

# Jaarstukken 2021

Samen het verschil maken



Lelystad, 9 mei 2022



## Inhoudsopgave

1	Kengetallen.....	3
2	<i>Balans per 31 december (voor resultaatbestemming).....</i>	5
3	Winst-en-verliesrekening.....	7
4	Kasstroomoverzicht.....	8
5	Totaalresultaat.....	9
6	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	10
7	<i>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....</i>	12
8	<i>Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....</i>	18
9	<i>Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....</i>	22
10	Toelichting op de balans.....	23
11	Toelichting op de winst-en-verliesrekening.....	43
12	<i>Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht.....</i>	55
13	<i>Bezoldiging van bestuurders en commissarissen.....</i>	56
14	<i>Splitsing DAEB en niet-DAEB.....</i>	58
15	Overige gegevens.....	68

De hoofdstukken 2 t/m 14 vormen samen de jaarrekening.

# 1 Kengetallen

GEGEVENS WONINGBEZIT	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Aantal verhuureenheden (VHE)</b>					
<b>VHE in eigendom</b>					
Zelfstandige woningen in exploitatie	9.240	8.857	8.652	8.532	8.558
Onzelfstandige woningen	22	22	22	18	18
<b>Totaal aantal wooneenheden</b>	<b>9.262</b>	<b>8.879</b>	<b>8.674</b>	<b>8.550</b>	<b>8.576</b>
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	360	360	350	350	373
Winkels/bedrijfspanden (inclusief kantoor, 3x)	14	14	14	12	3
Woonwagens (onzelfstandig)	8	8	8	8	8
Maatschappelijk vastgoed	13	11	11	11	-
Intramuraal/Maatschappelijk vastgoed (*1)	344	342	335	327	30
<b>Totaal aantal overige eenheden</b>	<b>739</b>	<b>735</b>	<b>718</b>	<b>708</b>	<b>414</b>
<b>Aantal VHE in eigendom</b>	<b>10.001</b>	<b>9.614</b>	<b>9.392</b>	<b>9.258</b>	<b>8.990</b>
<b>VHE in beheer</b>					
Woningen in beheer voor derden	-	-	105	105	105
Overige eenheden in beheer voor derden	-	-	-	-	-
<b>Aantal VHE in beheer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>105</b>
<b>Aantal VHE in eigendom en beheer</b>	<b>10.001</b>	<b>9.614</b>	<b>9.497</b>	<b>9.363</b>	<b>9.095</b>
<b>Mutaties VHE in eigendom</b>					
Oplevering nieuwbouw	389	110	122	-	35
Terugkoop / Doorverkoop	-	-	1	-	39
Aankoop	-	110	-	-	-
Verkoop	-4	-4	-2	-8	-11
Sloop/herbestemming	-	-	-	-41	-21
Overige mutaties	2	6	13	-	5
<b>Saldo mutaties VHE in eigendom</b>	<b>387</b>	<b>222</b>	<b>134</b>	<b>-49</b>	<b>47</b>
<b>Mutaties VHE in beheer</b>					
In beheer	-	-	-	-	-
Uit beheer	-	-105	-	-	-
<b>Saldo mutaties VHE in beheer</b>	<b>-</b>	<b>-105</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo mutaties VHE in eigendom en beheer</b>	<b>387</b>	<b>117</b>	<b>134</b>	<b>-49</b>	<b>47</b>
<b>Gewogen wegingsfactor conform SBR Wonen</b>	<b>9.732</b>	<b>9.343</b>	<b>9.234</b>	<b>9.100</b>	
<b>VERHUUR</b>					
<b>Prijs/kwaliteitsverhouding</b>					
Gemiddeld aantal punten WWS	162	163	160	149	157
Gemiddelde netto-huurprijs	602	604	587	588	568
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>					
Goedkoop < € 442,47 (2020 € 432,52)	400	323	322	497	617
Betaalbaar € 442,47 tot € 678,67 (2020 € 432,52 tot € 663,41)	8.334	7.493	7.604	7.309	7.017
Bereikbaar en duur € 678,67 en hoger (2020 € 663,41 en hoger)	528	1.063	853	849	950
<b>Kwaliteit</b>					
Kosten niet-planmatig onderhoud per VHE (*2)	905	886	599	675	624
Kosten planmatig onderhoud per VHE (*2)	1.001	717	1.768	760	811
Totaal lasten onderhoud (x € 1.000)	20.732	17.113	24.117	13.057	12.906
<b>Verhuur</b>					
Mutatiegraad woningen	6,80%	6,31%	6,35%	6,32%	7,47%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,68%	0,58%	1,00%	1,03%	1,10%
Huurderving in % jaarhuur	0,53%	0,41%	0,69%	0,46%	0,55%

(\*1) vanaf 2018 de kamers van het intramuraal vastgoed gepresenteerd

(\*2) vanaf 2018 gedeeld door het gewogen aantal eenheden

KERNCIJFERS PER VERHUUREENHEID (x € 1.000)	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Balans (3*)</b>					
<i>Activa</i>					
Materiële vaste activa / vastgoedbeleggingen	149.958	139.475	128.988	116.958	107.827
Financiële vaste activa	-	-	-	-	1.469
Vlottende activa	2.727	999	605	3.296	2.970
<i>Passiva</i>					
Eigen vermogen	114.529	104.208	95.536	85.280	76.806
Voorzieningen	1.901	1.971	1.541	1.565	1.880
Weerstandsvermogen	116.431	106.179	97.077	86.845	78.686
Langlopende schulden	30.880	32.164	30.481	30.888	31.840
<b>Exploitatie (3*)</b>					
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.515	3.830	2.904	3.651	3.778
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	13	2	13	29
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.575	8.097	11.369	9.385	10.461
Netto resultaat overige activiteiten	60	51	46	38	15
Overige organisatiekosten	-803	-349	-304	-126	-104
Leefbaarheid	-157	-141	-129	-98	-121
Saldo financiële baten en lasten	-1.154	-1.221	-1.269	-1.340	-1.391
Exploitatie per woning	15.052	10.281	12.618	11.522	12.668
<b>FINANCIERING</b>					
<b>Leningen, lang</b>					
Schuldrestant per vervaldatum 1 januari	305.092	277.194	276.508	281.549	287.185
Nieuwe leningen	27.383	33.500	6.000	-	-
Aflossingen	-5.907	-5.602	-5.314	-5.041	-5.635
Schuldrestant per vervaldatum 31 december	326.568	305.092	277.194	276.508	281.549
Gemiddeld rente leningen	3,52%	3,67%	4,23%	4,33%	4,35%
Gemiddelde looptijd leningen	24	25	25	25	26
<b>Financiële kengetallen</b>					
<b>Ratio</b>					
ICR DAEB	2,03	2,03	0,54	3,11	
ICR niet-DAEB	2,53	3,06	2,22	4,63	
Solvabiliteit DAEB (beleidswaarde)	58,0%	50,7%	49,4%	53,2%	
Solvabiliteit niet-DAEB (beleidswaarde)	59,3%	51,1%	47,7%	40,0%	
LTV DAEB (beleidswaarde)	41,6%	51,9%	49,3%	44,9%	
LTV niet-DAEB (beleidswaarde)	43,8%	54,6%	55,1%	62,8%	
Dekkingsratio DAEB (marktwaarde)	22,5%	23,8%	22,4%	25,0%	
Dekkingsratio niet-DAEB (marktwaarde)	22,2%	25,3%	32,8%	36,4%	
Onderpandratio (marktwaarde)	33,9%	41,1%			
<b>PERSONEELSBEZETTING</b>					
Aantal fulltime eenheden	93	90	79	76	75
Werkelijke personeelsbezetting (totaal)	103	101	90	88	88

(3\*) Vanaf 2018 op basis van het gewogen aantal eenheden

## 2 Balans per 31 december (voor resultaatbestemming)

Activa (x € 1.000)

		31-12-2021	31-12-2020
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB-vastgoed in exploitatie		1.317.459	1.153.841
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		135.323	121.830
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.600	1.461
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.234	21.518
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	10.1	<u>1.455.616</u>	<u>1.298.650</u>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste exploitatie	10.2	<u>3.771</u>	<u>4.465</u>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<u>1.459.387</u>	<u>1.303.115</u>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Vorraden</b>	10.3	<u>25</u>	<u>25</u>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren		148	137
Overheid		1.978	1.300
Belastingen en premies sociale verzekeringen		13.073	44
Overige vorderingen		5	145
Overlopende activa		617	665
<b>Totaal vorderingen</b>	10.4	<u>15.820</u>	<u>2.290</u>
<b>Liquide middelen</b>	10.5	<u>10.699</u>	<u>7.016</u>
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<u>26.544</u>	<u>9.331</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>1.485.931</u>	<u>1.312.446</u>

**Passiva (x € 1.000)**

		31-12-2021	31-12-2020
<b>Eigen vermogen</b>			
Herwaarderingsreserve		884.499	751.268
Overige reserves		89.114	130.912
Resultaat na belastingen van het boekjaar		140.987	91.433
<b>Totaal eigen vermogen</b>	10.6	<u>1.114.600</u>	<u>973.613</u>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		10.214	9.005
Voorziening latente belastingverplichting		8.060	9.371
Overige voorzieningen		231	42
<b>Totaal voorzieningen</b>	10.7	<u>18.505</u>	<u>18.418</u>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken		299.123	299.185
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.405	1.321
Overige schulden		0	0
<b>Totaal langlopende schulden</b>	10.8	<u>300.528</u>	<u>300.507</u>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid		-	2
Schulden aan banken		27.445	5.907
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.989	2.940
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale		11.623	2.223
Overige schulden en overlopende passiva		11.242	8.837
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	10.9	<u>52.299</u>	<u>19.908</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u>1.485.931</u>	<u>1.312.446</u>

### 3 Winst-en-verliesrekening

(x € 1.000)

		2021	2020
Huuropbrengsten	11.1.1	69.233	66.796
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	1.373	1.265
Lasten servicecontracten	11.1.3	-1.402	-1.441
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-3.756	-3.701
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-20.732	-17.113
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-10.508	-10.021
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>34.208</b>	<b>35.784</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		766	795
Toegerekende organisatiekosten		-16	-14
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-605	-661
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	11.2	<b>145</b>	<b>120</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-2.965	-6.980
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		135.024	82.586
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		55	47
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	11.3	<b>132.114</b>	<b>75.654</b>
Opbrengst overige activiteiten		684	556
Kosten overige activiteiten		-96	-76
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	11.4	<b>588</b>	<b>480</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	11.7	<b>-7.816</b>	<b>-3.261</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	11.8	<b>-1.525</b>	<b>-1.313</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		52	166
Rentelasten en soortgelijke kosten		-11.278	-11.571
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	11.9	<b>-11.226</b>	<b>-11.406</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>146.488</b>	<b>96.058</b>
Belastingen	11.10	-5.501	-4.625
Resultaat deelnemingen			
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>140.987</b>	<b>91.433</b>

## 4 Kasstroomoverzicht

(volgens de directe methode, bedragen x € 1.000)

	2021	2020
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	69.284	67.206
Vergoedingen	1.375	1.273
Overige bedrijfsontvangsten	582	429
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	48	163
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>71.288</i>	<i>69.071</i>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	-5	-6
Betalingen aan werknemers	-6.737	-6.918
Onderhoudsuitgaven	-16.292	-14.889
Overige bedrijfsuitgaven	-7.844	-8.541
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-212	-66
Verhuurderheffing	-6.954	-6.391
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-393	-223
Betaalde interest	-11.459	-11.694
Vennootschapbelasting	-9.159	-6.976
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-59.056</i>	<i>-55.705</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>12.232</b>	<b>13.366</b>
<b><u>Investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	765	802
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>765</i>	<i>802</i>
<b>Uitgaven</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-24.584	-28.014
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.445	-944
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-38	-10.003
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-229	-619
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-26.297</i>	<i>-39.579</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-25.532</i>	<i>-38.777</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-25.532</b>	<b>-38.777</b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	22.891	33.500
<b>Uitgaven</b>		
Aflossing geborgde leningen	-5.907	-5.602
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>16.984</b>	<b>27.898</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>3.682,993</b>	<b>2.487</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.016	4.529
Geldmiddelen aan het einde van de periode	10.699	7.016

## 5 Totaalresultaat

(x € 1.000)

	2021	2020
Resultaat na belastingen	140.987	91.433
Herwaardering materiële vaste activa	-	-
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
<b>Totaalresultaat</b>	<b>140.987</b>	<b>91.433</b>

## 6 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

### 6.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, waarbij de cijfers veelal \* € 1.000 zijn gepresenteerd. In de jaarrekening staan veel tabellen met financiële cijfers. Het betreffen afgeronde cijfers. Het gevolg is, dat optellingen van de gepresenteerde cijfers kunnen afwijken van het weergegeven totaal.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

### 6.2 Activiteiten

Woonstichting Centrada is statutair en feitelijk gevestigd aan de Wigstraat 18, 8223 EG te Lelystad (status van toegelaten instelling volkshuisvesting) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39047475.

Centrada zorgt in Lelystad voor betaalbare en goede woningen in nette en veilige buurten, waar mensen zich thuis voelen. Zij gelooft in een mooie toekomst voor Lelystad en bouwt aan het welzijn van mensen, duurzame en goede woningen, de ontwikkeling van wijken en de kwalitatieve groei van de stad.

Woonstichting Centrada heeft als doel:

- het als Toegelaten Instelling uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting;
- het mede werkzaam zijn ten behoeve van door het Bestuur aan te wijzen doelgroepen;
- het realiseren van vernieuwende initiatieven in de volkshuisvesting, vooral met betrekking tot woon- en beheervormen, de architectuur en stedenbouw;
- al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

### 6.3 Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.



#### *Aanpassing onderhouds- en beheernorm voor de beleidswaarde*

Voor de verdeling van de indirecte kosten ten behoeve van de beleidswaarde is rekening gehouden met het Handboek Marktwaardering 2021 en de handleiding "toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2021". Op grond hiervan is de toerekening van indirecte kosten aan activiteiten ten behoeve van de beleidswaardeberekening gelijk aan die voor de winst-en-verliesrekening volgens de functionele indeling, met uitzondering van de kosten voor portfoliomanagement en assetmanagement. Die worden in de beleidswaardeberekening toegerekend aan de lasten verhuur en beheeractiviteiten.

De toerekening van indirecte kosten ten behoeve van beleidswaardeberekening is als volgt:

	2021	2020
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	44,5%	47,8%
Lasten onderhoudsactiviteiten	23,0%	24,2%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0,0%	0,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,2%
Overige organisatiekosten	21,2%	17,7%
Kosten omtrent leefbaarheid	11,2%	10,2%
	100,0%	100,0%

De bepaling van de onderhoudsnorm is in 2021 gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als in 2020. Voor 2021 en 2020 is rekening gehouden met de verwachte onderhoudsuitgaven voor 10 jaar, zoals die zijn verwerkt in de meerjarenbegroting. Dit is een afwijking van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', waarin uit wordt gegaan van de verwachte onderhoudsuitgaven voor 15 jaar. Centrada kiest voor deze afwijking omdat de onderhoudsuitgaven op een langere termijn met meer onzekerheid omgeven zijn.

Het normbedrag voor beheerlasten bedraagt € 984 (2020: € 953). Het normbedrag voor onderhoudslasten bedraagt € 2.395 (2020: € 2.536). De beleidswaarde wordt vermeld in de toelichting op de balans.

#### **6.4 Schattingswijzigingen**

Alle verhuurbare eenheden zijn opgenomen in complexen. De marktwaarde van het vastgoed wordt complexgewijs bepaald. Per 1 januari 2021 is de complexindeling aangepast. De aanleiding hiervoor was de wens om de complexen meer homogeen en geografisch geclusterd samen te stellen. Dit is van belang in het kader van de vastgoedsturing. De aanpassing is prospectief verwerkt in de jaarrekening.

De waarde van het vastgoed in de jaarrekening 2020 bedroeg € 1.276 miljoen. Indien de nieuwe complexindeling wordt toegepast op de waardering van het vastgoed in de jaarrekening 2020, zou deze waarde € 2 miljoen hoger zijn berekend. Dit is een effect van 0,2%.

#### **6.5 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;
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

#### **6.6 Financiële instrumenten**

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

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

## 7 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### 7.1 Vastgoedbeleggingen

#### 7.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (ultimo 2020: € 737,14). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, woningen die in het splitsingsvoorstel als te liberaliseren zijn aangemerkt en commercieel vastgoed.

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

#### Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs of lagere actuele waarde, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Centrada hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woonegelegenheden en parkeergelegenheden en de full-versie voor bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed.

Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor een positief verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een

taxateur (met toepassing van de full-versie van het waarderingshandboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

### 7.1.2 Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan ten minste drie van de vier volgende criteria:

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens en technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

### 7.1.3 Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Centrada en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Centrada. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenarió en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Centrada bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de gemeente Lelystad. Centrada hanteert in haar beleid een streefhuur van 75,9% van de maximaal redelijke huur (2020: 75,4%). Dit geldt voor de zelfstandige en onzelfstandige eenheden.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van Centrada en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Centrada hanteert een gemiddelde onderhoudsnorm van € 2.395 per VHE (2020: € 2.536).
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Centrada en zoals deze worden opgenomen onder de kop "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de resultatenrekening. Centrada hanteert een norm van € 984 per VHE (2020: € 953 per VHE).
- De gemiddelde discontovoet voor doorexploiteren woningen is 5,85% (2020: 6,34%).

De beleidswaarde van bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

#### **7.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

#### **7.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Subsidies met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs op het moment dat er een (voorlopige) subsidiebeschikking is ontvangen en uitsluitend indien voldaan wordt aan de in de subsidieregeling genoemde voorwaarden.

### **7.2 Materiële vaste activa**

#### **7.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het jaar na ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

#### **7.3 Voorraden**

De voorraden betreffen de voorraad onderhoudsmaterialen. Deze worden gezien het geringe belang gewaardeerd tegen een forfaitaire waarde.

#### **7.4 Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. De voorzieningen voor de huurdebiteuren worden gebaseerd op een statische benadering.

#### **7.5 Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

#### **7.6 Herwaarderingsreserve**

Centrada vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan. De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd.



De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs. Bij de bepaling van de historische kostprijs wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

## 7.7 Voorzieningen

### 7.7.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Centrada zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Centrada rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### 7.7.2 Voorziening voor latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, waaronder gemiste rente-aftrek op grond van de ATAD-richtlijn, in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Centrada, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief en de publicatie 'De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties' van 20 december 2019.

De latente belastingverplichtingen en -vorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,66%. De netto rente bestaat uit de voor Centrada geldende rente op langlopende leningen (3,58%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).



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

### 7.7.3 Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### 7.7.4 Voorziening voor pensioenen

Centrada heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Centrada en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste inschatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele markttrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Centrada beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Centrada, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2021 (en 2020) waren er voor Centrada geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premies.

### 7.7.5 Overige uitgestelde personeelsbeloningen

Overige uitgestelde personeelsbeloningen zijn die welke deel uitmaken van het beloningspakket, zoals beloningen wegens jubilea, tijdelijk verlof en dergelijke, met een langlopend karakter. Hierbij is sprake van opbouw van rechten. Gezien het geringe belang, kiest Centrada ervoor deze voorzieningen niet te waarderen.

## 7.8 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Centrada heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.



## 7.9 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.



## 8 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### 8.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging voor het niet-geliberaliseerd vastgoed is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 bedroeg dit maximumpercentage 0%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. Tevens is rekening gehouden met de aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

### 8.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van goederen en verlening van de diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. De opbrengsten worden verminderd met derwing wegens oninbaarheid. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### 8.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten, zoals lonen en salarissen van medewerkers die zich direct bezig houden met de verhuur van het vastgoed en van de klantenservice. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.16.

### 8.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.16.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

### 8.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat Centrada vastgoed heeft. Gedacht kan worden aan: onroerendzaakbelasting, verzekeringskosten en verhuurderheffing. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.16.



## 8.6 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van woningen verkocht onder voorwaarden die onder voorwaarden zijn teruggekocht en vervolgens zonder voorwaarden doorverkocht. Op de verkoopopbrengst van deze woningen wordt de boekwaarde in mindering gebracht. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

## 8.7 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 8.7.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

### 8.7.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

### 8.7.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

## 8.8 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de opbrengsten uit verhuur van opstellocaties voor zendmasten en de opbrengsten en kosten van beheer voor derden.

## 8.9 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

Deze worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijvingen van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in paragraaf 8.16.

## 8.10 Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden door de werknemers in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.16.

## 8.11 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar paragraaf 7.6.4. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.16.



### 8.12 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden conform de systematiek van toerekening die is toegelicht in paragraaf 8.16. De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

### 8.13 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.16.

### 8.14 Totaal van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

### 8.15 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Centrada heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen de woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met één jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Centrada heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### 8.16 Toerekening baten en lasten

De baten en lasten worden zoveel mogelijk direct aan de activiteiten in de winst-en-verliesrekening toegerekend. Voor de toerekening van de indirecte kosten wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Er is rekening gehouden met de handleiding "toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2021".

De toegepaste verdeelsleutel is aangepast ten opzichte van die van 2020. De aanpassingen zijn het gevolg van mutaties in de personele bezetting.

De toerekening van indirecte kosten aan activiteiten is als volgt:

	2021	2020
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	36,7%	36,5%
Lasten onderhoudsactiviteiten	23,0%	22,6%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0,0%	0,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,2%
Overige organisatiekosten	29,0%	30,0%
Kosten omtrent leefbaarheid	11,2%	10,7%
	<hr/> 100,0%	<hr/> 100,0%

De verdeelsleutels worden jaarlijks opnieuw beoordeeld.

## 9 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen en ontvangen en betaalde interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.



## 10 Toelichting op de balans

Voor zover niet anders vermeld, luiden alle bedragen x € 1.000.

### 10.1 Vastgoedbeleggingen

#### 10.1.1 Vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
1 januari 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	482.605	49.017	531.621
Cumulatieve herwaarderingen	678.455	72.813	751.268
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-7.218	-	-7.218
Herclassificatie herwaarderingen ultimo 2020	363	-	363
Herclassificatie bijzondere waardeverminderingen ultimo 2020	-363	-	-363
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.153.841</b>	<b>121.830</b>	<b>1.275.671</b>
Mutaties:			
Investerings - initiële verkrijgingen	5	-	5
Investerings - oplevering nieuwbouw	41.259	-	41.259
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	1.170	258	1.428
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties en overnames	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-605	-	-605
Effecten vanwege deconsolidaties	-	-	-
Subsidies	-	-	-
Overboekingen van / naar voorraden	-	-	-
Overboeking DAEB naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.214	3.214	-
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-	-	-
Overboeking niet-DAEB naar DAEB-vastgoed in exploitatie	3.805	-3.805	-
Aanpassing marktwaarde	121.198	13.826	135.024
Overige mutaties	-	-	-
Totaal mutaties 2021	163.618	13.494	177.111
31 december 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	524.631	49.495	574.127
Cumulatieve herwaarderingen	798.671	85.828	884.499
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-5.843	-	-5.843
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>1.317.459</b>	<b>135.323</b>	<b>1.452.782</b>

Per 31 december 2021 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 884,5 miljoen. Deze heeft voor € 798,7 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 85,8 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

#### Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RITV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)- methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde van woonegelegenheden en parkeervoorzieningen is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

In de navolgende tabel is op type niveau aangegeven wat de disconteringsvoet en exit yield is voor uitponden en doorexpluiten.

Disconteringsvoet				
	2021		2020	
	Uitponden	Doorexpluiten	Uitponden	Doorexpluiten
Woningen	6,41%	5,85%	6,95%	6,34%
Parkeren	6,69%	6,66%	7,00%	7,02%
BOG/MOG/ZOG (harde huren)	n.v.t.	6,21%	n.v.t.	6,43%
BOG/MOG/ZOG	n.v.t.	7,48%	n.v.t.	8,18%

Exit Yield				
	2021		2020	
	Uitponden	Doorexpluiten	Uitponden	Doorexpluiten
Woningen	4,47%	5,11%	6,01%	5,61%
Parkeren	6,45%	7,02%	4,96%	11,79%
BOG/MOG/ZOG (harde huren)	n.v.t.	7,69%	n.v.t.	7,83%
BOG/MOG/ZOG	n.v.t.	8,88%	n.v.t.	9,45%

Bij het bepalen van de marktwaarde voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Naam waarderingscomplex	Markthuur		Bijzondere omstandigheden		Disconteringsvoet	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Neringweg (Combinatiegebouw) MOG	57.456	54.432	-	-	7,46%	7,96%
Stavorenstraat ZORG	262.100	255.400	-	-	6,96%	7,21%
Merenbuurt MOG	31.536	29.784	-	-	5,46%	5,96%
Ravelijn ZORG	782.800	743.000	-	-	6,96%	7,21%
Rode Klif BOG/MOG	80.640	80.640	-	-	8,46%	8,46%
Rode Klif ZORG	364.400	355.000	-	-	6,21%	6,46%
Jol ZORG	236.100	229.900	-	-	5,46%	5,71%
Overcinge ZORG	105.800	103.100	-	-	6,46%	6,46%
Hanzeborg ZORG	847.600	821.400	-	-	5,21%	5,46%
Hanzeborg BOG	321.940	309.085	-	-	6,21%	6,21%
De Bolder ZORG	360.200	350.800	-	-	6,46%	6,71%
Lubeckstraat ZORG	267.400	260.400	-	-	5,96%	6,21%
Hoek van het IJ / Marderhoek	3.510	3.240	-	-	6,21%	6,21%
Lars en Lilly MOG	16.830	-	-	-	5,96%	-

In 2021 (en 2020) heeft de taxateur de locaties beoordeeld waarbij naar de functionaliteit en alternatieve aanwendbaarheid van de locaties en/of gebouwen is gekeken. Daarbij is geen gebruik gemaakt van de parameter bijzondere omstandigheden.

Naam waarderingscomplex	Mutatie- en verkoopkans		Onderhoud		Exit Yield	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Neringweg (Combinatiegebouw) MOG	100%	100%	3.341	3.113	8,00%	8,25%
Stavorenstraat ZORG	100%	100%	21.563	21.509	8,50%	8,50%
Merenbuurt MOG	100%	100%	2.812	2.611	6,50%	6,75%
Ravelijn ZORG	100%	100%	51.483	48.760	9,00%	9,00%
Rode Klif BOG/MOG	100%	100%	8.976	8.339	10,00%	10,00%
Rode Klif ZORG	100%	100%	22.896	23.857	7,50%	7,50%
Jol ZORG	100%	100%	30.577	29.343	6,00%	6,00%
Overcinge ZORG	100%	100%	9.394	8.123	7,00%	7,00%
Hanzeborg ZORG	100%	100%	92.374	93.255	7,25%	7,25%
Hanzeborg BOG	100%	100%	31.655	31.957	7,50%	7,50%
De Bolder ZORG	100%	100%	19.956	20.042	8,25%	8,25%
Lubeckstraat ZORG	100%	100%	23.748	22.781	8,00%	8,00%
Hoek van het IJ / Marderhoek	100%	100%	104	97	7,00%	7,00%
Lars en Lilly MOG	100%	-	1.489	-	8,30%	-

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en zorg vastgoed	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG (exclusief BTW)	6,00	5,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG (inclusief BTW)	7,30	7,00
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZORG (inclusief BTW)	9,70	9,30
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG (exclusief BTW)	10,10	9,70
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG (inclusief BTW)	12,20	11,80
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZORG (inclusief BTW)	12,20	11,80
Achterstallig onderhoud per VHE		-
Beheerkosten BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%
Beheerkosten MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%
Beheerkosten ZORG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG (% van de WOZ)	0,12%	0,12%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten MOG (% van de WOZ)	0,12%	0,12%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZORG (% van de WOZ)	0,33%	0,34%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6

Jaarlijks wordt het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed in exploitatie getaxeerd door 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 Centrada en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

De waarderingscomplexen zijn voor de woongelegenheden bepaald aan de hand van de geografische locatie in combinatie met het type (ééngezinwoning of meergezinwoning). Voor bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZORG) is aansluiting gezocht bij de geografische locatie in combinatie met het gebruik (BOG/ MOG/ ZORG). De indeling van de parkeervoorzieningen is gebaseerd op de geografische locatie.

### Overig

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. Alle eenheden zijn collectief verzekerd tegen een premie van € 30 per eenheid (2020: € 15). Met de indexclausule wordt automatisch onderverzekering voorkomen en is er geen sprake van een herbouwwaardebepaling bij Centrada.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 8.882 (2020: 8.488) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.119 (2020: 1.126) verhuureenheden opgenomen. Dit kan als volgt worden gespecificeerd:

	DAEB		niet-DAEB		Totaal	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Woningen	8.508	8.118	754	761	9.262	8.879
MOG	13	11	-	-	13	11
BOG	9	9	5	5	14	14
Woonwagens	8	8	-	-	8	8
Intramuraal (Zorg)	344	342	-	-	344	342
Parkeergelegenheden	-	-	360	360	360	360
Totaal	8.882	8.488	1.119	1.126	10.001	9.614

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van het DAEB-vastgoed in exploitatie is € 1.292,2 miljoen (2020: € 1.162,7 miljoen). De WOZ-waarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is € 132,1 miljoen (2020: € 120,8 miljoen).

Verloopoverzicht marktwaarde

	DAEB	niet-DAEB
<b>Marktwaarde 31-12-2020</b>	<b>1.153.841</b>	<b>121.830</b>
<i>Voorraadmutaties</i>		
Verkoop	-605	-
Nieuwbouw	46.913	-
Aankoop	-	-
Classificatiewijzigingen	591	-591
Overige mutaties		
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<i>46.899</i>	<i>-591</i>
<i>Methodische wijzigingen handboek en software</i>		
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	13.586	2.649
Overdrachtskosten	-64.556	-6.890
<i>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</i>	<i>-50.971</i>	<i>-4.241</i>
<i>Mutatie objectgegevens</i>		
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	3	-
Contractuur en leegstand	-1.036	-111
Maximaal redelijke huur	2.367	-
WOZ-waarde	27.455	3.349
Achterstallig onderhoud	121	1
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	1.029	72
Mutatiekans	-3.853	202
Complexdefinitie en verkooprestricties	1.724	-127
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>	<i>27.810</i>	<i>3.385</i>
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>		
Markthuur na validatie	-4.242	-1.130
Disconteringsvoet na validatie	50.809	7.216
<i>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>	<i>46.567</i>	<i>6.086</i>
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>		
Macro-economische parameters	11.317	1.053
Liberalisatiegrens	-2.534	-194
Reguliere huurstijging	-1.914	-208
Markthuur	2.687	35
Leegwaardestijging	58.861	5.422
Splitsings- en verkoopkosten	292	36
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-24.737	-2.045
Beheerkosten	-1.196	-118
Belastingen en verzekeringen	3.030	298
Verhuurderheffing	26.304	2.258
Disconteringsvoet	21.185	2.316
Exit yield	17	-
<i>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>	<i>93.312</i>	<i>8.854</i>
<b>Marktwaarde 31-12-2021</b>	<b>1.317.459</b>	<b>135.323</b>

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie stijgt met € 163,8 miljoen. Dit is grotendeels het gevolg van aanpassingen buiten de invloedssfeer van Centrada. De methodische wijzigingen handboek en software, parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek en parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen laat een stijging zien van € 88,9 miljoen zien. De overige stijging komt vooral door oplevering nieuwbouw (€ 46,9 miljoen) en mutatie WOZ-waarde (€ 27,5 miljoen).

De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie stijgt met € 13,5 miljoen. Dit is ook grotendeels het gevolg van aanpassingen buiten de invloedssfeer van Centrada. De methodische wijzigingen handboek en software, parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek en parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen laat een stijging zien van € 10,7 miljoen zien. De overige stijging komt vooral door de mutatie WOZ-waarde (€ 3,3 miljoen).

Omdat Centrada niet handelt als een commerciële belegger, zullen deze waarden in de praktijk niet worden gerealiseerd. Centrada kiest bijvoorbeeld voor betaalbare huren, in plaats van de veel hogere markthuren.

#### *Beleidswaarde*

Omdat de doelstelling van Centrada is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Centrada en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed uitgaande van dit beleid.

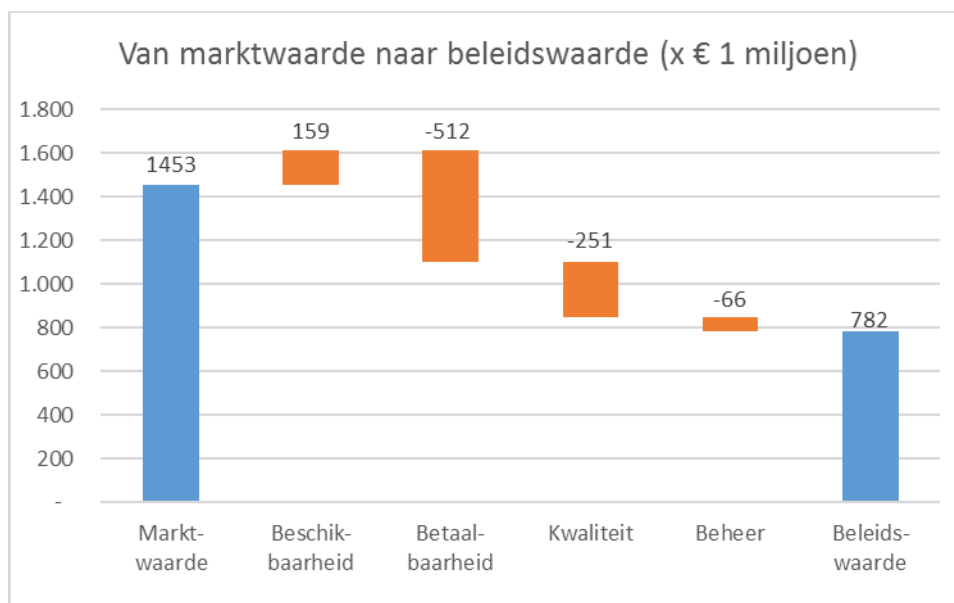
De beleidswaarde van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed in exploitatie is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 713,6 miljoen (2020: € 528,1 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 68,4 miljoen (2020: € 56,4 miljoen).

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid: Voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd
- Betaalbaarheid: De markthuur wordt vervangen door de beleidshuur
- Kwaliteit: De marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de eigen onderhoudsnorm
- Beheer: De marktnorm voor beheer wordt vervangen door de eigen beheernorm.

Op basis van de onderstaande watervalgrafiek wordt het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde weergegeven. De gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen voor de bepaling van de beleidswaarde zijn opgenomen.



De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven.

	DAEB-vastgoed	niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde per 31-12-2021	1.317.459	135.323
Afslag wegens beschikbaarheid	145.076	13.842
Afslag wegens betaalbaarheid	-464.739	-47.748
Afslag wegens kwaliteit	-223.109	-28.338
Afslag wegens beheer	-61.039	-4.651
Beleidswaarde per 31-12-2021	<u>713.648</u>	<u>68.428</u>

#### Sensitiviteitsanalyse

Om inzicht te geven in de effecten van de redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de beleidswaarde, is de volgende sensitiviteitsanalyse opgenomen. De afwijkingen hebben alleen effect op de woonegelegenheden.

Parameter	Gehanteerd in Beleidswaarde	Mogelijke afwijking	Effect op Beleidswaarde
Streefhuur	Conform beleid	+ € 25	+ 58,9 miljoen
Beheernorm	Conform beleid	+ € 100	-/- 29,4 miljoen
Onderhoudsnorm	Conform beleid	+ € 100	-/- 29,3 miljoen
Disconteringsvoet	Conform handboek 2021	+ 0,5%	-/- 70,5 miljoen

### 10.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het volgende schema samengevat:

	2021	2020
Verkrijgingsprijzen	1.600	1.735
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-139	-284
Boekwaarde per 1 januari	1.461	1.451
Mutaties:		
Terugkopen	-	-135
Herwaarderingen	139	145
	139	10
Verkrijgingsprijzen	1.600	1.600
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-139
Boekwaarde per 31 december	1.600	1.461

De portefeuille Verkocht onder Voorwaarden omvat 10 woningen. Er zijn in 2021 geen woningen verkocht of teruggekocht conform Verkocht onder Voorwaarden. De WOZ-waarde van het bezit verkocht onder voorwaarden bedraagt per waarde peildatum 1 januari 2021 € 2,1 miljoen (1 januari 2020: € 1,9 miljoen).

### 10.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021	2020
Verkrijgingsprijzen	23.558	6.211
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.040	-739
Boekwaarde per 1 januari	21.518	5.472
Mutaties:		
Investerings	24.166	32.099
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-44.914	-14.751
Vrijval waardeveranderingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	2.221	724
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-1.757	-2.025
Saldo	-20.284	16.046
Verkrijgingsprijzen	2.810	23.558
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.576	-2.040
Boekwaarde per 31 december	1.234	21.518

De mutaties in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het bovenstaande schema samengevat. Het vastgoed in ontwikkeling betreft ultimo 2021 de volgende projecten:

- Hanzeborg uitbreiding 40 meergezinswoningen (in uitvoering);
- Campus Midden fase 1 Grietenij 27 meergezinswoningen (in uitvoering);
- Campus Midden overige fases 275 meergezinswoningen (in ontwikkeling);
- Warande woonzorgzone 86 meergezinswoningen (in ontwikkeling).

## 10.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het volgende schema samengevat:

	2021	2020
Verkrijgingsprijzen	8.884	8.575
Cumulatieve afschrijvingen	-4.420	-3.858
Boekwaarde per 1 januari	4.465	4.718
Mutaties:		
Investeringsen	198	606
Desinvesteringen (Verkrijgingsprijs)	-18	-297
Afschrijvingen	-891	-859
Desinvesteringen (Afschrijvingen)	18	297
	-693	-253
Verkrijgingsprijzen	9.064	8.884
Cumulatieve afschrijvingen	-5.293	-4.420
Boekwaarde per 31 december	3.771	4.465

De boekwaarde van het bedrijfspand bedraagt ultimo 2021 € 2,2 miljoen (2020: € 2,3 miljoen). De getaxeerde marktwaarde van het bedrijfspand bedraagt ultimo 2021 € 0,3 miljoen (2020: € 0,2 miljoen). De WOZ-waarde van het bedrijfspand op peildatum 1 januari 2021 is € 1,6 miljoen (1 januari 2020: € 1,6 miljoen).

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, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Kantoorgebouwen: 30 jaar
- Automatisering: 3 tot 7 jaar
- Bedrijfsauto's: 6 jaar
- Inventaris kantoor: 10 jaar

## 10.3 Voorraden

	2021	2020
Overige voorraden	25	25

## 10.4 Vorderingen

### 10.4.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
Huurdebiteuren	474	392
Af: voorziening wegens oninbaarheid	326	254
<i>Totaal huurdebiteuren</i>	148	137

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2021 is 0,68% van de netto jaarhuur (2020: 0,58%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	254	420
Dotatie ten laste van de exploitatie	265	-3
Afgeboekte oninbare posten	-194	-163
Boekwaarde per 31 december	326	254

#### 10.4.2 Overheid

	2021	2020
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland	1.950	1.300
Gemeente Lelystad	28	-
<i>Totaal te vorderen overheid</i>	1.978	1.300

De vordering op de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heeft betrekking op de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw voor 45 opgeleverde nieuwbouweenheden aan de Waddenlaan en 33 opgeleverde nieuwbouweenheden aan Het Zwin. De vordering uit 2020 van € 1,3 miljoen is in 2021 in mindering gebracht op de aangifte verhuurderheffing.

De vordering op de gemeente Lelystad heeft betrekking op huurderiving wegens leegstand van woningen die op verzoek van de gemeente beschikbaar worden gehouden.

#### 10.4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
Vennootschapsbelasting	13.073	44

De post te vorderen vennootschapsbelasting van € 13.073.000 bestaat uit het volgende bedrag:

- Te vorderen vennootschapsbelasting 2018-2021 € 13.073.000 (onzekere vordering).

Centrada dient aangiften vennootschapsbelasting in conform standpunten waarover overeenstemming is met de Belastingdienst. De onderwerpen waarover verschil van inzicht bestaat, worden ingebracht in bezwaar tegen de definitieve aanslag. Centrada acht het waarschijnlijk dat zij op deze onderwerpen in het gelijk zal worden gesteld. Daarom is hiervoor een vordering opgenomen, die voldoet aan de voorschriften voor een onzekere belastingvordering.

De verschillen van inzicht hebben betrekking op drie onderwerpen. Dit zijn de vorming en vrijval van een voorziening groot onderhoud, de verwerking van subsidies uit hoofde van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing en de afzonderlijke afschrijving op zonnepanelen.

#### 10.4.4 Overige vorderingen

	2021	2020
Overige vorderingen	5	145

#### 10.4.5 Overlopende activa

	2021	2020
Vooruitbetaalde kosten	387	242
Te factureren	-	177
Voorschot honorarium Deurwaarder.com	198	240
Overige	32	6
<i>Totaal overlopende activa</i>	<u>617</u>	<u>665</u>

#### 10.5 Liquide middelen

	2021	2020
Kas	1	3
Rekening-courant banken	10.697	7.012
Deposito's	1	1
Kruisposten	-0	0
<i>Totaal liquide middelen</i>	<u>10.699</u>	<u>7.016</u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

#### 10.6 Eigen Vermogen

	2021	2020
Overige reserves	89.114	130.912
Herwaarderingsreserve	884.499	751.268
Resultaat na belasting van het boekjaar	140.987	91.433
<i>Eigen vermogen</i>	<u>1.114.600</u>	<u>973.612</u>

##### *Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020*

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 3 mei 2021. De vergadering van de Raad van Commissarissen heeft het resultaat over 2020 toegevoegd aan de overige reserves, conform het daartoe gedane voorstel.

##### *Voorstel resultaatbestemming 2021*

De directie stelt de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2021 geheel toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

### Herwaarderingsreserve

	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1-1-2021	678.455	72.813	751.268
Realisatie uit hoofde van verkoop	-418	-	-418
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	119.876	14.655	134.530
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-53	-828	-881
Herclassificaties	812	-812	-
Overige mutaties	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2021	798.671	85.828	884.499

Per 31 december 2021 is € 884,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020: € 751,3 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 670,7 miljoen (2020: € 691,1 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Centrada niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Centrada. De mogelijkheden voor Centrada om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Centrada is duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Centrada.

### Overige reserves

	2021	2020
Stand 1 januari	130.912	107.481
Resultaat van het voorgaande jaar	91.433	106.134
Realisatie uit herwaardering	-133.231	-82.703
Stand 31 december	89.114	130.912

## 10.7 Voorzieningen

### 10.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

	2021	2020
Stand 1 januari	9.005	4.051
Vrijval	-504	-2.385
Dotaties	3.469	9.365
Onttrekkingen	-1.757	-2.025
Saldo	1.209	4.955
Stand 31 december	10.214	9.005

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings heeft betrekking op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Dit betreft de projecten 40 woningen uitbreiding Hanzeborg en 302 woningen Campus Midden.

De marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is bepaald op basis van de basisvariant conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

### 10.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	9.371	10.140
Dotaties	-940	-
Onttrekkingen	-371	-769
Stand 31 december	8.060	9.371

De specificatie van deze post is als volgt:

	2021	2020
Latentie niet aftrekbare rente (ATAD)	-1.083	-715
Latentie agio Vestia lening	-572	-
Latentie disagio leningen	343	356
Latentie voorziening groot onderhoud	9.372	9.730
Latentie verkopen	-	-
	8.060	9.371

De latente belastingverplichtingen zijn in de balans gesaldeerd met de latente belastingvorderingen.

	Nominale waarde	Contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend	Resterende looptijd
Latentie niet aftrekbare rente (ATAD)	-1.329	-1.083	0	-1.083	10 jaar
Latentie agio Vestia lening	-579	-572	-572	0	1 jaar
Latentie disagio leningen	390	343	39	304	10 jaar
Latentie voorziening groot onderhoud	13.115	9.372	639	8.733	46 jaar
Stand per 31 december 2021	11.597	8.060	106	7.954	

Van de voorziening wordt een bedrag van € 106.000 (2020: € 1.102.000) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in latente belastingvorderingen en -verplichtingen.

De disconteringsvoet die is gebruikt om de latenties contant te maken, is opgebouwd uit de gemiddelde rente op langlopende leningen (3,58%) gecorrigeerd met het effect van het tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8%. De disconteringsvoet bedraagt 2,66% (2020: 2,93%). De latenties zijn tegen contante waarde gewaardeerd.

#### *Latentie niet aftrekbare rente (ATAD)*

Vanaf het fiscale jaar 2019 is de renteaftrek beperkt tot 30% van het fiscale EBITDA. Centrada mist hierdoor fiscale rente-aftrek vanaf 2019. Volgens de fiscale meerjarenbegroting kan deze aftrek vanaf 2028 worden ingehaald. De nog te compenseren renteaftrek bedraagt € 5.315.000. Deze latentie is gesaldeerd met de passieve latenties.

Deze latentie hangt samen met de standpunten die Centrada in bezwaar inbrengt tegen de aanslagen vennootschapsbelasting. De daarmee verbonden belastingvorderingen kwalificeren als een onzekere belastingvordering. Deze latentie is daarmee ook een onzekere belastingvordering.

#### *Latentie agio Vestia lening*

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering. In 2022 komt een bedrag van € 2.246.000 ten laste van het fiscale resultaat. Deze latentie is gesaldeerd met de passieve latenties.

#### *Latentie disagio leningen*

De waardering van de leningportefeuille op de fiscale openningsbalans van 2008 wijkt af van die op de commerciële openningsbalans. Dit waardeverschil komt in gelijke delen tot afwikkeling gedurende de resterende looptijd van de leningportefeuille. Er is een passieve latentie gevormd voor het resterende disagio van de leningportefeuille. De omvang van het waarderingsverschil is € 1.512.000.

#### *Latentie voorziening groot onderhoud*

De onderhoudsvoorziening is fiscaal gevormd. Met de Belastingdienst is overeenstemming over de wijze van berekenen tot en met 2020. In 2021 wordt de voorziening in bezwaar tegen de aanslag vennootschapsbelasting opgevoerd. De nominale waarde van de voorziening groot onderhoud bedraagt € 50.833.000.

Deze latentie hangt samen met de standpunten die Centrada in bezwaar inbrengt tegen de aanslagen vennootschapsbelasting. De daarmee verbonden belastingvorderingen kwalificeren als een onzekere belastingvordering. Deze latentie is daarmee ook een onzekere belastingverplichting.

#### *Latentie afschrijving kantoorpand en overige afschrijvingen ten dienste van exploitatie*

Het eigen kantoorpand wordt gewaardeerd op historische kostprijs onder aftrek van afschrijvingen met een restwaarde van € nihil. De fiscale restwaarde is gelijk aan de WOZ-waarde. Het commerciële afschrijvingspotentieel is groter dan het fiscale afschrijvingspotentieel (verschil van € 1.558.000).

Voor de overige activa ten dienste van exploitatie mag zowel commercieel als fiscaal tot nihil afgeschreven worden, waarbij de fiscale afschrijvingsstermijnen in bepaalde gevallen langer zijn. Omdat de fiscale boekwaarde hoger is, is het fiscale afschrijvingspotentieel groter dan het commerciële afschrijvingspotentieel (verschil van € 1.710.000).

Voor de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is sprake van een tijdelijk waarderingsverschil dat zou moeten leiden tot een belastinglatentie in de jaarrekening. Het saldo van de waarderingsverschillen tendeeft echter naar € nihil.

### *Vastgoed bestemd voor doorexplotatie*

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 118.933.000. Door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling tendeert de contante waarde van de latentie naar € nihil.

### *Vastgoed bestemd voor verkoop*

De fiscale waarde van de bestaande portefeuille wijkt af van de waarde in de jaarrekening. Dit verschil wordt gerealiseerd bij verkoop van een woning. Voor de fiscale gevolgen van dit waardeverschil zou een voorziening getroffen moeten worden. Centrada maakt gebruik van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. Hierdoor wordt de fiscale winst in mindering gebracht op de stichtingskosten van nieuwbouwwoningen. Het waardeverschil komt hierdoor nooit tot realisatie. Om die reden is de latentie niet gewaardeerd.

### *Fiscaal afschrijvingspotentieel*

Er is sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde. Voor de vraag of dit afschrijvingspotentieel moet worden gewaardeerd is ook de marktwaarde in de commerciële jaarrekening van belang.

Bij Centrada is de marktwaarde van het bezit hoger dan de fiscale waarde. Hierdoor komt het fiscale afschrijvingspotentieel pas in de verre toekomst tot afwikkeling en wordt de latentie niet gewaardeerd.

### **10.7.3 Overige voorzieningen**

	2021	2020
Stand 1 januari	42	42
Dotatie	222	7
Onttrekkingen	-33	-6
<i>Totaal overige voorzieningen per 31 december</i>	<u>231</u>	<u>42</u>

De overige voorzieningen hebben voor € 9.000 betrekking op een reservering voor de vervanging van de inventaris in een gemeenschappelijke ruimte in complex. De verwachte looptijd is één jaar.

Het restant van de voorziening, ter grootte van € 222.000, heeft betrekking op de verplaatsingskosten van tijdelijke woningen. De resterende looptijd is veertien jaar.

## 10.8 Langlopende schulden

### 10.8.1 Schulden aan banken

	Leningen banken
<i>Stand per 1 januari</i>	
Nominale waarde	365.638
Cumulatieve aflossingen	<u>-60.546</u>
Schuldrestant per vervaldatum	305.092
Kortlopende schulden	<u>-5.907</u>
Schuldrestant op balansdatum	<u><u>299.185</u></u>
 <i>Mutaties</i>	
Opgenomen leningen	27.383
Geheel afgeloste leningen	-
Reguliere aflossing	<u>-5.907</u>
<i>Mutatie vervaldatum</i>	<u><u>21.476</u></u>
 <i>Stand per 31 december</i>	
Nominale waarde	393.021
Cumulatieve aflossingen	<u>-66.453</u>
Schuldrestant per vervaldatum	326.568
Aflossingsverplichting 2022	<u>-27.445</u>
Schuldrestant op balansdatum	<u><u>299.123</u></u>

#### *Marktwaarde*

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2021 € 447,2 miljoen (2020: € 473,7 miljoen). Hierbij zijn de kasstromen van de individuele leningen contant gemaakt tegen de IRS-curve van 31 december 2021. De basisrenteleningen zijn bij de eerstvolgende spreadherziening doorgerekend met 0 basispunten voor de liquiditeitsopslag.

#### *Leningruil Vestia*

Centrada heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.891.000 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.891.000, een looptijd van 40 jaar en een vast niet marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 7.382.000. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

#### *Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)*

Voor alle langlopende leningen is borging verstrekt door het WSW.

#### *Rente- en kasstroomrisico*

Hierna is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd. De resterende looptijd voor annuïtaire leningen is bepaald op het jaar waarin de laatste termijn wordt voldaan.

Rentepercentages	Saldo	Renteherzieningsperiode	Saldo	Resterende looptijd	Saldo
Roll over	10.000	Geen	216.568	< 1 jaar (kortlopend)	21.000
< 0%	49.500	van 1 tot 3 maanden	10.000	van 1 tot 5 jaar	32.000
0% - 1%	7.221	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 5 tot 10 jaar	78.051
1% - 2%	17.681	van 1 tot 5 jaar	47.200	van 10 tot 15 jaar	-
2% - 3%	60.700	van 5 tot 10 jaar	52.800	van 15 tot 20 jaar	18.373
3% - 4%	39.300	> 10 jaar	-	> 20 jaar	177.143
4% - 5%	28.382				
5% - 6%	84.983				
> 6%	28.800				
	<b>326.568</b>		<b>326.568</b>		<b>326.568</b>

## 10.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.066	1.193
Waardevermeerderingen/verminderingen	256	165
Boekwaarde per 1 januari	1.321	1.358
Mutaties:		
Teruggekochte woningen	-	-127
Opwaarderingen	84	90
	84	-37
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.066	1.066
Waardevermeerderingen/verminderingen	339	256
Boekwaarde per 31 december	<b>1.405</b>	1.321

De terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die conform de Koopgarantbepalingen zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

## 10.9 Kortlopende schulden

### 10.9.1 Schulden aan overheid

	2021	2020
Gemeente Lelystad	-	2

### 10.9.2 Schulden aan banken

	2021	2020
Banken	27.445	5.907

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden.

### 10.9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	2021	2020
Leveranciers en handelskredieten	1.989	2.940

De daling is het gevolg van een afname van de openstaande facturen voor vastgoed in ontwikkeling.

### 10.9.4 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2021	2020
Omzetbelasting	855	2.223
Vennootschapsbelasting	10.682	-
Loonheffingen	-	-
Pensioenen	86	-
Sociale premies	-	-
<i>Totaal schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen</i>	<i>11.623</i>	<i>2.223</i>

De post te betalen vennootschapsbelasting van € 10.682.000 bestaat uit de volgende bedragen:

- Te betalen vennootschapsbelasting 2018 € 78.000
- Te betalen vennootschapsbelasting 2019 € 54.000
- Te vorderen vennootschapsbelasting 2020 € 45.000
- Te betalen vennootschapsbelasting 2021 € 10.595.000

De schulden ter zake van loonheffingen en sociale premies zijn € nihil, omdat deze in 2021 volledig zijn betaald.

### 10.9.5 Overlopende passiva

	2021	2020
Niet vervallen rente geldleningen	5.217	5.443
Nog te ontvangen facturen	3.791	1.408
Vooruitontvangen huren	1.240	1.146
Vooruitontvangen bijdrage exploitatie	437	471
Nog te betalen afrekeningen servicekosten	87	186
Reservering vakantiedagen en overuren	237	183
Nog te ontvangen facturen eigen risico verzekeringen	233	-
<i>Totaal overlopende passiva</i>	<i>11.242</i>	<i>8.837</i>

## 10.10 Financiële instrumenten

### 10.10.1 Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Centrada onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten niet toegestaan.

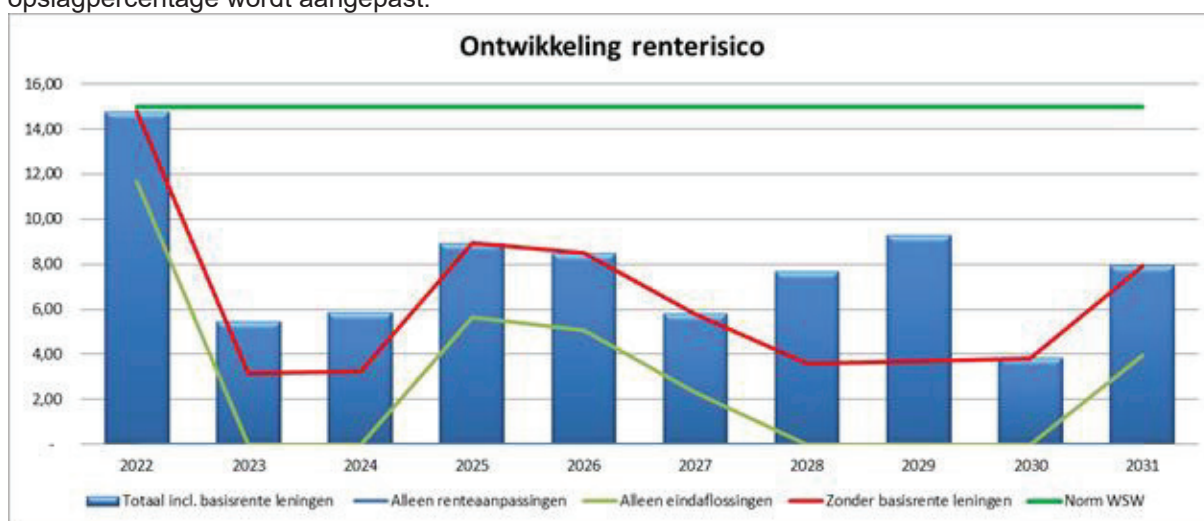
### 10.10.2 Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van de groep te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren. Centrada loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken). Centrada maakt geen gebruik van hedge instrumenten om het renterisico te mitigeren.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Centrada risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Centrada risico's over de marktwaarde. Van de totale leningportefeuille heeft € 10 miljoen een variabele rente en € 317 miljoen een vaste rente.

Het renterisico vanuit de leningenportefeuille wordt bepaald door de aflossingen en de rente conversies. Het WSW heeft als maatstaf voor alle geborgde leningen van de sector de norm van 15% vastgesteld. Centrada hanteert deze norm voor de interne beoordeling van het renterisico.

Het geprojecteerde renterisico is hierna in- en exclusief de basisrenteleningen weergegeven. Het risico voor aanpassingen van het opslagpercentage (spread) van basisrenteleningen is voor 50% in de berekeningen meegenomen conform het WSW uitgangspunt. Bij dit leningtype is het risico beperkt, omdat de basisrente voor de duur van de gehele looptijd vaststaat en slechts het opslagpercentage wordt aangepast.



### 10.10.3 Liquiditeitsrisico

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

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. Centrada beschikt over een rekening-courantfaciliteit van € 2 miljoen (2020: € 2 miljoen), waarmee onverwachte liquiditeitsschommelingen kunnen worden opgevangen. Van deze faciliteit is in 2021 en 2020 geen gebruik gemaakt.

### 10.10.4 Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidsseisen.

## 10.11 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### 10.11.1 WSW obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een hoofdsom van € 7.868.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op

basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

#### **10.11.2 Aangegane verplichtingen nieuwbouw en planmatig onderhoud**

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen tot een bedrag van € 12.086.000 aangegaan ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling en in exploitatie. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling binnen 1 jaar na balansdatum.

#### **10.11.3 Aangegane verplichtingen verplaatsen woningen**

Er is een contractuele verplichting om verplaatsbare woningen na afloop van de vergunningstermijn te verplaatsen naar een nader te bepalen locatie. Dit heeft betrekking op 152 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte in het complex 'wonen bij Lars' en 147 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte in het complex 'wonen bij Lily'.

De verplaatsingskosten bedragen € 6.327.772 (prijspeil 2036). Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in 2036.

#### **10.12 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, die nadere informatie geven over de toestand op balansdatum.



## 11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### 11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 11.1.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	62.695	59.870
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	460	452
	<u>63.154</u>	<u>60.322</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	310	248
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	32	5
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>62.812</u>	<u>60.069</u>
<i>Huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	6.142	6.451
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	304	297
	<u>6.446</u>	<u>6.747</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	28	26
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-2	-5
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>6.421</u>	<u>6.726</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>69.233</u>	<u>66.796</u>

De huuropbrengsten zijn met € 2,4 miljoen gestegen. De in 2021 opgeleverde nieuwbouwwoningen leiden tot een stijging van € 0,6 miljoen. De in 2020 opgeleverde huurwoningen, die in 2021 het hele jaar zijn verhuurd, leiden tot een stijging van € 0,9 miljoen.

De huur van een intramuraal zorgcomplex is na een verbouwing verhoogd met € 0,3 miljoen.

Het restant van de stijging van de huurinkomsten bestaat uit het saldo van huurharmonisaties en de in 2021 doorgevoerde eenmalige huurverlaging. Er is geen collectieve huurverhoging doorgevoerd.

#### 11.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	1.393	1.274
Af: vergoedingsderiving	20	10
Totaal vergoedingen	<u>1.373</u>	<u>1.265</u>

#### 11.1.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>1.402</u>	<u>1.441</u>

#### 11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	2.361	2.382
Toegerekende overige organisatiekosten	790	764
Toegerekende afschrijvingen	327	314
Overig	279	241
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.756	3.701

Van de indirecte kosten wordt 36,7% (2020: 36,5%) toegerekend aan lasten verhuur en beheeractiviteiten, te weten € 3,5 miljoen (2020: 3,5 miljoen). De post overig ter grootte van € 0,3 miljoen bestaat uit de bijdrage aan de VvE's.

#### 11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Onderhoudslasten (niet Cyclisch)	17.568	13.789
Onderhoudslasten (Cyclisch)	984	1.182
Toegerekende personeelskosten	1.479	1.475
Toegerekende overige organisatiekosten	495	473
Toegerekende afschrijvingen	205	194
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	20.732	17.113

Van de indirecte kosten wordt 23,0% (2020: 22,6%) verdeeld naar lasten onderhoudsactiviteiten, te weten € 2,2 miljoen (2020: € 2,1 miljoen).

De onderhoudslasten zijn met € 3,6 miljoen gestegen. Dit wordt voor € 3,0 miljoen veroorzaakt door planmatig onderhoud. In 2021 zijn meer projecten uitgevoerd ten opzichte van 2020, vandaar de stijging. Het mutatieonderhoud is gestegen met € 1,0 miljoen. Het klachtenonderhoud is met € 0,5 miljoen gedaald. De doorbelasting voor indirecte kosten is gestegen met € 0,1 miljoen.

	2021	2020
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB- vastgoed in exploitatie	18.605	16.216
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	2.127	896
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	20.732	17.113

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2021	2020
Planmatig onderhoud	8.466	6.513
Mutatieonderhoud	5.879	4.870
Klachtenonderhoud	2.283	2.692
Toegerekende personeelskosten	1.342	1.327
Toegerekende overige organisatiekosten	449	426
Toegerekende afschrijvingen	186	175
Totaal onderhoudslasten DAEB	18.605	16.002

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2021	2020
Planmatig onderhoud	1.281	182
Mutatieonderhoud	426	385
Klachtenonderhoud	217	330
Toegerekende personeelskosten	138	147
Toegerekende overige organisatiekosten	46	47
Toegerekende afschrijvingen	19	19
<b>Totaal onderhoudslasten Niet-DAEB</b>	<b>2.127</b>	<b>1.111</b>

#### 11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Verhuurderheffing	6.954	6.413
Belastingen exploitatie	2.619	2.602
Verzekeringen	689	438
Contributie Aedes	61	58
Dotatie dubieuze overige debiteuren (proceskosten)	39	-1
Juridische kosten	52	62
Beheerovereenkomst met Leystromen	-	368
Overige directe kosten	94	81
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>10.508</b>	<b>10.021</b>

#### 11.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	2021	2020
Verkoop opbrengst	766	816
Af: verkoopkosten	0	22
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	605	661
Af: toegerekende organisatiekosten	16	14
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>145</b>	<b>120</b>

Er zijn 4 woningen verkocht (2020: 5 woningen en 1 stukje tuingrond). De gemiddelde verkoopopbrengst per woning is € 191.500 (2020: € 162.500).

Van de indirecte kosten wordt 0,2% (2020: 0,2%) verdeeld naar verkoop vastgoedportefeuille.

#### 11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

##### 11.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen projecten in ontwikkeling en uitvoering	-3.075	-9.218
Terugname waardeverminderingen projecten in ontwikkeling	504	2.385
Waardeverminderingen opgeleverde projecten	-394	-146
<b>Totaal</b>	<b>-2.965</b>	<b>-6.980</b>

De waardeverminderingen projecten in ontwikkeling en uitvoering hebben betrekking op de ontwikkeling van 275 woningen in Campus Midden (gebouw B tot en met G). Het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde is toegenomen.

De terugname van waardeverminderingen voor projecten in ontwikkeling komt voort uit de herberekening van de marktwaarde van de projecten 27 woningen in Campus Midden (gebouw A) en 40 woningen uitbreiding Hanzeborg. De projectuitgaven zelf liggen in lijn met de eerder genomen realisatiebesluiten.

De waardeverminderingen voor opgeleverde projecten komen voort uit hogere projectuitgaven dan begroot. Dit geldt voor de volgende projecten: 42 woningen Blokkerhoek/Muiderzand, 45 woningen Waddenlaan en 33 woningen Het Zwin.

### 11.3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De mutatie van de marktwaarde van het DAEB-vastgoed is als volgt:

	2021	2020
Toename marktwaarde	121.251	75.751
Afname marktwaarde	-53	-435
Totaal	121.198	75.316

De mutatie van de marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed is als volgt:

	2021	2020
Toename marktwaarde	14.655	7.768
Afname marktwaarde	-828	-497
Totaal	13.826	7.270

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

### 11.3.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2021	2020
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	139	145
Afname marktwaarde	-	-
Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-84	-98
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	55	47

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

#### 11.4 Netto resultaat overige activiteiten

De opbrengsten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
Administratievergoeding	348	324
Bijdrage gemeente Lelystad aan complex Hanzeborg	58	56
Overige baten	278	176
Totale opbrengsten overige activiteiten	684	556

De kosten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	96	76
Totale kosten overige activiteiten	96	76

#### 11.5 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2021	2020
Bedrijfsgebouw	215	212
Inventaris	97	91
Vervoersmiddelen	50	50
Automatisering	530	507
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	891	859

#### 11.6 Lonen en salarissen

	2021	2020
Salarissen	4.943	4.474
Overige personeelskosten incl. Inleenkrachten	787	1.055
Dekking uren eigen dienst	-650	-433
Totaal lonen en salarissen	5.079	5.097
Sociale lasten	760	732
Pensioenlasten	628	744
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	1.388	1.475
Totaal personeelskosten	6.467	6.572

Ultimo 2021 waren 103 werknemers in dienst (2020: 101), het aantal fulltime equivalenten bedroeg 93,25 (2020: 90,01). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	2021		2020	
	mdw	fte	mdw	fte
Directie	1	1,00	1	1,00
Wonen	33	30,97	32	29,67
Vastgoed	39	35,24	39	34,36
Financiën & Informatisering	14	11,97	14	11,97
Bestuurssecretariaat	1	1,00	1	1,00
Facilitaire Dienstverlening	4	3,17	4	3,17
Business Controlling	2	1,67	2	1,67
Strategie & Communicatie	7	6,56	6	5,61
P&O	2	1,68	2	1,56
<b>Totaal</b>	<b>103</b>	<b>93,25</b>	<b>101</b>	<b>90,01</b>

In de JR 2020 werd bij Bestuurssecretariaat 5 medewerkers en 4,17 fte vermeld. Deze is in de JR 2021 opgesplitst in Bestuurssecretariaat en Facilitaire Dienstverlening. Per saldo is het nog steeds 5 medewerkers en 4,17 fte.

### 11.6.1 Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Centrada is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting, anders dan door hogere premies..
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (2020: 103,1%).

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 wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%. SPW heeft daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan ingediend bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

## 11.7 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Kosten uit hoofde van treasury	16	16
Bestuurs- en toezichtskosten	80	85
Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	144	127
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	24	45
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	4.491	-
Obligoheffing	189	-
Toegerekende kosten uit hoofde van personeel en organisatie	2.289	2.399
Toegerekende organisatiekosten	583	590
Totaal overige organisatiekosten	7.816	3.261

Van de indirecte kosten wordt 29,0% (2020: 30,0%) verdeeld naar overige organisatiekosten.

### Honoraria accountantsorganisatie

2021	Deloitte Accountants	Overig Deloitte netwerk	Totaal netwerk
Controle jaarrekening 2020	2.000	-	2.000
Controle jaarrekening 2021	109.688	-	109.688
Andere controle opdrachten	7.500	-	7.500
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	119.188	-	119.188

2020	Deloitte Accountants	Overig Deloitte netwerk	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening	97.500	-	97.500
Andere controle opdrachten	7.500	-	7.500
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	105.000	-	105.000

De bedragen voor de controle van de jaarrekening zijn toegerekend aan het boekjaar waarop zij betrekking hebben. De vermelde bedragen luiden in euro's en zijn exclusief omzetbelasting.

## 11.8 Leefbaarheid

	2021	2020
Leefbaarheid (niet cyclisch)	303	135
Leefbaarheid (cyclisch)	164	160
Toegerekende organisatiekosten	1.059	1.018
Totaal leefbaarheid	1.525	1.313
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	1.412	1.201
Leefbaarheid Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	113	112
Totaal leefbaarheid	1.525	1.313

Van de indirecte kosten wordt 11,2% (2020: 10,7%) verdeeld naar leefbaarheid.

## 11.9 Saldo financiële baten en lasten

	2021	2020
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	52	166
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen banken	-11.035	-11.373
- Borgstellingsvergoeding	-67	-44
- Overige rentelasten	-176	-154
	<u>-11.226</u>	<u>-11.406</u>

## 11.10 Belastingen

De belastinglast bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
Acute belastingen boekjaar - volgens aangifte	-18.479	-8.713
Acute belastingen boekjaar - onzekere positie	13.073	-
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-1.406	3.319
Mutatie latente belastingen	1.311	769
<b>Totaal</b>	<b>-5.501</b>	<b>-4.625</b>

De effectieve belastingdruk, de belastinglast gedeeld door het resultaat voor belastingen in de jaarrekening, bedraagt 3,8% (2020: 4,8%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,0% (2020: 25,0%).

De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de waardering van het bezit op marktwaarde, die fiscaal niet wordt gevolgd. De waardeverandering van het bezit hoort daarmee niet tot het fiscaal resultaat. De contante waarde van dit tijdelijk verschil tendeert naar € nihil, als gevolg waarvan in de jaarrekening geen latentie voor dit verschil is opgenomen.

Daarnaast kent Centrada een fiscale voorziening voor groot onderhoud, die in de jaarrekening niet wordt toegepast.

Centrada dient aangiften vennootschapsbelasting in conform standpunten waarover overeenstemming is met de Belastingdienst. De onderwerpen waarover verschil van inzicht bestaat, worden ingebracht in bezwaar tegen de definitieve aanslag. Centrada acht het waarschijnlijk dat zij op deze onderwerpen in het gelijk zal worden gesteld. Daarom is hiervoor een bate opgenomen, die voldoet aan de voorschriften voor een onzekere belastingbate.

De verschillen van inzicht hebben betrekking op drie onderwerpen. Dit zijn de vorming en vrijval van een voorziening groot onderhoud, de verwerking van subsidies uit hoofde van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing en de afzonderlijke afschrijving op zonnepanelen.

De hierna weergegeven aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat heeft betrekking op de in te dienen aangifte vennootschapsbelasting 2021.

### 11.10.1 Aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat in de aangifte 2021

	Commercieel 2021	Afwijkingen 2021	Fiscaal 2021
Huuropbrengsten	69.233	-	69.233
Opbrengsten servicecontracten	1.373	-	1.373
Lasten servicecontracten	-1.402	-	-1.402
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.756	-	-3.756
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.732	55.557	34.825
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.508	4.985	-5.523
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<u>34.208</u>	<u>60.542</u>	<u>94.749</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	766	-	766
Toegerekende organisatiekosten	-16	-	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-605	203	-402
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<u>145</u>	<u>203</u>	<u>348</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.965	5.744	2.779
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	135.024	-135.024	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	55	-55	-
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<u>132.114</u>	<u>-129.336</u>	<u>2.779</u>
Opbrengst overige activiteiten	684	-	684
Kosten overige activiteiten	-96	-	-96
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<u>588</u>	<u>-</u>	<u>588</u>
<i>Overige organisatiekosten</i>	<i>-7.816</i>	<i>2.246</i>	<i>-5.570</i>
<i>Leefbaarheid</i>	<i>-1.525</i>	<i>-</i>	<i>-1.525</i>
Vrijval Agio/ disagio op leningen	-	151	151
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	52	450	502
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.278	-3.752	-15.030
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-11.226</i>	<i>-3.150</i>	<i>-14.377</i>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>146.488</b>	<b>-69.495</b>	<b>76.992</b>
Belastingen mutatie latenties	1.311	-1.311	-
Belastingen nagekomen lasten eerdere jaren	-1.406	1.406	-
<i>Resultaat na belastingen</i>	<i>146.393</i>	<i>-69.400</i>	<i>76.992</i>
Investeringsregelingen			-2.650
Niet aftrekbare kosten			19
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve			-348
<b>Belastbaar bedrag</b>			<u><u>74.013</u></u>
Vennootschapsbelasting	-18.479		
<i>Netto resultaat na belastingen</i>	<u><u>127.914</u></u>		

De verschillen tussen het resultaat in de jaarrekening en het fiscaal resultaat zijn hierna toegelicht.

#### *Lasten onderhoudsactiviteiten*

Een deel van de onderhoudsactiviteiten kan via de fiscale onderhoudsvoorziening worden afgerekend. De Belastingdienst heeft de afspraken hierover eenzijdig opgezegd. In 2021 is de resterende voorziening groot onderhoud volledig vrijgevallen.

Voor de berekening van de onderhoudslasten in deze fiscale positie wordt geen rekening gehouden met de mogelijke vorming van een nieuwe fiscale onderhoudsvoorziening.

#### *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

Fiscaal gelden andere afschrijvingsregels dan commercieel.

Daarnaast komen de subsidies uit hoofde van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing in de aangifte ten gunste van het fiscaal resultaat. In 2021 betreft dit een bedrag van € 5.350.000.

#### *Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille*

Verkopen van bestaand bezit hebben fiscaal een andere kostprijs dan in de commerciële jaarrekening. De fiscale boekwaarde is gebaseerd op kostprijs minus afschrijvingen, rekening houdend met de bodemwaarde op basis van de WOZ-waarde. De commerciële boekwaarde is gebaseerd op de marktwaarde.

#### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Centrada waardeert haar woningbezit fiscaal op 'kostprijs minus afschrijving', rekening houdend met duurzame waardeverminderingen op basis van een daling van de WOZ-waarde. Hierbij hanteert Centrada voor de afwaardering een drempel van 10%. Terugnages op eerdere waardeverminderingen worden bij elke waardestijging genomen totdat de waarde op de fiscale openingsbalans weer is bereikt.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille en bestaand bezit*

De overige waardeveranderingen en niet-gerealiseerde waardeveranderingen ten aanzien van materiële vaste activa worden fiscaal niet gevolgd.

#### *Overige organisatiekosten*

Het agio op de Vestia-lening komt in de commerciële jaarrekening komt ten laste van het jaar 2021. In de fiscale jaarrekening wordt het agio in twee jaar in aftrek gebracht, 50% in 2021 en 50% in 2022.

#### *Vrijval (dis)agio op leningen*

De fiscale waardering van de leningportefeuille wijkt af van de commerciële waardering. Fiscaal is de leningportefeuille op 1 januari 2008 conform VSO2 gewaardeerd tegen marktwaarde, terwijl commercieel op nominale waarde is gewaardeerd. De fiscale rentelasten zijn als gevolg hiervan in 2021 € 151.000 lager dan de commerciële rentelasten.

#### *Andere rentebaten*

In de commerciële jaarrekening wordt rente op projecten niet geactiveerd. Fiscaal is dit wel voorgeschreven.

#### *Investeringsregelingen*

Er is milieuinvesteringsaftrek (MIA) toegekend.

#### *Niet aftrekbare rente*

Op grond van de ATAD-richtlijn ter bestrijding van belastingontwijking zijn rentelasten aftrekbaar tot maximaal 30% van de fiscale EBITDA. Gemiste rente-aftrek mag onbeperkt worden gecompenseerd in latere jaren. De gemiste rente-aftrek over 2019 en 2020 valt vrij ten gunste van het resultaat over 2021.

### *Niet aftrekbare kosten*

De overige bedrijfslasten worden ten laste van het fiscale resultaat gebracht. Een aantal posten dienen (mogelijk) gecorrigeerd te worden. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om gemengde kosten en betaalde saneringssteun.

Een deel van de personeelskosten kan niet ten laste van het fiscaal resultaat worden gebracht. Hiervoor is op basis van de ervaring uit eerdere jaren een stelpost opgenomen van 0,4% van de personeelskosten. Bij de aangifte 2021 zal de hoogte van dit bedrag definitief worden bepaald.

### *Dotatie herinvesteringsreserve*

Bij verkopen van materiële vaste activa in exploitatie wordt de gehele boekwinst gedoteerd aan de herinvesteringsreserve (HIR). Aan de wettelijke voorwaarden aangaande het kunnen vormen van een HIR wordt voldaan, en er worden in 2022 voldoende woningen opgeleverd ten aanzien waarvan de HIR kan worden.

## **11.10.2 Aansluiting het fiscaal resultaat in de aangifte en de in te dienen bezwaren**

In de aangifte 2021 zijn drie standpunten opgenomen, waartegen Centrada na het ontvangen van de aanslag in bezwaar zal gaan.

<b>Onzekere belastingbate</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.708	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.694	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.329	-
<b>Totaal</b>	<b>13.073</b>	<b>-</b>

### *Lasten onderhoudsactiviteiten*

Centrada is van mening dat de fiscale voorziening groot onderhoud, die tot en met 2018 is gevormd, vrij moet vallen ten gunste van het resultaat over de jaren waarvoor zij is gevormd. De vrijval over 2021 bedraagt dan € 4.724.000.

In de aangifte is een vrijval van € 55.557.000 opgenomen. Voor het verschil tussen beide bedragen is een onzekere belastingbate opgenomen tegen het geldende belastingtarief van 25%. De omvang van deze bate bedraagt € 12.708.000.

### *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

Centrada is van mening dat de subsidies uit hoofde van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing in mindering horen te komen op de stichtingskosten van de activa waarvoor zij zijn verkregen. Het totaal aan subsidies ontvangen bedrag tot en met 2021 is € 5.790.000.

In de aangifte zijn deze bedragen ten gunste van de overige directe operationele lasten exploitatie bezit gebracht. Voor deze post is een onzekere belastingbate opgenomen van € 1.448.000.

Centrada is verder van mening dat zonnepanelen als een afzonderlijks bedrijfsmiddel mogen worden afgeschreven. De afschrijving tot en met 2021 bedraagt € 984.000.

In de aangifte is uitgegaan van het standpunt dat zonnepanelen behoren tot het vastgoed waarop zij zijn bevestigd, waardoor veelal niet kan worden afgeschreven. Ook deze post hoort tot de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Hiervoor is een onzekere belastingbate opgenomen van € 246.000.

### *Rentelasten en soortgelijke kosten*

Op grond van de ATAD-richtlijn ter bestrijding van belastingontwijking zijn rentelasten aftrekbaar tot maximaal 30% van de fiscale EBITDA. Woningcorporaties zijn kapitaalintensieve organisaties die op basis van de maatschappelijke doelstelling een beperkt rendement genereren. Daardoor worden ten onrechte ook zij door de ATAD-richtlijn getroffen.

Als de hierboven genoemde bezwaren worden toegekend, ontstaat tot en met 2021 een renteaftrekbepaling van € 5.315.000.

In de aangifte is evenwel opgenomen dat de rente-af trek die in 2019 en 2020 is gemist, in 2021 wordt gecompenseerd. Voor de renteaftrekbeperking is een onzekere belastinglast opgenomen van € 1.329.000.

### 11.10.3 Stand van zaken ten aanzien van de aanslagen vennootschapsbelasting

Jaar	Belastbare winst voor verliesverrekening (*€ 1.000)	Status
< 2016	-136.097	Definitieve aanslag
2017	104.039	Definitieve aanslag
2018	65.261	Aangifte ingediend
2019	33.954	Aangifte ingediend
2020	34.267	Aangifte concept
2021	74.013	Fiscale positie

## 12 Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

### 12.1 Toelichting op kasstromen

De Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) is voor een bedrag van € 5.350.000 (2020: € 440.000) in het kasstroomoverzicht verwerkt onder de rubriek (des)investeringen op de regel Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden.



## 13 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

### 13.1 Bezoldiging volgens de Wet Normering Topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op Centrada. Het voor Centrada toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000 (2020: € 168.000) op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder was in 2020 hoger als gevolg van een nabetaling en is als volgt gespecificeerd:

	2021	2020
Naam	Martine Visser	Martine Visser
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	132.944	136.043
Beloningen betaalbaar op termijn	17.930	22.269
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>150.874</b>	<b>158.313</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	175.000	168.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Naam	R.J Zuidema	B.J.van Bochove	P.M. Huisman	M. Muller	E.S. Rijnders
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Vice-voorzitter	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12		1/1 - 30/6	1/1 - 31/12	1/1 - 1/10
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	20.250		6.837	13.664	10.314
Beloningen betaalbaar op termijn	-		-	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>20.250</b>		<b>6.837</b>	<b>13.664</b>	<b>10.314</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	26.250		8.750	17.500	13.125
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2020		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		19.400	13.165	3.382	13.320
Beloningen betaalbaar op termijn		-	-	-	-
<b>Subtotaal</b>		<b>19.400</b>	<b>13.165</b>	<b>3.382</b>	<b>13.320</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		25.200	16.800	16.800	16.800
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Naam	L.M. van der Sluis	J. Krul	A.W. Bijl	W. Bos	A.J.M. Schelwald
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12		1/7 - 31/12	1/10 - 31/12	01/10 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.849		6.775	3.388	3.388
Beloningen betaalbaar op termijn	-		-	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>13.849</b>		<b>6.775</b>	<b>3.388</b>	<b>3.388</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.500		8.750	4.375	4.375
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 1/10			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.788	9.876			
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-			
<b>Subtotaal</b>	<b>13.788</b>	<b>9.876</b>			
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.800	12.600			
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.			

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2021 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

## 14 Splitsing DAEB en niet-DAEB

Ultimo 2021 heeft Centrada 10.001 eenheden in exploitatie. Die zijn als volgt onder te verdelen:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woningen	8.508	754	9.262
MOG	13	-	13
BOG	9	5	14
Woonwagens	8	-	8
Intramuraal (Zorg)	344		344
Parkeergelegenheden	-	360	360
Totaal	8.882	1.119	10.001

Kosten en opbrengsten worden zoveel mogelijk direct aan DAEB of niet-DAEB toegerekend. De opbrengsten en kosten die niet direct zijn toe te kennen, worden verdeeld op basis van de volgende verdeelsleutel: DAEB 90,7% (2020: 90,0%) en niet-DAEB 9,3 % (2020: 10,0%). Deze verdeelsleutel is gebaseerd op een gewogen gemiddelde van de kostenfactor van het aantal eenheden en wordt jaarlijks opnieuw beoordeeld.

## 14.1 Balans DAEB (voor resultaatbestemming)

	2021	2020
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.317.459	1.153.841
DAEB-vastgoed in beheer	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.600	1.461
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.234	21.518
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.320.293</b>	<b>1.176.820</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.420	4.019
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	112.668	98.090
Vorderingen op groepsmaatschappijen	30.000	30.849
Andere deelnemingen	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-
Leningen u/g	-	-
Overige effecten	-	-
Overige vorderingen	-	-
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>142.668</b>	<b>128.939</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.466.381</b>	<b>1.309.778</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	23	23
<b>Totaal voorraden</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	134	119
Overheid	1.975	1.300
Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.857	-
Overige vorderingen	5	144
Overlopende activa	458	542
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>14.429</b>	<b>2.105</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>3.646</b>	<b>127</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>18.097</b>	<b>2.255</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.484.478</b>	<b>1.312.033</b>

	2021	2020
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	884.499	751.268
Overige reserves	89.114	130.912
Resultaat na belastingen van het boekjaar	140.987	91.433
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.114.600</b>	<b>973.612</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.214	9.005
Voorziening latente belastingverplichting	8.040	9.351
Overige voorzieningen	231	42
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>18.485</b>	<b>18.398</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	299.123	299.185
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Overige schulden	1.405	1.321
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>300.528</b>	<b>300.507</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	-	2
Schulden aan banken	27.445	5.907
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.951	2.847
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.697	2.161
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva	10.773	8.600
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>50.866</b>	<b>19.516</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.484.478</b>	<b>1.312.033</b>

## 14.2 Balans niet-DAEB (voor resultaatbestemming)

	2021	2020
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	135.323	121.830
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>135.323</b>	<b>121.830</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	352	446
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen	-	-
Lening u/g	-	-
Latente belastingvordering	-	-
Overige financiële vaste activa	-	-
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>135.675</b>	<b>122.276</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	2	2
<b>Totaal voorraden</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	14	18
Overheid	3	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.216	-
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	159	167
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>1.391</b>	<b>185</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>7.053</b>	<b>6.889</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>8.447</b>	<b>7.076</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>144.122</b>	<b>129.352</b>

	2021	2020
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	85.828	72.813
Overige reserves	12.262	15.439
Resultaat na belastingen van het boekjaar	14.578	9.838
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>112.668</b>	<b>98.090</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
Voorziening latente belastingverplichting	20	20
Overige voorzieningen	-	-
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	25.800	30.000
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Overige schulden	-	-
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>25.800</b>	<b>30.000</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	38	93
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.200	849
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	-	-
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen	926	63
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	470	237
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>5.633</b>	<b>1.242</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>144.122</b>	<b>129.352</b>

### 14.3 Winst-en-verliesrekening DAEB

	2021	2020
Huuropbrengsten	62.812	60.069
Opbrengsten servicecontracten	1.249	1.133
Lasten servicecontracten	-1.287	-1.338
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.434	-3.350
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.495	-16.002
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.653	-9.117
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>31.191</b>	<b>31.395</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.588	646
Toegerekende organisatiekosten	-14	-13
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.819	-519
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>755</b>	<b>114</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.965	-6.980
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	121.198	75.316
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	55	47
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>118.288</b>	<b>68.383</b>
Opbrengst overige activiteiten	607	474
Kosten overige activiteiten	-87	-69
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>520</b>	<b>405</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-7.526</b>	<b>-2.935</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.408</b>	<b>-1.196</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Rentebaten Interne lening	710	940
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.141	-11.424
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-10.420</b>	<b>-10.478</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>131.399</b>	<b>85.689</b>
Belastingen	-4.989	-4.094
Resultaat deelnemingen	14.578	9.838
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>140.987</b>	<b>91.433</b>

#### 14.4 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB

	2021	2020
Huuropbrengsten	6.421	6.726
Opbrengsten servicecontracten	125	132
Lasten servicecontracten	-115	-103
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-323	-352
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.237	-1.110
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-854	-904
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.017</b>	<b>4.389</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.805	149
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.805	-141
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-1</b>	<b>6</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.219	7.270
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>13.219</b>	<b>7.271</b>
Opbrengst overige activiteiten	77	82
Kosten overige activiteiten	-9	-8
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>68</b>	<b>74</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-290</b>	<b>-326</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-117</b>	<b>-117</b>
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	41	159
Rentelasten en soortgelijke kosten	-847	-1.087
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-806</b>	<b>-928</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>15.089</b>	<b>10.369</b>
Belastingen	-512	-531
Resultaat deelnemingen	-	-
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>14.578</b>	<b>9.838</b>

## 14.5 Kasstroomoverzicht DAEB

(Volgens de directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	2021	2020
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	62.891	60.448
Vergoedingen	1.248	1.146
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	528	366
Ontvangen interest (uit operationele kasstromen)	717	944
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>65.382</b>	<b>62.904</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-5	-6
Betaling aan werknemers	-6.109	-6.226
Onderhoudsuitgaven	-14.602	-13.998
Overige bedrijfsuitgaven	-7.114	-7.799
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-210	-60
Verhuurdersheffing / Bijdrage AW	-6.438	-5.811
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-379	-211
Betaalde interest	-11.321	-11.546
Vennootschapbelasting	-8.305	-6.279
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>-54.484</b>	<b>-51.934</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.899</b>	<b>10.969</b>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>MVA Ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.587	660
Externe kosten verkoop bestaand bezit	-	-8
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<b>4.587</b>	<b>652</b>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-24.584	-28.014
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.181	-944
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.826	-20.004
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	-208	-557
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<b>-29.799</b>	<b>-49.518</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<b>-25.212</b>	<b>-48.866</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangen aflossing interne lening	849	10.001
Ontvangen dividend	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<b>849</b>	<b>10.001</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-24.363</b>	<b>-38.865</b>
<b><u>Kasstroom financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw door WSW geborgde leningen	22.891	33.500
<b>Uitgaande</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.907	-5.602
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>16.984</b>	<b>27.898</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>3.519</b>	<b>1</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	127	125
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.646	127

## 14.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB

(Volgens de directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	2021	2020
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	6.393	6.759
Vergoedingen	127	127
Overige bedrijfsontvangsten	54	63
Rente-inkomsten	41	158
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>6.615</u>	<u>7.107</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Betaling aan werknemers	-628	-692
Onderhoudsuitgaven	-1.690	-892
Overige bedrijfsuitgaven	-729	-742
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-2	-7
Verhuurdersheffing / Bijdrage AW	-516	-581
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-15	-12
Betaalde interest	-847	-1.088
Vennootschapbelasting	-854	-698
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-5.282</u>	<u>-4.711</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b><u>1.334</u></b>	<b><u>2.397</u></b>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>MVA Ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.805	10.153
<i>Saldo ingaande kasstroom MVA</i>	<u>3.805</u>	<u>10.151</u>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-264	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.839	-
Investeringen overig	-21	-62
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-4.124</u>	<u>-62</u>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b><u>-319</u></b>	<b><u>10.089</u></b>
<b><u>Kasstroom financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Uitgaande</b>		
Aflossing interne lening	-849	-10.001
Betaald dividend	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b><u>-849</u></b>	<b><u>-10.001</u></b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>164</b>	<b>2.485</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.889	4.404
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.053	6.889

## **Ondertekening van de jaarrekening**

### **Opmaken van de jaarrekening**

Bestuur:

Was getekend: M.K. Visser

Lelystad, 9 mei 2022

### **Vaststellen van de jaarrekening**

Raad van Commissarissen:

Was getekend:

R.J. Zuidema (voorzitter RvC)

M. Muller (vice voorzitter RvC)

L.M. van der Sluis

A.W. Bijl

W. Bos

A.J.M. Schelwald

Lelystad, 9 mei 2022



## 15 Overige gegevens

### 15.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### 15.2 Statutaire resultaatbestemming

De Stichting kent geen statutaire bepaling over resultaatverdeling. Artikel 70 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkering mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.



## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting Centrada.

### Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woonstichting Centrada te Lelystad gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Centrada op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021.
2. De winst- en verliesrekening over 2021.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Centrada zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, 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 moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

## Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 33,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,4 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

## Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonstichting Centrada en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne-beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

22052DE6E2/BF/2

# Deloitte.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woonstichting Centrada.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager Financiën & Informatisering, de business controller, de medewerker Control, de teamleider planning & control en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

## **Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving**

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woonstichting Centrada door inlichtingen in te winnen bij de business controller en medewerker Control, het lezen van rapporten met de uitkomsten van door de business controller en medewerker Control uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet- en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Woonstichting Centrada onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

22052DE6E2/BF/3

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichhoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

#### **Controleaanpak continuïteit**

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 1 "Kengetallen" van de jaarstukken zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle, inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben wij geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Woonstichting Centrada om haar continuïteit te handhaven.

22052DE6E2/BF/4

## De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

## Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

### Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1,45 miljard wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Woonstichting Centrada. Woonstichting Centrada past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 12 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is. Gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Woonstichting Centrada. Het handboek is op 26 oktober 2021 vastgesteld. Hierdoor zijn marktontwikkelingen, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardestijging'), in de periode tot en met de peildatum 31 december 2021 niet betrokken in de totstandkoming van de parameters in het handboek. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2021. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

### Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Woonstichting Centrada. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 12, 13 en 23 tot en met 28 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille analyse uit te voeren.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Woonstichting Centrada geëvalueerd, alsmede de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

22052DE6E2/BF/5

## Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is.

## Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

### Omschrijving

Op pagina 13, 14, 28 en 29 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Woonstichting Centrada gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Woonstichting Centrada, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 13, 14, 27 en 28 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

### Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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.

22052DE6E2/BF/6

## Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag
- Verslag Raad van Commissarissen
- Overige gegevens
- Kengetallen

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

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

## Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

### Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2018 benoemd als accountant van Woonstichting Centrada en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

## 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.

22052DE6E2/BF/7

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

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

## **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.

De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, 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.

22052DE6E2/BF/8

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat 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.
- 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Arnhem, 9 mei 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

22052DE6E2/BF/9

