

# Jaarrapport 2022

Samen werken aan kwalitatieve groei van Lelystad



Lelystad, 5 juni 2023

## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Onze ambitie: kwalitatieve groei van Lelystad</b> ..... <b>4</b>
1.1	Missie ..... 4
1.2	Visie ..... 4
1.3	Ambitie ..... 4
1.4	Externe ontwikkelingen ..... 5
1.5	Doelgroepen ..... 9
<b>2</b>	<b>Welke stappen zetten we afgelopen jaar?</b> ..... <b>10</b>
2.1	Verbeteren van de klantbeleving ..... 10
2.2	Vergroten van de kans op woongeluk ..... 13
2.3	Verbeteren van woongenot ..... 16
2.4	Wonen in Lelystad aantrekkelijker maken ..... 24
<b>3</b>	<b>Wat hebben we daarvoor ingezet?</b> ..... <b>34</b>
3.1	Een professionele organisatie en medewerkers ..... 34
3.2	Samenwerking met partners ..... 43
<b>4</b>	<b>Wat verwachten we van de toekomst?</b> ..... <b>44</b>
<b>5</b>	<b>Verslag van de directeur-bestuurder</b> ..... <b>46</b>
5.1	Algemene informatie ..... 46
5.2	Ontwikkelingen in 2022 ..... 46
5.3	Verwachtingen voor 2023 ..... 48
5.4	Financiële informatie ..... 50
5.5	Ontwikkeling van de marktwaarde ..... 53
5.6	Beschouwing van de beleidswaarde ..... 53
5.7	Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde ..... 54
5.8	Risicomanagement ..... 56
5.9	Beoordelingen Autoriteit woningcorporaties ..... 59
5.10	Beoordelingen Waarborgfonds Sociale Woningbouw ..... 59
5.11	Verklaring van het bestuur ..... 60
<b>6</b>	<b>Verslag van de Raad van Commissarissen</b> ..... <b>61</b>
6.1	Besturen en toezichthouden ..... 61
6.2	Verslag vanuit de toezichthoudende rol ..... 62
6.3	Verslag vanuit werkgeversrol ..... 67
6.4	Verslag vanuit klankbordfunctie ..... 68
6.5	Over de Raad van Commissarissen ..... 69
6.6	Tot slot ..... 70



<b>7</b>	<b>Jaarrekening .....</b>	<b>74</b>
7.1	Kengetallen.....	74
7.2	Balans per 31 december (voor resultaatbestemming) .....	76
7.3	Winst-en-verliesrekening .....	78
7.4	Kasstroomoverzicht .....	79
7.5	Totaalresultaat.....	80
7.6	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening .....	81
7.7	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	84
7.8	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat .....	90
7.9	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	93
7.10	Toelichting op de balans .....	94
7.11	Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	114
7.12	Toelichting op onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht	123
7.13	Bezoldiging van bestuurders en commissarissen .....	124
7.14	Splitsing DAEB en niet-DAEB .....	126
7.15	Overige gegevens .....	136

De hoofdstukken 1 tot en met 5 vormen samen het bestuursverslag.

Het volkshuisvestelijk verslag is onderdeel van het bestuursverslag.

De paragrafen 7.2 tot en met 7.14 vormen samen de jaarrekening.



## Voorwoord

Woningcorporaties stonden in 2022 volop in de belangstelling. Soms lijkt het alsof elke negatieve ontwikkeling in de maatschappij kan en moet worden gekeerd door de woningcorporaties. Dat zien we terug bij bijvoorbeeld de woningnood, de energieprijsstijgingen, de inflatie, het klimaatprobleem, de schaarste aan grondstoffen en personeel en de toenemende polarisatie in de samenleving.

### Grote rol

Kijken we wat zorgvuldiger naar deze onderwerpen, dan stellen we vast dat het beroep op woningcorporaties vaak begrijpelijk is. Corporaties in het algemeen spelen een grote rol in betaalbaar wonen, voldoende woningen, duurzame en kwalitatief goede woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. Het is fantastisch dat de rol van corporaties hierin gezien en erkend wordt. Ook wij zetten ons graag in voor een betere samenleving.

### Belangrijke bijdrage

We zien dat we op tal van onderwerpen het verschil kunnen maken. We investeren in de relatie met onze huurders en woningzoekenden, zodat we goed op hun behoeften kunnen inspelen. We verdiepen ons in de behoeften van mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. We dragen bij aan hun ontwikkelingsmogelijkheden zodat zij, en hun kinderen, een betere plek in de samenleving krijgen. We zorgen voor goede, gevarieerde, betaalbare en energiezuinige woningen die aansluiten bij de woonbehoefte in Lelystad. We leveren een belangrijke bijdrage aan aantrekkelijke wijken en buurten, waar het fijn wonen is.

### Samenwerking

We kunnen dat niet alleen. We zoeken de samenwerking met bewoners, huurdersbelangenorganisatie HVOB, de gemeente Lelystad, zorg- en welzijnsorganisaties en bedrijven. Dat levert mooie resultaten op. Soms gaat het ook met vallen en opstaan, maar altijd vanuit de overtuiging dat alle partijen het beste voor hebben met Lelystad en haar inwoners. Samen werken we aan de kwalitatieve groei van Lelystad.

### Veel leesplezier

We zijn op tal van vlakken actief. In dit jaarrapport geven we een bloemlezing van voorbeelden waar we het verschil maken. Die koppelen we aan de thema's uit ons ondernemingsplan, zodat we ook duidelijk kunnen laten zien welke voortgang we maken. Dit hebben we samen met andere onderwerpen verder uitgewerkt in het jaarrapport. Veel leesplezier!

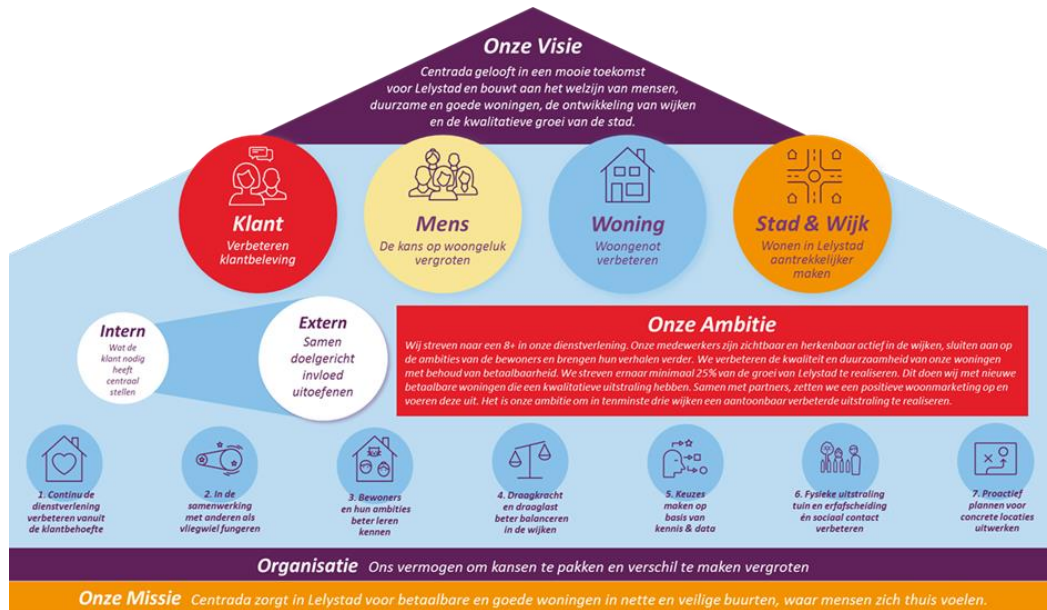
Lelystad, 5 juni 2023

Martine Visser  
Directeur-bestuurder Centrada



# 1 Onze ambitie: kwalitatieve groei van Lelystad

In dit hoofdstuk beschrijven we waar Centrada voor staat en waarop u ons kunt aanspreken. We kijken ook naar de invloed van externe ontwikkelingen op onze organisatie en de dingen die we doen. Ook beschrijven we voor wie we ons elke dag inzetten: onze doelgroepen.



## 1.1 Missie

Centrada zorgt in Lelystad voor betaalbare en goede woningen in nette en veilige buurten, waar mensen zich thuis voelen.

## 1.2 Visie

We geloven in een mooie toekomst voor Lelystad. We bouwen aan het welzijn van mensen, duurzame en goede woningen, de ontwikkeling van wijken en de kwalitatieve groei van de stad.

## 1.3 Ambitie

Onze ambitie hebben we beschreven in het ondernemingsplan voor 5 jaar 'Samenwerken aan wonen in een aantrekkelijk Lelystad', waarvan 2022 het eerste uitvoeringsjaar is.

Vanuit die ambitie streven we naar een 8+ voor onze dienstverlening. Medewerkers zijn zichtbaar en herkenbaar actief in de wijken. Ze sluiten aan op wat bewoners willen en brengen hun verhalen verder. We verbeteren de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen, maar zorgen ook dat ze betaalbaar blijven.

We willen minimaal 25% van de groei van Lelystad realiseren. Hiervoor bouwen we nieuwe betaalbare woningen met een kwalitatieve uitstraling. Samen met partners zetten we een positieve woonmarketing op en voeren deze uit. We realiseren in minstens drie wijken een aantoonbaar verbeterde uitstraling.

## 1.4 Externe ontwikkelingen

### Wet- en regelgeving

#### Landelijke prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 tekende Aedes de nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting met de Woonbond, VNG en de overheid. Dit was mogelijk na een extra algemene ledenvergadering. Daarbij stemde 95% van de leden van Aedes in met de voorgestelde afspraken.

De landelijke prestatieafspraken staan samengevat in deze infographic:



Er zijn afspraken over:

- betaalbaarheid (huurverlaging en huurmatiging)
- beschikbaarheid (meer nieuwbouw)
- kwaliteit (sneller verduurzamen)
- leefbaarheid

Deze afspraken hebben grote gevolgen voor de inkomsten en uitgaven van corporaties. Het afschaffen van de verhuurderheffing staat daar tegenover.

Modelmatig zijn de kosten en baten van de verschillende maatregelen op landelijk niveau in evenwicht. Specifiek voor Centrada zien we dat de inspanningen voor betaalbaarheid een veel groter effect hebben dan in het model is meegenomen. Voor de andere onderdelen verwachten we juist een minder grote extra inspanning te hoeven leveren, omdat we daar al sterk op inzetten. We verwerkten de afspraken in de meerjarenbegroting 2023-2032.

### *Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen*

De invoeringsdatum voor de Omgevingswet is verder uitgesteld naar 1 januari 2024. De invoering van de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (WKB) is daaraan verbonden. De belangrijkste verandering gaat over een nieuw stelsel van toezicht en aansprakelijkheid in de bouw. Voor het toezicht betekent dit een verschuiving van taken van de gemeente naar een onafhankelijke kwaliteitsborger. Dit zorgt naar verwachting voor hogere kosten. Voor corporaties lijken de andere gevolgen beperkt. Het uitstel moet alle betrokken partijen meer duidelijkheid bieden. Maar vooral meer zekerheid om goed te kunnen oefenen met het nieuwe digitale systeem en de nieuwe manier van werken.

### *Aanbestedingsplicht*

De Europese Commissie wees Nederland er weer op dat woningcorporaties onder de Europese aanbestedingsplicht zouden moeten vallen. Nederland was het daar steeds mee oneens. De kwestie komt waarschijnlijk bij het Hof van Justitie van de Europese Unie terecht.

Op basis van de aanbevelingen van Aedes concluderen we dat we de basisprincipes van aanbesteden voldoende borgen in ons inkoopbeleid. Daarom ondernemen we nu verder geen actie. Natuurlijk volgen we de ontwikkelingen, omdat dit op termijn grote gevolgen kan hebben.

### *Didam-arrest*

Door het zogenaamde Didam-arrest mogen gemeenten niet meer rechtstreeks grond uitgeven. Vanuit het gelijkheidsbeginsel moet iedereen de kans krijgen om zijn interesse te laten zien. Dit heeft ook gevolgen voor woningcorporaties. Zij maken namelijk vaak afspraken met gemeenten over het verkrijgen van bouw kavels voor de bouw van sociale huurwoningen. Door het Didam-arrest is het verkoopproces bij gemeenten aangepast. Gemeenten moeten nu eerst het aanbod publiceren. Daarbij kunnen zij wel op voorhand aangeven dat ze overwegen een bepaalde kavel aan een corporatie uit te geven. Dit zorgt desondanks voor vertraging in het proces.

### *Environmental, Social & Governance (ESG)*

ESG staat voor het zoeken naar een evenwicht tussen financieel economische resultaten, transparantie, sociale belangen en het milieu. ESG is meer dan duurzaamheid. Het houdt in dat factoren als energieverbruik, klimaat, beschikbaarheid van grondstoffen, gezondheid, veiligheid en goed ondernemingsbestuur worden meegewogen bij beslissingen over investeringen, financiering, deelnemingen in bedrijven en dergelijke.

Wij vinden ESG heel belangrijk. Wij omarmen het en doen al heel veel. Denk aan alle inspanningen op het gebied van duurzaamheid, betaalbaarheid en diverse sociaal/maatschappelijke vraagstukken. Het zit als het ware in ons DNA. Maar we kunnen dit nog duidelijker uitdragen in onze rapportages. Daarom staat ESG in de begroting 2023 en krijgt het een plek in de verschillende rapportages. We verwachten dat verantwoording over ESG rond 2025 ook voor woningcorporaties gaat spelen. Zo bereiden we ons alvast voor.

### *Energieprijzen*

Het haalde dagelijks het nieuws: de energieprijzen stegen explosief. We hebben een duurzame woningvoorraad en zijn continu bezig die verder te verbeteren. Toch vinden we dat ook wij iets moeten doen aan het beheersen van de energielasten van onze huurders. Een werkgroep van medewerkers onderzocht wat we konden doen. Zo kwamen alle medewerkers in actie om huurders bewuster te maken van hun energieverbruik. Hiervoor gingen we de wijken in en bezochten de woningen waar het risico op een hoog energieverbruik het grootst is. Waar dat kon, voerden we kleine ingrepen in onze woningen uit. Ook besloten we versneld op circa 600 woningen zonnepanelen te plaatsen. Dit voeren we in 2023 uit. Hierdoor krijgen in 2023 maar liefst 1.400 woningen zonnepanelen.

### *De markt voor de bouw*

Het bouwen van nieuwe woningen wordt steeds duurder. Door Covid-19 stegen de bouwrijzen al behoorlijk. Door de oorlog in Oekraïne gingen de prijzen nog verder omhoog. Daarnaast is het een probleem om materialen op tijd geleverd te krijgen. Ook zijn er vaak niet genoeg bouwvakkers. Hierdoor zien we bouwbedrijven die prijzen in hun offerte niet lang kunnen aanbieden. Ook durven zij

geen prijzen meer af te geven die vast zijn tot aan het einde van het werk. Vragen we dat wel? Dan berekenen ze behoorlijke opslagpercentages voor risico's.

In het laatste kwartaal was er een forse terugslag op de koopwoningmarkt. Er worden aanzienlijk minder nieuwbouwwoningen verkocht. Dit zorgt ervoor dat bouwers en ontwikkelaars terughoudender zijn met de start van nieuwe projecten. Misschien leidt dit in 2023 tot wat minder spanning op de bouwmarkt met als gevolg lagere bouwpreizen.

Als reactie op de hogere bouwpreizen bouwen we steeds meer woningen vanuit conceptbouw. Dit zijn woningen met meer gestandaardiseerde onderdelen. Daardoor kan er efficiënter ontworpen en gebouwd worden. Steeds meer bouwelementen worden in een fabriek voorgefabriceerd en afgebouwd op de definitieve locatie. Dit levert efficiency op, waardoor de bouwpreizen lager blijven.

### Bouwlocaties

Het blijft moeilijk om bouwlocaties te vinden in Lelystad. Dit is niet anders dan in andere steden. Locaties in de bestaande stad roepen vaak discussie op met omwonenden. Op dit moment zijn er drie locaties in de stad waar woningbouwplannen voor ontwikkeld worden. Het gaat om circa 350 woningen. In het uitbreidingsgebied van Lelystad (Warande) moet de echte oplossing gevonden worden om invulling te geven aan de bouwambitie van de gemeente. Gesproken wordt over de bouw van circa 13.000 woningen. Ook daar zijn beperkingen door de stikstofproblematiek en de Flora en Faunawet. De gemeente zoekt naar oplossingen om daar te kunnen bouwen.

### De markt voor koopwoningen in Lelystad

De ontwikkelingen op de koopwoningmarkt halen we grotendeels uit de NVM-rapportages. De NVM heeft een marktaandeel van circa 70% in de verkooptransacties. Dit geeft dan ook een representatief beeld van de totale ontwikkeling.

De woningmarkt verandert snel. Hoewel diverse economen er op voorhand niet vanuit gingen, was er in 2022 sprake van een omslagpunt op de woningmarkt. Voor het eerst sinds 9 jaar daalt de gemiddelde verkoopprijs. Voor heel Nederland geldt op basis van gegevens van de NVM een daling van 6,4% op jaarbasis.

Onder invloed van de gestegen hypotheekrente, energiekosten en inflatie is de betaalbaarheid van woningen verslechterd. Deze ontwikkelingen zorgen ook voor meer onzekerheid bij kopers. Het gedrag is veranderd. Huiseigenaren willen eerst de eigen woning verkopen, voordat ze een nieuwe woning kopen.

Toch zijn er ook behoorlijk wat positieve zaken te noemen. Er lijkt sprake te zijn van een stabilisatie van de inflatie. Ook de hypotheekrente lijkt te stabiliseren of zelfs licht te dalen. En het energieprijzplafond en de stijging van de lonen kunnen zorgen voor meer zekerheid in de markt.

Voor de woning koper zijn de dalende preizen en de stijging van het woningaanbod ook goed nieuws. Door de betere balans tussen vraag en aanbod hebben kopers meer tijd en ruimte en kunnen ze beter onderhandelen over de aankooppreijs.

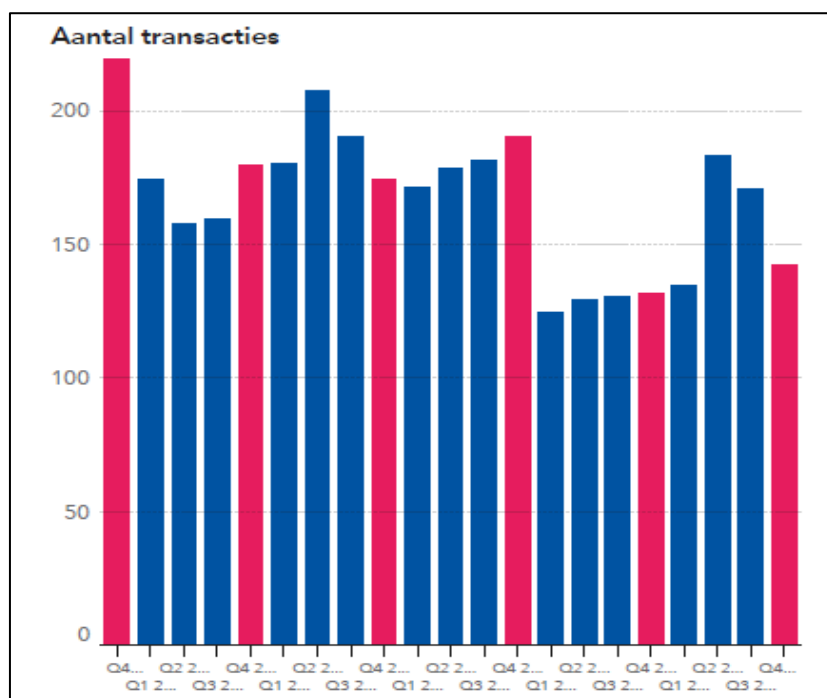
Hierna staan enkele belangrijke kengetallen over de woningmarkt in Lelystad.

#### *Aantal transacties*

In 2022 zijn er in Lelystad 627 woningen verkocht. Vergeleken met 2021 is dit een stijging van ruim 23%. Maar na een sterke stijging in het tweede kwartaal in 2022 daalde het aantal woningverkopten fors in het derde en vierde kwartaal. Dit is verwerkt in onderstaande tabel, waarin gegevens vanaf 2017 te zien zijn.

In heel Nederland nam in 2022 het aantal woningverkopten af met bijna 7%. Op dit punt wijkt Lelystad dus af en lijkt achter te lopen op de landelijke ontwikkeling.



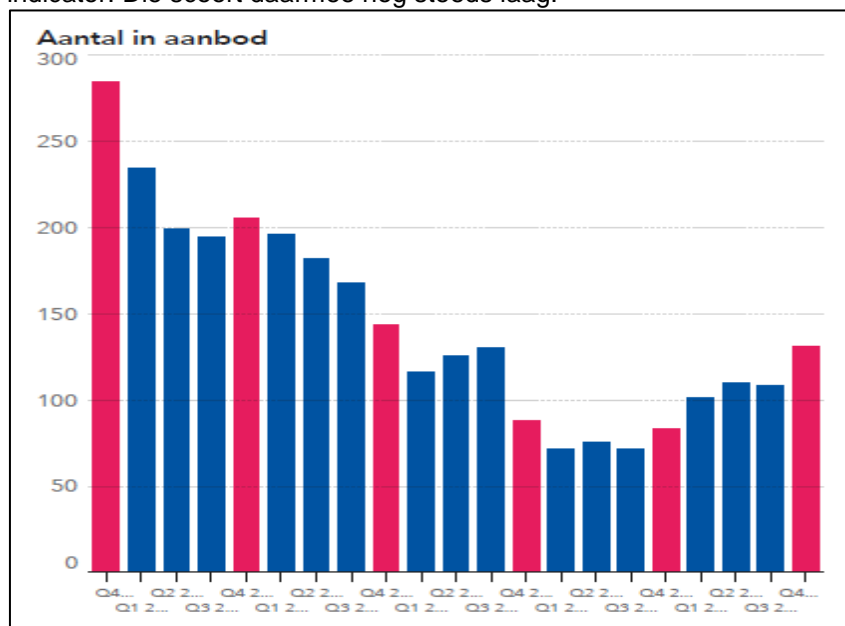


Aantal transacties gemeente Lelystad per kwartaal (bron: NVM)

#### Aantal te koop staande woningen

Na een forse daling zien we in Lelystad sinds het laatste kwartaal van 2021 een duidelijke toename van het aantal te koop staande woningen. Steeds meer woningeigenaren willen eerst hun eigen woning verkopen, voordat ze zelf een andere woning kopen. In Lelystad groeide het aanbod in het laatste kwartaal van 2022 naar 132 te koop staande woningen. Een jaar geleden waren dat er maar 80.

Vergeleken met een aantal jaar geleden is de woningmarkt nog steeds erg krap. Een potentiële koper heeft 2,8 keuzemogelijkheden op de woningmarkt in Lelystad. Dit is de zogenaamde krapte-indicator. Die scoort daarmee nog steeds laag.



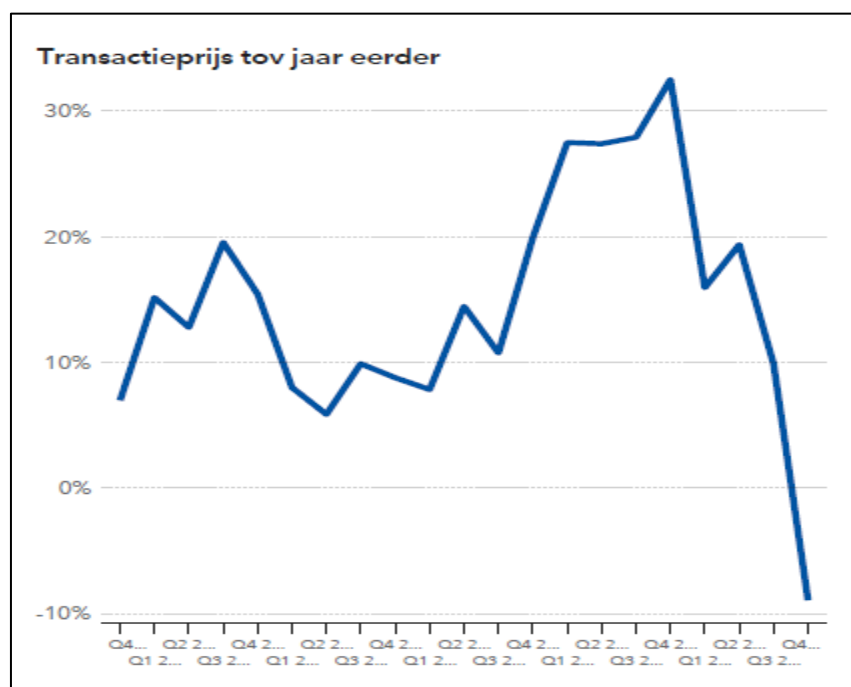
Aantal te koop staande woningen per einde kwartaal gemeente Lelystad (bron: NVM)



### Verkooprijzen

De verkoopprijzen in Lelystad laten – na een ongekeerde stijging – nu een behoorlijke daling zien. In het laatste kwartaal van 2022 was de gemiddelde verkoopprijs van een woning ruim € 370.000. Vergeleken met 2021 is dat een daling van bijna 9%. In Nederland ging het op basis van de gegevens van de NVM om een gemiddelde daling van 6,4% op jaarbasis.

Lelystad hoorde de afgelopen jaren tot de koplopers van de woningprijsstijging in Nederland. De vraag is of het omgekeerde ook gebeurt nu de prijzen dalen. Deze ontwikkeling houden we goed in de gaten. Dit heeft namelijk invloed op een aantal ratio's die het beoordelingskader vormen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).



Ontwikkeling transactieprijs gemeente Lelystad (bron: NVM)

### 1.5 Doelgroepen

We spannen ons in Lelystad in voor mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk een woning kunnen vinden. Hierbij gaat het om het huisvesten van:

- De door de Rijksoverheid gedefinieerde doelgroep: de zogenaamde staatssteungroep. Dit zijn huishoudens die niet genoeg inkomen hebben om zelf een woning te vinden. Als maximale inkomensgrens geldt hiervoor de in de Woningwet genoemde staatssteungrens van € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.515 voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2022).
- Huishoudens met een middeninkomen (tot € 61.150, prijspeil 2022), voor zover zij door hun bestedingsruimte of door het ontbreken van geschikt aanbod binnen Lelystad geen alternatieven hebben.

Binnen deze doelgroepen hebben we speciale aandacht voor huishoudens/personen met bijzondere woonbehoeften. Denk aan jongeren en ouderen, ex-psychiatrische patiënten en dak- en thuislozen die met hulp, begeleiding en/of zorg in principe zelfstandig kunnen wonen. Bij het huisvesten van deze doelgroepen werken we samen met instellingen die professionele hulp, begeleiding en/of zorg bieden.

## 2 Welke stappen zetten we afgelopen jaar?

Centrada zorgt in Lelystad voor betaalbare en goede woningen in nette en veilige buurten, waar mensen zich thuis voelen. Wat we hiervoor doen, staat in dit hoofdstuk. We gebruiken hiervoor de hoofdoelen uit ons ondernemingsplan.

### 2.1 Verbeteren van de klantbeleving

#### 2.1.1 KWH en klachten

We streven naar gemiddeld een 8+ voor de klantreizen die horen bij de certificering door het Kennis- en Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH).

Dit zijn de uitkomsten van de ingevulde vragenlijsten van KWH:



KWH huurlabel vanaf 2022	2022	KWH huurlabel t/m 2021	2021
Algemene waardering	7,4 (90%)	Alg. dienstverlening	7,4 (87%)
Nieuwe huurders	7,5 (89%)	Woning zoeken	7,9 (97%)
		Nieuwe woning	7,7 (91%)
Vertrokken huurders	8,2 (96%)	Huur opzeggen	8,1 (95%)
Reparaties	7,9 (91%)	Reparaties	7,6 (86%)
Onderhoud	7,0 (85%)	Onderhoud	7,6 (91%)
Totaal	7,7	Totaal	7,8

Vanaf 2022 zijn de vragenlijsten van KWH herzien en zijn ook de categorieën iets veranderd. In deze tabel zijn de resultaten vergeleken met 2021. Tussen haakjes staat het percentage voldoende.

Het totaalcijfer voor klanttevredenheid lijkt redelijk stabiel en eindigt iets lager op een 7,7. Het cijfer 'Algemene waardering' blijft steken op een 7,4. We zijn een project gestart om onze reactietermijnen te verbeteren als één van de kansen om op 'Algemene waardering' een hogere waardering van de klant te krijgen. Dit project loopt door in 2023.

Uit onze analyse blijkt dat het cijfer 'Nieuwe huurders' sterk wordt beïnvloed door de subscore 'Opleverstaat woning'. Daarom zijn we een verbeterproject gestart. Daarmee willen we het aantal gebreken verlagen, dat ná het opleveren van een huurwoning aan de nieuwe huurder nog moet worden opgelost. Ook dit project loopt door in 2023.

Het cijfer voor 'Reparaties' is iets gestegen. We hebben gewerkt aan uniformiteit in de opdrachtverstrekking aan derden. Dit doen we omdat we verwachten dat een heldere opdracht zorgt voor minder vervolgvragen en bijdraagt aan een snelle, goede afhandeling. Dit project is afgerond. Voor 2023 staat de verdere verbetering van de communicatie in het reparatieproces op de planning.

Voor het onderdeel 'Onderhoud' was er begin van het jaar een luisterpanel. Daarbij lieten huurders weten wat zij van onze dienstverlening vinden. Op basis van de uitkomsten voerden we diverse verbeteringen door tijdens het lopende onderhoudsproject in de Kempenaar. Toch is het cijfer gedaald naar een 7,0. Ook bij onderhoud is communicatie over planning en voortgang een belangrijk aandachtspunt.

#### Klachten

We maakten een klachtenrapportage en gingen op basis van bepaalde situaties met verbeteracties aan de slag. Ook is de klachtenrapportage nu onderdeel van ons managementinformatiesysteem. De klachtenprocedure en afhandeltermijnen staan op onze website.

### 2.1.2 Sneller en beter afhandelen van reparatieverzoeken

'Hier word ik als klant blij van.' Dat horen we graag. De afhandeling van reparatieverzoeken bepaalt voor een groot deel hoe onze huurders onze dienstverlening ervaren. Het is dan ook een belangrijk proces. Vaak is er een gebrek dat de huurder snel opgelost wil hebben. Dit proces raakt veel personen en onderhoudsbedrijven. Daarom is het belangrijk dat we de tevredenheid meten en de uitkomsten bespreken met de diverse bedrijven.

We voerden dit jaar in korte sprints verbeteringen door. Zo hebben we de opdrachtverstrekking geüniformeerd. Alle belangrijke informatie is nu in één keer bij de aannemer (of eigen onderhoudsdienst) bekend. Daarnaast bespreken we maandelijks de doorlooptijd van opdrachtbonnen met de onderhoudsbedrijven. We zien dat aannemers veel moeite hebben om het werk op tijd klaar te hebben. Dit komt door leveringsproblemen en personeelstekorten. Toch zorgen de genoemde acties er voor dat er minder openstaande orders zijn. En we zien dat de onderhoudsbedrijven meer aandacht hebben voor doorlooptijden. Ze zoeken ook actief het gesprek over de verbetermogelijkheden en uitdagingen die zij daarbij tegenkomen. We gaan in 2023 verder met de verbeteracties om de doorlooptijden nog verder te verkorten.

Voor mutatieonderhoud maakten we een kwaliteitshandboek. Daarin staat waar een woning aan moet voldoen voordat een nieuwe huurder er komt wonen. Zo hopen wij te bereiken dat de nieuwe huurder minder opleverpunten meldt.

### 2.1.3 Gastvrijheid, bereikbaarheid en een snelle afhandeling

#### Bereikbaarheid

Gastvrijheid en optimale bereikbaarheid zijn belangrijk voor onze huurders en woningzoekenden. Wie ons kantoor binnenkomt, wordt te woord gestaan door een gastvrouw en krijgt een kopje koffie aangeboden. De ontvangstruimte is mooi en prettig ingericht. Er is een grote leestafel waar mensen even kunnen zitten voordat wij ze helpen.

De klanten kunnen in deze ruimte hun gesprek voeren, maar er zijn ook spreekkamers. We zijn bereikbaar via diverse communicatiekanalen, zoals telefoon, persoonlijk contact, website, Webchat, Whatsapp of via Facebook. Steeds meer klanten gebruiken de digitale kanalen.

#### Telefonisch contact

Het team Klantenservice ontvangt alle klantvragen. Het jaardoel was om minimaal 85% direct zelf af te handelen. Dat is gelukt! De specialistische vraagstukken zetten ze door naar andere medewerkers. In 2022 kreeg Centrada 66.361 telefoontjes (2021: 68.046). De gemiddelde responstijd was 32 seconden. Dit was hoger dan in 2021 (21 seconden). De norm is 30 seconden. Een gemiddeld telefoongesprek duurt 4:00 minuten (2021: 3:38 minuten). De norm is 3:30 minuten.

We zien de afgelopen paar jaar een stijgende lijn in de responstijd en gespreksduur. Dit komt omdat er extra aandacht is voor de persoonlijke situatie van de klant. Zo hebben klanten veel vragen over de hogere energiekosten. Maar ook het aantrekken en inwerken van nieuwe medewerkers en een hoger verzuim droegen hieraan bij.

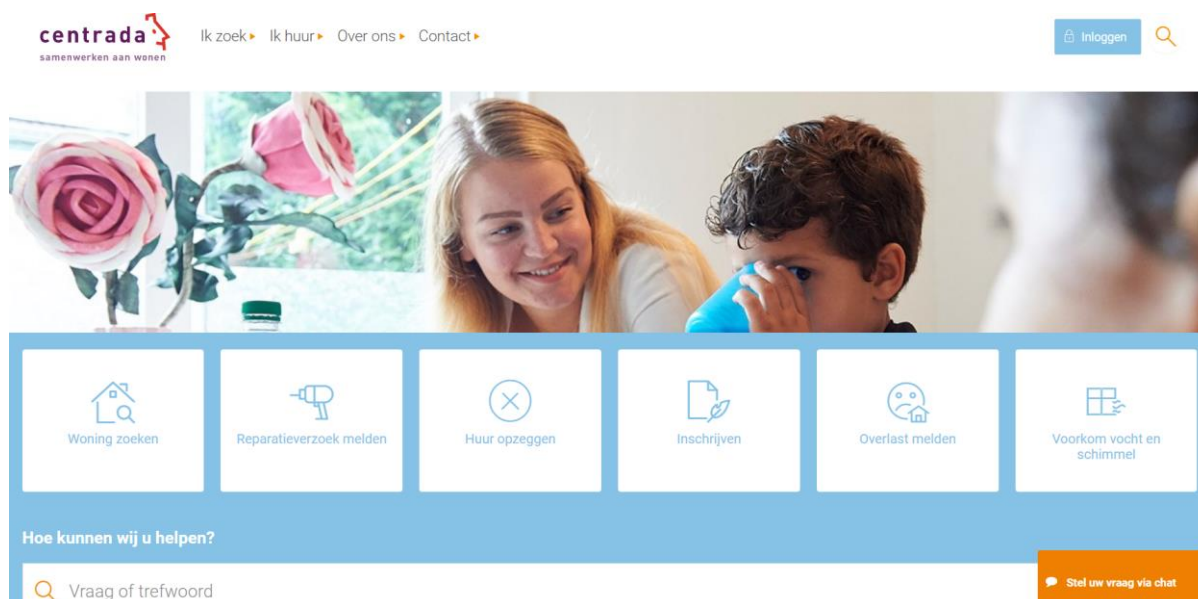
#### Persoonlijk contact

Persoonlijk contact (telefonisch of in een persoonlijk gesprek) blijft belangrijk. Hierin blijven we investeren, ondanks een goede website en digitale communicatiekanalen. Huurders stellen het persoonlijk contact zeer op prijs. We zien ook dat bij bepaalde groepen deze communicatie het beste werkt. Daarom blijven we werken aan een grotere gastvrijheid en meer persoonlijke aandacht in de gesprekken. Dit doen we door meer tijd te nemen voor het gesprek, het gesprek samen te vatten ter verduidelijking en de gesprekken zoveel mogelijk af te sluiten met een persoonlijke noot. Mede hierdoor zien we een stijging van de klanttevredenheid.



## Digitaal contact

De website wordt veel bekeken. Er waren 339.817 bezoekers. De pagina 'Woning zoeken' staat daarbij met stip op nummer 1. Daar kwamen 178.538 bezoekers.



De website is het hele jaar door verbeterd. Dit doen we op basis van statistieken en (interne) feedback. Denk aan het toevoegen van relevante zoekwoorden aan pagina's en documenten om deze zo makkelijker vindbaar te maken.

We willen de kwaliteit van de woningadvertenties verbeteren. Daarom zijn we begonnen met het verbeteren en aanvullen van de foto's. We maakten goede en actuele foto's van 16 hoogbouw-complexen. In het voorjaar van 2023 gaan we hiermee verder.

Het gebruik van Webchat en Whatsapp is met 5.116 iets gestegen vergeleken met 2021 (5.005). Ook blijven we Facebook inzetten als communicatiekanaal en blijft het aantal volgers stijgen. We hebben 2.116 volgers (2021: 2.026). Onze nieuwtjes bestaan voornamelijk uit aankondigingen en vacatures.

### 2.1.4 Doelgroepgerichte klantcommunicatie in woord en beeld

Lange teksten zijn lastig voor mensen die moeite hebben met (begrijpend) lezen. Daarom gebruiken wij in onze communicatiemiddelen korte en krachtige teksten. In 2022 wilden wij alle standaard brieven inhoudelijk verbeteren en aanpassen naar taalniveau B1. Door verschillende uitdagingen is dit nog niet gelukt. Ongeveer een kwart van de brieven is klaar. De rest volgt in de loop van 2023.

## 2.2 Vergroten van de kans op woongeluk

### 2.2.1 Afspraken over een zachte landing bij uitstroom uit maatschappelijke organisaties

#### Thuis in de Wijk

Eind 2022 maakten we nieuwe lokale afspraken met de organisaties die betrokken zijn bij de uitstroom van mensen vanuit een instelling naar zelfstandig wonen. Deze afspraken staan in het convenant Thuis in de Wijk. Ze zijn een uitwerking van het regionale Bestuurlijk Akkoord 'Weer Thuis'.



De afspraken geven onder meer een antwoord op de vraag wie er kan uitstromen naar een sociale huurwoning in Lelystad, welke begeleiding er is en hoe dit is georganiseerd. Ook volgen of het zelfstandig wonen lukt, is een belangrijk onderdeel van het convenant. Er zijn verschillende instrumenten en middelen om bij te sturen als het nodig is. Ook maakten we afspraken als het zelfstandig wonen toch niet lukt, ondanks alle inspanningen en inzet van extra instrumenten en middelen. Vanaf 2023 werken we volgens de nieuwe afspraken.

#### Uitstroomtafels

Onderdeel van Thuis in de Wijk zijn de zogenaamde uitstroomtafels bij de uitstroom van cliënten vanuit Beschermd Wonen. Hiermee zijn we in 2022 alvast begonnen, vooruitlopend op de definitieve vaststelling van Thuis in de Wijk. Doel van de uitstroomtafels is de cliënt voor te bereiden op de uitstroom. Een warme en soepele overdracht van de intramurale zorgorganisatie naar de begeleidende instantie vanaf de uitstroom is dan ook een belangrijk onderdeel van de uitstroomtafel. Wij doen ook mee met deze uitstroomtafel. Zo leren wij de cliënt eerder kennen om in te kunnen schatten of iemand klaar is om zelfstandig te wonen. Daarnaast helpt het ons om beter in te spelen op het woonprofiel van de persoon om wie het gaat. Past iemand beter in een drukke en levendige omgeving of woont men liever in een rustige wijk?

Samen met de gemeente Lelystad en zorgorganisatie Kwintes voerden we in 2022 een pilot uit om te leren werken met de uitstroomtafel. De ervaringen en verbeterpunten zijn verwerkt in de definitieve werkwijze. Alle Beschermd Wonen organisaties werken sinds eind 2022 volgens het principe van de uitstroomtafel.

#### Housing First

Housing First gaat om het huisvesten van een zeer specifieke doelgroep die niet zomaar overal kan wonen. Het gaat vaak om mensen met psychische problematiek gecombineerd met één of meerdere vormen van verslaving.

Op verzoek van de gemeente Lelystad stond in de prestatieafspraken om samen met zorgorganisatie Kwintes een pilot Housing First te doen. Eind 2022 zijn de uitgangspunten voor de pilot opgenomen in een samenwerkingsovereenkomst en bijbehorende werkafspraken. De pilot gaat in 2023 echt van start. Cruciaal bij Housing First is de begeleiding. Hierover zijn duidelijke afspraken gemaakt en wij houden dit goed in de gaten. Wij hebben namelijk ook een verantwoordelijkheid naar onze andere bewoners. De pilot mag de leefbaarheid in een complex, straat of buurt niet nadelig beïnvloeden.

#### Urgentie

Woningzoekenden kunnen bij een acute, zeer uitzonderlijke en dringende omstandigheid urgentie aanvragen op basis van het urgentiereglement. De urgentiecommissie van Centrada beoordeelt tweewekelijks de urgentieverzoeken.

We voerden meerdere urgentieonderzoeken uit om extra informatie te krijgen bij de urgentieaanvraag. Deze stap is een goede aanvulling op het urgentieproces en breiden we in 2023 verder uit.



De urgentiecommissie behandelde 90 urgentieverzoeken op basis van het urgentiereglement (2021: 84). Bij 29 aanvragen (2021: 21) werd de urgentie toegekend. In 10 (2021: 2) zeer schrijnende gevallen waarin het urgentiereglement niet voorzag, is dit via een directiebesluit gerealiseerd.

Daarnaast beoordeelde de onafhankelijke Geschillencommissie van Centrada op verzoek van de aanvragers 25 afgewezen urgentieverzoeken (2021: 25). De Geschillencommissie wees bij 4 afwijzingen (2021: 5) alsnog urgentie toe.

Het totaal aantal toegekende urgenties komt daarmee op 33 (2021: 26).

Type urgentie	2022	2021
Medisch	7	10
Sociaal	9	9
Financieel	6	3
Mantelzorg	1	2
Directiebesluit	10	2
Totaal	33	26

### 2.2.2 Sturen op een goede landing van statushouders

We hechten aan een goede landing van statushouders in de complexen Wonen bij Lars en Wonen bij Lily. Daarvoor werkten de sociaal complexbeheerder, verhuurconsulent en medewerkers van Welzijn Lelystad nauw samen. Voordat we een huis definitief aanboden, was er eerst een kennismakingsgesprek met de sociaal complexbeheerder van Centrada. Een vertegenwoordiger van Welzijn Lelystad was ook bij dit gesprek. Daarnaast was er maandelijks een overleg tussen de sociaal complexbeheerder en Welzijn Lelystad om de ontwikkeling van de statushouders te bespreken en direct iets te kunnen doen als er problemen zijn. Over het algemeen waren de gehuisveste statushouders zeer betrokken bij de community en stelden zij zich (pro-)actief op.

Op basis van de resultaten van vorige jaren was er begin 2022 een voorstand van 29 gehuisveste statushouders. Voor 2022 lag het doel op 136 plaatsingen: tot en met december 2022 waren er in totaal 153 plaatsingen. Dit maakt dat de voorstand opgelopen is tot 46.

### 2.2.3 Maken en gebruiken van een sociale kaart

Centrada werkt op verschillende gebieden samen met stakeholders. Om de samenwerkende organisaties inzichtelijk te krijgen, maakten we een sociale kaart. Deze maken we in het voorjaar van 2023 bekend, zowel binnen als buiten Centrada.

### 2.2.4 Vernieuwen van de visie op wonen en zorg

Wonen en zorg wordt een steeds groter en daarmee belangrijker onderwerp voor Centrada. Eind 2022 zijn we begonnen met het uitwerken van een nieuwe visie Wonen en Zorg. In een aantal discussiebijeenkomsten (met onder andere het managementteam en de RvC) voerden we op basis van stellingen gesprekken over onze rol en verantwoordelijkheid binnen het thema 'wonen en zorg'. Ook spraken we met het zorgkantoor en zorgorganisaties. Dit geeft input om onze kaders en uitgangspunten opnieuw te bepalen. De uitwerking staat gepland voor begin 2023.

### 2.2.5 Persoonlijke en preventieve aanpak van huurachterstand

#### Doorbraakmethode

De doorbraakmethode is er op gericht schotten tussen organisaties en regelingen te doorbreken. Alle betrokken instanties kijken samen naar de beste oplossing voor een persoon in een specifieke situatie. De structuur voor de doorbraakmethode is in 2022 geïmplementeerd. Samen met stakeholders droegen we voorbeelden aan om te bespreken en van te leren. In een aantal gevallen leidde dat ook tot een doorbraak. In 2023 gaan we deze samenwerkingsvorm evalueren en kijken of en hoe deze kan worden doorontwikkeld.

#### Sociaal Verantwoord Incasseren

Onze partner Deurwaarder.com kreeg het keurmerk SRCM (Social & Responsible Credit Management). Dit keurmerk is vergelijkbaar met ons eigen keurmerk Sociaal Verantwoord Incasseren.

### Overige kengetallen huurincasso

Als we kijken naar de economische ontwikkeling in het afgelopen jaar, dan zijn we tevreden over de huurincasso. De hoge inflatie en sterk gestegen energiekosten zorgden bij veel huurders voor stress. Inkomsten en uitgaven waren niet meer in balans. Door het incassoproces steeds te blijven volgen, lukte het ons om samen met de ketenpartners de huurder te helpen daar waar dit nodig was.

	2022	2021	Norm
Vorderingen op zittende huurders	€ 388.944	€ 350.134	€ 350.000
Aantal aangezegde ontruimingens wegens huurachterstand	50	44	Niet bepaald
Aantal ontruimingens door huurachterstand	6	6	12
Vorderingen op vertrokken huurders	€ 190.802	€ 231.877	Niet bepaald
Totaalsaldo oninbare vorderingen	€ 50.554	€ 193.768	€ 220.000
Afboeking huur oninbaar	-/- € 27.309	€ 21.746	€ 50.000
Afboeking mutatiekosten oninbaar	€ 61.259	€ 143.760	€ 120.000
Afboeking proceskosten oninbaar	€ 16.604	€ 28.262	€ 50.000

Het min-teken bij 'afboeking huur oninbaar' betekent dat er per saldo sprake is van een opbrengst. Dit komt doordat we de afboekingen salderen met alsnog geïncasseerde bedragen uit eerder afgeboekte vorderingen (her-incasso).

### 2.2.6 Evaluatie en verbetering van de afhandeling van overlast

De afhandeling van overlast is een belangrijk verbetertraject. We willen hierin een uniforme manier van werken doorvoeren. We betrekken hierbij verschillende groepen medewerkers om de verbetering te maken. Zo krijgen we een overzichtelijker beeld van de oorzaak van overlast. Hierdoor kunnen we maatwerk bieden in het belang van de betrokkenen. Door personeelsveranderingen en aanpassingen in de ICT-omgeving is dit uitgesteld naar 2023.

	2022	2021
Aantal nieuwe sociale/overlast meldingen	235	373
Aantal niet-afgehandelde sociale/overlast meldingen	154	113
Aantal ontruimingens wegens overlast/wangedrag	2	2

Door het inwerken van nieuwe medewerkers, ziekteverzuim en onderbezetting zijn er minder nieuwe overlastdossiers aangemaakt. Dit komt ook door de gewenste nieuwe manier van werken. In 2023 zetten we in op een meer uniforme manier van werken om overlast beter in kaart te brengen. We willen in 2023 de doorlooptijden terugbrengen naar een overzichtelijke periode. Ook willen we maatwerkoplossingen bieden om overlast te verminderen of te stoppen. Daarnaast ging er veel aandacht naar de pilot 'uitstroomtafel' en zachte landing statushouders.

### 2.2.7 Storytelling over woongeluk

We moedigden medewerkers het hele jaar actief aan om inspirerende verhalen met elkaar te delen. Verhalen over hoe we een kleine of grote bijdrage konden leveren aan het woongeluk van de bewoner. Dit is het afgelopen jaar meer dan ooit gedaan. Mede door de campagne 'Stem van de klant' van de werkgroep 'Volgende Kans Alsjeblieft'. Er was onder andere een interne wedstrijd waardoor er veel verhalen en voorbeelden zijn gedeeld. Dit gebeurde niet alleen op intranet, maar ook op de 'blijve klanten muur', waar dit soort berichten met collega's zijn gedeeld.

## 2.3 Verbeteren van woongenot

Een goed onderhouden woning waarin onze huurder naar tevredenheid woont, dat is waar Centrada voor zorgt. Onze woningen voldoen minimaal aan conditieniveau 3 (NEN 2767) en daarvoor voeren we onderhoudswerkzaamheden uit.

### 2.3.1 Onderhoudswerkzaamheden

#### Planmatig onderhoud

Een deel van het onderhoud en de woningverbetering pakken we planmatig op, zoals onderhoud aan installaties en de buitenkant van de woning. We informeren de huurder op tijd over het moment van uitvoering en we beperken de overlast zoveel als mogelijk.

Er was € 13,2 miljoen begroot voor het planmatig onderhoud. De totale kosten bedroegen € 13,1 miljoen. Dit komt neer op circa 99% van de begroting. Bij ruim 2.400 woningen voerden we planmatig onderhoud uit. Het gaat meestal om schilderwerk aan de buitenkant van de woning. De onderschrijding komt vooral doordat voor € 1,1 miljoen aan werkzaamheden door is geschoven naar 2023. Dit heeft te maken met langere levertijden en/of de beschikbaarheid van uitvoerende partijen. Voor het project in de Kempenaar is er in 2022 juist € 1,0 miljoen meer gerealiseerd dan vooraf begroot. Deze werkzaamheden stonden gepland voor 2023.

#### Niet-planmatig onderhoud

Het niet-planmatig onderhoud bestaat vooral uit reparatie- en mutatieonderhoud en het vervangen van badkamers, keukens en toiletten. Hiervoor was € 8,1 miljoen begroot. De totale kosten bedroegen, exclusief doorbelastingen aan huurders, € 9,7 miljoen. Dit komt neer op een overschrijding van 20%.

Dit komt vooral door de post reparatieonderhoud. We hebben 5% meer reparatieverzoeken ontvangen dan begroot. Ook de kosten per order namen met 30% toe door onder andere tussentijdse prijsstijgingen van materiaal. Daarnaast waren er meer grotere spoedeisende opdrachten zoals diverse straat-, dak- en gevelwerkzaamheden. Circa 25% daarvan is al goed voor € 350.000 aan kosten.

Er waren 563 verhuizingen uit bestaande woningen (mutaties). Dat is nagenoeg gelijk aan 2021. We hadden wel minder mutatiekosten.

Er zijn 635 badkamers, keukens of toiletten vervangen of daar zijn opdrachten voor uitgezet. In een aantal woningen zijn badkamer, keuken én toilet vervangen.

In 2021 en 2020 hadden we te maken met facturatie-achterstanden van drie partijen. Deze zijn ingelopen. Het blijft wel een uitdaging om bedrijven tijdig te laten factureren.

Het aantal huurders dat het onderhoudsabonnement afsloot, steeg met 770 abonnementen naar 4.970. Zij betalen elke maand € 5,25. Daarvoor verzorgen wij de kleine reparaties aan de binnenkant van de woning. Normaal gesproken moet de huurder dit zelf doen. De huurders zijn erg blij met deze dienstverlening.

#### Onderhoudsbeleid

Het onderhoud van onze woningen bepaalt een groot deel van onze uitgaven. Daarom hebben we ons instandhoudingsbeleid opnieuw beoordeeld. In dit beleidsdocument staat hoe we woningen op een goed kwaliteitsniveau houden. Met alle betrokken teams en huurdersbelangenorganisatie HVOB spraken we over wat belangrijk is in het instandhoudingsbeleid. Uit het onderzoek blijkt dat de huurder de kwaliteit van de binnenkant van de woning heel belangrijk vindt. Dit gaat bijvoorbeeld over het vaker vernieuwen van de keuken, badkamer, hang- en sluitwerk, binnendeuren en -kozijnen, elektrisch schakelmateriaal en rook- en CO-melders. We kiezen er voor aan deze wensen van huurders tegemoet te komen. Dit is inmiddels verwerkt in het beleid en doorgerekend in de meerjaren(onderhouds)begroting.



## 2.3.2 Vergroten veiligheid, duurzaamheid, woningkwaliteit en comfort

### Brandveiligheid

De controle van rookmelders is afgerond. Sinds 1 juli 2022 moeten er in iedere woning rookmelders zijn. Bij woningen die nog geen rookmelders hadden, zijn deze nu aangebracht. Hetzelfde geldt voor het aanbrengen van CO-melders. Bij ongeveer 5% van de adressen kregen we geen toegang, ondanks vele herinneringsbrieven. Waar dat nodig is, proberen wij via juridische wegen toch toegang tot de woning te krijgen.

Bij alle woningen waarvan we weten dat er nu 70-plussers wonen, bieden we voor 2025 een elektrische kookaansluiting aan. Het gaat om 1.400 tot 2.000 woningen. Het aanbrengen van zo'n aansluiting is niet verplicht. We vragen de instemming van de huurder. Voor dit jaar wilden we 250 woningen voorzien van een elektrische kookaansluiting. Uiteindelijk stemden 94 bewoners toe. Hiervan is tot nu toe 78% gerealiseerd. Ook bij het opplussen en bij mutatiwoningen brengen we deze kookaansluiting aan.

### Zonwering

De zomers worden steeds warmer en daardoor wordt het ook warmer in de woning. Daarom bieden we de komende jaren een groep huurders de mogelijkheid om zonwering te laten plaatsen. Dit speelt meer bij appartementen dan bij eengezinswoningen. We wilden dit jaar 430 bewoners een aanbod doen voor het aanbrengen van zonwering. Dit traject liep wat vertraging op. Inmiddels is de inkoopprocedure afgerond en is er een partij geselecteerd. Begin 2023 ontvangen de eerste huurders een aanbod voor buitenzonwering. De huurder betaalt hier wel een bijdrage voor via de servicekosten.

### Opplussen

We brachten de benodigde opplusmaatregelen voor 100 woningen in kaart. De uitvoering van de werkzaamheden is in 2023.

### Duurzaamheid

In 2022 wilden we ruim 650 woningen bouwkundig isoleren en op ruim 550 woningen zonnepanelen plaatsen. Voor deze energetische investeringen was € 3,5 miljoen begroot. Er is voor € 4,1 miljoen gerealiseerd. De realisatie is hoger omdat het project Kempenaar zeer voorspoedig verliep. Daarom besloten we een deel van de voor 2023 opgenomen werkzaamheden naar voren te halen en al in 2022 uit te voeren. Zo hebben de 305 woningen in de Kempenaar nu zonnepanelen. De woningen aan de Schoener hebben nieuwe kunststof kozijnen met HR++ ramen gekregen. Ook zijn daar de cv- en luchtverwarmingsinstallaties vervangen door verbeterde installaties. Daarnaast kregen de woningen aan de Damrif-Kustrif en een klein aantal woningen in de Zuiderzeewijk vloerisolatie.

Binnen het energetisch onderhoud kregen 220 woningen een nieuwe cv-ketel. En bij 44 woningen zijn de warmte-terugwin-units vervangen.

We zijn gestart met de voorbereidingen voor een pilotproject om 10 woningen naar Nul-op-de-Meter (NOM) te brengen. Ook zijn we gestart met het onderzoek naar alternatieven voor gasgestookte ketels aan de Tjalk.



Al deze investeringen leidden tot 1.044 verbeterde energiestappen. In de onderstaande tabel is de energieprestatie van de woningen met een energielabel opgedeeld in labels. Inmiddels hebben ruim 2.300 woningen zonnepanelen.

Label	31-12-2022		31-12-2021	
	woningen	in %	woningen	in %
A++++	77	1%	77	1%
A+++	250	3%	250	3%
A++	17	0,2%	17	0,2%
A+	337	4%	337	4%
A	2.332	25%	2.332	25%
B	3.198	35%	2.252	24%
C	2.810	30%	3.706	40%
D	183	2%	185	2%
E	36	0,4%	84	1%
F	0		0	
G	0		0	
	<u>9.240</u>		<u>9.240</u>	

Sinds het begin van 2021 worden de energielabels omgezet naar de methodiek uit de huidige wetgeving (NTA8800). Door deze nieuwe rekenmethodiek zien we dat een aantal woningen minder goed scoort. Ook bij de nieuwe rekenmethodiek blijft het onze ambitie om in 2027 een gemiddeld A-label voor al onze woningen te halen.

Naast de energielabeling zijn er meer duurzaamheidsopbrengsten voor onze woningen. Een andere prestatie-indicator waarop gemonitord kan worden, is het gemiddelde CO<sub>2</sub>-gebruik van onze woningen. Het streven is dat Nederland in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal is. Om de voortgang te kunnen monitoren, worden de CO<sub>2</sub>-prestaties vergeleken met de (teruggerekende) CO<sub>2</sub>-belasting in 1990. Voor onze vastgoedportefeuille betekent dit dat een gemiddelde woning in 1990 een CO<sub>2</sub>-gebruik van 4.895 kg per jaar had. Door alle maatregelen van de afgelopen jaren komen we nu uit op 2.900 kg per jaar. De maatregelen van 2022 verlagen dit getal naar verwachting met circa 56 kg. Vergeleken met 1990 hebben we nu een vermindering van 42% CO<sub>2</sub> gehaald.

#### *Duurzaamheidsroute*

Onze woningen zijn al goed geïsoleerd en hebben gemiddeld een energielabel B. Twee jaar geleden stelden we voor ieder complex de mogelijke verduurzamingsscenario's vast. Ook de financiële lasten voor energie zijn daarbij in beeld gebracht. Hierbij gebruiken we onder meer theoretische modelmatige berekeningen en de werkelijke historische meetgegevens van de netbeheerder.

#### [Beleidsprogramma 'Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving'](#)

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties presenteerde het beleidsprogramma 'Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving'. In dit programma staat hoe en waarmee de verduurzaming wordt versneld.

Een eerste doorkijk levert op dat wij al op logische momenten (combinatie met planmatig onderhoud) de woningen verduurzamen. Wij hebben nog 36 woningen met een E-label. De rest heeft een beter label. Misschien zouden wij bij de 'nieuwe standaard' (als het gaat om isolatieproblemen) extra maatregelen moeten treffen voor het isoleren van de gevel. Maar een groot aantal vereisten is nog niet duidelijk gekwantificeerd. De komende periode geeft de overheid duidelijkheid over deze vereisten en andere randvoorwaarden.



### Transitievisie warmte

De gemeente Lelystad bepaalde de Volgorde der Wijken. Daarin geeft de gemeente aan hoe zij in drie perioden van tien jaar van het gas af wil. In de eerste jaren worden het centrum en delen van Lelystad-Oost van het gas af gehaald. Daar ligt nu al een warmtenet en de gemeente heeft de voorkeur om dat warmtenet uit te breiden. Omdat wij daar ook veel woningen hebben, is er over dit scenario intensief contact tussen de gemeente en Centrada. Voor onze eigen woningen maakten we ook een duurzaamheidsroute. Deze is vergeleken met de Volgorde der Wijken van de gemeente. Het is gewenst dat deze scenario's zoveel mogelijk op elkaar aansluiten. We zijn hierover met de gemeente in gesprek en stemmen dit met elkaar af.

### Circulariteit

We willen ervaring opdoen met circulariteit binnen de processen nieuwbouw, dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Daarvoor zoeken we concrete projecten en spraken we onder meer met een keukenleverancier die een keukenblok meer modulair opbouwt. Zo kunnen we delen van een keukenblok vervangen. Dat betekent ook dat onderdelen die minder slijten, kunnen blijven zitten. We onderzoeken of we dit in 2023 in een pilot kunnen toepassen. Ook spraken we met een bouwpartij voor een klein nieuwbouwproject vanuit houtbouw. Verder spraken we met een bedrijf dat gevels na-isoleert met te recycleren isolatiemateriaal voor in de spouwmuur. Hierin trekken we samen op met woningcorporaties binnen Flevoland.

### Bewustwording duurzaamheid en bewonersgedrag

We wilden samen met huurdersbelangenorganisatie HVOB een traject starten om huurders bewuster te maken van hun energieverbruik. Hiervoor wilden we de RREW-subsidie gebruiken (RREW = Regeling Reductie Energiegebruik Woningen). Helaas is dit niet gelukt, omdat het niet mogelijk bleek een deel van de subsidie apart te reserveren voor huurders. We kijken met de HVOB nu naar andere mogelijkheden.

### 2.3.3 Verkenning van huurprijsbeleid naar woonlastenbeleid

Het was de bedoeling om geplande energiemaatregelen te vertalen naar vermindering van verbruik en energielasten voor de huurder. Dit zou dan de basis zijn voor het te ontwikkelen woonlastenbeleid. Uitgangspunt daarbij was dat de totale woonlasten (huur, servicekosten en energie) na duurzaamheidsmaatregelen in elk geval gelijk blijven en bij voorkeur dalen.

Door de explosieve stijging van de energiekosten in 2022 en de gevolgen daarvan voor onze huurders, kozen we ervoor om eerst geen woonlastenbeleid uit te werken. In plaats daarvan brachten we de gevolgen van de stijgende energieprijzen per complex in kaart. En startten we een project dat erop is gericht om op korte termijn voor onze huurders het beste resultaat te halen. De uitkomst is dat we versneld technische maatregelen hebben ingezet. Maar ook informeerden en adviseerden we huurders over de invloed van hun gedrag op het energieverbruik. Verder staat het versneld plaatsen van zonnepanelen op 600 extra woningen met relatief hoge energielasten ingepland voor 2023. En besteedden we veel aandacht aan het informeren van huurders over wat zij zelf kunnen doen om de energielasten te beperken.

Op 6 december was er de 'Centrada Doet Duurzaam' dag. Medewerkers van Centrada bezochten huurders, samen met medewerkers van de gemeente Lelystad, Stichting Welzijn, huurdersbelangenorganisatie HVOB en speciaal opgeleide energiecoaches vanuit het Werkbedrijf. Tijdens dit bezoek gaven we voorlichting en konden we direct kleine energiebesparende maatregelen nemen. Waar nodig of gewenst maakten we vervolgspraken.

Daarnaast willen we in de toekomst bij het woningaanbod de woonlasten inclusief energie laten zien. Zo kan de woningzoekende een bewuste keuze maken. Dit is inmiddels voorbereid, maar vraagt nog een systeemaanpassing voordat het werkt.

### Jaarlijkse huurprijsaanpassing

De wettelijke maximale huurverhoging was dit jaar afgeleid van het inflatiecijfer. Deze kwam uit op 2,3%. Dit was de maximale huursomstijging voor de sociale huurwoningen. Voor de geliberaliseerde huurwoningen was het mogelijk de huren met 1% extra verhogen. Voor zelfstandige sociale huurwoningen was de mogelijkheid tot een inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50 of €100 per maand.

We hebben binnen de geldende regels een gedifferentieerde huurverhoging doorgevoerd. Daarbij hielden we rekening met ons beleid voor het toewijzen aan verschillende doelgroepen. Daarnaast werden de huurverhogingen gemaximeerd door de streefhuren, maximaal redelijke huren en de maximale huursomstijging van 2,3%. Inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben we enkel zeer gericht toegepast.

Onze huurverhogingen kwamen voor de sociale huur gemiddeld uit op 1,9%, waar de huursomstijging maximaal 2,3% procent mocht bedragen. Voor de geliberaliseerde huurwoningen was de gemiddelde huurprijsaanpassing 2,4%. Hiermee bereikten we voor ons hele bezit een gematigde huurverhoging, waardoor we een goede bijdrage leverden aan de betaalbaarheid van wonen.

### **2.3.4 Volgende stap in continu proces vastgoedsturing**

#### **Vastgoedsturing**

Onze vastgoedportefeuille is de grootste bron van inkomsten en uitgaven. Maar ook het belangrijkste middel om onze maatschappelijke doelen te halen. Het maken van de juiste keuzes binnen de vastgoedportefeuille is daarom heel belangrijk. Daarom integreerden we een gedegen proces van vastgoedsturing in de jaarcyclus. Het doel is gedifferentieerde en integrale keuzes te maken voor de vastgoedportefeuille.

#### **Complexmonitoring**

De woningen zijn ondergebracht in 166 complexen. De complexen bestaan uit homogene (type) woningen per wijk/ buurt. In de complexmonitor hebben we relevante data per complex verzameld, op juistheid gecontroleerd en geanalyseerd. Dit alles op basis van de perspectieven woongenot (klant), uitstraling (complex), duurzaamheid en financiële waarde. De prestaties van complexen zijn met elkaar vergeleken. We bespraken dertien complexen, die ofwel een afwijkende score hadden of die om een andere reden om een integrale afweging vroegen.

#### **Complexsessies**

De complexsessies vormen binnen het proces vastgoedsturing de schakel tussen het strategische en uitvoeringsniveau. Op complexniveau maken we integrale afwegingen in lijn met de strategische opgave. Deze vertalen we naar de uitvoering, zowel technisch als financieel en op het gebied van leefbaarheid. Hierbij zijn kennis en ervaring van collega's uit verschillende teams ingebracht om – samen met de data – tot de juiste afwegingen per complex te komen. Deze nieuwe manier van werken leverde veel informatie en aandachtspunten op. Een deel hiervan vertaalden we direct naar activiteiten in het betreffende complex, zowel technisch als op het gebied van leefbaarheid en participatie. Deze activiteiten kregen een plek in het jaarplan 2023.

#### **Jongerenwoningen**

Een aantal van onze woningen is gelabeld als jongerenwoning. Deze woningen zijn voor jongeren tot 23 jaar. Is de huurprijs te hoog? Dan passen we een korting toe, waardoor de jongeren huurtoeslag kunnen aanvragen. De korting vervalt in het jaar dat de huurder 23 jaar wordt. De jongere houdt de inschrijving als woningzoekende, zodat hij/zij kan doorstromen naar een andere (grotere) woning.

We besteedden extra aandacht aan jongerenwoningen en de daaraan verbonden woonproblematiek. We bezochten alle complexen met jongerenwoningen. We brachten per complex de knelpunten op het gebied van beheer en leefbaarheid in beeld. Op basis hiervan stelden we beleidsuitgangspunten voor de exploitatie van jongerenwoningen op.

#### **Tuinen en algemene ruimten**

Bewoners plaatsen spullen in de algemene ruimtes. Helaas is dat een terugkerend probleem. Om in de complexen te zorgen voor schone, veilige en nette algemene ruimtes is een pilot gestart. Samen met de huismeester betrekken we bewoners bij het waarborgen van deze uitgangspunten. Op het beheer van tuinen zetten we in 2023 twee extra collega's in.

Daarnaast ging extra aandacht naar de kwaliteit van erfafscheidingen. Een slecht onderhouden erfafscheiding heeft een negatieve uitstraling. Niet alleen op de woning maar ook op de leefbaarheid in de wijk. Daarom kwam er nieuw beleid voor het plaatsen en onderhouden van erfafscheidingen.



### Vastgoeddata

Actuele vastgoeddata is heel erg belangrijk voor de juiste analyses en het nemen van goede besluiten. Daarom hielden we in 2022 de woningcartotheek tegen het licht. Een projectgroep bepaalde welke vastgoeddata we willen registreren en wie wat aanlevert. Daarnaast startten we met een andere vorm van overdracht van vastgoeddata tussen het team dat de vastgoedbegroting maakt en het team dat de onderhoudsprojecten uitvoert. Het doel is om de overdracht tussen de teams efficiënter te krijgen mét een goede kwaliteit van data-uitwisseling.

### Portefeuilleplan en verfijnen wensportefeuille

Het portefeuilleplan werd geactualiseerd en is begin juli vastgesteld. In het portefeuilleplan beschrijven we de actuele vastgoedstrategie voor de komende tien jaar. We rekenen hierbij ook de financiële ratio's uit het beoordelingskader van Aw en WSW door. Bij de actualisatie hielden we rekening met de nieuwe woonvisie en actuele nieuwbouwprognose. Ook namen we de meest recente inzichten over duurzaamheidsscenario's per woningtype en het onderhoudsbeleid hierin mee. Over de hele planperiode (2023-2032) houden we rekening met een toevoeging van gemiddeld bijna 250 woningen per jaar, inclusief verdichting na herontwikkeling en intramurale zorg.

De gewenste kwalitatieve woningvoorraad verfijnd naar doelgroep en woningtype is onderdeel van het portefeuilleplan. We analyseerden de (toekomstige) vraag. Op basis daarvan beschreven we de wensportefeuille. Per woningkenmerk (huurprijscategorie, aantal slaapkamers en toegankelijkheid) stelden we een bandbreedte op waarbinnen de woningvoorraad zich idealiter ontwikkelt. Dit hebben we vertaald naar de gewenste verdeling van nieuwbouw per woningtype. Bij de jaarlijkse herijking van het portefeuilleplan actualiseren we de gewenste verdeling en toetsen de ontwikkeling van de voorraad hieraan.

#### 2.3.5 Aankopen en verkopen

Ons aankoopbeleid is gericht op het realiseren van aaneengesloten woningblokken. We hebben daarom woningen aangewezen die we willen aankopen. Het aankopen van deze woningen gebeurde door een passief aankoopbeleid. Daarbij kopen we de woning op de vrije markt. Daarnaast startten we vanaf 2022 met een pilot met een actief aankoopbeleid. Hierbij benaderen we eigenaren (in samenwerking met de lokale makelaar) actief om de woning aan ons te verkopen. In 2022 kochten we acht woningen. Vier via het passieve beleid en vier via het actieve beleid.

Daarnaast kochten we een bedrijfsruimte aan, gelegen in één van onze bestaande complexen. Ook deze aankoop is gericht op het verkrijgen van aaneengesloten bezit.

In 2022 zijn geen woningen verkocht.

#### 2.3.6 Bevordering doorstroom en gewenste instroom

##### Doorstroom

We willen doorstroming van huurders naar een beter passende huurwoning bevorderen door middel van ons doorstroombeleid. Zo hopen we dat met name kleine huishoudens in grote woningen, vaak ouderen van wie de kinderen inmiddels de deur uit zijn, de overstap maken naar een passende gelijkvloerse (senioren)woning. Daarvoor labelen we woningen op onze website speciaal voor woningzoekenden die al huurder van Centrada zijn. Daarnaast bieden we maatwerk via één van de verhuurmakelaars. Deze helpt, als verhuisadviseur, mensen die het moeilijk vinden om de stap naar verhuizen te maken. Deze doelgroep kan via doorstroomurgentie direct bemiddeld worden naar een andere passende woning. De woning die wordt achtergelaten, komt weer beschikbaar voor andere doorstromers, bijvoorbeeld een gezin, zodat een verhuisketen ontstaat.

Op onze website adverteerden we 21 woningen met doorstroomlabel. Ons doel was 20, dus dat hebben we gehaald. Daarnaast waren er 19 huisbezoeken. Dit leidde tot 5 verhuringen die in een verhuisketen 15 verhuringen zouden kunnen opleveren. Dit werden er uiteindelijk 11. Redenen waarom de keten eerder stopte zijn onder meer:

- een woning die bij mutatie wordt geliberaliseerd of
- een jongerenwoning die door doorstroming de laatste in de keten is.

#### Middenhuur

Het aantal woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst is:

	2022	2021
Aantal woningen	75	55

Centrada staat vooral bekend om betaalbare huurwoningen voor de laagste inkomens. We zijn er echter ook voor de huishoudens met een middeninkomen. Dat is minder bekend. Deze doelgroep komt op de huidige woningmarkt moeilijk aan een betaalbare woning. Daarom hebben wij een deel van ons bezit bestemd voor deze doelgroep. Hiermee brengen we tegelijkertijd meer differentiatie aan in de wijken. Dit draagt bij aan het vergroten van de leefbaarheid en draagkracht in de wijken.

In samenwerking met City Marketing Lelystad ontwikkelden we een eerste concept voor een wooncampagne. Deze campagne is gericht op het informeren van de middeninkomens - zowel in Lelystad als daar buiten - over hun mogelijkheden bij Centrada. Dit campagneconcept werken we in 2023 verder uit en wordt dan uitgerold.

### 2.3.7 Kengetallen woonruimteverdeling

#### Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden steeg naar 18.438 (2021: 17.796). De verwachting is dat dit komend jaar verder stijgt. We bieden met voorrang woonruimte aan onder meer docenten, statushouders, mensen met een urgentieverklaring en uitstroom uit maatschappelijke instellingen.

#### Urgenties

We kennen in bijzondere situaties urgentie toe. Dit gaat om de volgende groepen:

- Urgenten op basis van het urgentiereglement. Dit zijn woningzoekenden die op basis van mantelzorg, sociale, financiële of medische redenen voorrang krijgen. De voorwaarden hiervoor staan in het 'Urgentiereglement Centrada', dat is te vinden op de website.
- Statushouders, die in het kader van de aan de gemeente Lelystad opgedragen taakstelling woonruimte nodig hebben. Dit kan ook in het kader van uitstroom/gezinshereniging zijn.
- Stadsurgenten, dit zijn bewoners van te slopen of te renoveren woningen in Lelystad die niet kunnen of willen terugkeren naar de eigen woning.
- Zorgurgenten, dit zijn toekomstige bewoners van huurwoningen in de woonzorgzones met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg).
- Maatschappelijke urgenten, samengesteld uit cliënten die uitstromen uit maatschappelijke instellingen (convenant), personen die te maken hebben met huiselijk geweld, ex-gedetineerden en gezinnen met minderjarige kinderen waarbij de ontwikkeling van de kinderen wordt bedreigd.
- Doorstroom urgenten, dit zijn huurders van Centrada met een 1 of 2-persoonshuishouden die wonen in een woning met minimaal drie slaapkamers. Zij kunnen met voorrang doorstromen naar een kleinere (meer passende) huurwoning.
- Lerarenurgenten. In 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lelystad een actieplan 'Aanpak lerarentekort' vastgesteld. Onderdeel hiervan is het verzorgen van passende huisvesting voor leraren om het tekort te verminderen. Vanuit dat plan zijn we in het schooljaar 2021-2022 gestart met een pilot om woningen direct aan leraren toe te wijzen. We hadden hiervoor tien plekken beschikbaar. Er zijn ook tien lerarenurgenties toegekend, waarvan zes daadwerkelijk hebben geleid tot het toewijzen van een woning op basis van lerarenurgentie. We hebben de pilot verlengd tot 2023 waarbij we tien extra plekken hebben gereserveerd.

- Overige urgenten (directiebesluiten), dit zijn urgente situaties die niet precies passen in een categorie uit het urgentiereglement of één van de hiervoor genoemde groepen. Een directiebesluit biedt dan de mogelijkheid om in schrijnende gevallen toch urgentie toe te kennen. Een dergelijk besluit wordt genomen door de directeur.

De aantallen woningen die we aan deze groepen hebben toegewezen staan in de tabel hierna. We willen ook dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor reguliere woningzoekenden. Daarom hebben we al jaren in de prestatieafspraken met de gemeente en de HVOB afgesproken, dat we gezamenlijk streven naar voldoende woningen, om naast het huisvesten van urgenten nog minstens 75% van de huurwoningen terecht te laten komen bij reguliere (niet-urgente) woningzoekenden. In 2022 was uiteindelijk 70% beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Dat laat weer duidelijk zien, dat er echt meer nieuwbouwlocaties beschikbaar moeten komen voor Centrada om voldoende woningen aan alle woningzoekenden te kunnen aanbieden, zowel urgenten als reguliere woningzoekenden.

#### Aanbod voor reguliere woningzoekenden

We hebben 399 woningen verhuurd via de verdeelmethode loting (26%) en inschrijfduur (44%). Bij loting loten we tussen alle kandidaten op de kandidatenlijst. Bij inschrijfduur sorteren we de kandidatenlijst op basis van inschrijfduur, waarbij de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste voor de woning in aanmerking komt. Daarnaast verhuurden we 172 woningen via directe bemiddeling (30%). Bij directe bemiddeling wordt een kandidaat met urgentie of andere voorrang rechtstreeks gekoppeld aan een woning.

Het percentage loting (26%) komt nagenoeg overeen met de gemaakte prestatieafspraken (25%).

	2022	2021
Aantal verhuurde woningen (exclusief woningruil)	571	922
Waarvan:		
Op basis van urgentiereglement	20	26
Statushouders	45	114
Stadsurgenten	-	-
Zorgurgenten	13	17
Uitstroom maatschappelijke instelling	30	33
Doorstroomurgenten	11	10
Lerarenurgenten	6	-
Urgentie overig	47	18
Totaal aantal urgente verhuringen	172	218
Aantal woningen voor niet urgenten	399	704
% beschikbaar voor reguliere woningzoekenden	70%	76%

#### Overige kengetallen woonruimteverdeling

	2022	2021	Norm
Mutatiegraad per periode (woningen)	6,1%	6,8%	
Aantal verhuringen *	571	922	
% verhuringen op basis van inschrijfduur	44%	43%	50%
% verhuringen op basis van loting	26%	33%	25%
% verhuringen op basis van bemiddeling	30%	24%	25%
Zoekduur (exclusief urgente huishoudens)	3,2	3,0	2,7
Inschrijfduur (exclusief urgente huishoudens)	5,5	5,8	
Bemiddelingsduur urgente huishoudens	0,4	0,3	0,3
Staatssteun **	97-3%	96-2-2%	85-7,5-7,5%
Passend toewijzen	99%	100%	95%

\* dit betreft het aantal verhuringen exclusief woningruil (39 in 2022)

\*\* dit betreft % toewijzing aan huishoudens onder de staatssteungrens versus boven de staatssteungrens, die in 2022 lag op € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.515 voor meerpersoonshuishoudens

## 2.4 Wonen in Lelystad aantrekkelijker maken

### 2.4.1 Vergroten aanbod door nieuwbouw

#### Nieuwbouwlocaties

##### *Nieuwbouwlocaties 2023 tot en met 2026*

We spraken met de gemeente Lelystad af om voor 415 woningen locaties toegewezen te krijgen. Aan het eind van 2022 zijn er drie locaties waarvoor we woningbouwplannen uitwerken: Stationslocatie (125 woningen), Noordersluis (150 woningen) en Binnendijk (65 woningen).



##### *Nieuwbouwlocaties vanaf 2027*

De gemeente streeft naar een groei met 40.000 woningen. Dit is een verdubbeling van de stad in een periode van 20 jaar. In de uitbreidingslocatie van Lelystad (Warande) ligt de oplossing om invulling te geven aan het grootste deel van de zeer grote bouwambitie van de gemeente Lelystad. Daar kunnen circa 13.000 woningen gebouwd worden. Circa 30% van deze opgave komt voor rekening van Centrada.

##### *Overige nieuwbouwlocaties*

Net als in andere steden is het moeilijk om bouwlocaties te vinden. Locaties in de bestaande stad roepen vaak discussie op met omwonenden. In de uitbreidingslocatie van Lelystad (Warande) geldt eerst nog een beperking door de stikstofproblematiek en de Flora en Faunawet. De gemeente is op zoek naar oplossingen om daar te kunnen bouwen. Tweewekelijks spreken we met de gemeente over de voortgang van potentiële bouwlocaties, om zo de woningbouwproductie voor de komende jaren veilig te stellen. Met de gemeente werken we aan een meerjarenplanning met daarin de concrete toekomstige woningbouwlocaties.

#### Opgeleverde nieuwbouw

De 27 appartementen in gebouw Schonenburg (gebouw A van het gebied Hooghe Bomen) zijn in december opgeleverd. Voor dit gebouw gebruikten we een innovatief gevelsysteem. Daarbij zijn de elementen fabrieksmatig geprefabriceerd. We constateerden kwaliteitsproblemen aan de gevelelementen. Deze worden in 2023 onder garantie hersteld.

Er was veel belangstelling voor deze nieuwbouwwoningen. Zo waren er maar liefst 1.792 inschrijvingen op één woning. Dit kwam door een combinatie van het tekort aan woningen, het type levensloopbestendige appartementen, de architectonische kwaliteit/uitstraling en de gewilde locatie.



*Gevelelementen Schonenburg*





*Gebouw Schonenburg*

### [Nieuwbouw in uitvoering](#)

#### *Uitbreiding zorgcomplex Hanzeborg met 40 eenheden*

Hanzeborg is ons grootste zorgcomplex. Woonzorg Flevoland huurt dit. De locatie is dichtbij het stadshart. Een toename van ouderen met een zorgvraag leidde tot deze uitbreiding. De oplevering is naar verwachting in de zomer van 2023. De architectuur van de uitbreiding is zo vormgegeven dat ook het bestaande gebouw een nog mooiere uitstraling krijgt.



*40 zorgeenheden uitbreiding Hanzeborg*



## Hooghe Bomen

In het gebied Hooghe Bomen bouwen we 303 appartementen, verdeeld over de gebouwen A t/m G en in de periode 2022 tot en met begin 2025.



Hooghe Bomen, 303 appartementen

Gebouw A ('Schonenburg') is in 2022 opgeleverd, zoals we hiervoor al hebben toegelicht.

Daarnaast is gestart met de bouw van de gebouwen F ('Eeckinge') en G ('Claerbergen'), samen 66 appartementen. Deze woningen worden naar verwachting eind 2023 opgeleverd.



29 appartementen Hooghe Bomen gebouw F 'Eeckinge'



37 appartementen Hooghe Bomen gebouw G 'Claerbergen'

Eind 2022 tekenden we de aaneemovereenkomst voor de gebouwen C, D en E (samen 114 appartementen). Voor de gebouwen C en D namen we ook de grond af van de gemeente Lelystad. Voor gebouw E zal dit begin 2023 zijn, zodat gestart kan worden met de bouw. De eerste appartementen worden halverwege 2024 opgeleverd.



*29 appartementen Hooghe Bomen gebouw C 'Wijdenburg'*



*43 appartementen Hooghe Bomen gebouw D 'Espelbach'*



*42 appartementen Hooghe Bomen gebouw E 'Uchtman'*



Bij gebouw B (96 appartementen) is het ontwikkeltraject in de afrondende fase. Het ontwerp ligt op hoofdlijnen vast en met de bouwer werken we aan de verdere uitwerking. Het is de bedoeling nog in 2023 te starten met de bouw en eind 2024/begin 2025 op te leveren.



96 appartementen Hooghe Bomen gebouw B 'Coninxpoort'

#### 2.4.2 Samen met anderen experimenteren met bijzondere bouw- en woonvormen

Met een concept-ontwikkelaar zijn we in gesprek over een nieuwbouwproject van houtbouw. Dit is zeer geschikt voor starters op de woningmarkt. We kunnen dit soort woonproducten ook op herontwikkellocaties toepassen. Op een bestaande kavel van een standaard eengezinswoning kunnen we in dit concept twee woningen bouwen. Met de gemeente Lelystad zijn we in gesprek over een passende locatie. Op dit moment werken we voor twee locaties een concreet plan uit. Dit zijn kleine ontwikkelingen (circa 18 woningen) zodat we op een beperkte schaal kunnen experimenteren.

#### Lelystad Seniorproof

In de Boswijk wilden we komen tot een seniorproof zone. Helaas moesten we beslissen om deze eerste experimentele stappen niet te zetten. Het lukt niet om de werkzaamheden van verschillende partijen aan de woonomgeving en de openbare ruimte goed op elkaar af te stemmen.

De gemeente liet een extern bureau (Stec) een analyse uitvoeren. Het doel was de potentie voor ouderenhuisvesting in alle wijken in Lelystad in kaart te brengen, met uitzondering van het buitengebied. Eind 2022 is het concept van deze analyse opgeleverd. Hierin wordt duidelijk welke plekken in de wijk op basis van huidige kenmerken meer of minder geschikt zijn voor ouderenhuisvesting. Naast de analyses op wijkniveau is ook gemeentebreed de potentie voor ouderenhuisvesting in beeld gebracht. Deze rapportage moet nog worden vastgesteld. Op basis van de resultaten stelt de werkgroep Lelystad Seniorproof een uitvoeringsagenda op.

We zijn gestart met gesprekken met de zorgpartijen Coloriet en Woonzorg Flevoland, Zilveren Kruis-Achmea en gemeente Lelystad. Het doel is te komen tot een voorstel voor (aantallen en soort) ouderen-zorg huisvesting bij ontwikkelingen in Hanzepark. In 2023 gaan we verder met deze gesprekken.

Onderdeel van de prestatieafspraken 2022 was dat wij de toe- en doorgankelijkheid van ons bezit in kaart zouden brengen. Dit is in het eerste deel van 2022 afgerond. Centrada heeft op dit moment voldoende woningen die toe- en doorgankelijk zijn met een rollator.

### **2.4.3 Wijkanalyses en wijkvisies maken en vertalen naar de beweging die we per wijk willen inzetten**

De Centrada wijkvisie van de Atolwijk is afgerond. De uitvoering start in 2023. Voor de eerdere wijkvisie Boswijk ontwikkelden we een standaard aanpak. Deze bleek voor de Atolwijk goed bruikbaar en gaan we daarom ook voor het opstellen van komende wijkvisies gebruiken. Begin 2023 starten we met de wijkvisie voor de Waterwijk. Daarna is de Zuiderzeewijk aan de beurt.

De uitvoering in de Boswijk is gestart met het project 'Prettig Wonen in de Wold'. Dit project is ook een proeftuin voor het Volkshuisvestingsfonds.

Daarnaast zijn we in gesprek met de gemeente Lelystad om de wijkvisies voor Lelystad-Oost in 2023 gezamenlijk uit te breiden tot een integrale wijkvisie. Hiervoor is de gemeente aan zet, maar wij boden aan intensief te willen meewerken. In de prestatieafspraken 2023 staat dat onze wijkvisies als input dienen.

#### **Wijkanalyses en wijkmonitor**

We zijn gestart met de voorbereidingen van de implementatie van de VastgoedCloud van de Bataviagroep. De implementatie hiervan ronden we af in het eerste kwartaal van 2023. Hiermee kunnen we relevante data op buurt- en wijkniveau eenvoudiger bij elkaar brengen, analyseren en presenteren. Het gaat daarbij om eigen data, openbare data en eventueel ingekochte data. Voor openbare en externe data werken we samen met het team Onderzoek & Statistiek van de gemeente Lelystad.

Met de VastgoedCloud ontstaat een beeld van (overlappende) kenmerken van de leefbaarheid in de buurten en wijken op de onderdelen vastgoed, woonomgeving en bewoners. We verwachten dat we hiermee in 2023 eenvoudiger en sneller wijkanalyses kunnen maken.

### **2.4.4 Potentiële herontwikkelingslocaties naar besluitvorming brengen**

We hebben de mogelijke herontwikkelingslocaties ter plaatse bekeken en beoordeeld. Bij deze ontwikkelingen zijn ook andere eigenaren betrokken. Daarom trekken we gezamenlijk met hen op. Dit vraagt meer tijd om tot een goede besluitvorming te komen. Deze verwachten we nu op zijn vroegst in 2023.

Daarnaast verkenden we gebieden in Lelystad-Oost, die kansrijk zijn om met herontwikkeling de leefbaarheid in het gebied te verbeteren. Uit dit onderzoek kwamen vijf locaties die we in het eerste kwartaal van 2023 nader onderzoeken. Daarna nemen we in 2023 een besluit of en zo ja welk sloop-nieuwbouwproject we gaan uitvoeren, met financiering vanuit het Volkshuisvestingsfonds.

### **2.4.5 Met gemeente de plannen voor het Volkshuisvestingsfonds uitwerken**

#### **Volkshuisvestingsfonds (VHF)**

In nauwe samenwerking met Centrada deed de gemeente Lelystad in 2021 een aanvraag voor het VHF voor de aanpak van fysieke leefruimte in Lelystad-Oost. De gemeente kreeg in juli 2021 ruim € 39 miljoen subsidie toegekend. Het doel is om in Lelystad-Oost:

- de onderhoudsachterstanden van particuliere woningen in te halen
- de woningen te verduurzamen
- de leefbaarheid en woonomgeving te verbeteren.

Hierbij worden de eigenaar-bewoners intensief ondersteund. Ook het openbaar gebied wordt aangepakt. De wijk wordt aantrekkelijker als woonomgeving voor huidige en nieuwe bewoners. Centrada is hierbij een belangrijke partner, ook omdat in dit gebied veel woningen van ons staan.

Het afgelopen jaar stond vooral in het teken van het opzetten van de programmastructuur binnen de gemeente, het uitzoeken van voorwaarden voor particulieren om deel te nemen aan het VHF en de aansluiting zoeken met de gebiedsaanpak Samen Lelystad-Oost. Eind 2022 was het concept van de nota van uitgangspunten klaar. De eerste stappen zijn gezet voor het maken van een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Centrada. In het eerste kwartaal van 2023 worden deze stukken afgerond, zodat de gemeenteraad deze kan vaststellen. Met het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst zetten we dan de eerste onomkeerbare stap: de gemeente en Centrada werken samen verder aan de plannen die in de VHF-aanvraag zijn ingediend.

### Prettig Wonen in de Wold

Na een wat traag begin ging het project 'Prettig Wonen in de Wold' eind 2022 van start. We begonnen in een hofje met alleen huurders. De gemeente heeft namelijk meer tijd nodig om duidelijk te krijgen, wat de voorwaarden voor particulieren moeten zijn om mee te kunnen doen. In gezamenlijkheid organiseerden we in november de eerste bewonersbijeenkomst. Deze werd goed bezocht. De eerste huis-aan-huis-gesprekken waren in december 2022. Deze gesprekken zijn samen met Welzijn Lelystad. We willen de bewoner leren kennen én in beeld krijgen waar we, als dat wenselijk is, kunnen helpen.

De aannemer start in februari 2023 met de voorbereidende werkzaamheden. Hierbij gaat het niet alleen om fysieke werkzaamheden zoals de woning, maar ook om de sociale component.

#### **2.4.6 Initiëren van kleinschalige initiatieven gericht op het versterken van de sociale cohesie in combinatie met een fysieke aanpak**

We werken al jaren samen met Werkbedrijf Lelystad, onder andere via de Kluswinkel. De Kluswinkel zet mensen in met een afstand tot de arbeidsmarkt, die werkervaring opdoen met kleine onderhoudswerkzaamheden. Ook maken we gebruik van de Buurtconciërges en de Buurtvoorlichters. Zij zijn aanwezig in de wijk. Ze delen informatie met bewoners, zorgen dat de buurt netjes blijft en geven eventuele klachten door aan relevante instanties. De samenwerking met de Buurtconciërges, de Buurtvoorlichters en de Kluswinkel is succesvol. Vanuit alle drie de initiatieven zijn medewerkers doorgestroomd naar reguliere banen.

### Huurdersparticipatie

We blijven graag in contact met onze huurders. De oprechte aandacht die er is voor bewoners breiden we steeds verder uit. Bij projecten in de Kempenaar, Punter en Schouw ging onze projectconsulent in gesprek met de huurders. Hiermee kregen we in beeld hoe tevreden huurders zijn met hun woning, of ze aanvullende vragen hebben of behoefte aan (externe) ondersteuning. Ook vragen we of huurders willen bijdragen aan het verhogen van de leefbaarheid in de wijk. We houden contact met de bewonerscommissies in de verschillende complexen om hen actief betrokken te houden, samen met de bewoners.

### Leefbaarheidsvisie

We verbeteren de leefbaarheid door in contact te zijn met onze bewoners. Hier zetten we breed op in door middel van onze huismeesters en gebiedsbeheerders. Door projecten uit te voeren met een persoonlijke aanpak en onderlinge samenwerking ontstaat er een sterkere band met onze huurders. De kwaliteit van het contact evalueren we periodiek met de betrokken mensen.

### *Beter Buurt Bijdrage*

We honoreerden 60 aanvragen voor een Beter Buurt Bijdrage (BBB). Een paar voorbeelden:

- plaatsen van schuttingen of bloembakken
- sport en spel in de straat
- aanleg en onderhoud van een moestuin.

Daarnaast plaatsten diverse buurten samen een kerstboom in de straat en organiseerden ze een gezellig samenzijn.

### Buurthub

De Buurthub in de Atolwijk is in 2022 ingericht door gemeente, Welzijn, Werkbedrijf en Centrada, zodat bewoners en professionals een plek hebben voor ontmoeting en activiteiten. De netwerklunches, locatie en activiteiten leveren een positieve bijdrage aan de leefbaarheid. Activiteiten worden goed opgepakt en er vinden mooie ontmoetingen plaats. Een goede en vertrouwde basis om mee door te gaan.

### Meentweg

Het project aan de Meentweg is verstraagd. Dit kwam doordat de offerte voor de bouwkundige maatregelen veel hoger was dan begroot. De maatregelen om de uitstraling van de tuinen en de erfafscheidingen van het complex goed te krijgen, zijn wel voltooid. In 2023 gaan we verder met het



project. Dan bezoeken wij alle bewoners om een keuze te maken in de kleur voor de balkonbeplating.

#### Kustrif

In 2020 maakten we afspraken over samenwerking met het onderhoudsproject van de gemeente Lelystad in de Kustrif. Deze afspraken gingen over het bestraten van de erven die toegang geven tot onze woningen. Dit doen we om de specifieke uitstraling in deze wijk te behouden. Door de vele personeelwisselingen bij de gemeente was men vergeten dat wij partij zijn bij de aanbesteding voor dit project. Na overleg met de gemeente en de geselecteerde aannemer nemen ze de bestrating bij de huurders mee zoals vooraf afgesproken. Door de keuze voor ander materiaal is de uitvoering ongeveer twee keer zo duur als begroot. Met de gemeente werken we aan een aanpak om te voorkomen dat Centrada vergeten wordt als partij bij groot onderhoud als wij (veel) bezit hebben in het gebied.

#### Wonen bij Lars

Het terrein is op basis van ideeën van bewoners ingericht voor sport en spel. Het jaar 2022 stond verder in het teken van het inwerken van de nieuwe sociaal complexbeheerder én het kennismaken met de bewoners door de nieuwe complexbeheerder. Met een groepje bewoners maakten we een plan en begroting voor de inrichting van het paviljoen. De bewoners hebben het paviljoen samen ingericht. Een aantal bewoners zorgt structureel voor het beheer van het paviljoen. Daarnaast voerden bewoners nog meer initiatieven uit. Een paar voorbeelden:

- wekelijkse ontmoeting voor ouders
- een pilot taalles voor anderstaligen
- knutselen met kinderen
- onderhouden tuin
- yoga bijeenkomsten

#### Wonen bij Lily

Eind 2021 zijn alle bewoners gehuisvest. Daarna organiseerden we een aantal bewoners-bijeenkomsten. Dit leidde tot diverse teams die zich willen inzetten voor het complex. Er is een klusteam, tuinteam, kookteam, schoonmaakteam, sport- en spelteam en een moederteam. Met regelmaat organiseren zij activiteiten in en rondom het paviljoen. Een groepje bewoners beheert het paviljoen. Het tuinteam haalde ideeën op waarmee het terrein rond het complex is ingericht voor sport en spel.

#### Kempenaar

In de Kempenaar voeren we groot onderhoud uit aan de woningen. Binnen het project spraken we op 308 adressen met de bewoners. Van 213 adressen geven de bewoners aan er met veel plezier te wonen, de burens te kennen en een goede sfeer te ervaren. Wel zijn er veel bewoners die technische klachten hebben. Dit komt ook doordat er relatief veel bewoners lang wonen en ons niet eerder gebeld hebben met een probleem. Acht bewoners willen in aanmerking komen voor een doorstroomwoning. Welzijn Lelystad is ingezet voor hulp bij bewoners met hoarderproblematiek (verzamelwoede). Ook is de Voorzieningswijzer vaak genoemd tijdens de gesprekken en zijn huurders daarnaar doorverwezen.

#### Jol

In de Jol hebben we enkele jaren geleden een groot leefbaarheidsproject uitgevoerd. Samen met de buurtconciërges houden we de behaalde resultaten in stand. Daar waar nodig bieden de buurtconciërges de helpende hand om de woonomgeving weer netjes te maken. Centrada leverde hiervoor de nodige materialen. Bewoners gebruiken de huiskamer aan het Jolplein vaak. Vanuit deze huiskamer worden activiteiten voor en door de wijk georganiseerd.

#### Drontermeerstraat

We spraken huis-aan-huis met bijna alle bewoners van de 51 woningen in de Drontermeerstraat. De situatie achter de voordeur is in beeld gebracht. Opvallend is het relatief grote aantal bewoners met gezondheidsproblemen. Dit varieert van reuma tot longaandoeningen. Een aantal bewoners kampt met financiële problemen. Voor één bewoner is hulp ingeschakeld omdat hij geen warm water had.

Een aantal bewoners organiseerden activiteiten zoals een barbecue, plantenbakken vullen en onderhouden, huisnummerbordjes vervangen en zwerfafval opruimen. Samen met de bewoners hebben we een begin gemaakt met het verbeteren van de uitstraling van de buurt. In het voorjaar van 2023 vervangen we de erfafscheidingen.

#### Schoener

Binnen het project op de Schoener maakten we met bewoners afspraken over de schoonmaak van de galerijen. Er zijn schema's en roosters opgesteld en we zien toe op de uitvoering. Bij één appartementengebouw besloten de bewoners de schoonmaak uit handen te geven en is een schoonmaakcontract afgesloten. Op twee dumpplekken in de stegen achter de woningen zijn pilots gedaan om het dumpen tegen te gaan. Eén van de pilots was het plaatsen van een plantenbak. Dit gaan we ook op de andere dumpplekken doen: het geeft een goed resultaat en verbetert de uitstraling.

### 2.4.7 Verbeteren uitstraling tuinen en erfafscheidingen en ontwikkelen servicepakketten

#### Uitstraling tuinen en erfafscheiding

We formuleerden beleid over de uitstraling van erfafscheidingen en tuinen. Het resultaat was een duidelijke folder over tuin(onderhoud) en beleid over erfafscheidingen.

Binnen het team leefbaarheid werken we nu met het tuinbeleid. In de tuinfolder is duidelijk beschreven wat we van bewoners verwachten en hoe we hen daarin kunnen ondersteunen. In 2023 gaan we dit gestructureerd inbedden in onze reguliere processen rondom verhuur, onderhoud en leefbaarheid.

#### Servicepakketten onderhoud tuinen en erfafscheidingen

Eind 2021 sloten 19 bewoners van de complexen Zeelaan, Binnendijk en Ringdijk een tuinonderhoudsabonnement af. Aanleiding was de vaak terugkerende slechte uitstraling van de tuinen. In het voorjaar van 2022 begon de Kluswinkel met het structureel onderhouden van de tuinen. In het najaar zijn deze servicepakketten geëvalueerd met de Kluswinkel. Conclusie is dat de tuinen er nog steeds netjes bij liggen. De bewoners zijn tevreden met het abonnement en de werkzaamheden. De prijs past goed binnen de opdracht van de Kluswinkel. In 2023 gaan we dan ook verder met de samenwerking.

### 2.4.8 Nieuwe woonvisie vertalen naar meerjarige prestatieafspraken

De gemeentelijke woonvisie 2023-2027 is begin 2022 vastgesteld. Op basis hiervan stelden we een format op voor de meerjarige prestatieafspraken 2023-2027. Dit deden we in nauwe samenwerking met de gemeente en de HVOB. We spraken focuspunten en meerjarige doelen af waaraan we de komende vijf jaar gezamenlijk werken. En er is een jaarschijf 2023 opgesteld. Daarin staan concrete plannen en acties voor het komende jaar.

De drie partijen ondertekenden de prestatieafspraken op 7 december 2022. Dit was tijdens een feestelijke bijeenkomst in het eerste op te leveren woongebouw van het nieuwbouwproject 'Hooghe Bomen'. Een belangrijk thema in de meerjarige prestatieafspraken is het versnellen van de nieuwbouwproductie. We willen de zoekduur naar sociale huurwoningen laten dalen naar rond de twee jaar. Daarvoor is een continue bouwstroom nodig, waarbij locaties steeds vijf jaar vooruit gewaarborgd zijn. Hiervoor is een inhaalslag nodig in het beschikbaar maken van bouwlocaties voor de eerstkomende jaren.

#### **2.4.9 Met communicatie bouwen aan onze zichtbaarheid en herkenbaarheid door het onder de aandacht brengen van succesvolle projecten en positionering van Lelystad**

##### Zichtbaarheid en beeldvorming

Om te bouwen aan onze zichtbaarheid en beeldvorming keken we in twee imagosessies eerst naar het huidige en gewenste imago. Met de uitkomsten van deze sessies schreven we een positioneringsstatement. We formuleerden onze identiteit, het gewenste imago en wat er nodig is om dit te bereiken.

Tegelijkertijd werkten wij in 2022 aan onze zichtbaarheid richting verschillende doelgroepen. Dit deden we bijvoorbeeld met een bijdrage aan het magazine 'Flevoland bouwt en ontwikkelt'. In dit artikel kon Centrada haar profiel laten zien richting stakeholders. Ook hadden we een bijdrage in de informatiekrant 'Wonen en leven in Lelystad' van de gemeente Lelystad. Daarin lieten we zowel onze fysieke als maatschappelijke kant zien aan de inwoners van Lelystad. Daarnaast staan er diverse bouwboarden in de stad, waaronder die bij het terrein van 'Hooghe Bomen'. Het bouwboard bij de invalsweg vanaf de A6 krijgt in 2023 nog een nieuwe uiting.

##### Huisstijl

Een consistent doorgevoerde huisstijl is een belangrijk aspect bij het bouwen aan het imago van Centrada. De in 2020 vernieuwde huisstijl is doorgevoerd in alle nieuwe communicatiemiddelen en -uitingen. Als het nodig was, pasten we bestaande items in de oude huisstijl aan naar de nieuwe huisstijl.



### 3 Wat hebben we daarvoor ingezet?

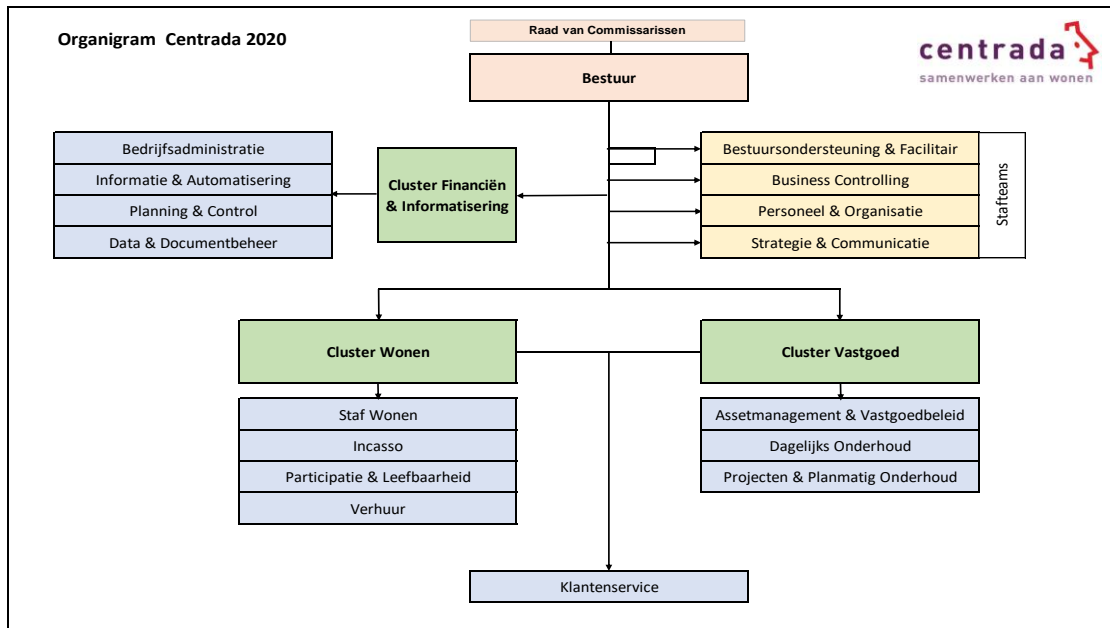
We zetten diverse middelen in om onze resultaten te bereiken. In dit hoofdstuk gaan we in op de ontwikkelingen in onze eigen organisatie en de relaties met samenwerkingspartners.

#### 3.1 Een professionele organisatie en medewerkers

##### 3.1.1 Personeel en organisatie

###### Organisatiestructuur

De structuur van de organisatie is onveranderd vergeleken met 2021.

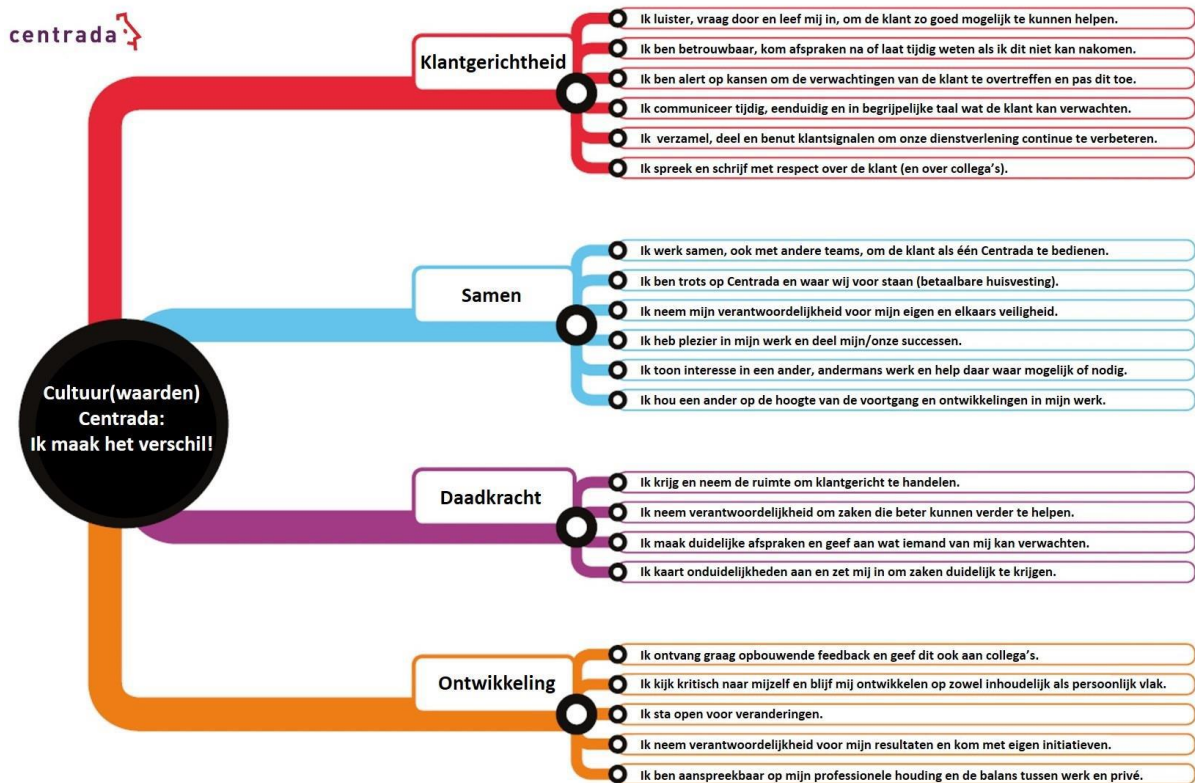


###### Organisatieontwikkeling en managementontwikkeling

Om stappen te zetten naar een 8+ organisatie zijn we in 2022 gestart met een samenwerking met Bureau Plateau. Plateau ondersteunt ons de komende anderhalf jaar bij het ontwerpen en uitvoeren van een ontwikkelplan: "de routekaart". De routekaart kwam tot stand door gesprekken tussen de begeleiders van Plateau met een delegatie van medewerkers uit de hele organisatie en de OR. Daarnaast is de opbrengst van een aantal heidagen met het managementteam en de coördinatoren als input gebruikt. Het resultaat is een integraal traject van management- en organisatieontwikkeling.

Hierbij staan centraal:

- Resultaatgericht sturen en leiderschapontwikkeling.
- Eigenaarschap en verantwoordelijkheid nemen.
- Processen en samenwerking meer stroomlijnen en structureren.
- Het goede gesprek voeren: zaken explicieter uitspreken.
- Met elkaar in verbinding blijven.
- De Centrada manier van werken: de "Cultuurkaart" nog meer in praktijk brengen.



### Ontwikkeling en opleiding medewerkers

Mogelijkheden om te groeien en te leren zijn belangrijk. Voor medewerkers en teams maar ook als organisatie. We gaven € 173.000 uit aan opleiding en ontwikkeling. Dit is inclusief de kosten voor het organisatie-ontwikkelingstraject en exclusief interne uren.

We organiseerden voor alle medewerkers met klantcontacten de training "Omgaan met provocerend gedrag". Voor de leidinggevenden was er een training over opvang en nazorg na een agressie-incident. Deze training was gekoppeld aan de uitrol van het geactualiseerde agressieprotocol "Hoe om te gaan met agressie en geweld". Ook hebben we een in-company cursus "Blind typen" georganiseerd voor medewerkers die zich daarvoor hadden opgegeven.

### Fit op de werkvloer

#### Risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E)

Eind 2021 is door Arboned een RI&E uitgevoerd. Aan de hand daarvan maakten we begin 2022 een Plan van Aanpak. De hierin genoemde acties zijn grotendeels uitgevoerd. Het periodiek medisch onderzoek (PMO) pakken we in 2023 op.

In 2022 voerden we gesprekken met mogelijke aanbieders voor een mindfulness-training. Door de vele andere zaken die lopen, is besloten de training door te schuiven naar medio 2023. Ook de organisatiebrede ICT-trainingen zijn om dezelfde reden doorgeschoven.

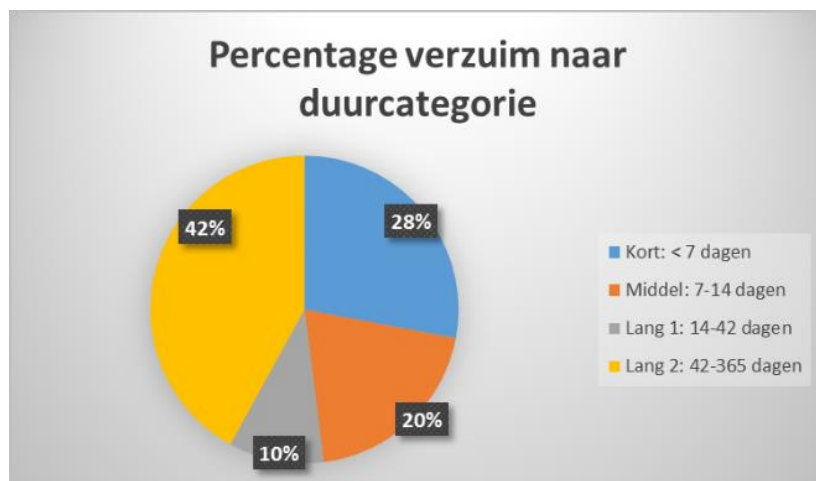
## Ziekteverzuim

	2022	2021	Norm
Verzuimpercentage*	4,02	3,03	5,00
Meldingsfrequentie	1,71	1,10	1,00

\* aantal verzuimde werkdagen als percentage van het aantal beschikbare werkdagen per jaar

Het verzuimpercentage steeg in 2022 met 0,99% vergeleken met 2021, maar ligt nog onder de gestelde norm. De meldingsfrequentie is gestegen van 1,10 naar 1,71.

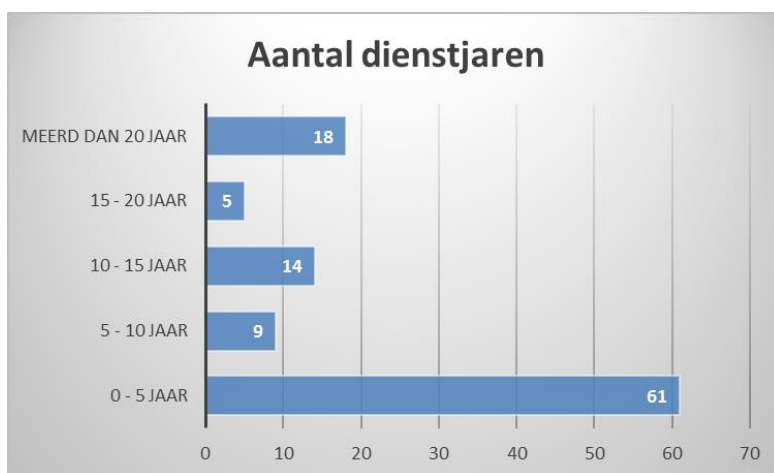
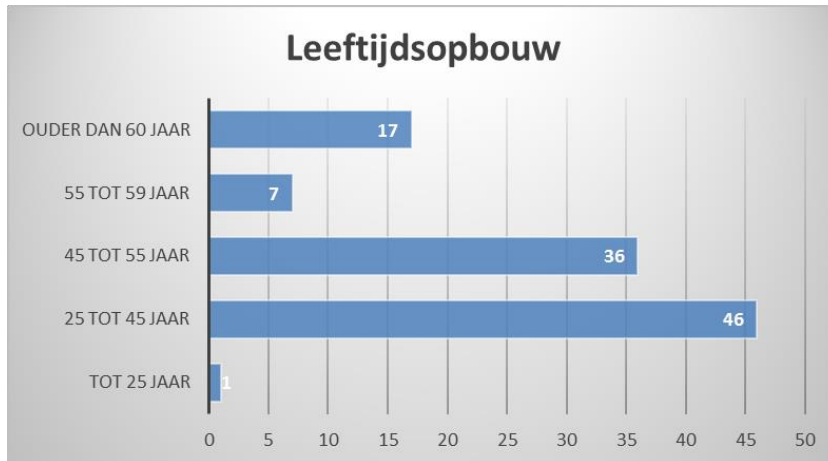
Het grootste gedeelte van het verzuim (42%) is langdurig verzuim (tussen 42 en 365 dagen). Het kort verzuim (minder dan 7 dagen) is 28%. Dit is hoger dan andere jaren. Dit zien we ook terug in de toename van de meldingsfrequentie.



## Ontwikkeling formatie

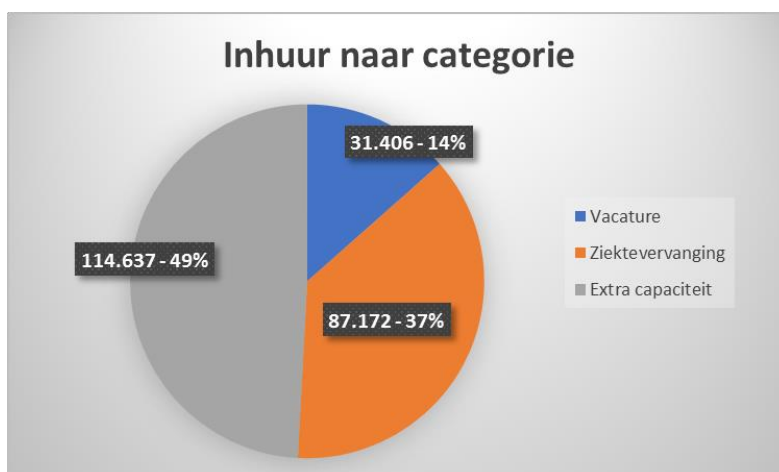
Op 31 december 2022 waren 107 medewerkers bij Centrada in dienst op 97,45 formatieplaatsen (2021: 103 medewerkers en 93,25 formatieplaatsen). Hiervan is 48% man en 52% vrouw. De gemiddelde leeftijd is 48 jaar. In 2022 traden 16 medewerkers in dienst en gingen 13 medewerkers uit dienst, waarvan 4 door pensionering.

We geven de leeftijdsopbouw en het aantal dienstjaren weer in de onderstaande grafieken.



#### Inhuur tijdelijk personeel

We gaven € 233.000 (2021: € 328.000) uit aan ingehuurd personeel. De voornaamste redenen voor het inhuren van externe medewerkers was behoefte aan tijdelijk extra capaciteit en vervanging door langdurig ziekteverzuim.



### 3.1.2 Informatisering en automatisering

#### Visie, strategie, beleid en organisatie

Onze visie op informatisering en automatisering luidt als volgt:

“Een wendbaar landschap van informatisering en automatisering dat Centrada optimaal in staat stelt de grootste meerwaarde te leveren voor haar huurders en de stad.

- Wendbaar door te werken met standaarden
- Optimaal door processen meetbaar te maken
- Meerwaarde door de focus te leggen op wat medewerkers kunnen toevoegen.”

Deze visie zien we terug in het beleid rond applicaties, functionaliteit, infrastructuur en organisatie.



#### Projecten

We stapten over naar een nieuwe versie van onze primaire applicatie. Alle medewerkers kregen een korte training om hiermee te kunnen werken.

We hebben onze applicatie voor Business Intelligence verder ontwikkeld. De dashboards sluiten nu beter aan bij de behoefte in de praktijk. We zien ook dat steeds meer teams de applicatie gebruiken om het werk te beheren en te evalueren.

Daarnaast zetten we kunstmatige-intelligentie-software in om de kwaliteit van onze data in beeld te brengen. Dit is een relatief nieuwe ontwikkeling voor onze sector. De resultaten laten zien op welke onderdelen we de kwaliteit verder kunnen verbeteren.

#### Informatiebeveiliging en Privacy

##### Cyberaanvallen woningcorporaties

Er zijn voor het eerst op grote schaal succesvolle aanvallen met ransomware geweest op woningcorporaties. Het belang van informatiebeveiliging is daarmee weer benadrukt. We vroegen medewerkers alert te zijn op rare mailtjes en systemen die 'vreemd' doen. Ook was er weer aandacht voor phishing. De leverancier waar wij onze systemen onder hebben gebracht, voerde ook extra maatregelen door. Zo is besloten het inloggen geografisch te beperken, zodat niet meer vanuit het buitenland ingelogd kan worden.

We kunnen niet uitsluiten dat ook Centrada slachtoffer wordt van een aanval. Daarom spraken we af om hiervoor een calamiteitenplan uit te werken.

### *Awareness*

Menselijk handelen is de grootste factor in succesvolle cyberaanvallen. We zijn daarom gestart met een awareness platform om de bewustwording verder te vergroten. Dit platform bevat tests en trainingen afgestemd op de kennis en vaardigheden van de medewerkers. Daarbij komen zowel informatiebeveiliging als AVG/privacy aan bod.

We zijn gestart met een assessment. Daarmee kregen we een algemeen beeld van de kennis en vaardigheden van medewerkers op het gebied van informatiebeveiliging en gegevensbescherming. De uitkomsten lieten zien waar extra aandacht nodig is. Vervolgens is de eerste videotraining uitgezet in de organisatie. Deze gaat over de basisprincipes van beveiligingsbewustzijn.

Verder kreeg het onderwerp Privacy & Informatiebeveiliging een vaste plek in het inwerkprogramma voor nieuwe medewerkers.

### *Rechten van betrokkenen*

Een betrokkene diende een verzoek in om inzage in de door ons vastgelegde persoonsgegevens. Dit verzoek namen we volgens de eisen die de AVG hieraan stelt in behandeling. We gebruikten onze bevindingen tijdens het beantwoorden van dit verzoek om het proces te beoordelen. Daarbij constateren we dat het proces goed beschreven is. Wel moet er aandacht zijn voor de manier waarop we klantcontacten registreren en wat we doen als dergelijke verzoeken binnenkomen. Binnen het betreffende cluster is hieraan aandacht besteed.

### *Datalekken/incidenten*

Er waren zes datalekken.

De oorzaak van vijf van deze datalekken was een probleem in het verstrekken van informatie. De datalekken en hoe deze zijn ontstaan, zijn besproken met de betreffende medewerkers/teams. Organisatiebreed besteedden we aandacht aan hoe we dit soort situaties in de toekomst kunnen voorkomen. We hoefden de datalekken op grond van de regelgeving niet te melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Het zesde datalek was bij een externe partij. Deze partij maakte melding van een hack. Daarbij zijn gegevens over mailaccounts van medewerkers van deze partij buitgemaakt. Voor zover bekend zijn er geen persoonsgegevens van medewerkers van Centrada buitgemaakt.

Verder hadden we te maken met zes incidenten.

In vier gevallen ging het om kwetsbaarheden in systemen waarvan Centrada het beheer heeft uitbesteed. We zijn door de leveranciers van de systemen op de hoogte gesteld van de kwetsbaarheden en hoe ze dit hebben opgelost.

In twee gevallen ging het om een phishingmail van een ogenschijnlijk bekende leverancier. De mail kwam binnen bij een paar mailadressen. Dit leidde niet tot kliks op de link. Wel informeerden we de hele organisatie en lieten nogmaals zien hoe je een phishing mail herkent.

### **3.1.3 Fiscaliteit**

#### **Vennootschapsbelasting**

Met onze fiscale strategie willen we binnen de wettelijke mogelijkheden de betaling van belasting optimaliseren.

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn definitief opgelegd tot en met 2019. Over 2020 hebben we de aangifte ingediend. De aangifte 2021 dienen we in het voorjaar van 2023 in.

We ontvingen en betaalden voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting tot en met 2022. In de voorlopige aanslag benaderen we het definitieve belastingbedrag zo goed mogelijk om heffing van belastingrente te voorkomen. Mede daarom volgen we in de aangiften zo veel mogelijk standpunten die zijn afgestemd met de Belastingdienst.



Aan het eind van 2022 zijn er op basis van bovenstaande aanpak tot en met 2020 geen vorderingen of schulden meer. Op basis van voorlopige gegevens verwachten we over 2021 een teruggaaf van € 1,4 miljoen, die we in 2023 ontvangen. De voorlopige aanslag is over dat jaar hoger dan het werkelijk te betalen bedrag. Over 2022 betaalden we al een voorlopige aanslag van € 8,5 miljoen. We verwachten dat we in werkelijkheid € 5,7 miljoen verschuldigd zijn, waardoor we nog € 2,8 miljoen terug ontvangen.

Als we een verschil van inzicht hebben met de Belastingdienst, brengen we dat in via een bezwaar tegen de definitieve aanslag. Zo behouden we onze rechten. We dienden bezwaren in tegen de definitieve aanslagen 2018 en 2019.

De bezwaren die zijn of worden ingediend, richten zich op:

- de afzonderlijke afschrijving van zonnepanelen (vanaf 2018)
- de rechtmatigheid van de rente-aftrekbeperking op basis van ATAD (vanaf 2019)
- de vorming en vrijval van een voorziening voor groot onderhoud (vanaf 2021)

Als het eerste en derde onderwerp in ons voordeel worden afgehandeld, leidt dit tot een te ontvangen bedrag van € 11,1 miljoen. Dit bedrag verwerkten we als onzekere belastingvordering in de jaarrekening. In samenhang hiermee namen we een voorziening latente belastingvorderingen op voor de toekomstige afschrijvingen op zonnepanelen ter grootte van € 1,2 miljoen. Ook namen we een voorziening latente belastingverplichtingen op voor de vrijval uit de voorziening groot onderhoud ter grootte van € 9,2 miljoen. De gesaldeerde waarde van de onzekere belastingpositie in de balans is daarmee een vordering van € 3,1 miljoen.

Op de lange termijn stabiliseert de te betalen vennootschapsbelasting zich op een jaarlijks bedrag van ongeveer € 9 miljoen. Hierbij houden we rekening met een tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8% en een beperking van de rente-af trek (ATAD) tot 20% van de EBITDA.

Bij het invoeren van de belastingplicht voor woningcorporaties in 2008 sloten de corporaties en de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst. Deze overeenkomst is in 2022 door de Belastingdienst eenzijdig opgezegd. De achtergrond hiervan is dat de rechter in enkele procedures vaststelde dat de Belastingdienst zich moet houden aan de afspraken uit 2008. De opzegging zorgt ervoor dat de afspraken vanaf 2023 niet meer gelden. In de praktijk zijn hiervan voor ons de gevolgen beperkt.

#### Overdrachtsbelasting

We betaalden € 273.000 aan overdrachtsbelasting na aan de Belastingdienst. Dit komt door een verschil van inzicht tussen ons en de Belastingdienst. Dit ging over de heffingsgrondslag die moest worden gehanteerd bij de aankoop van een complex woningen in 2020. Na uitvoerige correspondentie en dialoog besloten we ons neer te leggen bij het standpunt van de Belastingdienst.

#### Verhuurderheffing

We doen mee met de bezwaarprocedure die in 2019 is gestart tegen de Belastingdienst. Dit gaat over de vrijstelling van verhuurderheffing bij gedeeld eigendom. De grondslag ligt in het gelijkheidsbeginsel, omdat de Belastingdienst onderscheid maakte tussen volledig eigendom en gedeeld eigendom. Verder blijkt uit de tekst van de parlementaire behandeling duidelijk dat er uitsluitend budgettaire redenen zijn geweest om volledige eigenaren uit te sluiten van deze vrijstelling.

In 2020 zijn er aanpassingen in de wetgeving doorgevoerd, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2020. Dit heeft tot gevolg dat voor belastingjaar 2020 huurwoningen die in gedeeld eigendom zijn pro-rata in de verhuurderheffing worden betrokken. We doen mee met de procedure die in 2020 is gestart om de rechtmatigheid van de terugwerkende kracht te bestrijden. Een tweede grond in deze procedure is dat de sociale huursector anders wordt behandeld dan de geliberaliseerde huursector.

We tekenden ook tegen de aanslagen verhuurderheffing 2021 en 2022 bezwaar aan in dezelfde collectieve procedure.



In 2022 zijn de bezwaren tot en met 2021 door de Belastingdienst afgewezen. Samen met een groot aantal andere corporaties gingen we tegen deze uitspraak in beroep. We verwachten dat de rechter dit beroep in 2023 behandelt.

### 3.1.4 Governance, compliance en wetgeving

#### Wijzigingen Woningwet

Op 1 januari 2022 werden wijzigingen in de Woningwet van kracht die voortkomen uit de evaluatie van de Woningwet. Door deze wijzigingen moesten we onze statuten en reglementen aanpassen. De wijzigingen zijn verwerkt en voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Op 18 juli 2022 verleende de Aw goedkeuring aan de wijziging van de statuten. De akte van statutenwijziging is op 25 oktober 2022 gepasseerd bij de notaris.

#### Aedes benchmark

Het Aedes Benchmark Centrum (ABC) is een instrument waarmee we inzicht krijgen in de eigen prestaties in vergelijking met de prestaties van collega-corporaties. Het doel hiervan is om te leren van anderen en daarmee de eigen prestaties te verbeteren. De resultaten van de benchmark over boekjaar 2021 staan hieronder.

		Sector	Letter Centrada	2021	2020	2019
<b>Prestatieveld Huurdersoordeel</b>	<b>2022</b>		<b>C</b>			
Nieuwe huurders	7,2	7,7	C	7,4	7,5	7,2
Huurders met reparatieverzoek	7,3	7,7	C	7,4	7,3	7,4
Vertrokken huurders	7,8	7,6	B	7,9	8,3	7,6
<b>Prestatieveld Bedrijfslasten</b>	<b>2022</b>		<b>B</b>			
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 963	€ 877	B	€ 1.013	€ 985	€ 805
<b>Prestatieveld Onderhoud &amp; verbetering</b>	<b>2022</b>		<b>B</b>			
Geharmoniseerde instandhoudingskosten *	€ 2.092	€ 3.008	A	€ 1.909	€ 1.760	€ 1.489
Ervaren woningkwaliteit	7,1	6,9		6,9	6,9	6,7
Ervaren woningkwaliteitsindex	102		C			
Technische woningkwaliteit (EP2)	177,4	198,4	A	177,8	1,31	1,33
<b>Prestatieveld Duurzaamheid</b>	<b>2022</b>		<b>A</b>			
Energielabelwaarde NTA8800 (EP2) (kWh/m2)	177,4	198,4	A	177,8	1,31	1,33
CO2-uitstoot (kg/m2)	17,4	18,7	A	16,6	19,6	19,5
Isolatieprestatie (afstand tot doelstelling Standaard) (kWh/m2)	43,5	44,9	B	45,2		
<b>Prestatieveld Beschikbaarheid &amp; betaalbaarheid</b>	<b>2022</b>			<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ontwikkeling voorraad (DAEB)	4,80%	0,10%		2,20%	3,00%	3,00%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	11,50%	8,10%		-0,40%	1,80%	1,30%
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	95,60%	84,90%		91,60%	87,20%	96,80%
Deelscore beschikbaarheid			A			
Huurprijs (DAEB)	€ 598	€ 561		€ 601	€ 585	€ 571
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	69,80%	69,50%		70,40%	71,60%	73,20%
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	-0,50%	0,10%		2,80%	2,30%	1,30%
Deelscore betaalbaarheid			C			
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens **	76,30%	75,30%		74,00%	71,90%	83,70%
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB)	92,60%	89,70%		77,10%	76,30%	76,80%
Deelscore huisvesten doelgroepen			B			

\* De geharmoniseerde instandhoudingskosten betreffen het vijfjarig gemiddelde.

\*\* Tot de liberalisatiegrens.

*Huurdersoordeel* (letter C) scoort op alle onderdelen lager dan in de benchmark over 2020. De gegevens voor de Aedes-benchmark zijn door KWH gemeten over de periode september 2021 tot en met augustus 2022. Hierdoor kunnen er verschillen zijn met KWH-cijfers elders in dit rapport.

De *Bedrijfslasten* (letter B) zijn met € 50 per verhuureenheid gedaald (-/- 4,9%). Belangrijkste oorzaak is dat de totale lasten lager waren en er meer eenheden waren. Dit resulteert in een daling

van de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten. De bedrijfslasten liggen nog boven het sectorgemiddelde, maar het verschil is aanmerkelijk kleiner dan de afgelopen jaren.

De totaalscore voor het onderdeel *Onderhoud & verbetering* is een B.

De instandhoudingskosten en de technische woningkwaliteit scoren beter dan het sectorgemiddelde. De woningkwaliteit zoals die door bewoners ervaren wordt, is gestegen. Dit jaar ligt de score zelfs boven de gemiddelde score in de sector. De verbeteracties beginnen vruchten af te werpen. Maar dit vertaalt zich niet in de deelletter van dit onderdeel. Dit komt doordat de benchmarkresultaten voor het prestatieveld *Onderhoud & verbetering* gecorrigeerd worden voor bouwjaar en woningtype. Uit analyse blijkt namelijk dat met name deze kenmerken de deelscores beïnvloeden. In dit geval levert dat voor Centrada een woningkwaliteitsindex op van 102. Deze waarde valt in de klassegrenzen voor letter C.

Op het onderdeel *Duurzaamheid* (letter A) blijven we bovengemiddeld scoren. De energielabelwaarde (voorheen energie-index) is beter dan gemiddeld. Ook de CO<sub>2</sub>-uitstoot is gunstiger dan het gemiddelde. De isolatieprestatie is een indicator voor de kwaliteit van de gebouwschil (isolatie en ventilatie). De score op dit onderdeel geeft aan dat de afstand tot de isolatiestandaard bij ons gunstiger is dan gemiddeld in de sector.

Voor het prestatieveld *Beschikbaarheid & betaalbaarheid* worden alleen deelscores voor de verschillende indicatoren gegeven. De meest opvallende ontwikkelingen:

- De voorraad DAEB-bezit is met 4,8% toegenomen. De groei zat vooral in het woningbezit met een huur tot de hoge aftoppingsgrens. Deze steeg met 11,5%.
- Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod tot de liberalisatiegrens: bij Centrada is weer sprake van een forse stijging. Van 91,6% vorig jaar naar 95,6% in deze benchmark. Dit komt door de oplevering van 387 woningen met een netto huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens. Ook zijn er geen projecten opgeleverd met een huur net onder de liberalisatiegrens.
- Verhouding huur/maximaal toegestane huur (DAEB): door de eenmalige huurverlaging is de verhouding tussen de huur en de maximaal toegestane huur gedaald van 70,4% naar 69,8%.
- Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de grens van passend toewijzen: er is een stijging van 74,0% naar 76,3%. Dit komt door de toewijzingen bij het nieuwbouwproject Lily.
- Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB): er is sprake van een forse verbetering. Dit betekent dat de prijsopbouw van de DAEB-voorraad beter aansluit bij de omvang van de doelgroep voor passend toewijzen, die woont in een huurwoning in Lelystad.

### Integriteit

De EU-klokkenluiders-richtlijn is in 2021 gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Uitgebreidere scope van 'melder': een grotere groep klokkenluiders wordt gekwalificeerd als melder die in aanmerking komt voor bescherming. De uitgebreidere scope omvat bijvoorbeeld nu ook medewerkers van leveranciers, vrijwilligers, freelancers, aandeelhouders, sollicitanten/kandidaten en adviseurs van de melder.
- Bewijslast: klokkenluiders tegen wie benadelende of represaillemaatregelen zijn genomen, hoeven niet langer aan te tonen dat dit te wijten was aan hun melding. In de richtlijn verschuift de bewijslast naar de werkgever.

Vanwege deze wijzigingen scherpten we de integriteitscode en de meldingsregeling integriteit aan. Dit deden we in samenwerking met de externe vertrouwenspersoon. De aangepaste protocollen zijn onder de aandacht gebracht van de medewerkers. In 2023 organiseren we een medewerkersbijeenkomst waarin we stil staan bij de gewijzigde protocollen. Aan de hand van dilemma's bespreken we wat dit in de praktijk voor ons betekent. Ook wordt begin 2023 het protocol ongewenste omgangsvormen en gedrag herschreven en opnieuw vastgesteld en gecommuniceerd met medewerkers.

### Visitatie

Elke vier jaar laat een corporatie zich visiteren. Dat is vastgelegd in de Woningwet. In 2019 lieten we een visitatie uitvoeren over de jaren 2015-2018. Dit betekent dat in 2023 een visitatie uitgevoerd wordt over 2019-2022. In 2022 maakten we een plan van aanpak, selecteerden het bureau dat de visitatie uitvoert en leverden de benodigde documenten aan bij dit bureau.

## 3.2 Samenwerking met partners

Bij een groot deel van de projecten werken we samen met anderen. Dit is vooral bij de projecten binnen de programma's Mens en Stad & Wijk. Hierbij kunnen we niet zonder de medewerking en ondersteuning van een breed scala aan maatschappelijke en zorgorganisaties.

### 3.2.1 Samenwerking met de gemeente Lelystad

De gemeente Lelystad is een belangrijke partner in vrijwel alle projecten die te maken hebben met de ontwikkeling van de stad en de wijken. Op ambtelijk en bestuurlijk niveau is er regelmatig contact binnen het fysieke en sociale domein. In 2022 is een nieuwe gemeenteraad gekozen en een nieuw college geïnstalleerd. Alle vijf wethouders hebben onderwerpen in portefeuille die van groot belang zijn voor de realisatie van onze ambitie. Daarom is er een periodiek bestuurlijk overleg met elk van de vijf wethouders.

In 2022 was er drie keer een bestuurlijk overleg Wonen, waarbij ook de huurdersbelangenorganisatie HVOB aanwezig was. Hier is onder andere gesproken over:

- Tijdige beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties.
- Prestatieafspraken (voortgang lopende afspraken en inhoud nieuwe afspraken).
- Volkshuisvestingsfonds.
- Rapportages over de woningmarkt, waaronder onze rapportage woonruimteverdeling.
- Huisvesting statushouders en specifieke beroeps- en aandachtsgroepen.
- Jaarverslag 2021 en werkplan 2022 van de huurdersbelangenorganisatie HVOB.

### 3.2.2 Samenwerking met de huurdersbelangenorganisatie HVOB

De HVOB leverde ook in 2022 weer een grote bijdrage aan het opkomen voor de belangen van onze huurders. Ze lobbyden actief richting lokale politiek in goed overleg met Centrada om het beeld van de sociale huurder positief te kleuren. De HVOB vroeg afgelopen jaar herhaaldelijk om meer locaties voor nieuwbouwwoningen. Langzaam maar komt daar steeds meer schot in. Ook gaven ze adviezen over de huurverhoging, het portefeuilleplan en de begroting 2023. Verder bemiddelde de HVOB meerdere keren bij langlopende klachten van huurders.

De jaarlijkse conferentie was op 29 oktober. Het thema was leefbaarheid. Een actueel thema met interessante sprekers en discussies. De focus lag vooral op wat we gezamenlijk (met alle stakeholders in de stad inclusief bewoners) kunnen doen met dit onderwerp. De HVOB blijft zich verder ontwikkelen waarbij de inhoud en adviezen van een hoog professioneel niveau zijn. We zijn erg blij met en trots op deze groep vrijwilligers die zich zo actief inzet voor onze huurders.

### 3.2.3 Geschillencommissie

In 2022 zijn 26 bezwaarschriften ingediend (2021: 25) waarbij 4 geschillen gegrond zijn verklaard. 19 geschillen zijn ongegrond verklaard. Bij 3 geschillen is geen uitspraak gedaan. Deze zijn terugverwezen naar de organisatie. De samenwerking en afstemming met de Geschillencommissie verloopt naar tevredenheid. In 2023 wordt een nieuw lid voorgedragen vanuit de HVOB.



## 4 Wat verwachten we van de toekomst?

Onze verwachting van de toekomst hebben we vertaald in het thema van de begroting 2023: 'Dichtbij de huurder in een onzekere tijd'. Dat is een goede samenvatting van de uitdagingen waar we voor staan.

### Groeiambitie

Lelystad barst van de ambitie. Tot 2040 ligt er een groeiambitie van 15.000 woningen. En we houden zelfs rekening met een nog snellere groei van wel 40.000 woningen. In de huidige krappe woningmarkt heeft Lelystad een unieke positie en de ruimte om te bouwen. Daarbij is er ook volop aandacht voor de bestaande stad. De gemeente kreeg geld uit het Volkshuisvestingsfonds. Dit biedt een unieke kans om versneld te verduurzamen, de uitstraling van particuliere woningen en het openbaar gebied te verbeteren en tegelijkertijd sociale problemen op te lossen. En daarmee de bewoners verder te helpen. Kortom: er ligt een grote ambitie én er zijn volop kansen. Daarmee zijn we er echter nog niet. We moeten de kansen ook met elkaar weten te verzilveren.

### Mooie toekomst voor Lelystad

Centrada is onlosmakelijk verbonden met Lelystad. Wij geloven in een mooie toekomst voor Lelystad. Bij alles wat we doen, handelen we vanuit het perspectief van onze huurders én de stad. We willen Lelystad aantrekkelijker maken. Dit doen we door:

- ons woningaanbod fors uit te breiden met kwalitatief goede woningen voor een ruime doelgroep;
- de bestaande woningen verder te verduurzamen;
- de uitstraling van bestaande buurten en wijken te verbeteren en
- het woongeluk van de bewoners te vergroten, en daarbij onze klanten een 8+ ervaring te bezorgen.

### Genoeg uitdagingen

Ook onze eigen ambitie is groot. Daarbij zijn er genoeg uitdagingen. Zo zijn er meer dan 18.000 woningzoekenden. Een groot deel daarvan zoekt actief een woning. Het blijft een opgave om op tijd locaties te krijgen om nieuwe woningen te bouwen. Er liggen al geruime tijd harde afspraken en vanuit de gemeente is er inmiddels ook voldoende inzet en de wil om te leveren. Maar het proces om tot definitieve oplevering van bouwrijpe locaties te komen, duurt veel te lang. We schuiven dus noodgedwongen de grote aantallen nieuwbouwwoningen steeds wat verder door in de tijd. Daarbij is het de vraag wanneer het stuwmeer op gang komt en we écht kunnen versnellen. We verwachten dat het afdwingbare karakter van de nationale prestatieafspraken en de rol van de provincie hierin ons kan helpen bij het krijgen van locaties.

Tegelijkertijd hebben de nationale prestatieafspraken voor het onderdeel betaalbaarheid meer dan gemiddelde impact op Centrada. De afspraken over versnelling van nieuwbouw en verduurzaming zijn al grotendeels in onze meerjarenbegroting verwerkt. Maar de huurverlaging in 2023 vraagt van ons een zeer forse financiële bijdrage.

Ondertussen zitten we in een economisch onzekere situatie. Er is een enorme inflatie, in combinatie met een snel stijgende rente en energieprijzen die tijdens de tweede helft van 2022 door het dak zijn gegaan. Dit betekent dat onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming in rap tempo duurder worden en dus een steeds groter beslag leggen op onze middelen. Dit vraagt om andere bouwoplossingen en samenwerkingsverbanden. Hier zijn we al volop mee bezig. Toch moeten we er rekening mee houden dat de kosten de komende jaren verder stijgen. Daarbij is er nu ook een groot tekort aan materiaal en personeel. Daardoor nemen levertijden toe en wordt levering onzekerder.

De krapte op de arbeidsmarkt raakt ons ook. We zijn een goede werkgever, maar het is belangrijk dat we dit ook blijven en laten zien. Naar nieuwe én huidige medewerkers. Want we hebben ze hard nodig om onze ambities waar te maken en willen ze graag bij ons houden. Dit vraagt persoonlijke aandacht voor hun wensen en ontwikkeling.



### We zijn er voor de huurders

Voor onze huurders zijn de gevolgen van de huidige economische situatie zeer groot. Naast de inflatie hebben de hoge energieprijzen grote gevolgen voor de betaalbaarheid van de woonlasten. Onze woningen zijn al goed geïsoleerd. Landelijk gezien zijn we zelfs verder dan de gemiddelde corporatie. Toch zien we dat een groot deel van onze huurders enorme energielasten heeft. Op de energieprijzen hebben wij geen invloed. Wat we wel kunnen, is in deze onzekere tijd dichtbij onze huurders staan. Er voor ze zijn! Dat doen we door:

- hen zo goed mogelijk te informeren;
- waar mogelijk versneld maatregelen te treffen zoals het plaatsen van zonnepanelen;
- zichtbaar te zijn in de wijk;
- persoonlijk bereikbaar te zijn.

### Niet alles tegelijk

Een stevige ambitie in een roerige economische en maatschappelijke tijd vraagt om focus. We kunnen niet alles tegelijk. We houden vast aan wat echt nodig is, zoals het snel op gang brengen van de nieuwbouw. We gaan door met het verbeteren van de duurzaamheid. We nemen vooral maatregelen die de grootste invloed hebben op de energielasten van de huurder. Daarbij zijn we zichtbaar voor de huurder. Met projecten in de wijk die aandacht voor fysiek en sociaal combineren. In ons klantcontact proberen we altijd met een open blik te kijken naar wat de huurder van ons nodig heeft en waar wij persoonlijk kunnen bijdragen aan die 8+. Onze medewerkers maken daarin dagelijks het verschil!

### We doen het samen

We zijn een continue factor in Lelystad en hebben een lange horizon. Hiermee zijn wij in de positie om een constante, doelgerichte en positieve kracht te zijn voor de stad en onze huurders. Dit doen we samen met anderen, die met dezelfde hartstocht aan Lelystad werken. Wij fungeren graag als vliegwiel met een stevige directe en indirecte invloed op Lelystad. Maar wij kunnen het zeker niet alleen! De gemeente Lelystad, zorg- en welzijnspartijen, huurdersbelangenorganisatie HVOB, huurders en bewoners spelen een belangrijke rol. We beginnen klein en bouwen het uit zodra er ruimte voor is en anderen meedoen.

Daarbij spelen onze medewerkers een onmisbare rol. Zij leveren iedere dag direct een bijdrage aan de stad en de huurders. Ook intern doen we het samen. Komend jaar besteden we daarom ook extra aandacht aan de ontwikkeling van onze organisatie en medewerkers.

### Financiële sturing

Dit alles moet natuurlijk wel binnen onze randvoorwaarde passen: we blijven nu en in de toekomst financieel gezond. Centrada is financieel solide, maar de druk op onze middelen neemt toe. De verduurzamingsopgave vraagt in de verdere toekomst nog grote investeringen. Aanvullend brengt de huidige economische situatie veel onzekerheden met zich mee. We kiezen ervoor om financieel scherp aan de wind te zeilen. Zo hebben wij een zo groot mogelijke positieve impact op het wonen in de stad. Dit maakt het wel noodzakelijk om goed in control te blijven en nauwgezet de vinger aan de pols te houden als het gaat over financiën.



## 5 Verslag van de directeur-bestuurder

### 5.1 Algemene informatie

Woonstichting Centrada heeft als enige doel om werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De stichting heeft een wettelijke toelating voor de Metropoolregio Amsterdam, maar werkt feitelijk alleen binnen de gemeente Lelystad.

Centrada wordt bestuurd door een bestuur. De Raad van Commissarissen (RvC) stelt het aantal leden daarvan vast. In 2022 was – net als eerdere jaren – sprake van een eenhoofdig bestuur. De interne organisatie bestaat uit twee lijnclusters (Wonen en Vastgoed), een stafcluster (Financiën & Informatisering) en de staffuncties Facilitair, Business Controlling, Personeel & Organisatie en Strategie & Communicatie.

Het bestuur van Centrada bestaat uit 1 vrouw. De Raad van Commissarissen bestaat uit 2 vrouwen en 4 mannen. Er zijn geen streefcijfers bepaald om de verhouding tussen mannen en vrouwen te wijzigen.

Centrada is geen onderdeel van een groep en heeft zelf ook geen deelnemingen.

Centrada bezit en beheert 10.033 (2021: 10.001) verhuurbare eenheden, verdeeld over woningen, parkeervoorzieningen, winkels/bedrijfspannen, zorgvastgoed en maatschappelijk vastgoed. Dit is voor circa 90% ondergebracht in Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). De overige 10% is ondergebracht in niet-DAEB. Hiervoor brachten we binnen de stichting een administratieve scheiding aan. Al het bezit is daarmee binnen Centrada ondergebracht. Het overgrote deel van het bezit in de niet-DAEB tak heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. We stelden beleid vast om de niet-DAEB tak te laten krimpen naar circa 5% van het bezit. Op basis van dit beleid worden wel daadwerkelijk woningen geliberaliseerd, waarmee we huishoudens met een middeninkomen bedienen.

### 5.2 Ontwikkelingen in 2022

Eind 2021 stelden we ons nieuwe ondernemingsplan vast: 'Samenwerken aan wonen in een aantrekkelijk Lelystad'. Uit die titel blijkt dat we samen met onze maatschappelijke partners vorm geven aan Centrada. We bewegen mee met de ontwikkeling van de stad. Dat maakt dat we ons actief inzetten voor de positionering van Lelystad. Dat doen we door de kwaliteit van onze dienstverlening en woningen. We zoeken daarbij de afstemming met onze omgeving, zodat ons aanbod blijft aansluiten bij de vraag.

Om onze doelen voor Lelystad te behalen, hebben we ook een actieve inzet van onze partners nodig. We verwachten van de gemeente Lelystad bijvoorbeeld dat zij kavels voor nieuwbouwwoningen beschikbaar stelt. Maar ook dat zij vanuit het Volkshuisvestingsfonds met ons optrekt in de revitalisatie van Lelystad-Oost. Met de partijen rond zorg en welzijn werken we samen aan een goed aanbod van wonen en zorg. Bovendien kijken we samen om naar de meer kwetsbare inwoners van de stad. Met het werkbedrijf acteren we op het gebied van het toeleiden naar werk of een participatiebaan van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Bij dat alles werken we nauw samen met huurdersbelangenorganisatie HVOB.

Ook in 2022 waren deze connecties en verbindingen van grote waarde. Lelystad is een aantrekkelijke gemeente om te wonen en te werken. Wij leveren daar een belangrijke bijdrage aan, doordat we bijna 30% van de inwoners van de stad in een fijne woning in een plezierige woonomgeving laten wonen. Toch zijn er ook zorgen. De aanwijzing en levering van kavels voor nieuwbouwwoningen loopt telkens vertraging op. Daardoor kunnen we de plannen uit de nationale prestatieafspraken misschien niet realiseren. De plannen voor de besteding van het Volkshuisvestingsfonds komen moeilijk van de grond. Dit zorgt ervoor dat we soms alleen maatregelen kunnen treffen voor ons eigen bezit in de kwetsbare wijken. Maar we doen het liever samen met onze partners dan alleen.

## Begroting 2022

Onze begroting was opgebouwd volgens de pijlers van het nieuwe ondernemingsplan:

- Klant: verbeteren van de klantbeleving
- Mens: vergroten van de kans op woongeluk
- Woning: verbeteren van het woongenot
- Stad & Wijk: wonen in Lelystad aantrekkelijk maken en houden

In hoofdstuk 2 van dit jaarrapport leest u wat we voor elke pijler deden en welke resultaten we haalden. We werken op veel terreinen tegelijk. Dat zorgt voor een gestage groei van ons personeelsbestand. Die groei is nodig om de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave in te vullen.

## Niet in de begroting 2022

Zoals altijd zijn er gebeurtenissen die we niet in de begroting hadden opgenomen, maar die wel van grote invloed zijn. We noemen er een paar, zonder dat de lijst volledig is.

In 2022 betaalden we voor de laatste keer de verhuurderheffing. Met ingang van 2023 is die afgeschaft. In ruil daarvoor maakten Aedes, de Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening afspraken over beschikbaarheid (nieuwbouw), kwaliteit (duurzaamheid) en betaalbaarheid (huurmatiging) voor de corporatiesector. De afspraken zijn in de zomer van 2022 ondertekend en krijgen vanaf 2023 hun beslag. We hebben de gevolgen hiervan in beeld gebracht. We zien duidelijk dat we een betere invulling kunnen geven aan de volkshuisvestelijke opgave in Lelystad.

In februari 2022 viel Rusland Oekraïne binnen. Dit leidde onder meer tot een grote stroom migranten, die voorlopig in Nederland gehuisvest wordt. Ook in Lelystad is een locatie ingericht voor deze groep. Daarin spelen we nog geen rol, maar we houden er wel rekening mee dat we op termijn extra woningen beschikbaar moeten hebben voor deze groep. Hoe langer de oorlog duurt, hoe groter de kans dat een deel van hen in Nederland blijft.

De energieprijzen bereikten recordhoogtes. We hebben al een duurzaam bezit, met een laag energieverbruik. Maar ook wij zien dat onze huurders moeite hebben om de energienota te betalen. Dat effect wordt nog versterkt doordat de inflatie in 2022 naar ongekende hoogte steeg. We stelden een breed pakket aan maatregelen samen om onze huurders te helpen waar dat kan. Voorbeelden hiervan zijn het geven van voorlichting over energiebesparing en het uitreiken van energiebesparende materialen. Ook versnelden we het meerjarenprogramma voor het verduurzamen van onze woningen. Zo krijgen in 2023 veel meer woningen zonnepanelen.

We hebben een belangrijke rol in Lelystad. We zien dat we op veel onderwerpen het verschil kunnen maken en dat doen we ook. Gelukkig kunnen we dat nog steeds betalen. Centrada is een solide woningcorporatie met een goede vermogenspositie. Toch is er reden tot zorg. Steeds meer onderwerpen worden op het bordje van de woningcorporaties geschoven. Dat zorgt ervoor dat we op termijn moeilijkere keuzes moeten maken. We bereiden ons daarop voor met behulp van scenario-analyses en risicomodellen.

## 5.3 Verwachtingen voor 2023

### 5.3.1 Pijlers uit het ondernemingsplan

De pijlers uit het ondernemingsplan geven richting en focus aan de plannen voor 2023.

#### Klant

We streven naar gemiddeld een 8+ voor de klantreizen die onderdeel zijn van de certificering door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Eind 2023 mag maximaal 5% van de scores in de KWH-metingen een onvoldoende zijn.

De focus ligt op:

- Continu verbeteren van de klantreizen op basis van de uitkomsten van KWH en een analyse van de klachten.
- Verbeteren snelheid en duidelijkheid bij de afhandeling van reparatieverzoeken.
- Verbeteren opleverkwaliteit van de woning.
- Persoonlijk contact, goede bereikbaarheid en nakomen van reactietermijnen.
- Gerichte en duidelijke klantcommunicatie in woord en beeld.



#### Mens

Onze strategische doelstelling is om zichtbaar en herkenbaar actief te zijn in de wijken. Daarnaast sluiten we aan op de mogelijkheden en ambities van de bewoners. Dit doel is bewust niet gekwantificeerd. De mens en zijn/haar wensen staan hierin centraal. We brengen de verhalen van deze bewoners verder.

De inzet in 2023 is gericht op:

- Afspraken over zachte landing bij uitstroom uit maatschappelijke organisaties uitvoeren en evalueren.
- Sturen op een goede landing van statushouders en woningzoekenden die we direct bemiddelen.
- Opvolgen van de visie op wonen en zorg.
- Intensieve persoonlijke en preventieve aanpak huurachterstand.
- Verbeteren afhandeling overlast.
- Vergroten van onze zichtbaarheid, dichtbij de huurder en persoonlijk.
- Storytelling woongeluk.



#### Woning

Onze strategische doelen binnen het programma Woning zijn:

- Reduceren van de CO<sub>2</sub>-uitstoot met minimaal 45% in 2026 vergeleken met 1990.
- We hebben de duurzaamheidsroute voor de lange termijn uitgewerkt op basis van onze ervaring met verschillende duurzaamheidsscenario's.
- KWH-cijfer kwaliteit woning minimaal op het niveau van de benchmark, tegen lagere kosten dan de benchmark.
- Behouden van de betaalbaarheid van wonen.

In 2023 zetten we de volgende stappen:

- Onderhouden van woningen met aandacht voor het verbeteren van de uitstraling en de klanttevredenheid.
- Vergroten veiligheid, duurzaamheid en comfort.
- Bewegen van huurprijsbeleid naar woonlastenbeleid.
- Volgende stap zetten in continu proces vastgoedsturing.
- Uitvoering actief aankoop- en passief verkoopbeleid.
- Bevordering doorstroom en gewenste instroom.



## Stad & Wijk

Onze strategische doelstellingen binnen het programma Stad & Wijk zijn:

- Realiseren van 25% van de groei van Lelystad met nieuwe betaalbare woningen met kwalitatieve uitstraling, gedifferentieerd voor de doelgroepen (primaair, secundair en middeninkomens).
- Samen met partners een positieve woonmarketing opzetten en uitvoeren waarmee we bewoners met draagkracht voor de stad aantrekken en behouden.
- We kennen de wijken en hebben benoemd welke beweging we willen maken in de samenstelling van het aanbod en het vergroten van de diversiteit.
- In minimaal drie wijken realiseren we een aantoonbaar verbeterde uitstraling.



De meetbare tussentijdse doelstellingen binnen dit programma zijn:

- Uiterlijk in 2022 voldoende harde locaties en plannen vastgelegd voor ontwikkeling van 415 extra woningen in de jaren 2023 t/m 2026 (dit is in 2022 nog niet volledig gerealiseerd).
- Uiterlijk in 2023 harde locaties vastgelegd voor toevoeging van gemiddeld 250 woningen per jaar vanaf 2027.

Dit leidt tot de volgende inzet in 2023:

- Vergroten aanbod door nieuwbouw.
- Samen met anderen experimenteren met bijzondere bouw- en woonvormen.
- Wijkanalyses en wijkvisies maken en vertalen naar de beweging per wijk.
- De plannen van het Volkshuisvestingsfonds (VHF) en potentiële herontwikkelingslocaties uitwerken.
- Versterken van de sociale cohesie in combinatie met een fysieke aanpak en verbetering van de uitstraling van tuinen en erfafscheidingen.
- Volgen van de realisatie van de prestatieafspraken 2023 en opstellen van de jaarschijf 2024.
- Met communicatie bouwen aan zichtbaarheid en herkenbaarheid door het onder de aandacht brengen van succesvolle projecten en de positionering van Lelystad.

### 5.3.2 Begroting 2023

We vertaalden onze voornemens in de begroting.

De personeelsformatie groeit van 99,5 fte naar 107,2 fte (inclusief inhuur). Deze groei kent een aantal oorzaken.

- Bij het cluster Vastgoed stijgt de formatie met 1,8 fte door verschillende oorzaken. De grotere nieuwbouwpoging vraagt om een extra projectleider/ontwikkelaar. Daarnaast werven we een technisch administratief medewerker. Deze houdt zicht op de doorlooptijden van reparatieverzoeken en beantwoordt vragen van huurders hierover.
- Bij het cluster Wonen stijgt de formatie met 4,6 fte. We nemen twee extra bewonersconsulenten aan voor de zachte landing van uitstroom uit maatschappelijke instellingen, aanpak van overlast en voor Housing First. Daarnaast zoeken we twee extra gebiedsbeheerders om de focus te leggen op de aanpak van tuinen en leefbaarheidsprojecten. Daarnaast zijn er kleinere uitbreidingen van formatie bij de teams verhuur en incasso en bij het secretariaat.
- De formatie in het cluster F&I stijgt met 1,3 fte. Dit komt door het grotere takenpakket van de teams informatisering & automatisering en bedrijfsadministratie.

De financieringsstructuur wijzigt door het aantrekken van leningen. Deze zijn het gevolg van de investeringen in nieuwbouwwoningen en aflossingen op bestaande leningen. We starten het jaar 2023 met een kaspositie van circa € 1 miljoen. De operationele kasstroom is € 14 miljoen positief. De investeringskastroom leidt tot uitgaven van € 56 miljoen. De uitgaande financieringskastroom, die bestaat uit reguliere aflossingen op langlopende schulden, bedraagt € 7 miljoen. We trekken voor € 49 miljoen aan nieuwe leningen aan, waardoor we het jaar afsluiten met een kaspositie van € 1 miljoen. De omvang van de leningportefeuille aan het eind van 2023 is € 381 miljoen.

We verwachten een huromzet van € 72,8 miljoen. Het bedrijfsresultaat (EBITDA) exclusief de waardeverandering van de vastgoedportefeuille is begroot op € 28,6 miljoen. Dit is voldoende om de rentelast van € 10,8 miljoen en de last uit vennootschapsbelasting van € 5,4 miljoen te dragen.

Centrada kent geen afzonderlijke budgetten voor onderzoek en ontwikkeling.

## 5.4 Financiële informatie

### Netto-resultaat

Het netto-resultaat over 2022 is € 126,6 miljoen positief (2021: € 141,0 miljoen positief). Het resultaat neemt af met € 14,4 miljoen. Dat komt door de volgende oorzaken (x € 1 miljoen):

	2022
Hogere huuropbrengsten	2,5
Hoger tekort op servicekosten	-/- 0,1
Hogere lasten voor onderhoud	-/- 4,5
Lagere directe operationele lasten exploitatie bezit	1,6
Hogere onrendabele investering in nieuwbouw en woningverbetering	-/- 1,5
Lagere stijging marktwaarde van het bezit (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	-/- 16,8
Hoger resultaat uit overige activiteiten	0,2
Lagere overige organisatiekosten	4,6
Hogere lasten leefbaarheid	-/- 0,1
Lagere rentelasten	0,6
Hogere lasten vennootschapsbelasting	-/- 0,9
Totaal	<u>-/- 14,4</u>

De behaalde huromzet over 2022 is € 71,7 miljoen. In 2021 was dit nog € 69,2 miljoen. De in 2021 en 2022 opgeleverde nieuwbouwwoningen leiden tot een stijging van € 1,4 miljoen. In 2021 was er geen jaarlijkse huurverhoging, maar in 2022 wel. Hierdoor stegen de huuropbrengsten met € 0,8 miljoen. Het restant van de stijging komt door huurharmonisaties bij nieuwe verhuringen.

Het tekort op servicekosten stijgt licht door de kostenstijgingen van de niet-verrekenbare servicekosten.

De onderhoudslasten stijgen met € 4,5 miljoen door diverse oorzaken. De kosten voor planmatig onderhoud waren € 3,4 miljoen hoger. De spreiding van projecten over de jaren leidt er toe dat kosten van jaar tot jaar kunnen fluctueren. De kosten voor niet-planmatig onderhoud stegen met € 1,0 miljoen. Dit komt enerzijds door een bovenmatige stijging van de kosten van materiaal en arbeid en anderzijds door verschillende incidentele oorzaken. De doorbelasting voor indirecte kosten steeg met € 0,1 miljoen.

De daling van de overige operationele lasten exploitatie bezit heeft drie redenen:

- Lagere verhuurderheffing door een daling van het belastingtarief (-/- € 2,0 miljoen)
- Hogere lokale belastingen, mede door de groei van het bezit (€ 0,3 miljoen)
- Overeenstemming met de gemeente Lelystad over de huur van grond onder wooncomplexen (€ 0,1 miljoen).

De toename van de onrendabele investeringen houdt verband met de ontwikkelportefeuille voor nieuwbouw en woningverbetering. Verliezen op projecten worden in het bedrijfsresultaat verwerkt als de investeringsbeslissing is genomen, dus als het project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd. Dit moment ligt ruim voor de daadwerkelijke start van de bouw. Daarna worden deze bedragen jaarlijks geactualiseerd totdat het project is opgeleverd. Dat betekent dat de post van jaar tot jaar fluctueert met de besluitvorming, en niet zozeer met werkelijke bouwactiviteiten. In het resultaat over 2022 en 2021 is het verlies geactualiseerd voor de realisatie van 302 woningen in Hooghe Bomen en van 40 woningen voor de uitbreiding van de Hanzeborg. Daarnaast zijn in 2022 hogere projectkosten verwerkt voor het opgeleverde project Schonenburg (27 woningen gebouw A Hooghe Bomen), terwijl in 2021 hogere projectkosten zijn verwerkt voor de opgeleverde projecten Blokkerhoek/ Muiderzand (42 woningen), Waddenlaan (45 woningen) en Het Zwin (33 woningen).

De mutatie in de marktwaarde wordt nader toegelicht in paragraaf 5.5. De marktwaarde houdt geen verband met het organisatiebeleid van Centrada en is door Centrada niet te beïnvloeden. De waardering vindt plaats op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022. Aan deze waardeverandering kunnen derhalve geen conclusies worden verbonden voor de toekomstverwachting van Centrada. De via het resultaat verantwoorde marktwaardeverandering was in 2022 € 118,2 miljoen (2021: € 135,0 miljoen).

De opbrengsten uit overige activiteiten stijgen door incidentele baten uit voorgaande jaren.

De overige organisatiekosten dalen met € 4,5 miljoen. In 2021 was hier een eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage in het kader van de leningruil met Vestia opgenomen.

De toenemende inzet voor leefbaarheid vertaalt zich in hogere lasten.

De rentelasten dalen, ondanks de toename van de leningportefeuille. Dit is het gevolg van de daling van de gemiddelde rentevoet. Nieuwe leningen zijn tegen zeer lage tarieven aangetrokken.

De hogere lasten voor vennootschapsbelasting vallen in twee delen uiteen. De acute last over 2022 en eerdere jaren is € 0,6 miljoen lager dan vorig jaar. De mutaties in de voorzieningen voor latente belastingen zijn echter € 1,5 miljoen hoger dan vorig jaar. Per saldo is de jaarlast daardoor € 0,9 miljoen hoger. Dit wordt uitgebreid toegelicht in paragraaf 7.11.10.

#### Resultaat exclusief waardeveranderingen vastgoed

De waardeveranderingen van het vastgoed zijn afgeleid van de waardering tegen marktwaarde. Die waarde is vooral belangrijk bij verkoop of bij discontinuïteit van een corporatie. Wij zijn gericht op de financiële continuïteit van Centrada en verkopen ook vrijwel geen woningen. Het is daarom interessant het financieel resultaat per jaar te vergelijken exclusief de waardeveranderingen van het vastgoed. Dat is als volgt weer te geven (x € 1 miljoen):

	2022	2021
Huuropbrengsten	71,7	69,2
Kosten exploitatie vastgoedportefeuille	-/- 37,9	-/- 35,0
Exploitatie vastgoedportefeuille	33,8	34,2
Verkoop vastgoedportefeuille	0,0	0,1
Overige activiteiten	0,8	0,6
Overige organisatiekosten	-/- 3,3	-/- 7,8
Leefbaarheid	-/- 1,6	-/- 1,5
Financiële baten en lasten	-/- 10,6	-/- 11,2
<i>Resultaat voor belastingen</i>	19,1	14,4
Belastingen	-/- 6,4	-/- 5,5
<i>Resultaat na belastingen</i>	12,7	8,9

Hierboven is goed zichtbaar dat de hogere huuropbrengsten niet helemaal voldoende waren om de gestegen kosten voor exploitatie van de vastgoedportefeuille af te dekken. Zeker als we rekening houden met het feit dat de verhuurderheffing dit jaar al met € 2,0 miljoen was verlaagd, is dit een reden voor aandacht.

De overige organisatiekosten zijn fors gedaald, maar die waren in 2021 incidenteel hoog door de volkshuisvestelijke bijdrage in het kader van de leningruil met Vestia (€ 4,5 miljoen). Wanneer we deze incidentele last in 2021 buiten beschouwing laten, is het resultaat na belastingen in 2022 met € 0,7 miljoen gedaald. Zonder deze last is het met € 3,8 miljoen gestegen.

## Kasstromen

De operationele kasstroom is € 0,5 miljoen uitgaand (2021: € 12,2 miljoen inkomend). De daling van de operationele kasstroom met € 12,7 miljoen kent vier grote oorzaken.

- De uitgaven voor vennootschapsbelasting stegen met € 10,1 miljoen. Dit houdt verband met een aanpassing in de fiscale strategie in 2022. Als gevolg van de hoge belastingrente hebben we besloten in de aangiften alleen standpunten op te nemen waarover we overeenstemming hebben met de Belastingdienst. We betalen daarover vennootschapsbelasting. Alle geschilpunten brengen we via een bezwaarprocedure in bij de Belastingdienst. Daarvoor nemen we ook een vordering op in de jaarrekening. Dit leidde tot een extra uitgaande kasstroom voor vennootschapsbelasting in 2022.
- De onderhoudsuitgaven stegen met € 6,8 miljoen. Dit komt vooral door een stijging van de uitgaven voor planmatig onderhoud en voor een kleiner deel door de uitgaven voor dagelijks onderhoud.
- De verhuurderheffing daalde met € 2,0 miljoen. Dit was het gevolg van een daling van het tarief, die op zijn beurt weer een compensatie was voor de huurmaatregelen van de overheid in 2021.
- De huurontvangsten stegen met € 2,4 miljoen door oplevering van nieuwbouw, jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisatie.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten was per saldo € 18,9 miljoen uitgaand (2021: € 25,5 miljoen uitgaand). De daling van € 6,6 miljoen heeft vier grote oorzaken.

- De nieuwbouwwitgaven daalden met € 12,6 miljoen. In 2022 werden er veel nieuwbouwactiviteiten voorbereid, maar die kwamen voor een groot deel pas aan het eind van 2022 of in 2023 in uitvoering.
- De uitgaven voor woningverbetering stegen met € 2,3 miljoen, vooral door enkele grote projecten voor woningverbetering.
- Er werden voor € 2,8 miljoen woningen aangekocht op basis van het aankoopbeleid, terwijl er in 2021 geen aankopen zijn gedaan.
- Er werden geen woningen verkocht, terwijl dit in 2021 wel voor € 0,8 miljoen het geval was.

Vanuit de financieringsactiviteiten zijn vijf leningen voor in totaal € 56,6 miljoen aangetrokken. De aflossingen op langlopende leningen bedroegen € 43,9 miljoen, zodat de financieringskasstroom per saldo € 12,7 miljoen inkomend bedroeg (2021: € 17,0 miljoen inkomend).

Per saldo namen de liquide middelen af met € 6,8 miljoen, van € 10,7 miljoen naar € 3,9 miljoen.

## Ratio's

De realisatie naar de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW was als volgt:

Ratio	Norm Aw/WSW	Begroot 2022	Werkelijk 2022	OK	Werkelijk 2021
ICR DAEB	> 1,4	0,6	1,0		2,0
ICR niet-DAEB	> 1,8	0,1	0,0		2,5
Solvabiliteit DAEB (beleidswaarde)	> 15%	45%	65%		58%
Solvabiliteit niet-DAEB (beleidswaarde)	> 40%	50%	69%		59%
LTV DAEB (beleidswaarde)	< 85%	55%	36%		42%
LTV niet-DAEB (beleidswaarde)	< 75%	46%	31%		44%
Dekkingsratio DAEB (marktwaarde)	< 70%	36%	22%		23%
Dekkingsratio niet-DAEB (marktwaarde)	< 70%	22%	18%		22%
Onderpandsratio DAEB (marktwaarde)	< 70%	35%	23%		34%

Centrada voldoet in 2022 aan de normen voor vermogensverhoudingen, maar niet aan die voor kasstroomratio's. Dat is vooral het gevolg van eenmalig hoge uitgaven voor vennootschapsbelasting. Dit is tijdig opgemerkt en gemeld aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties. Omdat het een incident betreft met een duidelijke oorzaak en de kasstromen structureel voldoende zijn, heeft dit verder geen gevolgen.

De voornemens uit de meerjarenbegroting zijn haalbaar binnen het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) maakt jaarlijks een berekening van een scenario waarin Centrada alle financiële ruimte boven de minimale buffer in één keer zou benutten. Hieruit volgt dat Centrada een Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) heeft van € 354 miljoen voor nieuwbouw of € 242 miljoen voor renovaties (2021: € 127 miljoen voor nieuwbouw of € 93 miljoen voor renovaties). Centrada acht het niet verantwoord deze ruimte volledig te benutten, gelet op de steeds hoger wordende en instabiele overheidslasten, omdat de continuïteit van de corporatie hiermee in het geding kan komen.

### 5.5 Ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt trok verder aan. Zowel in de koop- als huurmarkt bestaat een toenemende interesse. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 130 miljoen gestegen.

	2022	2021
Marktwaarde begin jaar	1.453	1.276
Marktwaarde einde jaar	1.583	1.453

De mutaties in het bezit door nieuwbouw en aankoop leiden tot een stijging van de marktwaarde met 1%, ofwel € 7 miljoen. De netto-groei van de marktwaarde na eliminatie van mutaties in het bezit is 8%. Deze groei is in lijn met de gemiddelde stijging in Flevoland op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022'.

De belangrijkste factor, die € 89 miljoen van de stijging van de netto-marktwaarde verklaart, is de validatie van de marktwaarde 2021. Jaarlijks wordt achteraf beoordeeld of de marktwaarde volgens de basiswaardering uit het handboek een goede weergave van de werkelijke waarde geeft. In 2022 is vastgesteld dat de waarde ultimo 2021 te laag is vastgesteld. Dit komt vooral doordat rekening werd gehouden met een te hoge disconteringsvoet. De disconteringsvoet geeft een indicatie van het rendement waarmee een belegger genoeg neemt. Door de lage rentestand en de gunstige leegwaarde-ontwikkeling is de rendementseis van een belegger voor woningen al een aantal jaren aan het dalen.

Belangrijke factoren voor de waardeverhoging zijn verder de volgende:

- De hogere WOZ-waarde zorgt ervoor dat de marktwaarde met € 68 miljoen stijgt
- De hogere markthuren zorgen voor een stijging van de marktwaarde met € 106 miljoen
- De afschaffing van de verhuurderheffing laat de marktwaarde met € 60 miljoen stijgen
- Een hogere disconteringsvoet, als gevolg van de afnemende aantrekkelijkheid van vastgoed voor beleggers, zorgt voor een daling van € 73 miljoen
- De daling van de leegwaarde zorgt voor een daling van € 60 miljoen

Daarnaast waren er nog verschillende kleinere factoren die de marktwaarde hebben beïnvloed.

De marktwaarde is gebaseerd op toekomstige kasstromen, die niet met zekerheid worden gerealiseerd. Daarom wordt het positieve verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs van de complexen opgenomen in een herwaarderingsreserve als onderdeel van het eigen vermogen. Deze bedraagt ultimo 2022 € 1.007 miljoen (2021: € 884 miljoen).

### 5.6 Beschouwing van de beleidswaarde

In de berekening van de marktwaarde wordt verondersteld dat Centrada handelt als een vastgoedbelegger. Daarbij staat het maximaliseren van de financiële waarde van het vastgoed centraal. Centrada is werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting, waarbij het optimaliseren van de maatschappelijke waarde van het vastgoed het belangrijkste doel is. Daarbij houden we rekening met financiële randvoorwaarden. De marktwaardeberekening passen we daarom op vier onderdelen aan om te komen tot de beleidswaarde. Alleen deze vier onderdelen worden aangepast. Dat betekent dat de ontwikkeling van de marktwaarde van groot belang blijft voor de hoogte van de beleidswaarde.

De beleidswaarde is onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. In paragraaf 7.5.4 vergelijken we de realisatiecijfers over 2022 voor Centrada met de normen uit dit kader.

Bij het opstellen van de jaarrekening maken we diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder geldt dit voor de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Dit betreft de grootste schattingspost waar we een inschatting over moeten maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Daarbij zoeken we in het kader van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting bij ons beleid en niet bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van ons beleid niet kan worden gerealiseerd.

Aw en WSW kunnen besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter. Bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op onze schatting van de nieuwe huur bij mutatie. Daarbij houden we ook rekening met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurderbelangenorganisatie HVOB over huurprijsstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde. Dit kan door onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet. Die is ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk aan de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022' opgenomen disconteringsvoet. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door het inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis kreeg, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling doormaakt.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten. Hiervoor gebruiken we een norm van € 2.457 (2021: € 2.395).
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten. Hiervoor gebruiken we een norm van € 1.017 (2021: € 984).

## 5.7 Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde

Het vastgoed waarderen we in de jaarrekening op marktwaarde. Dit is een geconstrueerde waarde op basis van geharmoniseerde kasstroomparameters. Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022' schrijft deze voor de hele sector voor. De waardering bij corporaties wordt daarmee onderling vergelijkbaar en vergelijkbaar met de waardering bij commerciële beleggers. Een corporatie gedraagt zich in de praktijk niet als een belegger. Daarom zal deze waarde niet worden gerealiseerd. Het deel dat we niet realiseren, komt bij ongewijzigd beleid tot uiting in het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. Ultimo 2022 bedraagt dit verschil € 619 miljoen (2021: € 671 miljoen).

De afslagen op de marktwaarde naar de beleidswaarde kunnen we als volgt weergeven:

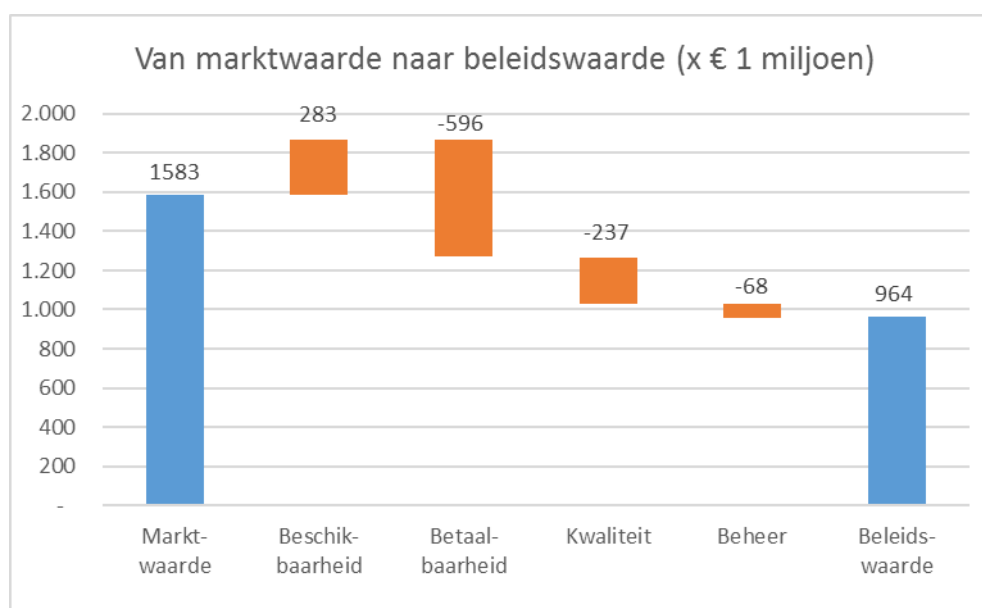
x € 1 miljoen	2022	2021
Marktwaarde verhuureenheden	1.583	1.453
Af: Beschikbaarheid	+ 283	+ 159
Af: Betaalbaarheid	-/- 596	-/- 512
Af: Extra onderhoudslasten	-/- 237	-/- 251
Af: Extra beheerlasten	-/- 68	-/- 66
Beleidswaarde	964	782

De marktwaarde wordt op vier punten aangepast naar de beleidswaarde.

- Beschikbaarheid. Omdat een corporatie inzet op het langdurig verhuren van het bezit, worden de verkoopscenario's uit de marktwaarde geëlimineerd. Doordat hierbij ook de verkoopkosten worden geëlimineerd, leidt dit tot een waardestijging. In 2022 had een groter aantal complexen dan in 2021 in de marktwaardeberekening een verkoopscenario. Hierdoor, en doordat de overdrachtsbelasting is gestegen, is de waardestijging gestegen ten opzichte van 2021.
- Betaalbaarheid. Een corporatie vraagt vanuit haar maatschappelijke doelstelling lagere huren dan in de markt haalbaar is. Dit leidt tot een daling van de waarde van het vastgoed. Doordat de markthuren sneller stijgen dan de huren die Centrada hanteert, is deze aanpassing in 2022 groter dan in 2021.
- Onderhoudslasten. De onderhoudsnorm is bij corporaties vaak hoger, omdat zij een hogere woningstandaard hanteren dan een belegger. Bovendien leidt de wens om woningen langdurig te exploiteren tot andere afwegingen voor onderhoud. De aanpassing in 2022 is gedaald ten opzichte van 2021.
- Beheerlasten. De beheernorm is bij corporaties hoger, omdat zij meer maatwerk leveren aan huurders. De aanpassing is in 2022 gestegen ten opzichte van 2021 door een stijging van de beheerkosten.

De beleidswaarde is de uitkomst van bovenstaande stappen. Hier wordt de waarde van het bezit weergegeven op basis van langdurige exploitatie, sociale huren en de eigen onderhouds- en beheernorm.

Het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde is grafisch als volgt weer te geven:



## 5.8 Risicomanagement

Het doel van risicomanagement is risico's te beheersen, kansen te realiseren en in relatie te brengen met de strategie voor de realisatie van de organisatiedoelstellingen. Risicomanagement houdt ons niet tegen in het nemen van risico's. Het stelt ons in staat om bewuster risico's te nemen.

### Inrichting risicomanagement

Risicomanagement wordt vooral gedaan door de lijnorganisatie. Management en medewerkers in het proces denken na over bedreigingen in hun proces of project. Ondersteuning wordt geleverd door onder meer de business controller, de medewerker control en de adviseur continu verbeteren. Daarnaast toetsen we in de interne controle of het systeem een volledig beeld van de risico's geeft.

In 2022 zijn we gestart met de implementatie van het risicomanagementbeleid. Daarbij maken we een koppeling met de ambities, doelen en programma's uit het ondernemingsplan. Op basis van de doelstellingen uit het ondernemingsplan maakten we een concept strategiekaart. In 2023 gaan we hiermee verder door het in beeld brengen van de belangrijkste factoren die het realiseren van deze doelstellingen belemmeren. Daarbij kijken we ook welke beheersmaatregelen we kunnen treffen en waar de risicotolerantie zit.

### Risicoprofiel

Centrada heeft een laag risicoprofiel. Het WSW heeft dit bevestigd. In de risicobeoordeling geeft het WSW aan dat zij een management- en bedrijfsmodel zien dat stabiel is. Dit resulteert in consistent beleid en een actuele portefeuillestrategie en daarvan afgeleid een heldere transitie. De impact van de nationale prestatieafspraken heeft Centrada voldoende in beeld. De financiële sturing en beheersing lijkt adequaat en de leningportefeuille kent geen bovengemiddelde risico's.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste risico's. Is de inschatting van het risico gewijzigd vergeleken met 2021? Dan is het veld risico-inschatting gekleurd. Wijzigingen komen vooral door de nationale prestatieafspraken in combinatie met de forse prijsstijgingen voor zowel onze klanten (energie, brandstof, levensmiddelen) als voor ons zelf (inkoop van materialen, werken, mensen).

Strategisch			
Beschrijving	Maatregelen	Risico-inschatting	Toelichting
Herontwikkeling en transformatie kunnen niet gerealiseerd worden.	Samen met de gemeente de opgave voor de Lelystadse woonwijken in beeld brengen voor de komende jaren.	neutraal	Inschatting niet gewijzigd. Realisatie is aannemelijker geworden doordat aanvraag voor subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds door de gemeente Lelystad met € 39 miljoen gehonoreerd is.
Verwachte groei van Lelystad blijft uit.	Nieuwbouwplanning afgestemd op woningbouwprogrammering gemeente.	neutraal	Inschatting gewijzigd: verhoogd -> neutraal. Ook met "Didam" arrest zijn er mogelijkheden voor 1-op-1 verkrijgen van grondposities van de gemeente.
Energieprestatie-eisen worden verder aangescherpt waardoor nu verkeerde (investerings) beslissingen worden genomen.	Duurzaamheidsbeleid actualiseren. Warmtevisie gemeente verwerken in duurzaamheidsbeleid.	neutraal	Inschatting niet gewijzigd. Gemeente heeft eind 2022 de volgorde der wijken bepaald. Centrada is gestart met het verwerken in de duurzaamheidsvisie.

Operationeel			
Beschrijving	Maatregelen	Risico inschatting	Toelichting
Inkomsten komen onder druk.	Monitoren effect prijsstijgingen (energielasten, brandstof, levensmiddelen) op huurinkomsten, achterstanden en betalingsregelingen.	verhoogd	Inschatting gewijzigd: gering -> verhoogd. Huurachterstanden blijven stabiel. Effect van blijvende hoge prijzen/verdere stijging niet bekend. Verplichte huurverlaging in 2023.
Bedrijfslasten komen boven het sectorgemiddelde.	Monitoren effect prijsstijgingen. Tone at the top. Sturen op kasstromen. Benchmarking.	verhoogd	Inschatting niet gewijzigd. Leveranciers hebben te maken met gestegen prijzen voor materialen en personeel wordt ook schaarser. Heeft effect op inkoop van Centrada.
Onderhoudslasten stijgen of slechtere technische kwaliteit bij gelijkblijvende kosten.	Monitoren effect prijsstijgingen. Periodieke herijking onderhoudsbeleid en meerjarenonderhoudsbegroting. Aanpak binnenkant woning. Sturen op kasstromen.	verhoogd	Inschatting gewijzigd: gering -> verhoogd. Aannemers hebben ook te maken met prijsstijgingen en schaarste personeel. Inkooprijzen voor Centrada stijgen.
Datalekken; inbreuk op beveiliging die leidt tot verlies of ongeoorloofde verwerking van persoonsgegevens.	Periodiek onder de aandacht brengen. Test kennis medewerkers. Bewustwording verder vergroten.	verhoogd	Inschatting gewijzigd: neutraal -> verhoogd. Gestart met awarenessplatform om bewustwording te vergroten. Dat dit nodig is blijkt uit hacks bij corporaties. Deelname is verplicht.
Compliance			
Beschrijving	Maatregelen	Risico inschatting	Toelichting
Niet compliant met de eisen vanuit de AVG.	Bewustzijn vergroten. Alert op aandacht voor AVG bij nieuwe ontwikkelingen (samenwerkingsverbanden, software, etc).	neutraal	Inschatting niet gewijzigd. Gestart met awarenessplatform voor vergroten bewustwording. Wijzingsadviescommissie geïnstalleerd voor toetsing nieuwe ontwikkelingen op AVG en informatiebeveiliging. Tevens aandacht voor AVG/privacy in contacten met derden waar persoonsgegevens uitgewisseld worden.

ICT			
Beschrijving	Maatregelen	Risico inschatting	Toelichting
Beveiliging van het netwerk van Centrada niet op orde.	Visie op I&A Informatiebeveiliging Autorisaties Outsourcing Periodieke test beveiliging netwerk Aandacht voor beveiliging mobiele devices	gering	Inschatting gewijzigd: neutraal -> gering. Visie op I&A vastgesteld. Mogelijkheden voor backup en restore worden onderzocht.
Digitalisering voldoet niet aan de eisen van kwaliteit, veiligheid en beschikbaarheid.	Visie op I&A Informatiebeveiliging Autorisaties Periodieke test beveiliging netwerk Project datakwaliteit	neutraal	Inschatting niet gewijzigd. Pentest uitvoeren in 2023. Project datakwaliteit krijgt vervolg in 2023.
Financieel			
Beschrijving	Maatregelen	Risico inschatting	Toelichting
Onvoldoende middelen beschikbaar om de (des)investeringsopgave zelfstandig uit te kunnen voeren.	Monitoren effect prijsstijgingen Sturen op kasstromen Monitoren realisatie portefeuilleplan Financiële kaders/beleid Vastgoedsturing	verhoogd	Inschatting gewijzigd: neutraal -> verhoogd. Landelijke prestatieafspraken zetten zowel inkomstenkant (huurmatiging) als de uitgavenkant (nieuwbouw, verduurzaming) onder druk. Afschaffen verhuurderheffing gaat helpen, maar prijsstijgingen zorgen ook voor meer uitgaven.
Onvoldoende vermogen beschikbaar om aan de verplichtingen te voldoen.	Reglement financieel beleid en beheer Financieel statuut Treasury	gering	Inschatting niet gewijzigd. Voor 2022 leningen aangetrokken met forward storting om nog gebruik te kunnen maken van lage rentestand.

### Risicobereidheid

We gaan verstandig om met risico's. Dit doen we door op een verantwoorde manier bewust risico's te accepteren om een doel te bereiken of juist bewust de risico's te vermijden. Risico's die de financiële continuïteit in gevaar brengen, accepteren we niet. Dit geldt ook voor risico's die het (blijven) voldoen aan de vereisten van toezichthouders in gevaar brengen.

We stellen tijdens de risicoanalyse per risico vast of het risico in de huidige omvang al dan niet acceptabel is. Eind 2021 is het ondernemingsplan 2022-2026 vastgesteld. In 2022 is gestart met het actualiseren van de risicoanalyse. Daarbij stellen we ook vast welke risico's we bereid zijn te lopen en welke beheersmaatregelen we (aanvullend) moeten treffen.

Op de volgende gebieden wil Centrada heel expliciet geen risico lopen:

- Nieuwbouw: we nemen geen risicovolle grondposities in.
- Financiering: we gebruiken geen risicovolle producten, zoals derivaten.

## Weerstandsvermogen

De Aw en het WSW publiceerden in 2022 geen vernieuwde kaders voor het gezamenlijk toezicht op de financiële risico's. De continuïteitsratio solvabiliteit blijft daarmee minimaal 15% op basis van de beleidswaarde van het bezit.

De financiële risicobereidheid is door ons gelijk gesteld aan de door de toezichhouders vastgestelde ondergrens van het eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van beleidswaarde bedraagt ultimo 2022 € 622 miljoen (2021: € 444 miljoen). Dit leidt tot een geconsolideerde solvabiliteit van 63% (2021: 55%) op basis van beleidswaarde. De uitkomst ligt ruim boven de ondergrens volgens het normenkader van Aw en WSW.

## Risicobuffer

Gelet op de doelstelling, de risico's en onzekerheden hanteren we in de meerjarenprognose een minimumnorm voor de solvabiliteit. Deze sluit aan bij de ondergrens volgens het normenkader van Aw en WSW. Uit de meerjarenprognose blijkt dat we de komende tien jaar ruimschoots aan deze norm voldoen. Een deel van het verschil tussen het weerstandsvermogen en de ondergrens moeten we gebruiken om invulling te geven aan de ambitie om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te kunnen zijn.

### 5.9 Beoordelingen Autoriteit woningcorporaties

Als onafhankelijk toezichthouder houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op alle woningcorporaties rond financiële continuïteit, compliance, integriteit en governance. In de beoordeling van de rechtmatigheid over verslagjaar 2021 stelt de Aw onder meer vast:

- Centrada voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.
- Centrada heeft de WNT-normen niet overschreden.
- Bij Centrada is geen sprake van onterecht te veel ontvangen staatssteun voor DAEB-activiteiten (overcompensatie).
- Bij het onderdeel 'Naleving van specifieke wettelijke bepalingen' wordt aangegeven dat Centrada met derden overeenkomsten heeft gesloten voor de verhuur van woningen. Daarbij heeft Centrada geen toegang tot de verhuuradministratie van de bijbehorende overeenkomsten. Hierdoor zou de juistheid en volledigheid van de verantwoording over deze intermediaire verhuringen niet geborgd kunnen worden. In 2021 sloten we een nieuwe kortlopende tijdelijke overeenkomst met de gemeente Lelystad voor de intermediaire verhuur van twee woningen. In deze overeenkomst is per abuis de bepaling over het kunnen laten controleren van de toewijzingen niet opgenomen. Voor de betreffende woningen zijn de COA-verklaringen in ons bezit, waarmee de toetsing afdoende gedaan kon worden. We hebben aangegeven erop toe te zien dat voortaan de betreffende passage in alle contracten staat. Ook in die voor statushouders, die tijdelijk door de gemeente worden opgevangen. Op grond van deze toelichting concludeert de Aw dat bij dit onderdeel geen sprake is van een onrechtmatigheid.

### 5.10 Beoordelingen Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bewaakt en beheert het onderlinge borgingsstelsel van de woningcorporaties. Dit zorgt ervoor dat deelnemende corporaties gegarandeerde toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo laag mogelijke kosten. Op grond van de ingediende prognosegegevens en verantwoordingsinformatie beoordeelt het WSW Centrada als borgbaar. Het borgingsplafond voor 2022 bedraagt € 336 miljoen. Dit is vrijwel gelijk aan de leningportefeuille van € 335 miljoen.

In de jaarlijkse review oordeelt het WSW dat het risicoprofiel ongewijzigd blijft. We hebben een stabiel management- en bedrijfsmodel. Het beleid is consistent en vertaald naar een actuele portefeuillestrategie en een heldere transitie. De impact van de nationale prestatieafspraken is in beeld. De financiële sturing en beheersing is adequaat en de leningportefeuille kent geen bovengemiddelde risico's.

Voor de risicobeoordeling 2023 vraagt het WSW aandacht voor een verdere analyse van de gevolgen van de nationale prestatieafspraken en de stijgende marktprijzen. Ook vraagt het WSW een visie op het duurzaam verdienmodel op de lange termijn (meer dan 10 jaar). In 2023 schenken we aandacht aan beide onderwerpen.

### 5.11 Verklaring van het bestuur

Het bestuur verklaart dat alle uitgaven in 2022 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Centrada is alleen werkzaam geweest aan de woongelegenheden en onroerende aangelegenheden in eigendom of beheer binnen Lelystad. Centrada heeft geen activiteiten buiten dit werkgebied en heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

De (meerjaren)begroting, tertiaalrapportages, jaarrekening, overige rapportages en business intelligence dashboards spelen in de interne beheersing een grote rol. Door interne controles toetsen we de interne procedures en regels en beoordelen we de systemen van risicobeheersing op effectiviteit en adequaat gebruik.

Het jaarverslag geeft, samen met de jaarrekening, een goed inzicht in de werkzaamheden en de financiële situatie van Centrada in 2022.

Lelystad, 5 juni 2023

Was getekend:  
Martine Visser  
directeur-bestuurder Centrada



## 6 Verslag van de Raad van Commissarissen

### 6.1 Besturen en toezichhouden

#### Toezichtkader

Bij de toezichhoudende rol maakt de Raad van Commissarissen (RvC) gebruik van een extern en een intern toezichtkader. Het externe toezichtkader bestaat uit wet- en regelgeving vanuit de Woningwet en de sectorinstituten. Het interne toezichtkader is door Centrada zelf opgesteld. Hieronder noemen we de belangrijkste documenten van het toezichtkader.

#### *Extern toezichtkader*

- Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
- Governancecode Woningcorporaties
- Beleid en kaders Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- Beleid en kaders Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Beleid en kaders Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties (VTW)
- Wet normering topinkomens (WNT)

#### *Intern toezichtkader*

- Statuten
- Reglementen RvC en commissies
- Bestuursreglement
- Profielschets RvC
- Reglement financieel beleid en beheer
- Ondernemingsplan
- Portefeuilleplan, inclusief meerjareninvesteringsplan
- Begroting, inclusief meerjarenbegroting
- Prestatieafspraken met gemeente Lelystad en andere belanghouders
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Integriteitscode Centrada en Meldingsregeling integriteit
- Risicomanagementbeleid

#### Toepassing Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode Woningcorporaties geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Daarnaast geeft de code ook richting aan hoe de RvC verantwoording aflegt over de resultaten. De code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

Het belang van de (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Principe 2 behandelt de manier waarop het bestuur en de RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. In principe 3 worden de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC beschreven. En principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Tot slot wordt in principe 5 aandacht besteed aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. De RvC onderschrijft de code. Centrada voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties 2020.

Als onafhankelijk toezichthouder houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op alle woningcorporaties rond financiële continuïteit, compliance, integriteit en governance. De bevindingen van de Aw uit de beoordeling van de rechtmatigheid over verslagjaar 2021 zijn opgenomen in hoofdstuk 5.9.

## 6.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

### Toezicht op strategie

Het ondernemingsplan en het portefeuilleplan van Centrada maken onderdeel uit van het toezichtkader van de RvC. De RvC houdt hierbij toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. In 2022 paste het bestuur het portefeuilleplan op onderdelen aan en bood dit ter goedkeuring aan.

De jaarlijkse heisessie van de RvC stond in het teken van risicomanagement. De wereld om ons heen is dynamisch. Daarbinnen willen we zoveel als mogelijk onze koers aanhouden. Met elkaar stonden we uitgebreid stil bij de vraag welke kansen en bedreigingen zich de komende jaren mogelijk voordoen die impact hebben op onze ingezette koers. Dit leverde diverse kansen en bedreigingen op. Op de onderwerpen betaalbaarheid, leefbaarheid en mogelijkheden voor nieuwbouw stonden we uitgebreider stil. De opbrengst van de heisessie nemen we mee bij de verdere implementatie van het risicomanagement.

### Toezicht op implementatie wet- en regelgeving

Er waren ontwikkelingen op verschillende relevante wetten. De RvC is geïnformeerd over de ontwikkeling en de gevolgen voor Centrada met betrekking tot:

- Woningwet
- Omgevingswet en de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen
- Nationale prestatieafspraken

Verder onderzocht Centrada met de checklist Governancecode woningcorporaties in hoeverre voldaan wordt aan deze code. De conclusie luidt dat Centrada voldoet.

Tot slot was de besluitvorming op kaderbesluiten op basis van de uitgangspunten en criteria zoals vastgelegd in het investeringsstatuut.

### Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC ontvangt jaarlijks ter goedkeuring de begroting voor het volgende jaar. Deze geeft de RvC informatie over de verwachte opbrengsten en kosten en over voorgenomen investeringen voor het komende jaar en de jaren erna. Naast financiële informatie bevat de begroting informatie over operationele prestaties.

Over de uitvoering van de begroting is de RvC geïnformeerd op basis van de tertiaalrapportages. In deze rapportages komen zowel financiële als niet-financiële onderwerpen aan bod, maar ook materiële risico's.

De RvC besprak de jaarrekening en het jaarverslag 2021 van Centrada met de accountant. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant stelde de RvC de jaarstukken en het jaarverslag 2021 vast.

De RvC keurde de begroting 2023 inclusief de meerjarenbegroting 2023-2032 goed. Hierbij stelde de RvC vast dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van Aw en WSW.

De RvC overlegde één keer met de externe accountant zonder aanwezigheid van functionarissen van Centrada.



In 2022 gaf de RvC goedkeuring aan de volgende investeringen:

- Kaderbesluit 3 nieuwbouw Hooghe Bomen gebouwen C, D en E; 96 appartementen
- Kaderbesluit 3 nieuwbouw Hooghe Bomen, gebouwen F en G; 66 appartementen
- Kaderbesluit 4 nieuwbouw Lars: 152 appartementen + 1 gemeenschappelijke ruimte
- Kaderbesluit 4 nieuwbouw Lily: 147 appartementen + 1 gemeenschappelijke ruimte
- Kaderbesluit 4 nieuwbouw Warande Olmenkwartier; 20 eengezinswoningen
- Kaderbesluit 4 nieuwbouw Blokkerhoek en Muiderzand; 42 appartementen
- Kaderbesluit 4 nieuwbouw Het Zwin; 33 eengezinswoningen
- Kaderbesluit 4 nieuwbouw De Wadloper; 45 appartementen
- Aankoop Hoek van het IJ 29

Daarnaast gaf de RvC goedkeuring aan:

- Integriteitscode en Meldingsregeling integriteit
- Visitatie; plan van aanpak en selectie bureau
- Portefeuilleplan 2023-2032 en Bod op de prestatieafspraken 2023
- Prestatieafspraken 2023
- Begroting 2023 inclusief meerjarenbegroting 2023-2032
- Gewijzigde statuten en reglementen
- Reglement financieel beleid en beheer
- Financieringsstrategie

Tijdens het jaarlijkse werkbezoek kreeg de RvC een presentatie over de integrale gebiedsontwikkeling in Lelystad-Oost. Daarna konden de commissarissen naar behoefte meekijken bij de teams Klantenservice, Incasso, Verhuur en Dagelijks Onderhoud. Of meelopen met een vakman of huismeester/gebiedsbeheerder. Dit 'kijkje in de keuken' werd bijzonder gewaardeerd door de commissarissen. Het geeft meer inzicht in de dagelijkse gang van zaken. Ook is er bewondering voor de professionaliteit bij de medewerkers in de omgang met de klanten.

#### *Managementletter*

De accountant schonk in de managementletter 2022 aandacht aan de interne beheersingsomgeving van Centrada. De managementletter bevat vijf openstaande bevindingen, waarvan drie uit voorgaande jaren. Bij twee hiervan zijn acties in gang gezet, maar is de opvolging nog niet afgerond. De derde bevinding staat nog open omdat er in 2022 geen transacties zijn geweest. Daardoor kon de accountant de opvolging niet toetsen. De twee nieuwe bevindingen uit 2022 worden door Centrada opgevolgd.

De verbeterpunten zijn vooral aanvullende controlemaatregelen om de juistheid van specifieke handelingen (zichtbaar) vast te kunnen stellen.

We herkennen ons in de detailbevindingen en hebben aangegeven hoe we hiermee omgaan. Centrada en de RvC ervaren de samenwerking met de accountant als goed en plezierig.

#### *Auditcommissie*

De auditcommissie wordt gevormd door de heer Muller (voorzitter) en de heer Bos. De auditcommissie wordt bijgestaan door de business controller.

De auditcommissie vergaderde in 2022 vier keer. Verder zijn diverse zaken per mail en telefonisch afgestemd met de auditcommissie. De bestuurder, de business controller en de manager financiën & informatisering woonden alle vergaderingen bij. De accountant was aanwezig bij twee vergaderingen. De auditcommissie besloot na overleg dat er geen behoefte was om overleg te voeren met de externe accountant zonder aanwezigheid van functionarissen van Centrada.

De auditcommissie besteedde aandacht aan de uitgangspunten van het portefeuilleplan, de herijking van de I&A-visie, de financieringsstrategie en ESG (Environmental, Social & Governance). Verder is regelmatig gesproken over de macro-economische omstandigheden, fiscale zaken (met name de vennootschapsbelasting en de fiscale onderhoudsvoorziening) en de stand van zaken over het collectieve bezwaar tegen de verhuurderheffing waaraan Centrada meedoet.

Met de accountant is gesproken over het accountantsverslag, het auditplan en de managementletter 2022.

Over de volgende onderwerpen is door de auditcommissie advies uitgebracht, waarna alle onderwerpen in de RvC zijn besproken:

- Jaarstukken, jaarverslag en accountantsverslag over het boekjaar 2021
- Functioneren externe accountant
- Portefeuilleplan 2023-2032
- Herijking I&A visie
- Begroting 2023 inclusief de meerjarenbegroting 2023-2032
- Managementletter 2022
- Treasury jaarplan 2023
- Bevindingen over de uitgevoerde interne controles
- Risicomanagement, risico-inventarisatie zorgvastgoed, interne frauderisicoanalyse

#### *Vennootschapsbelasting*

De fiscale strategie van Centrada is er op gericht binnen de wettelijke mogelijkheden de betaling van belasting te optimaliseren. De RvC houdt hier toezicht op. Met de Belastingdienst heeft Centrada overeenstemming over de meeste uitgangspunten voor de aangifte. Waar Centrada het niet eens is met de Belastingdienst, wordt in de aangifte de lijn van de Belastingdienst gevolgd. Vervolgens wordt het geschil in bezwaar ingebracht tegen de definitieve aanslag. Hiermee wordt mogelijke belastingrente vermeden. Punten waarover Centrada andere inzichten heeft dan de Belastingdienst zijn de afzonderlijke afschrijving van zonnepanelen (vanaf 2018), de rechtmatigheid van de ATAD-wetgeving (vanaf 2019) en de vorming en vrijval van een voorziening voor groot onderhoud (vanaf 2021).

Verder was er verschil van inzicht over de wijze van verwerken van de ontvangen subsidie in het kader van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (vanaf 2020). Over dit laatste punt heeft de rechter in 2022 een onherroepelijke uitspraak gedaan in de casus van een andere corporatie. Deze uitspraak was in het voordeel van de corporatie. De aangifte vennootschapsbelasting 2020 is daarop aangepast in het voordeel van Centrada, in overleg met de Belastingdienst.

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn definitief opgelegd tot en met 2019. Over de jaren 2018 en 2019 is bezwaar aange tekend in lijn met bovenstaande handelwijze. De voorlopige aanslagen tot en met 2022 zijn betaald.

Centrada is van mening zijn dat de fiscale standpunten uiteindelijk stand zullen houden. Daarom is in de jaarrekening een vordering opgenomen voor de ingediende en nog in te dienen bezwaren over de afzonderlijke afschrijving van zonnepanelen en de vorming en vrijval van een voorziening voor groot onderhoud.

Bij de invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties in 2008 hebben de corporaties en de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over een aantal mogelijke fiscale geschillen. Helaas heeft de Belastingdienst die overeenkomst per 1 januari 2023 voor de hele sector eenzijdig opgezegd. De directe gevolgen hiervan zijn voor Centrada beperkt, maar het gegeven dat de Belastingdienst hierover niet vooraf afstemming heeft gezocht wordt betreurd.

In het algemeen streeft Centrada naar een goede samenwerking met de Belastingdienst. Ook in 2022 is daarom actief afstemming gezocht met de Belastingdienst over mogelijke geschilpunten. Daarnaast heeft Centrada in het licht van het relatiebeheer met de Belastingdienst gesproken.

#### *Externe accountant*

Deloitte is in 2017 benoemd als externe accountant voor de boekjaren 2018 tot en met 2022. De accountantskosten voor de jaarrekening 2022 bedragen € 112.430 (exclusief btw). Voor de jaarrekening 2021 werd € 109.688 (exclusief btw) in rekening gebracht.

Met de accountant is gesproken over verlenging van het contract. De opdracht wordt telkens met een jaar verlengd.

### Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Centrada staan in het ondernemingsplan. Centraal hierbij staat de opgave om voldoende goede, betaalbare, duurzame en beschikbare woningen te hebben. Nu en in de toekomst. In het portefeuilleplan is de wensportefeuille vastgelegd en is aangegeven welke transitie van het bezit hiervoor nodig is. Daarbij benaderen we onze bewoners niet alleen als klant, maar ook als mens. Verder levert Centrada een bijdrage aan het aantrekkelijker maken van het wonen in Lelystad.

Centrada kan de opgave voor Lelystad niet alleen realiseren. Hiervoor moet zij andere partijen meekrijgen. Bij de uitwerking van het ondernemingsplan in volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties, vroeg Centrada inbreng van stakeholders op deze terreinen.

Daarnaast sprak de RvC met de directeur-bestuurder inhoudelijk over:

- Prestatieafspraken met de gemeente Lelystad en de huurdersbelangenorganisatie HVOB
- De nationale prestatieafspraken en de gevolgen hiervan voor Centrada
- Consequenties van de prijsstijgingen voor de betaalbaarheid
- Ontwikkelingen nieuwbouw
- Visie op wonen en zorg

### *Klachtenbehandeling*

Jaarlijks neemt de RvC kennis van het jaarverslag van de geschillencommissie. De RvC constateert dat Centrada content is met de geschillencommissie en dat de samenwerking in goede harmonie verloopt. De RvC spreekt van een heel waardevolle en deskundige commissie. De manier waarop de geschillencommissie met geschillen omgaat, zowel richting de huurders als naar Centrada, noemt de RvC respectvol en waardig. In het jaarlijkse gesprek van de RvC met de geschillencommissie sprak de geschillencommissie ook complimenten uit over de samenwerking met de directie en de urgentiecommissie. Deze wordt als heel prettig ervaren.

In 2022 kreeg de geschillencommissie te maken met geschillen van gedupeerden van de toeslagenaffaire. Centrada stelde samen met de gemeente Lelystad beleidsregels op voor gedupeerden van de toeslagenaffaire. Hierin staan de uitgangspunten waar een gedupeerde van de toeslagenaffaire aan moet voldoen voor het krijgen van urgentie. De inhoud en toepassing van deze beleidsregels zijn besproken met de geschillencommissie.

### Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De maatschappelijke doelen van Centrada komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeente Lelystad en andere belanghebbenden. De RvC toetst of de afspraken binnen de strategische kaders en de prestatieafspraken plaatsvinden. Deze toezichthoudende rol vervult de RvC door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met de directeur-bestuurder. Overleg met belanghebbenden vindt dan ook plaats zonder aanwezigheid van commissarissen. De RvC hecht bijzondere waarde aan het contact met de huurdersbelangenorganisatie HVOB. Daarom is een delegatie van de RvC tweemaal per jaar aanwezig bij het overleg met de HVOB.

### *Overleg met de gemeente Lelystad*

Centrada heeft periodiek bestuurlijk overleg met de gemeente Lelystad. Het belangrijkste onderwerp is de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken. Deze staan in de met de huurdersbelangenorganisatie HVOB en de gemeente Lelystad overeengekomen Prestatieafspraken 2022. Daarnaast is dit jaar gewerkt aan het maken van nieuwe prestatieafspraken voor het jaar 2023.

De overige onderwerpen van het bestuurlijk overleg met de gemeente staan in paragraaf 3.2.1.



### *Overleg met de huurdersbelangenorganisatie HVOB*

De HVOB leverde ook in 2022 weer een grote bijdrage aan het opkomen voor de belangen van onze huurders. Ze lobbyden actief richting lokale politiek om het beeld van de sociale huurder positief te kleuren. De HVOB vroeg het afgelopen jaar herhaaldelijk om meer locaties voor nieuwbouwwoningen. En langzaam komt daar steeds meer schot in. Ze gaven adviezen over de huurverhoging, het portefeuilleplan en de begroting 2023. Ook bemiddelde de HVOB meerdere keren bij langlopende klachten van huurders met Centrada.

De jaarlijkse conferentie was dit jaar op 29 oktober. Het thema was leefbaarheid. Een actueel thema met interessante sprekers en discussies. De focus lag vooral op wat we gezamenlijk kunnen doen met dit onderwerp. De HVOB blijft zich verder ontwikkelen waarbij de inhoud en adviezen van een hoog professioneel niveau zijn. Vanuit Centrada zijn we erg blij en trots op deze groep vrijwilligers die zich zo actief inzet voor onze huurders.

De onderwerpen die in het overleg met de HVOB aan de orde zijn gekomen, staan in paragraaf 3.2.2.

### *Overleg met de Ondernemingsraad*

De RvC voerde één keer overleg met de Ondernemingsraad. Hierbij spraken zij over de ontwikkelingen in de sector en de algehele gang van zaken binnen Centrada. Maar ook over het toekomstbeeld dat de RvC voor Centrada heeft. De Ondernemingsraad gaf aan erg blij te zijn met de nieuwbouwontwikkelingen in Lelystad, de investeringen die ten goede komen aan de energietransitie en de persoonlijke aandacht voor de huurders en leefomgeving. De Ondernemingsraad geeft aan dat Centrada een ambitieuze opgave heeft en is positief over de stappen die zij maakt in de organisatieontwikkelingen.

Gedurende het jaar was er informeel contact tussen de Ondernemingsraad en het lid van de RvC dat op voordracht van de Ondernemingsraad is benoemd. Dit contact betrof in hoofdzaak dezelfde onderwerpen als het reguliere overleg. Het gaf, net als in voorgaande jaren, uitdrukking aan het belang dat zowel de RvC als de Ondernemingsraad hechten aan een goede, open en intensieve onderlinge communicatie. Afgesproken is om in 2023 de informele contacten voort te zetten.

### *Toezicht op risicobeheersing*

Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De RvC houdt hier toezicht op. In dat kader sprak de RvC met de bestuurder over de implementatie van het risicomanagementbeleid. Dit was ook het onderwerp voor de heisessie 2022.

Het risicoprofiel is beschreven in paragraaf 5.8.

Bij alle in de RvC behandelde kaderbesluiten was er aandacht voor de projectrisico's die Centrada loopt. Daarnaast is specifiek stilgestaan bij de situatie op de aanbestedingsmarkt, het risico van de schaarste van bouwlocaties en het risico van prijsstijgingen door tekorten aan materialen en mensen.

Verder is gesproken over de prijsstijgingen en de nationale prestatieafspraken en het effect van beide op de beschikbare middelen. Dit maakt duidelijk dat we een solide financiële basis hebben, die ruimte biedt aan de volkshuisvestelijke investeringen in het komende decennium. Door met name de nationale prestatieafspraken is die ruimte wel kleiner dan een jaar geleden. Deze conclusie blijft afhankelijk van alle aannames en abstracties die zijn gedaan. Verder is vastgesteld dat Centrada voldoende bijsturingmogelijkheden heeft. Het is dan ook van belang alert te blijven op toekomstige ontwikkelingen die de positie aantasten.

De belangrijkste componenten van de reguliere interne risicobeheersings- en controlesystemen waar in 2022 aandacht aan besteed is, zijn:

- bespreking van de toetsing van de naleving van de Governancecode woningcorporaties
- bespreking van het geactualiseerde risicomanagementbeleid
- goedkeuring van het portefeuilleplan, met daarin de rendementseisen voor investeringen
- bespreking van diverse kaderbesluiten van nieuwbouwprojecten
- bespreking van de risico-inventarisatie van het zorgvastgoed en de frauderisicoanalyse
- bespreking van de effecten van prijsstijgingen

- bespreking van de effecten van de nationale prestatieafspraken
- bespreking van en goedkeuring verlenen aan de fiscale strategie
- bespreking van de managementletter en het controleverslag van de accountant
- bespreking van de bevindingen uit diverse controles in het kader van het interne controleplan
- het jaarlijkse gesprek tussen de RvC en de business controller

### 6.3 Verslag vanuit werkgeversrol

#### Invulling werkgeversrol

Het is de verantwoordelijkheid van de RvC om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen. Hiertoe heeft de RvC een remuneratiecommissie ingesteld. De remuneratiecommissie wordt gevormd door mevrouw Van der Sluis (voorzitter) en de heer Zuidema. De remuneratiecommissie voert onder andere functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en doet salarisvoorstellen.

De RvC evalueerde het functioneren van de directeur-bestuurder aan de hand van de terugkoppeling van de gesprekken die de remuneratiecommissie voerde en aan de hand van de prestatieafspraken zoals die in de begroting staan. De RvC concludeerde hieruit dat er tevredenheid heerste over het functioneren van de directeur-bestuurder.

#### Herbenoeming

De bestuurder is op 1 februari 2021 herbenoemd voor een periode van vier jaar.

#### Samenstelling bestuur

De samenstelling van het bestuur is in 2022 niet gewijzigd. De samenstelling en aanvullende gegevens over het bestuur zijn opgenomen in de tabellen aan het eind van dit verslag.

#### Beloning bestuur

De RvC stelt de beloning van het bestuur vast. De hoofdlijnen van de bezoldiging van de directeur-bestuurder zijn in 2022 niet gewijzigd en luiden als volgt:

- De aanstelling van de bestuurder kent een periode van vier jaar met mogelijkheid tot verlenging.
- De Wet normering topinkomens (WNT) is leidend bij de bezoldiging.
- Er zijn geen afspraken over een afvloeiingsregeling.
- Er is alleen sprake van een vaste beloning.
- De reguliere pensioenopbouw is op basis van de CAO woningcorporaties.

De totale bezoldiging voor de directeur-bestuurder volgens de rekenregels van de WNT was € 151.554 (2021 € 150.874) en bestaat uit het belastbaar loon, verhoogd met pensioenlasten werkgever.

De maximale bezoldiging bedroeg € 181.000 (2021: € 175.000), bepaald volgens klasse F van de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, aansluitend op de WNT. De bezoldiging blijft binnen deze grens.

Er zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt aan het bestuur.

#### Permanente educatie

Bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht tot Permanente Educatie (PE). Mevrouw Visser moest in de periode 2020-2022 108 PE-punten halen. Zij voldeed daaraan door 163 punten te halen.

#### Tegenstrijdige belangen

Er was geen sprake van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder.



### Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht aan een open organisatiecultuur en een sterke mate van integriteit. De integriteitscode en de meldingsregeling integriteit, zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de RvC niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het managementteam en de leden van de Ondernemingsraad.

De externe vertrouwenspersoon is in 2022 door drie personen benaderd die een vraagstuk/kwestie wilden voorleggen. Twee daarvan waren kwesties waarin integriteit centraal stond. Na één tot twee gesprekken konden de vraagstellers verder met het vraagstuk, wisten ze hoe ze met de situatie konden omgaan en welke stappen ze konden zetten. De derde vraag ging over een kwestie die speelde met de leidinggevende. Hierbij waren drie gesprekken, waarvan één met de leidinggevende, voldoende om helderheid en rust te brengen.

## 6.4 Verslag vanuit klankbordfunctie

### Commissie Wonen

In 2022 werd de commissie Wonen gevormd door de mevrouw Van der Sluis (voorzitter), de heer Bijl en mevrouw Schelwald-Van der Kley.

De commissie Wonen vergaderde twee keer regulier. Tijdens deze vergaderingen is onder meer gesproken over:

- nieuwbouwlocaties en landelijke prestatieafspraken
- duurzaamheid
- stedelijke programma's
- huisvesting van arbeidsmigranten en statushouders
- organisatieontwikkeling
- Woonvisie van de gemeente en de wijkvisie Boswijk
- de huurprijsaanpassing 2022
- de toekomst, onder meer kijkend naar de armoede en ontwikkelingen in de leefbaarheid

De door de commissie Wonen uitgebrachte adviezen zijn meegenomen in de bespreking van de genoemde onderwerpen in de RvC.

Leden van de commissie Wonen voerden eenmaal overleg met het bestuur van de huurdersbelangenorganisatie HVOB. Onderwerpen die aan de orde kwamen zijn het werkplan en het jaarverslag, de woningbouwproductie in 2022 en de toekomst, prestatieafspraken, de communicatie en de druk van de werkzaamheden van de HVOB. Deze leden van de commissie waren ook bij het congres van de HVOB op 29 oktober 2022 over 'leefbaarheid in en om het huis'.

De commissie constateerde dat de HVOB ook dit jaar professioneel opereert op het gebied van participatie en in haar rol als partner bij de prestatieafspraken. Daarmee levert de HVOB een belangrijke bijdrage aan de belangenbehartiging van de huurders en ondersteunt zij de doelstellingen van Centrada.

### Business controller

De RvC heeft jaarlijks een gesprek met de business controller. Hierin wordt gesproken over specifieke aspecten en aandachtspunten over governance, risicomanagement en compliance. Verder is de samenwerking tussen de RvC en de business controller onderwerp van gesprek. Zowel de RvC als de business controller vinden dat deze samenwerking naar tevredenheid verloopt.



## 6.5 Over de Raad van Commissarissen

### Samenstelling

#### *Profielchets*

De RvC hanteert een profielchets voor de functie van commissaris. De profielchets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Verder staan in de profielchets criteria voor de teamsamenstelling en de diversiteit binnen het team.

#### *Werving*

In 2022 zijn geen commissarissen geworven.

#### *Benoeming*

In 2022 zijn geen commissarissen benoemd of herbenoemd.

#### *Samenstelling*

De RvC bestaat eind 2022 uit zes leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen aan te wijzen door de huurdersbelangenorganisatie HVOB en één voorkeurscommissaris aan te wijzen door de OR (op basis van bindende voordracht). De leden zijn primair benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen, conform de Woningwet, voor één volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd. De man/vrouw-verhouding in het bestuur van Centrada (bestuurder en RvC) is 57%/43%.

De samenstelling en aanvullende gegevens over de RvC zijn opgenomen in de tabellen aan het eind van dit verslag.

### Functioneren

#### *Integriteit en onafhankelijkheid*

Alle commissarissen van Centrada zijn onafhankelijk van de corporatie.

Er waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of het bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de RvC of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur.

Centrada verstrekke geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen aan de leden van de RvC.

#### *Maximum aantal commissariaten*

De wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen voor het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximum aantal commissariaten bedraagt vijf, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag worden gecombineerd met maximaal twee commissariaten bij grote ondernemingen, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. Alle leden van de RvC en de directeur-bestuurder voldoen aan deze bepaling.

#### *Informatievoorziening*

De RvC stelt in het bestuursreglement vast hoe en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder de RvC informeert. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Centrada. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich informeren door het management of een externe deskundige.

#### *Meldingsplicht*

Op basis van de Woningwet geldt voor de RvC een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporaties of rechtmatigheidskwesties, moet de RvC dit direct melden aan de Aw. In 2022 heeft dit zich niet voorgedaan.



### *Zelfevaluatie*

De RvC voerde in 2022 een zelfevaluatie uit zonder externe begeleiding. In deze zelfevaluatie is gesproken over:

- Hoe gebruik je de verscheidenheid aan talent in de organisatie en ook in de RvC? Waar vul je elkaar in aan? Het zou in de toekomst mooi zijn om persoonlijkheidsprofielen in te vullen en hier op deze manier meer diepgang in te krijgen.
- Waar zit naast de kerntaken van de RvC (goedkeuring van beleid, werkgeverschap, klankbord) ook de ruimte om de koers vorm te geven? Waar zit de maatschappelijke meerwaarde?
- De bestuurder bestuurt de organisatie, maar hoe geef je vorm aan de input van de RvC op lange termijn? Antwoord daarop is dat in de jaarlijkse heisessies meegedacht kan worden over de uitdagingen van de langere termijn (2-10 jaar) en hoe dat de koers van Centrada beïnvloedt. Ook komt eens in de 4-5 jaar ieder beleidsthema in facetbeleid terug en dat geldt ook voor het ondernemingsplan voor de koers van Centrada als geheel. In plaats van een kant en klaar stuk op te leveren, wordt in het proces tot visievorming de RvC aan de voorkant al betrokken om visie en input te leveren. Dat geldt ook voor andere stakeholders, zoals HVOB, OR en maatschappelijke partners in de stad. Daarnaast is het voor de RvC altijd mogelijk - en dat is ook in de afgelopen jaren gebeurd - om specifieke thema's te agenderen, die met meer diepgang besproken worden.
- Toegevoegde waarde van de RvC zit ook in het bieden van een combinatie van deskundigheid en verwondering.

### *Permanente educatie*

Alle leden van de RvC voldeden aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW.

### *Bezoldiging*

De totale bezoldiging van de RvC bedroeg € 94.120 (2021: € 78.435). Voor de individuele bezoldiging wordt verwezen naar de tabellen aan het eind van dit verslag.

De bezoldiging van commissarissen bij Centrada vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT wordt voorgeschreven. De bezoldiging van alle commissarissen blijft dan ook ruim onder de gestelde WNT-normen.

## 6.6 Tot slot

### *Dankwoord*

De RvC had in 2022 naast haar reguliere vergaderingen contact met diverse stakeholders en teams van Centrada. Formele overleggen met de huurdersvereniging (HVOB), de Ondernemingsraad en de geschillencommissie. Maar ook informele ontmoetingen en contacten bij diverse bijeenkomsten georganiseerd door Centrada voor medewerkers of huurders bijvoorbeeld in het kader van een oplevering van een complex. Ook ging een delegatie naar de jaarlijkse ontmoeting van leden van RvC's in Flevoland. In 2022 was dit in Almere op het Floriadeterrein.

In september 2022 nam de RvC ruim de tijd om tijdens een heidag het functioneren van de RvC te evalueren en om de rol van Centrada in Lelystad te beschouwen.

Uit deze evaluatie kwam naar voren dat de samenwerking en samenstelling van de RvC goed is. Er is sprake van een inhoudelijk gedegen en een zeer betrokken raad. Over de rol van Centrada is tijdens deze sessie de ruimte genomen om "groot" te denken. Er is onder andere gesproken over de ontwikkeling van wijken, de energietransitie en de bouwopgave in relatie tot de woningbehoefte. De ideeën die zijn ontstaan, kunnen bijdragen aan de planontwikkeling van Centrada maar zijn niet bedoeld voor directe concrete opvolging in beleid.

Inmiddels kan worden vastgesteld dat de RvC op stoom is en betrokken, gemotiveerd en “rolvast” werkt met de bestuurder en met het managementteam van Centrada. De RvC heeft de overtuiging dat Centrada haar rol als woningbouwcorporatie voor de huurders en toekomstige huurders in Lelystad meer dan waar maakt. Met de beschikbaar gestelde middelen hebben de directeur-bestuurder en medewerkers van Centrada de doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid weer gerealiseerd. Het belang van de huurders wordt daarbij altijd voorop gesteld. De HVOB, die een schakel vormt tussen Centrada en de huurders, houdt ons daarin scherp.

De RvC bedankt het bestuur, de managers en alle medewerkers voor hun positieve bijdragen.

#### Slotverklaring

In de vergadering van de RvC op 5 juni 2023 zijn de jaarstukken 2022 en het jaarverslag 2022 van Centrada met de accountant besproken. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant, heeft de RvC op 5 juni 2023 de jaarstukken 2022 en het jaarverslag 2022 vastgesteld. De RvC verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid.

Lelystad, 5 juni 2023

Was getekend:

R.J. Zuidema (voorzitter RvC)

M. Muller (vice voorzitter RvC)

L.M. van der Sluis

A.W. Bijl

A.J.M. Schelwald-Van der Kley

W.J. Bos



## Bestuur

### Samenstelling

Naam	M/V	Leeftijd	Bestuurder sinds	Werkzaam bij Centrada sinds	Duur benoeming
M.K. Visser	V	47	17-8-2015	17-8-2015	1-2-2021 tot 1-2-2025

### Nevenfuncties

Naam	Nevenfuncties
M.K. Visser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid van het Algemeen Bestuur Genootschap Flevo</li> <li>- Voorzitter Flevolandse Patiënten Federatie</li> <li>- Vice-voorzitter CDA Almere</li> <li>- Bestuurslid stichting Staverdens Genootschap</li> </ul>

### Permanente educatie

Bestuurder	2022	2021	2020	Totaal	Norm
M.K. Visser	46,5	76,5	40	163	108

Bestuurder	Opleiding	Organisator	PE-punten
M.K. Visser	Comenius Leiderschap in Complexiteit	Comenius	9,5
	Boardroom Dynamics	Kjenning	7
	Opvang en nazorg na agressie - ingrijpend incident	Kjenning	7
	Data & Digitalisering	Kjenning	7
	Cursus Woningcorporaties Flevoland	AKD Advocaten en Notarissen	2
	10 jaar werken aan wijken- Rotterdam	Kjenning	7
	Uitdagingen en dilemma's in financiële situaties	Kjenning	7
			<b>46,5</b>

## Raad van Commissarissen

### Samenstelling

Naam	M/V	Leeftijd	Functie in RvC	Portefeuille	Hoofdfunctie
drs. R. Zuidema	M	54	voorzitter	Politiek, openbaar bestuur, maatschappelijk ondernemerschap	Directeur-bestuurder Zwolse theaters
drs. M. Muller RE RA	M	49	vicevoorzitter	Financiën, vastgoed, zorg, sociaal domein	Group director Reporting & Control Mirage Retail Group
mr. L.M. van der Sluis	V	67	lid	Juridische zaken en communicatie	Advocaat Berculo advocaten
A.W. Bijl	M	60	lid	Volkshuisvesting, maatschappij, leefbaarheid, wijkontwikkeling en duurzaamheid	Consultant bij adviesbureau Over Morgen
drs. A.J.M. Schelwald - van der Kley	V	59	lid	Governance, politiek, duurzaamheid, openbaar bestuur en regionale binding	Directeur-eigenaar en consultant Schelwald-van der Kley Beheer BV/ Envision-S
drs. W.J. Bos RO	M	56	lid	Financiën, bedrijfs- en organisatiekunde, HRM, maatschappij en regionale binding	Partner Galan Groep

### Nevenfuncties

Naam	Nevenfuncties
R. Zuidema	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur-bestuurder Zwolse theaters</li> <li>- Voorzitter Raad van Toezicht Ut Huus</li> <li>- Lid Raad van Toezicht Lucas onderwijs Den Haag</li> <li>- Voorzitter Economic Board Regio Zwolle</li> <li>- Interim bestuurder museum de Fundatie</li> </ul>
M. Muller	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vice voorzitter Raad van Toezicht VIGO</li> <li>- Voorzitter Raad van Commissarissen National Academic Verzekeringen NV</li> <li>- Vice voorzitter Raad van Toezicht Trajectum</li> </ul>
L.M. van der Sluis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vice voorzitter Raad van Commissarissen Woningbouwvereniging RKWB Zeist</li> <li>- Voorzitter Raad van Toezicht Amerpoort</li> </ul>
A.W. Bijl	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzitter Bestuur stichting Fabriikaat</li> </ul>
A.J.M. Schelwald - van der Kley	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid Raad van Toezicht Flevolandschap</li> <li>- Docent Neurobiologie CAM-Instituut</li> <li>- Oprichter DIAITA Uitgeverij en Academy</li> </ul>
W.J. Bos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid Raad van Toezicht Stichting De Kubus – Centrum voor Kunst &amp; Cultuur - Lelystad</li> <li>- Bestuurslid Nationaal Netwerk Risicomanagement</li> </ul>

### Rooster van aftreden

Naam	Functie	Eerst benoemd	Herbenoemd	Lopende termijn	Einde zittingstermijn/ aftredend	Maximale duur lidmaatschap RvC tot
R. Zuidema	voorzitter	1 januari 2021		1	1 januari 2025	1 januari 2029
M. Muller	lid	1 oktober 2020		1	1 oktober 2024	1 oktober 2028
L.M. van der Sluis	lid op voordracht HVOB	1 oktober 2015	1 oktober 2019	2	1 oktober 2023	1 oktober 2023
A.W. Bijl	lid op voordracht HVOB	1 juli 2021		1	1 juli 2025	1 juli 2029
A.J.M. Schelwald - van der Kley	lid	1 oktober 2021		1	1 oktober 2025	1 oktober 2029
W.J. Bos	lid op voordracht OR	1 oktober 2021		1	1 oktober 2025	1 oktober 2029

### Permanente educatie

Commissaris	PE-norm 2022	PE-behaald 2022	Overschot/tekort			Toelichting
			2021	voldaan	2022	
R. Zuidema	5	2	4	ja	1	
M. Muller	5	3	5	ja	3	
L.M. van der Sluis	5	6	3	ja	4	
A.W. Bijl	5	3	2	ja	0	
A.J.M. Schelwald - van der Kley	5	5	5	ja	5	
W.J. Bos	5	13	5	ja	5	

## 7 Jaarrekening

### 7.1 Kengetallen

GEGEVENS WONINGBEZIT	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Aantal verhuureenheden (VHE)</b>					
<b>VHE in eigendom</b>					
Zelfstandige woningen in exploitatie	9.276	9.240	8.857	8.652	8.532
Onzelfstandige woningen	18	22	22	22	18
<i>Totaal aantal wooneenheden</i>	<u>9.294</u>	<u>9.262</u>	<u>8.879</u>	<u>8.674</u>	<u>8.550</u>
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	360	360	360	350	350
Winkels/bedrijfspanden (inclusief kantoor, 3x)	12	14	14	14	12
Woonwagens (onzelfstandig)	8	8	8	8	8
Maatschappelijk vastgoed	15	13	11	11	11
Intramuraal/Maatschappelijk vastgoed (*1)	344	344	342	335	327
<i>Totaal aantal overige eenheden</i>	<u>739</u>	<u>739</u>	<u>735</u>	<u>718</u>	<u>708</u>
<b>Aantal VHE in eigendom</b>	<b>10.033</b>	<b>10.001</b>	<b>9.614</b>	<b>9.392</b>	<b>9.258</b>
<b>VHE in beheer</b>					
Woningen in beheer voor derden	-	-	-	105	105
Overige eenheden in beheer voor derden	-	-	-	-	-
<b>Aantal VHE in beheer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>105</b>	<b>105</b>
<b>Aantal VHE in eigendom en beheer</b>	<b>10.033</b>	<b>10.001</b>	<b>9.614</b>	<b>9.497</b>	<b>9.363</b>
<b>Mutaties VHE in eigendom</b>					
Oplevering nieuwbouw	27	389	110	122	-
Terugkoop / Doorverkoop	-	-	-	1	-
Aankoop	9	-	110	-	-
Verkoop	-	-4	-4	-2	-8
Sloop/herbestemming	-	-	-	-	-41
Overige mutaties	-4	2	6	13	-
<b>Saldo mutaties VHE in eigendom</b>	<b>32</b>	<b>387</b>	<b>222</b>	<b>134</b>	<b>-49</b>
<b>Mutaties VHE in beheer</b>					
In beheer	-	-	-	-	-
Uit beheer	-	-	-105	-	-
<b>Saldo mutaties VHE in beheer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-105</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo mutaties VHE in eigendom en beheer</b>	<b>32</b>	<b>387</b>	<b>117</b>	<b>134</b>	<b>-49</b>
<b>Gewogen wegingsfactor conform SBR Wonen</b>	<b>9.767</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 VWS	161	162	163	160	149
Gemiddelde netto-huurprijs	617	602	604	587	588
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>					
Goedkoop < € 442,47 (2021 € 442,47 )	289	400	323	322	497
Betaalbaar € 442,47 tot € 678,67 ( 2021 € 442,47 tot € 678,67)	8.058	8.334	7.493	7.604	7.309
Bereikbaar en duur € 678,67 en hoger ( 2021 € 678,67 en hoger)	947	528	1.063	853	849
<b>Kwaliteit</b>					
Kosten niet-planmatig onderhoud per VHE (*2)	999	905	886	599	675
Kosten planmatig onderhoud per VHE (*2)	1.344	1.001	717	1.768	760
Totaal lasten onderhoud (x € 1.000)	25.197	20.732	17.113	24.117	13.057
<b>Verhuur</b>					
Mutatiegraad woningen	6,12%	6,80%	6,31%	6,35%	6,32%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,61%	0,68%	0,58%	1,00%	1,03%
Huurderving in % jaarhuur	0,37%	0,53%	0,41%	0,69%	0,46%

(\*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)	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Balans (3*)</b>					
<i>Activa</i>					
Materiële vaste activa / vastgoedbeleggingen	163.055	149.958	139.475	128.988	116.958
Financiële vaste activa	-	-	-	-	-
Vlottende activa	2.062	2.727	999	605	3.296
<i>Passiva</i>					
Eigen vermogen	127.084	114.529	104.208	95.536	85.280
Voorzieningen	1.842	1.901	1.971	1.541	1.565
Weerstandsvermogen	128.926	116.431	106.179	97.077	86.845
Langlopende schulden	34.895	33.556	32.164	30.481	30.888
<b>Exploitatie (3*)</b>					
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.464	3.515	3.830	2.904	3.651
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-2	15	13	2	13
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.669	13.575	8.097	11.369	9.385
Netto resultaat overige activiteiten	80	60	51	46	38
Overige organisatiekosten	-337	-803	-349	-304	-126
Leefbaarheid	-168	-157	-141	-129	-98
Saldo financiële baten en lasten	-1.087	-1.154	-1.221	-1.269	-1.340
Exploitatie per woning	13.619	15.052	10.281	12.618	11.522
<b>FINANCIERING</b>					
<b>Leningen, lang</b>					
Schuldrestant per vervaldatum 1 januari	326.568	305.092	277.194	276.508	281.549
Nieuwe leningen	56.600	27.383	33.500	6.000	-
Aflossingen	-44.045	-5.907	-5.602	-5.314	-5.041
Schuldrestant per vervaldatum 31 december	339.123	326.568	305.092	277.194	276.508
Gemiddeld rente leningen	3,04%	3,52%	3,67%	4,23%	4,33%
Gemiddelde looptijd leningen	27	24	25	25	25
<b>Financiële kengetallen</b>					
<b>Ratio</b>					
ICR DAEB	1,02	2,03	2,03	0,54	3,11
ICR niet-DAEB	0,02	2,53	3,06	2,22	4,63
Solvabiliteit DAEB (beleidswaarde)	64,8%	58,0%	50,7%	49,4%	53,2%
Solvabiliteit niet-DAEB (beleidswaarde)	69,4%	59,3%	51,1%	47,7%	40,0%
LTV DAEB (beleidswaarde)	35,6%	41,6%	51,9%	49,3%	44,9%
LTV niet-DAEB (beleidswaarde)	30,7%	43,8%	54,6%	55,1%	62,8%
Dekkingsratio DAEB (marktwaarde)	21,8%	22,5%	23,8%	22,4%	25,0%
Dekkingsratio niet-DAEB (marktwaarde)	17,9%	22,2%	25,3%	32,8%	36,4%
Onderpandratio (marktwaarde)	23,1%	33,9%	41,1%		
<b>PERSONEELSBEZETTING</b>					
Aantal fulltime eenheden	97	93	90	79	76
Werkelijke personeelsbezetting (totaal)	107	103	101	90	88

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

## 7.2 Balans per 31 december (voor resultaatbestemming)

		31-12-2022	31-12-2021
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
	DAEB-vastgoed in exploitatie	1.438.956	1.317.459
	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	144.498	135.323
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.094	1.600
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.301	1.234
	<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.587.849</b>	<b>1.455.616</b>
	<b>Materiële vaste activa</b>		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste exploitatie	3.478	3.771
	<b>Financiële vaste activa</b>		
	Latente belastingvordering	1.230	-
	<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.592.557</b>	<b>1.459.387</b>
<b>Vlottende activa</b>			
	<b>Vorraden</b>		
		32	25
	<b>Vorderingen</b>		
	Huurdebiteuren	150	148
	Overheid	7	1.978
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	15.418	13.073
	Overige vorderingen	24	5
	Overlopende activa	604	617
	<b>Totaal vorderingen</b>	<b>16.203</b>	<b>15.820</b>
	<b>Liquide middelen</b>		
		3.907	10.699
	<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>20.142</b>	<b>26.544</b>
	<b>Totaal activa</b>	<b>1.612.700</b>	<b>1.485.931</b>

		31-12-2022	31-12-2021
<b>Eigen vermogen</b>			
Herwaarderingsreserve		1.006.765	884.499
Overige reserves		107.835	89.114
Resultaat na belastingen van het boekjaar		126.630	140.987
<b>Totaal eigen vermogen</b>	7.10.7	<u>1.241.230</u>	<u>1.114.600</u>
<b>Vorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		7.848	10.214
Voorziening latente belastingverplichting		9.481	8.060
Overige voorzieningen		666	231
<b>Totaal voorzieningen</b>	7.10.8	<u>17.995</u>	<u>18.505</u>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken		332.361	299.123
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.694	1.405
Overige schulden		0	0
<b>Totaal langlopende schulden</b>	7.10.9	<u>334.055</u>	<u>300.528</u>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid		34	-
Schulden aan banken		6.762	27.445
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.206	1.989
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen		2.361	11.623
Overige schulden en overlopende passiva		8.057	11.242
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	7.10.10	<u>19.420</u>	<u>52.299</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u>1.612.700</u>	<u>1.485.931</u>

### 7.3 Winst-en-verliesrekening

		2022	2021
Huuropbrengsten	7.11.1.1	71.731	69.233
Opbrengsten servicecontracten	7.11.1.2	1.558	1.373
Lasten servicecontracten	7.11.1.3	-1.633	-1.402
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.11.1.4	-3.710	-3.756
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.11.1.5	-25.197	-20.732
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.11.1.6	-8.916	-10.508
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>33.833</b>	<b>34.208</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	766
Toegerekende organisatiekosten		-16	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-605
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	7.11.2	<b>-16</b>	<b>145</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-4.421	-2.965
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		118.187	135.024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		204	55
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	7.11.3	<b>113.971</b>	<b>132.114</b>
Opbrengst overige activiteiten		874	684
Kosten overige activiteiten		-94	-96
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	7.11.4	<b>779</b>	<b>588</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	7.11.7	<b>-3.293</b>	<b>-7.816</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	7.11.8	<b>-1.637</b>	<b>-1.525</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		178	52
Rentelasten en soortgelijke kosten		-10.798	-11.278
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	7.11.9	<b>-10.620</b>	<b>-11.226</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>133.017</b>	<b>146.488</b>
Belastingen	7.11.10	-6.387	-5.501
Resultaat deelnemingen			
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>126.630</b>	<b>140.987</b>

## 7.4 Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

	2022	2021
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	71.647	69.284
Vergoedingen	1.557	1.375
Overige bedrijfsontvangsten	546	582
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	55	48
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>73.804</b>	<b>71.288</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	-6	-5
Betalingen aan werknemers	-7.204	-6.737
Onderhoudsuitgaven	-23.135	-16.292
Overige bedrijfsuitgaven	-7.981	-7.844
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-201	-212
Verhuurderheffing	-4.999	-6.954
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-526	-393
Betaalde interest	-11.058	-11.459
Venootschapsbelasting	-19.222	-9.159
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>-74.330</b>	<b>-59.056</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-526</b>	<b>12.232</b>
<b><u>Investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	765
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-	765
<b>Uitgaven</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-11.956	-24.584
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.743	-1.445
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.855	-38
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	-368	-229
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<b>-18.922</b>	<b>-26.297</b>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<b>-18.922</b>	<b>-25.532</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-18.922</b>	<b>-25.532</b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	56.600	22.891
<b>Uitgaven</b>		
Aflossing geborgde leningen	-43.944	-5.907
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>12.656</b>	<b>16.984</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-6.792</b>	<b>3.683</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	10.699	7.016
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.907	10.699

## 7.5 Totaalresultaat

	2022	2021
Resultaat na belastingen	126.630	140.987
Herwaardering materiële vaste activa	-	-
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
<b>Totaalresultaat</b>	<u>126.630</u>	<u>140.987</u>

## 7.6 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

### 7.6.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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.

### 7.6.2 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 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.

### 7.6.3 Groepsverhoudingen

Woonstichting Centrada is geen onderdeel van een groep en heeft zelf ook geen deelnemingen. Wel oefent zij overheersende zeggenschap uit over een aantal verenigingen van eigenaren, waarin Centrada een meerderheid van het stemrecht heeft. Deze verenigingen van eigenaren zijn niet in de jaarrekening verwerkt omdat hun gezamenlijke betekenis is te verwaarlozen op het geheel. Het betreft de volgende verenigingen van eigenaren, met tussen haakjes de bijbehorende straatnamen:

- Combinatiegebouw I (Neringweg)
- Gordiaan Zuid I (Stadhuisstraat)
- Gordiaan Zuid II (Stadhuisstraat, Muntstraat, Neringweg, Florijnstraat)
- Haagwinde (Haagwinde)
- Kamp-Havenkom (Kamp 42, Kamp 43)
- Kreek 127-133 (Kreek)
- Medaillon (De Promesse)
- Schans (Schans 18)
- Stelling (Stelling 12)
- Voorstraat blok 15 (Voorstraat)
- Voorstraat blok 23 (Voorstraat)
- Voorstraat blok 25 (Voorstraat)

#### 7.6.4 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 2022 en de handleiding "toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2022". 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:

	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	43,6%	44,5%
Lasten onderhoudsactiviteiten	24,2%	23,0%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0,0%	0,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,2%
Overige organisatiekosten	20,4%	21,2%
Kosten omtrent leefbaarheid	11,6%	11,2%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

De bepaling van de onderhoudsnorm is in 2022 gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als in 2021. Voor 2022 en 2021 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 € 1.017 (2021: € 984). Het normbedrag voor onderhoudslasten bedraagt € 2.457 (2021: € 2.395). De beleidswaarde wordt vermeld in de toelichting op de balans.

#### 7.6.5 Schattingswijzigingen

Vanaf het boekjaar 2022 worden tijdelijke woningen (flexwoningen) niet langer volgens de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' gewaardeerd, maar volgens de full-versie. Centrada bezit 299 tijdelijke woningen. Deze verhuureenheden hadden ultimo 2021 een marktwaarde van € 26,9 miljoen op basis van de waardering volgens de basisversie. Ultimo 2022 bedroeg deze waarde volgens de full versie € 19,1 miljoen. Het is niet meer mogelijk deze eenheden volgens de basisversie te waarden, zodat niet kan worden bepaald wat de waardering volgens de basisversie ultimo 2022 zou zijn geweest.

Het aandeel van de tijdelijke woningen in de totale marktwaarde is 1,2% (2021: 1,9%). Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat het effect van de schattingswijziging beperkt is.

### 7.6.6 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.

### 7.6.7 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'.



## 7.7 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### 7.7.1 Vastgoedbeleggingen

#### 7.7.1.1 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 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (ultimo 2021: € 752,33). 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 waarden 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 waarden marktwaarde' voor woongelegenheden (met uitzondering van tijdelijke woningen) en parkeergelegenheden en de full-versie voor tijdelijke woningen, 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.

#### **7.7.1.2 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 uitgaven 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.

#### **7.7.1.3 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 wooneenheden) 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 uitpondscenari0 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 76,3% van de maximaal redelijke huur (2021: 75,9%). 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 € 2.457 per VHE (2021: € 2.395).

- 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 € 1.017 per VHE (2021: € 984 per VHE).
- De gemiddelde discontovoet voor doorexpluiten woningen is 5,76% (2021: 5,85%).

De beleidswaarde van bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten 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.

De bepaling van de onderhoudsnorm is in 2022 gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als in 2021. Voor 2022 en 2021 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 waarderen 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.

#### **7.7.1.4 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'.

#### **7.7.1.5 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.

### **7.7.2 Materiële vaste activa**

#### **7.7.2.1 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.



### **7.7.3 Financiële vaste activa**

#### **7.7.3.1 Latente belastingvorderingen**

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,45%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Centrada geldende rente op langlopende leningen (3,31%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

#### **7.7.4 Voorraden**

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

#### **7.7.5 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.

#### **7.7.6 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.

#### **7.7.7 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.

#### **7.7.8 Voorzieningen**

##### **7.7.8.1 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 tijdswaarde 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 tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

#### **7.7.8.2 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-af trek 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 2,45%. De netto rente bestaat uit de voor Centrada geldende rente op langlopende leningen (3,31%) 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.

#### **7.7.8.3 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.

#### **7.7.8.4 Voorziening voor pensioenen**

Centrada heeft een pensioenregeling bij de 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.



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 markrente 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 2022 (en 2021) waren er voor Centrada geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premies.

#### **7.7.8.5 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.

#### **7.7.9 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.

#### **7.7.10 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.



## 7.8 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### 7.8.1 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 2022 bedroeg dit maximumpercentage 2,3%. 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 huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

### 7.8.2 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. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### 7.8.3 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 7.8.16.

### 7.8.4 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 7.8.16.

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'.

### 7.8.5 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. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 7.8.16.

### 7.8.6 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.

## **7.8.7 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **7.8.7.1 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.

### **7.8.7.2 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).

### **7.8.7.3 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.

## **7.8.8 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.

## **7.8.9 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 7.8.16.

## **7.8.10 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 7.8.16.

## **7.8.11 Pensioenlasten**

Voor de grondslagen wordt verwezen naar paragraaf 7.7.7.4. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 7.8.16.

## **7.8.12 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 7.8.16. De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

## **7.8.13 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 7.8.16.

#### 7.8.14 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.

#### 7.8.15 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 belastingschulden 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. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. 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.

#### 7.8.16 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 2022”.

De toegepaste verdeelsleutel is aangepast ten opzichte van die van 2021. De aanpassingen zijn het gevolg van mutaties in de personele bezetting.

De toerekening van indirecte kosten aan activiteiten is als volgt:

	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	35,6%	36,7%
Lasten onderhoudsactiviteiten	24,2%	23,0%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0,0%	0,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,2%
Overige organisatiekosten	28,4%	29,0%
Kosten omtrent leefbaarheid	11,6%	11,2%
	100,0%	100,0%

De verdeelsleutels worden jaarlijks opnieuw beoordeeld.

## 7.9 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.



## 7.10 Toelichting op de balans

### 7.10.1 Vastgoedbeleggingen

#### 7.10.1.1 Vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
1 januari 2022			
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 1 januari</b>	<b>1.317.459</b>	<b>135.323</b>	<b>1.452.782</b>
Mutaties:			
Investeringen - initiële verkrijgingen	1.680	927	2.607
Investeringen - oplevering nieuwbouw	5.312	-	5.312
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	4.056	511	4.567
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties en overnames	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-	-
Effecten vanwege deconsolidaties	-	-	-
Subsidies	-	-	-
Overboekingen van / naar voorraden	-	-	-
Overboeking DAEB naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.243	3.243	-
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-	-	-
Overboeking niet-DAEB naar DAEB-vastgoed in exploitatie	4.109	-4.109	-
Aanpassing marktwaarde	109.584	8.603	118.187
Overige mutaties	-	-	-
Totaal mutaties 2022	121.497	9.175	130.672
31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	535.560	51.052	586.612
Cumulatieve herwaarderingen	913.211	93.554	1.006.765
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-9.815	-107	-9.922
<b>Boekwaarde per 31 december 2022</b>	<b>1.438.956</b>	<b>144.498</b>	<b>1.583.455</b>

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.006,8 miljoen. Deze heeft voor € 913,2 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 93,6 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 woongelegenheden 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					
	2022		2021		
	Uitponden	Doorexpluiten	Uitponden	Doorexpluiten	
Woningen	6,62%	5,76%	6,41%	5,85%	
Parkeren	7,13%	7,13%	6,69%	6,66%	
BOG/MOG/ZOG (harde huren)	n.v.t.	6,21%	n.v.t.	6,21%	
BOG/MOG/ZOG	n.v.t.	7,34%	n.v.t.	7,48%	

Exit Yield					
	2022		2021		
	Uitponden	Doorexpluiten	Uitponden	Doorexpluiten	
Woningen	5,70%	5,59%	4,47%	5,11%	
Parkeren	6,82%	11,71%	6,45%	7,02%	
BOG/MOG/ZOG (harde huren)	n.v.t.	7,75%	n.v.t.	7,69%	
BOG/MOG/ZOG	n.v.t.	8,81%	n.v.t.	8,88%	

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 waardingscomplex	Markthuur		Bijzondere omstandigheden		Disconteringsvoet	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Combinatiegebouw MOG	60.480	57.456	-	-	7,43%	7,46%
Stavorenstraat WZC	265.100	262.100	-	-	6,93%	6,96%
Oostzeestraat MOG	33.288	31.536	-	-	5,43%	5,46%
Ravelijn WZC	789.200	782.800	-	-	6,93%	6,96%
Rode Klif BOG/MOG	80.640	80.640	-	-	8,43%	8,46%
Rode Klif WZC	368.200	364.400	-	-	6,18%	6,21%
Jol WZC	238.400	236.100	-	-	5,43%	5,46%
Overcinge WZC	106.900	105.800	-	-	6,43%	6,46%
Hanzeborg Zorg WZC	854.800	847.600	-	-	5,18%	5,21%
Hanzeborg WZC BOG	321.940	321.940	-	-	6,18%	6,21%
Schouw WZC	364.000	360.200	-	-	6,43%	6,46%
Lubeckstraat WZC	270.400	267.400	-	-	5,93%	5,96%
Zuiderzeelaan BOG	3.510	3.510	-	-	6,18%	6,21%
Hoek van het IJ MOG	23.120	nvt	-	nvt	6,18%	nvt
Lars en Lilly MOG	16.830	16.830	-	-	5,93%	5,96%
Lars en Lilly MGW	1.862.399	nvt	-	nvt	4,43%	nvt

In 2022 (en 2021) 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Combinatiegebouw MOG	100%	100%	3.532	3.341	8,00%	8,00%
Stavorenstraat WZC	100%	100%	21.969	21.563	8,50%	8,50%
Oostzeestraat MOG	100%	100%	2.847	2.812	6,50%	6,50%
Ravelijn WZC	100%	100%	55.043	51.483	9,00%	9,00%
Rode Klif BOG/MOG	100%	100%	9.089	8.976	10,00%	10,00%
Rode Klif WZC	100%	100%	24.588	22.896	7,50%	7,50%
Jol WZC	100%	100%	32.667	30.577	6,00%	6,00%
Overcinge WZC	100%	100%	9.985	9.394	7,00%	7,00%
Hanzeborg Zorg WZC	100%	100%	97.231	92.374	7,25%	7,25%
Hanzeborg WZC BOG	100%	100%	33.319	31.655	7,50%	7,50%
Schouw WZC	100%	100%	21.552	19.956	8,25%	8,25%
Lubeckstraat WZC	100%	100%	24.139	23.748	8,00%	8,00%
Zuiderzeelaan BOG	100%	100%	2.103	104	7,00%	7,00%
Hoek van het IJ MOG	0%	nvt	2.103	nvt	7,00%	nvt
Lars en Lilly MOG	100%	100%	1.489	1.489	10,39%	8,30%
Lars en Lilly MGW	100%	nvt	218.093	nvt	27,24%	nvt

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en zorg vastgoed	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG (exclusief BTW)	6,50	6,00
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG (inclusief BTW)	7,90	7,30
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZORG (inclusief BTW)	10,50	9,70
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG (exclusief BTW)	10,90	10,10
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG (inclusief BTW)	13,20	12,20
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZORG (inclusief BTW)	13,20	12,20
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)	0,13%	0,12%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten MOG (% van de WOZ)	0,13%	0,12%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZORG (% van de WOZ)	0,35%	0,33%
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 (ééngezinswoning of meergezinswoning). 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 € 25 per eenheid (2021: € 30). 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 8.913 (2021: 8.882) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.120 (2021: 1.119) verhuureenheden opgenomen. Dit kan als volgt worden gespecificeerd:

	DAEB		niet-DAEB		Totaal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Woningen	8.537	8.508	757	754	9.294	9.262
MOG	15	13	-	-	15	13
BOG	9	9	3	5	12	14
Woonwagens	8	8	-	-	8	8
Intramuraal (Zorg)	344	344	-	-	344	344
Parkeergelegenheden	-	-	360	360	360	360
Totaal	8.913	8.882	1.120	1.119	10.033	10.001

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van het DAEB-vastgoed in exploitatie is € 1.377,2 miljoen (WOZ per 1-1-2020: € 1.292,2 miljoen). De WOZ-waarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is € 142,6 miljoen (WOZ per 1-1-2020: € 132,1 miljoen).

Verloopoverzicht marktwaarde

	DAEB	niet-DAEB
<b>Marktwaarde 31-12-2021</b>	<b>1.317.459</b>	<b>135.323</b>
<i>Voorraadmutaties</i>		
Verkoop	-101	-36
Nieuwbouw/Aankoop	6.139	634
Classificatiewijzigingen	866	-866
Overige mutaties		
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<u>6.904</u>	<u>-268</u>
<i>Methodische wijzigingen handboek en software</i>		
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in januari	0	-
Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd	-45	-
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	21.035	2.277
Overdrachtskosten	-8.513	-1.021
<i>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</i>	<u>12.478</u>	<u>1.257</u>
<i>Mutatie objectgegevens</i>		
Oppervlakte	-232	6
Vastgoedtype	83	-
Contractuur	15.153	1.807
Leegstand	272	-8
Maximale huur	1.376	-44
Mutatiegraad doorexploiteren	-7.227	-697
WOZ-waarde	64.667	3.061
Erfpacht	0	-
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-68	4
Complexdefinitie en verkooprestricties	-4.890	-9
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>	<u>69.133</u>	<u>4.118</u>
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>		
Markthuur na validatie	5.567	1.114
Disconteringsvoet na validatie	75.277	6.920
<i>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>	<u>80.844</u>	<u>8.034</u>
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>		
Macro-economische parameters	1.677	-399
Liberalisatiegrens	-3.935	-302
Reguliere huurstijging	-14.298	-1.374
Markthuur	95.011	11.421
Historische leegwaardestijging	-54.624	-5.162
Leegwaardestijging	-2.840	-151
Splitsingskosten	-96	-12
Verkoopkosten	1.707	129
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-34.657	-4.330
Beheerkosten	-1.434	-145
Belastingen en verzekeringen	1.097	118
Verhuurderheffing	55.893	4.307
Overige kosten en opbrengsten	-671	-
Disconteringsvoet	-64.579	-8.066
Exit yield	-26.114	-
<i>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>	<u>-47.861</u>	<u>-3.966</u>
<b>Marktwaarde 31-12-2022</b>	<b>1.438.956</b>	<b>144.498</b>

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het vierde kwartaal van 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. Eind maart 2023 is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. In de COROP regio Flevoland was de waardering op basis van de update van het Handboek marktwaardering van 31 maart 2023 circa 9,7% te laag. Wij hebben het specifieke effect voor Centrada berekend en komen uit op 6,1% te laag. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Het effect is verwerkt als onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 80,8 miljoen voor het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 8,0 miljoen voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Dit is zichtbaar in de voorgaande tabel onder de parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek.

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie stijgt met € 121,5 miljoen. Dit wordt voor € 80,8 miljoen veroorzaakt door de hiervoor beschreven validatie van de marktwaarde 2021. De resterende toename van € 40,7 miljoen kent een aantal grote oorzaken. De opgeleverde nieuwbouw en de aankopen laten de marktwaarde met € 6,1 miljoen stijgen. De aanpassingen in de indexatie van de contracturen leiden tot een toename van € 21,0 miljoen. De wijzigingen in de contracturen zelf zorgen voor een toename van € 15,2 miljoen. De stijging van de WOZ-waarde leidt tot een stijging van € 64,7 miljoen. De verhoging van de overdrachtsbelasting zorgt voor een daling van € 8,5 miljoen. De marktontwikkelingen leveren, ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing, een daling van € 47,9 miljoen op.

De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie stijgt met € 9,2 miljoen. Dit wordt voor € 8,0 miljoen veroorzaakt door de hiervoor beschreven validatie van de marktwaarde 2021. De resterende toename van € 1,2 miljoen kent vergelijkbare oorzaken als bij het DAEB-vastgoed.

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.

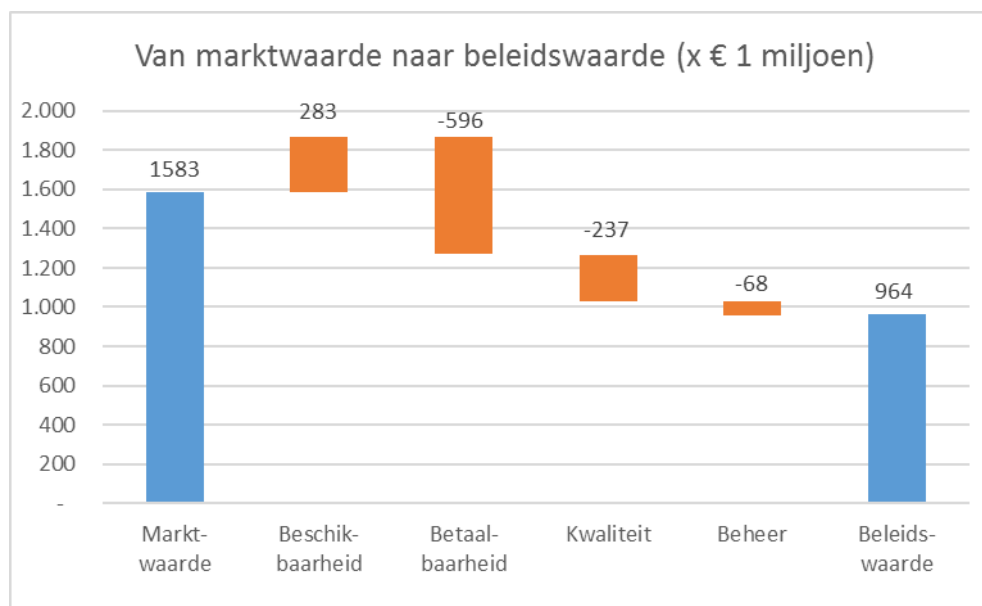
De beleidswaarde van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed in exploitatie is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 880,4 miljoen (2021: € 713,6 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 84,0 miljoen (2021: € 68,4 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 markthuurlaag 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 31-12-2022	1.438.956	144.498
Afslag wegens beschikbaarheid	259.310	23.310
Afslag wegens betaalbaarheid	-542.960	-53.225
Afslag wegens kwaliteit	-211.034	-26.052
Afslag wegens beheer	-63.842	-4.568
Beleidswaarde per 31-12-2022	880.429	83.963

#### 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 woongelegenheden.

Parameter	Gehanteerd in Beleidswaarde	Mogelijke afwijking	Effect op Beleidswaarde
Streefhuur	Conform beleid	+ € 25	+ 52,2 miljoen
Beheernorm	Conform beleid	+ € 100	- /- 31,2 miljoen
Onderhoudsnorm	Conform beleid	+ € 100	- /- 31,2 miljoen
Disconteringsvoet	Conform handboek 2022	+ 0,5%	- /- 93,2 miljoen

### 7.10.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	2022	2021
Verkrijgingsprijzen	1.600	1.600
Cumulatieve herwaarderingen	-	-139
Boekwaarde per 1 januari	1.600	1.461
Mutaties:		
Terugkopen	-	-
Herwaarderingen	494	139
	494	139
Verkrijgingsprijzen	1.600	1.600
Cumulatieve herwaarderingen	494	-
Boekwaarde per 31 december	2.094	1.600

De portefeuille Verkocht onder Voorwaarden omvat 10 woningen. Er zijn in 2022 geen woningen verkocht of teruggekocht conform Verkocht onder Voorwaarden. De WOZ-waarde van het bezit verkocht onder voorwaarden bedraagt per waarde peildatum 1 januari 2022 € 2,7 miljoen (1 januari 2021: € 2,1 miljoen).

### 7.10.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2022	2021
Verkrijgingsprijzen	2.810	23.558
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.576	-2.040
Boekwaarde per 1 januari	1.234	21.518
Mutaties:		
Investerings	13.240	24.166
Desinvesterings	-	-
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-5.929	-44.914
Vrijval waardeveranderingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	543	2.221
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-6.787	-1.757
Saldo	1.067	-20.284
Verkrijgingsprijzen	10.121	2.810
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.820	-1.576
Boekwaarde per 31 december	2.301	1.234

De mutaties in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het bovenstaande schema samengevat. Het vastgoed in ontwikkeling betreft ultimo 2022 de volgende projecten:

- Hanzeborg uitbreiding 40 meergezinswoningen (in uitvoering);
- Hooghe Bomen gebouw B (Coninxpoort) 96 meergezinswoningen (in ontwikkeling);
- Hooghe Bomen gebouw C (Wijdenburg) 29 meergezinswoningen (in uitvoering);
- Hooghe Bomen gebouw D (Espelbach) 43 meergezinswoningen (in uitvoering);
- Hooghe Bomen gebouw E (Uchtman) 42 meergezinswoningen (in ontwikkeling);
- Hooghe Bomen gebouw F (Eeckinge) 29 meergezinswoningen (in uitvoering);
- Hooghe Bomen gebouw G (Claerbergen) 37 meergezinswoningen (in uitvoering).

### 7.10.2 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:

	2022	2021
Verrijingsprijzen	9.064	8.884
Cumulatieve afschrijvingen	-5.293	-4.420
Boekwaarde per 1 januari	3.771	4.465
Mutaties:		
Investerings	360	198
Desinvesteringen (Verrijingsprijs)	-	-18
Afschrijvingen	-653	-891
Desinvesteringen (Afschrijvingen)	-	18
	-293	-693
Verrijingsprijzen	9.424	9.064
Cumulatieve afschrijvingen	-5.946	-5.293
Boekwaarde per 31 december	3.478	3.771

De boekwaarde van het bedrijfspand bedraagt ultimo 2022 € 2,1 miljoen (2021: € 2,2 miljoen). De getaxeerde marktwaarde van het bedrijfspand bedraagt ultimo 2022 € 0,3 miljoen (2021: € 0,3 miljoen). De WOZ-waarde van het bedrijfspand op peildatum 1 januari 2022 is € 1,6 miljoen (1 januari 2021: € 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

### 7.10.3 Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2022	2021
Latentie afschrijving op zonnepanelen	1.230	-
Stand 31 december	1.230	-

#### *Latentie afschrijving op zonnepanelen*

Centrada brengt zonnepanelen aan bij woningen. Commercieel wordt hierop niet afgeschreven en fiscaal wel. Voor het afschrijvingspotentieel is een voorziening gevormd. De gevormde latentie is actief, omdat de fiscale winst door deze afschrijvingen lager uit zal vallen dan de commerciële winst.

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 belastinglatentie.

	Nominale waarde	Contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend	Resterende looptijd
Latentie afschrijving zonnepanelen	1.501	1.230	88	1.142	19 jaar
Stand per 31 december 2022	1.501	1.230	88	1.142	

#### 7.10.4 Voorraden

	2022	2021
Overige voorraden	32	25

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de bedrijfswagens van de vaklieden.

#### 7.10.5 Vorderingen

##### 7.10.5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Huurdebiteuren	442	474
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-291	-326
<i>Totaal huurdebiteuren</i>	150	148

De huurachterstand huurdebiteuren aan het eind van 2022 is 0,62% van de netto jaarhuur (2021: 0,68%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	326	254
Dotatie ten laste van de exploitatie	16	265
Afgeboekte oninbare posten	-51	-194
Boekwaarde per 31 december	291	326

##### 7.10.5.2 Overheid

	2022	2021
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland	-	1.950
Gemeente Lelystad	7	28
<i>Totaal te vorderen overheid</i>	7	1.978

De vordering op de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland uit 2021 is in 2022 verrekend met de betaling van de verhuurderheffing.

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

### 7.10.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
Vennootschapsbelasting	15.418	13.073

De post te vorderen vennootschapsbelasting bestaat uit de volgende bedragen:

- Te vorderen vennootschapsbelasting 2021: € 1.546
- Te vorderen vennootschapsbelasting 2022: € 2.772
- Te vorderen vennootschapsbelasting 2018-2022 € 11.100 (onzekere vordering).

De eerste twee bedragen hebben betrekking op verschillen tussen betaalde voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting en de meest recente berekeningen van het te betalen bedrag.

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 als derde bedrag een vordering opgenomen, die voldoet aan de voorschriften voor een onzekere belastingvordering.

De onzekere vordering heeft betrekking op twee onderwerpen. Dit zijn de vorming en vrijval van een voorziening groot onderhoud en de afzonderlijke afschrijving op zonnepanelen. Bij de berekening van de vordering is rekening gehouden met de toepassing van de rente-aftrekbeperking op basis van de ATAD-richtlijn.

### 7.10.5.4 Overige vorderingen

	2022	2021
Overige vorderingen	24	5

### 7.10.5.5 Overlopende activa

	2022	2021
Vooruitbetaalde kosten	402	387
Voorschot honorarium Deurwaarder.com	188	198
Overige	15	32
<i>Totaal overlopende activa</i>	604	617

### 7.10.6 Liquide middelen

	2022	2021
Kas	1	1
Rekening-courant banken	3.906	10.697
Deposito's	-	1
<i>Totaal liquide middelen</i>	3.907	10.699

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

### 7.10.7 Eigen Vermogen

	2022	2021
Overige reserves	107.835	89.114
Herwaarderingsreserve	1.006.765	884.499
Resultaat na belasting van het boekjaar	126.630	140.987
<i>Eigen vermogen</i>	<u>1.241.230</u>	<u>1.114.600</u>

#### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 9 mei 2022. De vergadering van de Raad van Commissarissen heeft het resultaat over 2021 toegevoegd aan de overige reserves, conform het daartoe gedane voorstel.

#### Voorstel resultaatbestemming 2022

Het bestuur stelt de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2022 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 1-1-2022	798.671	85.828	884.499
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-	-
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	124.345	10.441	134.786
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-10.789	-1.731	-12.520
Herclassificaties	984	-984	-
Overige mutaties	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>913.211</u>	<u>93.554</u>	<u>1.006.765</u>

Per 31 december 2022 is € 1.006,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2021: € 884,5 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 619,1 miljoen (2021: € 670,7 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

	2022	2021
Stand 1 januari	89.114	130.912
Resultaat van het voorgaande jaar	140.987	91.433
Realisatie uit herwaardering	-122.266	-133.231
Stand 31 december	107.835	89.114

## 7.10.8 Voorzieningen

### 7.10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
Stand 1 januari	10.214	9.005
Vrijval	-622	-504
Dotaties	5.141	3.469
Onttrekkingen	-6.885	-1.757
Saldo	-2.366	1.209
Stand 31 december	7.848	10.214

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en op investeringen in bestaand vastgoed in exploitatie.

De voorziening voor vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op enkele projecten in het gebied Hooghe Bomen, te weten gebouw B (96 meergezinswoningen), gebouw C (29 meergezinswoningen), gebouw D (43 meergezinswoningen) en gebouw E (42 meergezinswoningen). De marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is bepaald op basis van de basisvariant conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De voorziening voor investeringen in bestaand vastgoed heeft betrekking op projecten in de Damrif/ Kustrif (vloerisolatie), Kempenaar Oost (zonnepanelen) en 9 verspreide eenheden (inbouwapparatuur).

### 7.10.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	8.060	9.371
Dotaties	1.449	-940
Onttrekkingen	-28	-371
Stand 31 december	9.481	8.060

De specificatie van deze post is als volgt:

	2022	2021
Latentie niet aftrekbare rente (ATAD)	-	-1.083
Latentie agio Vestia lening	-	-572
Latentie disagio leningen	315	343
Latentie voorziening groot onderhoud	9.166	9.372
Stand 31 december	9.481	8.060

De latente belastingverplichtingen zijn in 2022 in de balans niet gesaldeerd met de latente belastingvorderingen. Dit was in 2021 wel het geval.

	Nominale waarde	Contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend	Resterende looptijd
Latentie disagio leningen	351	315	39	277	9 jaar
Latentie voorziening groot onderhoud	12.467	9.166	805	8.361	45 jaar
Stand per 31 december 2022	12.818	9.481	843	8.638	

Van de voorziening wordt een bedrag van € 843.000 (2021: € 106.000) 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 (3,31%) gecorrigeerd met het effect van het tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8%. De disconteringsvoet bedraagt 2,45% (2021: 2,66%). De latenties zijn tegen contante waarde gewaardeerd.

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

De gemiste rente-aftrek kan in de komende 10 jaar niet worden gecompenseerd. Er wordt daarom geen latentie gevormd. De actieve latentie die ultimo 2021 bestond is in 2022 vrijgevallen ten laste van het resultaat.

#### *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. De gevormde latentie is in 2022 afgewikkeld.

#### *Latentie disagio leningen*

De waardering van de leningportefeuille op de fiscale openingsbalans van 2008 wijkt af van die op de commerciële openingsbalans. 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 € 1.361.000 (2021: € 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 viel de oude voorziening groot onderhoud in de aangifte volledig vrij. Centrada brengt in bezwaar in dat de voorziening groot onderhoud mag vrijvallen conform de jaren waarvoor zij is opgebouwd. De omvang van de voorziening groot onderhoud bedraagt € 48.325.000 (2021: € 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.

#### **7.10.7.2.1 Niet in latenties opgenomen tijdelijke waarderingsverschillen**

Voor een aantal tijdelijke waarderingsverschillen is geen latentie gevormd. Dit wordt hieronder toegelicht.

##### *Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de 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 € 487.000).

Voor de overige activa ten dienste van de exploitatie mag zowel commercieel als fiscaal tot nihil afgeschreven worden, waarbij de fiscale afschrijvingstermijnen in bepaalde gevallen langer zijn. Zowel commercieel als fiscaal is het afschrijvingspotentieel gelijk aan de boekwaarde. Omdat de fiscale boekwaarde hoger is, is het fiscale afschrijvingspotentieel groter (verschil van € 55.000).

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. De hoogte van dit verschil is echter dusdanig gering, dat is afgezien van waardering in de jaarrekening.

##### *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 € 152.736.000. Door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling tendeeft 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. De nominale waarde van de latentie is € 4.242.000. 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.

### 7.10.8.3 Overige voorzieningen

	2022	2021
Stand 1 januari	231	42
Dotatie	437	222
Onttrekkingen	-2	-33
<i>Totaal overige voorzieningen per 31 december</i>	<u>666</u>	<u>231</u>

De overige voorzieningen hebben voor € 659.000 betrekking op de verplaatsingskosten van tijdelijke woningen. De resterende looptijd is dertien jaar.

Het restant van de voorziening, ter grootte van € 7.000, heeft betrekking op een reservering voor de vervanging van de inventaris in een gemeenschappelijke ruimte in een complex. De verwachte looptijd is één jaar.

### 7.10.9 Langlopende schulden

#### 7.10.9.1 Schulden aan banken

	Leningen banken
<i>Stand per 1 januari</i>	
Nominale waarde	388.529
Agio	4.491
Herziening nominale waarde ultimo 2021	4.000
Cumulatieve aflossingen	-66.453
Herziening cumulatieve aflossingen ultimo 2021	<u>-4.000</u>
Schuldrestant per vervaldatum	326.567
Kortlopende schulden	<u>-27.445</u>
Schuldrestant op balansdatum	<u>299.122</u>
<i>Mutaties</i>	
Opgenomen leningen	56.600
Geheel afgeloste leningen	-37.600
Reguliere aflossing	-6.445
Vrijval agio	<u>-101</u>
<i>Mutatie vervaldatum</i>	<u>12.555</u>
<i>Stand per 31 december</i>	
Nominale waarde	411.529
Agio	4.491
Cumulatieve aflossingen	-76.797
Cumulatieve vrijval agio	<u>-101</u>
Schuldrestant per vervaldatum	339.123
Aflossingsverplichting 2023	<u>-6.762</u>
Schuldrestant op balansdatum	<u>332.361</u>

#### *Marktwaarde*

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2022 € 332,8 miljoen (2021: € 447,2 miljoen). Hierbij zijn de kasstromen van de individuele leningen contant gemaakt tegen de IRS-curve van 30 december 2022. De basisrenteleningen zijn bij de eerstvolgende spreadherziening doorgerekend met 0 basispunten voor de liquiditeitsopslag.

#### Agio uit leningruil Vestia

Centrada heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Het agio, zijnde het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2022: 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

#### 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	229.123	< 1 jaar (kortlopend)	-
< 0%	20.000	van 1 tot 3 maanden	24.400	van 1 tot 5 jaar	32.000
0% - 1%	35.999	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 5 tot 10 jaar	72.809
1% - 2%	57.405	van 1 tot 5 jaar	16.200	van 10 tot 15 jaar	-
2% - 3%	46.300	van 5 tot 10 jaar	69.400	van 15 tot 20 jaar	17.724
3% - 4%	39.300	> 10 jaar	-	> 20 jaar	216.590
4% - 5%	24.281				
5% - 6%	79.505				
> 6%	26.333				
	339.123		339.123		339.123

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

	2022	2021
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.066	1.066
Waardevermeerderingen/verminderingen	339	256
Boekwaarde per 1 januari	1.405	1.321
Mutaties:		
Verkochte woningen	-	-
Teruggekochte woningen	-	-
Opwaarderingen	289	84
Afwaarderingen	-	-
	289	84
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.066	1.066
Waardevermeerderingen/verminderingen	629	339
Boekwaarde per 31 december	1.694	1.405

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.

## 7.10.10 Kortlopende schulden

### 7.10.10.1 Schulden aan overheid

	2022	2021
Gemeente Lelystad	34	-

### 7.10.10.2 Schulden aan banken

	2022	2021
Banken	6.762	27.445

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden.

### 7.10.10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	2022	2021
Leveranciers en handelskredieten	2.206	1.989

### 7.10.10.4 Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2022	2021
Omzetbelasting	2.361	855
Vennootschapsbelasting	-	10.682
Loonheffingen	-	-
Pensioenen	-	86
Sociale premies	-	-
<i>Totaal schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen</i>	<u>2.361</u>	<u>11.623</u>

De loonheffingen, pensioenpremies en sociale premies zijn in het boekjaar volledig betaald.

### 7.10.10.5 Overlopende passiva

	2022	2021
Niet vervallen rente geldleningen	4.905	5.217
Nog te ontvangen facturen	981	3.791
Vooruitontvangen huren	1.040	1.240
Vooruitontvangen bijdrage exploitatie	400	437
Nog te betalen afrekeningen servicekosten	175	87
Reservering vakantiedagen en overuren	236	237
Nog te ontvangen facturen eigen risico verzekeringen	320	233
Overig	-	-
<i>Totaal overlopende passiva</i>	<u>8.057</u>	<u>11.242</u>

## 7.10.11 Financiële instrumenten

### 7.10.11.1 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.

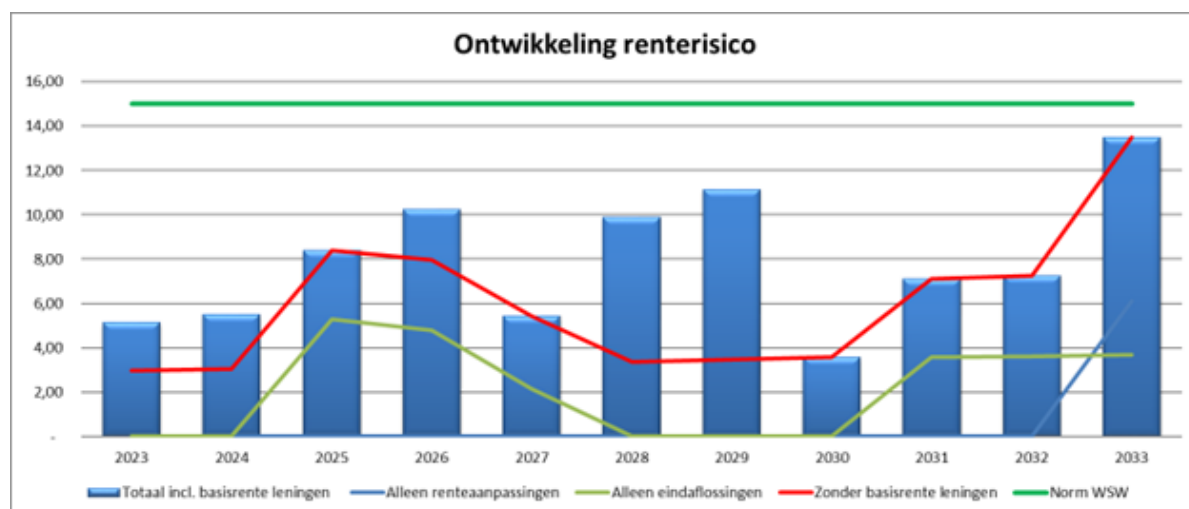
### 7.10.11.2 Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van Centrada 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 € 329 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.



### 7.10.11.3 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 (2021: € 2 miljoen), waarmee onverwachte liquiditeitschommelingen kunnen worden opgevangen. Van deze faciliteit is in 2022 en 2021 geen gebruik gemaakt.

#### **7.10.11.4 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 kredietwaardigheidseisen.

### **7.10.12 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen**

#### **7.10.12.1 WSW obligoverplichting**

Centrada heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2022 heeft een hoofdsom van € 8.309.000 (2021: € 7.868.000), hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 (2021:17) 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.

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

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen tot een bedrag van € 42.191.000 aangegaan ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling en in exploitatie. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling binnen 1 jaar na balansdatum.

#### **7.10.12.3 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 € 6.328.000 (prijsspeil 2036). Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in 2036. Voor deze verplichting wordt een voorziening gevormd, waaraan jaarlijks wordt gedoteerd. De omvang van deze voorziening bedraagt € 659.000.

#### **7.10.12.4 Aangegane verplichtingen aankoop grond**

Er is een reserveringsovereenkomst voor de aankoop van grond op de locaties Wonen bij Lars en Wonen bij Lily. Deze grond is nu nog eigendom van de gemeente Lelystad. De grond zal door Centrada worden afgenomen nadat de bestemming hiervan is aangepast. De koopsom is bepaald op € 2.105.000 exclusief BTW en exclusief een bedrag van € 180.000 voor BTW compensatie.

#### **7.10.13 Gebeurtenissen na balansdatum**

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



## 7.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### 7.11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 7.11.1.1 Huuropbrengsten

	2022	2021
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	65.151	62.695
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	472	460
	<u>65.623</u>	<u>63.154</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	282	310
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-40	32
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>65.381</u>	<u>62.812</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	6.052	6.142
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	319	304
	<u>6.372</u>	<u>6.446</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	29	28
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-8	-2
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>6.351</u>	<u>6.421</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>71.731</u>	<u>69.233</u>

De huuropbrengsten zijn met € 2,5 miljoen gestegen. De in 2021 en 2022 opgeleverde nieuwbouwwoningen leiden tot een stijging van € 1,4 miljoen. De collectieve jaarlijkse huurverhoging zorgt voor een stijging van € 0,8 miljoen en door huurharmonisaties zijn de opbrengsten met € 0,3 miljoen gestegen.

#### 7.11.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	1.584	1.393
Af: vergoedingsderiving	26	20
Totaal vergoedingen	<u>1.558</u>	<u>1.373</u>

#### 7.11.1.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>1.633</u>	<u>1.402</u>

#### 7.11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	2.475	2.361
Toegerekende overige organisatiekosten	700	790
Toegerekende afschrijvingen	232	327
Overig	303	279
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>3.710</u>	<u>3.756</u>

Van de indirecte kosten wordt 35,6% (2021: 36,7%) toegerekend aan lasten verhuur en beheeractiviteiten, te weten € 3,4 miljoen (2021: 3,5 miljoen). De post overig ter grootte van € 0,3 miljoen bestaat uit de bijdrage aan de VvE's.

### 7.11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Onderhoudslasten (niet Cyclisch)	21.821	17.568
Onderhoudslasten (Cyclisch)	1.056	984
Toegerekende personeelskosten	1.685	1.479
Toegerekende overige organisatiekosten	477	495
Toegerekende afschrijvingen	158	205
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	25.197	20.732

Van de indirecte kosten wordt 24,2% (2021: 23,0%) verdeeld naar lasten onderhoudsactiviteiten, te weten € 2,3 miljoen (2021: € 2,2 miljoen).

De onderhoudslasten zijn met € 4,5 miljoen gestegen. Dit wordt voor € 3,4 miljoen veroorzaakt door planmatig onderhoud. In 2022 zijn meer projectmatige werkzaamheden uitgevoerd dan in 2021. Het mutatieonderhoud is gelijk gebleven. Het klachtenonderhoud is met € 1,0 miljoen gestegen. De doorbelasting voor indirecte kosten is gestegen met € 0,1 miljoen.

	2022	2021
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB- vastgoed in exploitatie	22.271	18.605
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	2.926	2.127
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	25.197	20.732

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

	2022	2021
Planmatig onderhoud	11.387	8.466
Mutatieonderhoud	5.613	5.879
Klachtenonderhoud	3.163	2.283
Toegerekende personeelskosten	1.531	1.342
Toegerekende overige organisatiekosten	433	449
Toegerekende afschrijvingen	144	186
Totaal onderhoudslasten DAEB	22.271	18.605

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

	2022	2021
Planmatig onderhoud	1.736	1.281
Mutatieonderhoud	661	426
Klachtenonderhoud	317	217
Toegerekende personeelskosten	154	138
Toegerekende overige organisatiekosten	44	46
Toegerekende afschrijvingen	14	19
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB	2.926	2.127

### 7.11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Verhuurderheffing	4.999	6.954
Belastingen exploitatie	2.890	2.619
Verzekeringen	659	689
Contributie Aedes	64	61
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	18	39
Juridische kosten	65	52
Overige directe kosten	222	94
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.916	10.508

### 7.11.2 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:

	2022	2021
Verkoop opbrengst	-	766
Af: verkoopkosten	-	0
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	605
Af: toegerekende organisatiekosten	16	16
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-16	145

Er zijn geen woningen verkocht (2021: 4 woningen). De gemiddelde verkoopopbrengst per woning is € nihil (2021: € 191.500).

Van de indirecte kosten wordt 0,2% (2021: 0,2%) verdeeld naar verkoop vastgoedportefeuille.

### 7.11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 7.11.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Waardeverminderingen projecten in ontwikkeling en uitvoering	-4.994	-3.075
Terugname waardeverminderingen projecten in ontwikkeling	622	504
Waardeverminderingen opgeleverde projecten	-49	-394
Totaal	-4.421	-2.965

De waardeverminderingen projecten in ontwikkeling en uitvoering hebben betrekking op de herberekeningen van de onrendabele investeringen in verschillende projecten. Dit zijn de uitbreiding met 40 meergezinswoningen in de Hanzeborg en de gebouwen B, E, F en G in Hooghe Bomen (204 meergezinswoningen). Het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde is toegenomen.

Daarnaast hebben ze betrekking op projecten in de Damrif/Kustrif (vloerisolatie), Kempenaar Oost (zonnepanelen) en 9 diverse eenheden (inbouwapparatuur).

De terugname van waardeverminderingen voor projecten in ontwikkeling komt voort uit de herberekening van de marktwaarde van de projecten gebouw C en D in Hooghe Bomen (72 meergezinswoningen). De verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde is afgenomen.

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 gebouw A (27 meergezinswoningen) in Hooghe Bomen (-/- € 147.000). Tevens is op deze regel de vrijval van de cumulatieve waardevermindering gepresenteerd die ultimo 2021 was geboekt voor het totale project Hooghe Bomen. In 2022 zijn de bijbehorende kosten

verdeeld over de verschillende gebouwen in dit project, waardoor de oorspronkelijke waardevermindering vrijvalt (€ 98.000).

### 7.11.3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

	2022	2021
Toename marktwaarde	120.373	121.251
Afname marktwaarde	-10.789	-53
Totaal	109.584	121.198

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

	2022	2021
Toename marktwaarde	10.334	14.655
Afname marktwaarde	-1.731	-828
Totaal	8.603	13.826

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

### 7.11.3.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2022	2021
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	494	139
Afname marktwaarde	-	-
Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-289	-84
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	204	55

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.

### 7.11.4 Netto resultaat overige activiteiten

De opbrengsten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Administratievergoeding	372	348
Bijdrage gemeente Lelystad aan complex Hanzeborg	59	58
Overige baten	442	278
Totale opbrengsten overige activiteiten	874	684

De kosten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	94	96
Totale kosten overige activiteiten	94	96

### 7.11.5 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2022	2021
Bedrijfsgebouw	212	215
Inventaris	62	97
Vervoersmiddelen	57	50
Automatisering	323	530
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	653	891

### 7.11.6 Lonen en salarissen

	2022	2021
Salarissen	5.370	4.943
Overige personeelskosten incl. Inleenkrachten	673	787
Dekking uren eigen dienst	-661	-650
Totaal lonen en salarissen	5.382	5.079
Sociale lasten	862	760
Pensioenlasten	703	628
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	1.565	1.388
Totaal personeelskosten	6.947	6.467

Ultimo 2022 waren 107 werknemers in dienst (2021: 103), het aantal fulltime equivalenten bedroeg 97,44 (2021: 93,25). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	Ultimo 2022		Ultimo 2021	
	mdw	fte	mdw	fte
Directie	1	1,00	1	1,00
Wonen	34	32,53	33	30,97
Vastgoed	41	36,79	39	35,24
Financiën & Informatisering	16	13,86	14	11,97
Bestuurssecretariaat	1	1,00	1	1,00
Facilitaire Dienstverlening	4	3,17	4	3,17
Business Controlling	2	1,75	2	1,67
Strategie & Communicatie	6	5,67	7	6,56
P&O	2	1,68	2	1,68
Totaal	107	97,44	103	93,25

#### 7.11.6.1 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 2022 129,0% (2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (2021: 118,8%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers is een toeslag verleend van 2,38%.

#### 7.11.7 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Kosten uit hoofde van treasury	16	16
Bestuurs- en toezichtskosten	95	80
Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	154	144
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	45	24
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	4.491
Obligoheffing	156	189
Toegerekende kosten uit hoofde van personeel en organisatie	2.354	2.289
Toegerekende organisatiekosten	474	583
Totaal overige organisatiekosten	3.293	7.816

Van de indirecte kosten wordt 28,4% (2021: 29,0%) verdeeld naar overige organisatiekosten.

#### Honoraria accountantsorganisatie

2022	Deloitte Accountants	Overig Deloitte netwerk	Totaal netwerk
Controle jaarrekening 2021	-	-	-
Controle jaarrekening 2022	112.430	-	112.430
Andere controle opdrachten	14.440	-	14.440
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	126.870	-	126.870

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

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.

### 7.11.8 Leefbaarheid

	2022	2021
Leefbaarheid (niet cyclisch)	376	303
Leefbaarheid (cyclisch)	148	164
Toegerekende organisatiekosten	1.113	1.059
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>1.637</b>	<b>1.525</b>
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	1.521	1.412
Leefbaarheid Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	116	113
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>1.637</b>	<b>1.525</b>

Van de indirecte kosten wordt 11,6% (2021: 11,2%) verdeeld naar leefbaarheid.

### 7.11.9 Saldo financiële baten en lasten

	2022	2021
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	178	52
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen banken	-10.565	-11.035
- Borgstellingsvergoeding	-73	-67
- Overige rentelasten	-161	-176
	<b>-10.620</b>	<b>-11.226</b>

### 7.11.10 Belastingen

De belastinglast bestaat uit de volgende componenten:

	2022	2021
Acute belastingen boekjaar - volgens aangifte	-5.697	-18.479
Acute belastingen boekjaar - onzekere positie	-1.973	13.073
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	1.475	-1.406
Mutatie latente belastingen	-191	1.311
<b>Totaal</b>	<b>-6.387</b>	<b>-5.501</b>

De effectieve belastingdruk, de belastinglast gedeeld door het resultaat voor belastingen in de jaarrekening, bedraagt 4,4% (2021: 3,8%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 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.

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 twee onderwerpen. Dit zijn de vorming en vrijval van een voorziening groot onderhoud en de afzonderlijke afschrijving op zonnepanelen. Bij de bepaling van de hoogte van de vordering is rekening gehouden met de toepassing van de rente-afgrekperking op basis van de ATAD-richtlijn.

De hierna weergegeven aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat heeft betrekking op de in te dienen aangifte vennootschapsbelasting 2022.

#### 7.11.10.1 Aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat

	Commercieel 2022	Afwijkingen 2022	Fiscaal 2022
Huuropbrengsten	71.731	-	71.731
Opbrengsten servicecontracten	1.558	-	1.558
Lasten servicecontracten	-1.633	-	-1.633
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.710	-	-3.710
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.197	-	-25.197
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.916	-475	-9.391
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<u>33.833</u>	<u>-475</u>	<u>33.358</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-16	-	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<u>-16</u>	<u>-</u>	<u>-16</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.421	4.421	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	118.187	-118.187	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	204	-204	-
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<u>113.971</u>	<u>-113.971</u>	<u>-</u>
Opbrengst overige activiteiten	874	-	874
Kosten overige activiteiten	-94	-	-94
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<u>779</u>	<u>-</u>	<u>779</u>
<i>Overige organisatiekosten</i>	<u>-3.293</u>	<u>-2.246</u>	<u>-5.539</u>
<i>Leefbaarheid</i>	<u>-1.637</u>	<u>-</u>	<u>-1.637</u>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-	-
Vrijval Agio/ disagio op leningen	-	151	151
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	178	900	1.078
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.798	4.850	-5.948
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<u>-10.620</u>	<u>5.901</u>	<u>-4.719</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>133.017</b>	<b>-110.790</b>	<b>22.227</b>
Belastingen mutatie latenties	-191	191	-
Belastingen mutatie onzekere belastingvordering	-1.973	1.973	-
Belastingen nagekomen lasten eerdere jaren	1.475	-1.475	-
<i>Resultaat na belastingen</i>	<u>132.327</u>	<u>-110.100</u>	<u>22.227</u>
Investeringsregelingen			-
Niet aftrekbare kosten			20
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve			-
<b>Belastbaar bedrag</b>			<u><u>22.247</u></u>
Vennootschapsbelasting over 2022	-5.697		
<i>Netto resultaat na belastingen</i>	<u><u>126.630</u></u>		

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

*Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

Fiscaal gelden andere afschrijvingsregels dan commercieel.

*Overige waardeveranderingen en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Deze worden fiscaal niet gevolgd.

*Overige organisatiekosten*

Het agio op de Vestia-lening kwam in de commerciële jaarrekening volledig ten laste van het jaar 2021. Fiscaal komt het agio in twee jaar in aftrek, 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.

*Andere rentebaten*

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

*Rentelasten en soortgelijke kosten*

Een deel van de rentelasten kan niet in aftrek worden genomen als gevolg van de ATAD-richtlijnen.

*Niet aftrekbare kosten*

Een deel van de personeelskosten kan niet ten laste van het fiscaal resultaat worden gebracht.

#### **7.11.10.2 Stand van zaken ten aanzien van de aanslagen vennootschapsbelasting**

Jaar	Belastbare winst voor verliesverrekening (*€ 1.000)	Status
< 2017	-32.058	Definitieve aanslag
2018	65.261	Definitieve aanslag, bezwaar in behandeling
2019	33.954	Definitieve aanslag, bezwaar in behandeling
2020	34.554	Voorlopige aanslag
2021	67.824	Aangifte in concept, voorlopige aanslag voldaan
2022	22.247	Fiscale positie, voorlopige aanslag voldaan

De bedragen in bovenstaande tabel zijn ontleend aan de ingediende en nog in te dienen aangiften vennootschapsbelasting. De inzichten die Centrada in bezwaar tegen de aanslag inbrengt, zijn hierin niet verwerkt.

## 7.12 Toelichting op onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

### 7.12.1 Toelichting op kasstromen

Er zijn geen verschillen in de wijze van verwerking tussen de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht.

### 7.12.2 Samenstelling geldmiddelen

	2022	2021
Kas	1	1
Rekening-courant banken	3.906	10.697
Deposito's	-	1
Kruisposten	-	-
<i>Totaal liquide middelen</i>	<u>3.907</u>	<u>10.699</u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.



## 7.13 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

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

De WNT is van toepassing op Centrada. Het voor Centrada toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000 (2021: € 175.000) op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

	2022	2021
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	143.036	132.944
Beloningen betaalbaar op termijn	18.376	17.930
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>161.412</b>	<b>150.874</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	175.000
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	P.M. Huisman	M. Muller	E.S. Rijnders
Funcatiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	21.720		14.480	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>21.720</b>	<b>-</b>	<b>14.480</b>	<b>-</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.150		18.100	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.		n.v.t.	
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	20250	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	26250	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.

Naam	L.M. van der Sluis	A.W. Bijl	W. Bos	A.J.M. Schelwald
Funcctiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.480	14.480	14.480	14.480
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.100	18.100	18.100	18.100
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 2021	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	1/10 - 31/12	1-/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.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2022 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.

## 7.14 Splitsing DAEB en niet-DAEB

Ultimo 2022 heeft Centrada 10.033 eenheden in exploitatie. Die zijn als volgt onder te verdelen:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woningen	8.537	757	9.294
MOG	15	-	15
BOG	9	3	12
Woonwagens	8	-	8
Intramuraal (Zorg)	344	-	344
Parkeergelegenheden	-	360	360
Totaal	8.913	1.120	10.033

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 90,9% (2021: 90,7%) en niet-DAEB 9,1 % (2021: 9,3%). Deze verdeelsleutel is gebaseerd op een gewogen gemiddelde van de kostenfactor van het aantal eenheden en wordt jaarlijks opnieuw beoordeeld.

### 7.14.1 Balans DAEB (voor resultaatbestemming)

		2022	2021
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
	DAEB-vastgoed in exploitatie	1.438.956	1.317.459
	DAEB-vastgoed in beheer	-	-
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.094	1.600
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.301	1.234
	<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.443.351</b>	<b>1.320.293</b>
10.1			
<b>Materiële vaste activa</b>			
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.160	3.420
10.2			
<b>Financiële vaste activa</b>			
	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	121.125	112.668
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	25.800	30.000
	Andere deelnemingen	-	-
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
	Latente belastingvorderingen	1.118	-
	Leningen u/g	-	-
	Overige effecten	-	-
	Overige vorderingen	-	-
10.3			
	<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>148.043</b>	<b>142.668</b>
	<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.594.554</b>	<b>1.466.381</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
	Overige voorraden	29	23
	<b>Totaal voorraden</b>	<b>29</b>	<b>23</b>
10.4			
<b>Vorderingen</b>			
	Huurdebiteuren	137	134
	Overheid	6	1.975
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	13.376	11.857
	Overige vorderingen	22	5
	Overlopende activa	550	458
	<b>Totaal vorderingen</b>	<b>14.089</b>	<b>14.429</b>
10.5			
	<b>Liquide middelen</b>	<b>3.144</b>	<b>3.646</b>
10.6			
	<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>17.263</b>	<b>18.097</b>
	<b>Totaal activa</b>	<b>1.611.816</b>	<b>1.484.478</b>

		2022	2021
<b>Eigen vermogen</b>			
		1.005.781	884.499
		108.819	89.114
		126.630	140.987
	<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.241.230</b>	<b>1.114.600</b>
10.7			
<b>Vorzieningen</b>			
		7.768	10.214
		9.331	8.040
		666	231
	<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>17.765</b>	<b>18.485</b>
10.8			
<b>Langlopende schulden</b>			
		332.361	299.123
		-	-
		1.694	1.405
		0	0
	<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>334.055</b>	<b>300.528</b>
10.9			
<b>Kortlopende schulden</b>			
		-	-
		6.762	27.445
		2.004	1.951
		31	-
		2.211	10.697
		-	-
		7.758	10.773
	<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>18.767</b>	<b>50.866</b>
10.10			
	<b>Totaal passiva</b>	<b>1.611.816</b>	<b>1.484.478</b>

## 7.14.2 Balans niet-DAEB (voor resultaatbestemming)

	2022	2021
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	144.498	135.323
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>144.498</b>	<b>135.323</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	318	352
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen	-	-
Lening u/g	-	-
Latente belastingvordering	113	-
Overige financiële vaste activa	-	-
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>113</b>	<b>-</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>144.929</b>	<b>135.675</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	3	2
<b>Totaal voorraden</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	14	14
Overheid	1	3
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.043	1.216
Overige vorderingen	2	0
Overlopende activa	54	159
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>2.114</b>	<b>1.391</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>763</b>	<b>7.053</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>2.880</b>	<b>8.447</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>147.809</b>	<b>144.122</b>

	2022	2021
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	93.554	85.828
Overige reserves	19.104	12.262
Resultaat na belastingen van het boekjaar	8.468	14.578
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>121.125</b>	<b>112.668</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	80	-
Voorziening latente belastingverplichting	150	20
Overige voorzieningen	-	-
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>230</b>	<b>20</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	24.000	25.800
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>24.000</b>	<b>25.800</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	202	38
Schulden aan gemeenten	3	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.800	4.200
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	150	926
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	298	470
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>2.453</b>	<b>5.633</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>147.809</b>	<b>144.122</b>

### 7.14.3 Winst-en-verliesrekening DAEB

	2022	2021
Huuropbrengsten	65.381	62.812
Opbrengsten servicecontracten	1.421	1.249
Lasten servicecontracten	-1.515	-1.287
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.409	-3.434
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.271	-18.495
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.139	-9.653
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>31.467</b>	<b>31.191</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.096	4.588
Toegerekende organisatiekosten	-14	-14
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.243	-3.819
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>839</b>	<b>755</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.341	-2.965
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	109.584	121.198
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	204	55
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>105.448</b>	<b>118.288</b>
Opbrengst overige activiteiten	767	607
Kosten overige activiteiten	-86	-87
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>681</b>	<b>520</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.019</b>	<b>-7.526</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.521</b>	<b>-1.408</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	690	710
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	100	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.720	-11.141
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-9.930</b>	<b>-10.420</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>123.965</b>	<b>131.399</b>
Belastingen	-5.802	-4.989
Resultaat deelnemingen	8.468	14.578
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>126.630</b>	<b>140.987</b>

#### 7.14.4 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB

	2022	2021
Huuropbrengsten	6.351	6.421
Opbrengsten servicecontracten	137	125
Lasten servicecontracten	-117	-115
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-301	-323
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.926	-2.237
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-777	-854
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.366</b>	<b>3.017</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.111	3.805
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.109	-3.805
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-80	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.747	13.219
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>7.667</b>	<b>13.219</b>
Opbrengst overige activiteiten	107	77
Kosten overige activiteiten	-9	-9
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>98</b>	<b>68</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-274</b>	<b>-290</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-116</b>	<b>-117</b>
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	78	41
Rentelasten en soortgelijke kosten	-768	-847
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-691</b>	<b>-806</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>9.052</b>	<b>15.089</b>
Belastingen	-584	-512
Resultaat deelnemingen	-	-
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>8.468</b>	<b>14.578</b>

## 7.14.5 Kasstroomoverzicht DAEB

(Volgens de directe methode)

	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	65.335	62.891
Vergoedingen	1.420	1.248
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	496	528
Ontvangen interest (uit operationele kasstromen)	705	717
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>67.957</i>	<i>65.382</i>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-6	-5
Betaling aan werknemers	-6.545	-6.109
Onderhoudsuitgaven	-20.282	-14.602
Overige bedrijfsuitgaven	-7.251	-7.114
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-197	-210
Verhuurdersheffing / Bijdrage AW	-4.570	-6.438
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-478	-379
Betaalde interest	-10.972	-11.321
Vennootschapbelasting	-17.463	-8.305
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-67.763</i>	<i>-54.484</i>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>194</b>	<b>10.899</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA Ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.098	4.587
Externe kosten verkoop bestaand bezit	-	-
Verkoop nieuwbouw koopwoningen	-	-
Verkoopontvangsten overig	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>4.098</i>	<i>4.587</i>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-11.956	-24.584
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.324	-1.181
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-6.036	-3.826
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	-335	-208
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-21.651</i>	<i>-29.799</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-17.552</i>	<i>-25.212</i>
<b>FVA</b>		
Ontvangen aflossing interne lening	4.200	849
Ontvangen dividend	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>4.200</i>	<i>849</i>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-13.352</b>	<b>-24.363</b>
<b>Kasstroom financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw door WSW geborgde leningen	56.600	22.891
<b>Uitgaande</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-43.944	-5.907
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>12.656</b>	<b>16.984</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-502</b>	<b>3.519</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.646	127
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.144	3.646

## 7.14.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB (Volgens de directe methode)

	2022	2021
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	6.311	6.393
Vergoedingen	137	127
Overige bedrijfsontvangsten	50	54
Rente-inkomsten	40	41
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>6.538</b>	<b>6.615</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht		
Betaling aan werknemers	-659	-628
Onderhoudsuitgaven	-2.853	-1.690
Overige bedrijfsuitgaven	-730	-729
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-4	-2
Verhuurdersheffing / Bijdrage AW	-429	-516
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-48	-15
Betaalde interest	-776	-847
Vennootschapbelasting	-1.758	-854
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>-7.257</b>	<b>-5.282</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-720</b>	<b>1.334</b>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>MVA Ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.109	3.805
Externe kosten verkoop bestaand bezit	-	-
Verkoop nieuwbouw koopwoningen	-	-
Verkoopontvangsten overig	-	-
<i>Saldo ingaande kasstroom MVA</i>	<b>4.109</b>	<b>3.805</b>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-419	-264
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-5.026	-3.839
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-34	-21
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<b>-5.479</b>	<b>-4.124</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-1.370</b>	<b>-319</b>
<b><u>Kasstroom financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw door WSW geborgde leningen	-	-
<b>Uitgaande</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing interne lening	-4.200	-849
Betaald dividend	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-4.200</b>	<b>-849</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-6.290</b>	<b>164</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.053	6.889
Geldmiddelen aan het einde van de periode	763	7.053

### **Ondertekening van de jaarrekening**

#### **Opmaken van de jaarrekening**

Bestuur:

Was getekend: Martine Visser

Lelystad, 5 juni 2023

#### **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, 5 juni 2023



## 7.15 Overige gegevens

### 7.15.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### 7.15.2 Statutaire resultaatbestemming

De Stichting kent geen statutaire bepaling over resultaatverdeling. Artikel 70 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen 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 2022

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022.
2. De winst- en verliesrekening over 2022.
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 2022 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 € 37,2 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 2022.

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 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

## Controle-aanpak 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 gedragscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst 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 fraude risico'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 stichting die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico'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 jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening 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 identificeren en indien van toepassing beoordelen van 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 kennisgenomen 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.

#### **Controle-aanpak 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 en het lezen van notulen en rapporten van de Business Controller en medewerker Control. Wij hebben forensisch deskundigen betrokken bij deze evaluatie.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, 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 jaarrekening.

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 jaarrekening.

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 jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Woonstichting Centrada en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

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 jaarrekening.

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 jaarrekening. 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 jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de stichting dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

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

Tenslotte 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.

### Controle-aanpak 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 we 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 hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Het 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 7.1 "kengetallen" op pagina 75 en 76 van de jaarrekening zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Het evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.

- Het 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 we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Woonstichting Centrada om haar continuïteit te handhaven.

## 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

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1,58 miljard wat neerkomt op 98,1% van het balanstotaal van Woonstichting Centrada. Woonstichting Centrada past de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 85 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. 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. 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 waarderingmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 95 tot en met 100 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingssuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd.

Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoedportefeuille 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.

## 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 100 en 101 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter 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 significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde van het vastgoed 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 100 en 101 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 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in het 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.

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, 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, overvogen 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, 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.

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 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

# Deloitte.

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, 5 juni 2023

Deloitte Accountants B.V.

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

230685672D/EP/10

