	294.437.495	41.891.860	-41.891.860	294.437.495	254.028.330	37.487.651	-37.487.651	254.028.330
VOORZIENINGEN								
Voorziening onrendabele investeringen	-	0		0	3.175.413	0		3.175.413
Overige voorzieningen	43.182	3.434		46.616	38.878	2.753		41.632
Totaal voorzieningen	43.182	3.434		46.616	3.214.291	2.753		3.217.045
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Leningen gemeente				0	0	0		0
Leningen kredietinstellingen	141.189.736	350.544		141.540.280	127.265.829	375.843		127.641.672
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	3.109.339		3.109.339	0	4.379.836		4.379.836
Interne lening	2.000.000	2.300.000	-4.300.000	0	6.500.000	2.900.000	-9.400.000	0
Totaal langlopende schulden	143.189.736	5.759.883	-4.300.000	144.649.619	133.765.829	7.655.679	-9.400.000	132.021.508
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Aflossingsverplichtingen	76.911	25.298		102.209	4.076.404	25.047		4.101.451
Schulden aan leveranciers	2.317.716	170.681		2.488.397	956.568	60.877		1.017.445
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.109.391	88.222		1.197.614	1.626.948	115.216		1.742.165
Overlopende passiva	2.171.311	87.953		2.259.264	2.092.823	40.753		2.133.577
Totaal kortlopende schulden	5.675.329	372.155	0	6.047.484	8.752.743	241.893	0	8.994.637
TOTAAL PASSIVA	443.345.743	48.027.332	-46.191.860	445.181.214	399.761.194	45.387.977	-46.887.651	398.261.520

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)	2024				2023			
	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
Huuropbrengsten	17.375.224	1.772.191		19.147.415	16.989.865	1.644.884		18.634.749
Opbrengsten servicecontracten	844.751	67.177		911.928	830.847	58.839		889.686
Lasten servicecontracten	-805.393	-64.048		-869.441	-825.716	-58.475		-884.192
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.126.354	-89.571		-1.215.925	-1.118.249	-79.192		-1.197.441
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.413.996	-497.311		-5.911.307	-4.722.846	-340.361		-5.063.206
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.401.863	-140.953		-1.542.816	-1.477.590	-92.245		-1.569.835
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.472.369	1.047.486		10.519.855	9.676.310	1.133.450		10.809.760
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	1.761.138		1.761.138	235.000	2.620.331		2.855.331
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-27.844		-27.844	-128.426	-2.158.596		-2.287.022
Kosten verkoop	0	-1.938.651		-1.938.651	-4.202	-28.423		-32.625
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	-	-205.357		-205.357	102.372	433.312		535.683
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.884.417	218.000		-1.666.417	-4.678.812	0		-4.678.812
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.931.162	3.612.850		37.544.012	-8.280.774	306.218		-7.974.557
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV woningen	0	-319.763		-319.763	0	93.950		93.950
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.046.745	3.511.087		35.557.832	-12.959.586	400.168	-	-12.559.418
Opbrengst overige activiteiten	24.565	1.954		26.519	35.346	2.503		37.849
Kosten overige activiteiten				0	0	0		0
Netto resultaat overige activiteiten	24.565	1.954		26.519	35.346	2.503	0	37.849
Overige organisatiekosten	-1.051.867	-83.648		-1.135.515	-1.008.777	-70.487		-1.079.265
Leefbaarheid	-323.593	-25.733		-349.326	-362.890	-25.699		-388.590
BEDRIJFSRESULTAAT	40.168.219	4.245.788	0	44.414.007	-4.517.226	1.873.246	0	-2.643.980
Rentebaten	137.203	73.413	-133.800	76.816	114.178	79.236	-155.750	37.663
Rentelasten	-4.025.239	-67.671	133.800	-3.959.110	-3.758.418	-81.157	155.750	-3.683.825
Saldo financiële baten en lasten	-3.888.036	5.742		-3.882.294	-3.644.240	-1.922	0	-3.646.162
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	36.280.183	4.251.530	0	40.531.713	-8.161.465	1.871.324	0	-6.290.141
Belastingen	-99.599	-22.949		-122.548	-2.481.480	-200.157		-2.681.637
Resultaat uit deelnemingen	4.228.581		-4.228.581	0	1.671.167		-1.671.167	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	40.409.165	4.228.581	-4.228.581	40.409.165	-8.971.778	1.671.167	-1.671.167	-8.971.778

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.
- Aankoop en verkoopontvangsten:
Het betreft de her classificatie van DAEB naar niet-DAEB en andersom.

	2024				2023			
	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
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
<i>Ontvangsten</i>								
Huren	€ 17.331.533	€ 1.767.734		€ 19.099.267	€ 17.024.908	€ 1.648.277		€ 18.673.185
Vergoedingen	€ 856.391	€ 81.488		€ 937.879	€ 854.473	€ 60.512		€ 914.985
Overige bedrijfsontvangsten	€ 36.184	€ 2.877		€ 39.061	€ 38.437	€ 2.722		€ 41.159
Rente ontvangsten	€ 69.427	€ 70.447	€ -133.800	€ 6.074	€ 78.433	€ 78.852	€ -155.750	€ 1.535
Saldo ingaande kasstromen	€ 18.293.535	€ 1.922.546	€ -133.800	€ 20.082.281	€ 17.996.252	€ 1.790.362	€ -155.750	€ 19.630.864
<i>Uitgaven</i>								
Personeelsuitgaven	€ -1.712.753	€ -136.204		€ -1.848.957	€ -1.451.012	€ -102.758		€ -1.553.770
Onderhoudsuitgaven	€ -4.411.773	€ -404.573		€ -4.816.346	€ -3.933.772	€ -421.831		€ -4.355.603
Overige bedrijfsuitgaven	€ -3.400.067	€ -270.384		€ -3.670.451	€ -4.139.973	€ -299.845		€ -4.439.818
Renteuitgaven	€ -3.803.785	€ -70.201	€ 133.800	€ -3.740.186	€ -3.676.013	€ -81.176	€ 155.750	€ -3.601.439
Sector Specifieke heffingen	€ -23.638			€ -23.638	€ -19.334			€ -19.334
Leefbaarheid	€ -110.364	€ -8.776		€ -119.140	€ -93.330	€ -6.609		€ -99.939
Vennootschapsbelasting	€ -1.267.970	€ -100.833		€ -1.368.803	€ -1.080.669	€ -76.531		€ -1.157.200
Saldo uitgaande kasstromen	€ -14.730.349	€ -990.972	€ 133.800	€ -15.587.521	€ -14.394.104	€ -988.749	€ 155.750	€ -15.227.103
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 3.563.186	€ 931.574	€ 0	€ 4.494.760	€ 3.602.148	€ 801.613	€ 0	€ 4.403.761
Kasstroom uit investeringsactiviteiten								
<i>MVA ingaande kasstromen</i>								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woonegelegenheden	€ 686.519	€ 1.733.294	-686.519	€ 1.733.294	€ 385.201	€ 2.331.577	-154.403	€ 2.562.374
Verkoopontvangsten woonegelegenheden VOV na inkoop in dPi periode								€ -
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	€ 686.519	€ 1.733.294	€ -686.519	€ 1.733.294	€ 385.201	€ 2.331.577	€ -154.403	€ 2.562.374
<i>MVA uitgaande kasstromen</i>								
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woonegelegenheden	€ -6.752.423	€ -4.317.123		€ -11.069.546	€ -10.358.963	€ -2.120.000		€ -12.478.963
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	€ -4.951.290	€ -8.206		€ -4.959.496	€ -1.746.774	€ -44.532		€ -1.791.306
Aankoop, woon- en niet woon gelegenheden	€ -	€ -2.176.213	€ 686.519	€ -1.489.694	€ -	€ -801.725	€ 154.403	€ -647.322
Investering overig	€ -	€ -66.019		€ -66.019	€ -23.621	€ -34.567		€ -58.188
Verwerving van materiële vaste activa	€ -11.703.713	€ -6.567.561	€ 686.519	€ -17.584.755	€ -12.129.358	€ -3.000.824	€ 154.403,00	€ -14.975.779,10
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -11.017.194	€ -4.834.267	€ -	€ -15.851.461	€ -11.744.157	€ -669.248	€ -	€ -12.413.405
Kasstroom uit financieringsactiviteiten								
Ontvangsten uit langlopende schulden	€ 14.600.000	€ 4.500.000	€ -5.100.000	€ 14.000.000	€ 5.100.000	€ 1.000.000	€ -1.600.000	€ 4.500.000
Aflossingen van langlopende schulden	€ -8.575.586	€ -638.436	€ 5.100.000	€ -4.114.022	€ -1.075.258	€ -624.798	€ 1.600.000	€ -100.056
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 6.024.414	€ 3.861.564	€ -	€ 9.885.978	€ 4.024.742	€ 375.202	€ -	€ 4.399.944
Toename/afname van geldmiddelen	€ -1.429.594	€ -41.129	€ 0	€ -1.470.723	€ -4.117.268	€ 507.568	€ 0	€ -3.609.699
Geldmiddelen per 01-01	3.692.987	1.008.434		€ 4.701.420	7.810.254	500.865		€ 8.311.120
Geldmiddelen per 31-12	2.263.392	967.305		€ 3.230.697	3.692.987	1.008.434		€ 4.701.420
Toename/afname van geldmiddelen	-1.429.594	-41.129		-1.470.723	-4.117.268	507.568	-	-3.609.699

Overige toelichtingen

Toelichting kosten verdeelstaat 2024

Op basis van de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2024 is de kosten verdeelstaat opgesteld.

De handleiding geeft richting aan het toepassen van de functionele indeling en geeft de hoofdkaders weer wat de onderlinge vergelijkbaarheid van de jaarrekening doet toenemen.

De kostenverdeling wordt opgesteld om niet direct toewijsbare kosten van algemeen beheer (organisatiekosten) toe te rekenen aan kostendragers. Dit zijn:

- Kosten verhuur en beheer
- Kosten onderhoud
- Kosten service onderhoud
- Leefbaarheid
- Overige organisatie kosten
- Projecten

De kosten verdeling vindt plaats op basis van verdeelsleutels. De personeelslasten zijn naar rato van de werkzaamheden op basis van de salariskosten toegedeeld. De overige algemene kosten (Huisvesting en overig algemeen beheer) worden naar rato van de werkzaamheden op basis van fte toegedeeld.

De totale verdeling van de kosten algemeen beheer (organisatiekosten) zijn als volgt:

Totaal personeelskosten	2.131.742					
Totaal huisvestingskosten	74.199					
Totaal verige algemene kosten	899.785					
Doorbelasting via kosten verdeling	3.105.726					
<i>Rechtstreek naar overige organisatie kosten :</i>						
Kosten Raad van Commissarissen	73.347					
Jaarverslag : accountantskosten	75.631					
Jaarverslag : taxataties JR	14.792					
Jaarverslag : overige kosten JR	2.437					
Kosten controller	11.349					
Advieskosten: Juridisch	26.076					
Advieskosten :Treasury	26.483					
	230.115					
Totaal	3.335.841					

Kostenverdeling 2024			Bedrag	%
verhuur en beheer			1.215.925	36,5%
onderhoud			494.972	14,8%
Servicekosten			20.671	0,6%
leefbaarheid			259.918	7,8%
Overige organisatie kosten			1.120.704	33,6%
Projecten			223.650	6,7%
			3.335.841	100%

Bezoldiging topfunctionarissen

De bezoldiging van de topfunctionarissen bestaan uit periodiek betaalde beloningen (zoals salaris, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, jubileumuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

		M.C.C. van Leeuwen
1	Functie (functienaam)	Bestuurder
2	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24
3	In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24
4	(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
5	Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100,000%
6	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	141.673
7	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	22.563
8	Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	164.236
9	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	170.000
<u>Vergelijkende gegevens 2023</u>		
1	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23
2	In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23
3	(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
4	Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100,000%
5	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	128.535
6	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	20.965
7	Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	149.500
8	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	163.000

Bezoldiging Commissarissen

De bezoldiging van huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 47.600 (2023: € 45.640) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

Huidige Raad van commissarissen:

<u>Toezichthoudende topfunctionarissen</u>				
		De heer K.A.J.E. Kirpensteijn	De heer R. van Oostveen	Mevrouw J. Tophoff
		Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
1	Functie (functienaam)			
2	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24
3	In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24
4	Totale bezoldiging in het kader van de WNT	20.400	13.600	13.600
5	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000
6	Uitkeringen in verband met de beëindiging van het dienstverband	0	0	0
7	Individueel toepasselijk maximum beëindigingsvergoeding	7.500	7.500	7.500
<u>Vergelijkende gegevens 2023</u>				
1	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23	1-jan-23	1-jan-23
2	In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23	31-dec-23	31-dec-23
3	Totale bezoldiging in het kader van de WNT	19.560	13.040	13.040
4	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300

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 € 170.000. Dit maximum wordt niet overschreden.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 25.500 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 17.000. 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:

	2024	2023
	<i>Jaarrekening</i>	<i>Jaarrekening</i>
Onderzoek van de jaarrekening	€ 75.631	€ 66.695
Totaal	€ 75.631	€ 66.695

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

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door van Alckmaer een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met circa 4,5% (€ 15 miljoen). De LTV zou daardoor stijgen tot 46,2% (bij een grenswaarde van 70%).

- De ICR in 2025 en 2026 met circa respectievelijk 0,13 en 0,3 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van respectievelijk circa 1,9 en 1,6 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van van Alckmaer te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar

De directeur-bestuurder stelt voor om het voordelig resultaat over 2024 ad. € 40.409.165 als volgt te bestemmen:

- Dotatie aan de overige reserves ad. € 6.197.170.
- Dotatie aan de herwaarderingsreserve ad. € 34.211.995.

Vooruitlopend op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening 2024.

De jaarrekening is vastgesteld in de RvC vergadering van 20 juni 2025. 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 27 mei 2025.

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

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 20 juni 2025.

.....
Mevrouw J. Tophoff
Voorzitter

.....
De heer D.C. de Kruijf
Lid

.....
De heer A.J. Wouda
Lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van
Woningstichting van Alckmaer voor Wonen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting van Alckmaer voor Wonen te Alckmaer gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting van Alckmaer voor Wonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van 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 31 van het jaarverslag. 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 risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting van Alckmaer voor Wonen, een spendanalyse uitgevoerd, 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 manager bedrijfsvoering, 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, serviceopbrengsten en verkoopopbrengsten. 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 27 van het jaarverslag. 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 een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. 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 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

John Wisse
20 juni 2025 08:09 +02:00

ing. J.L. (John) Wisse RA