

Jaarrapport 2023

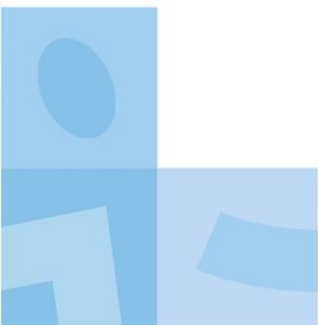
Dichtbij de huurder in
een onzekere tijd



Lelystad, 3 juni 2024

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1	Onze ambitie: kwalitatieve groei van Lelystad 4
1.1	Missie 4
1.2	Visie 4
1.3	Ambitie 4
1.4	Externe ontwikkelingen 5
1.5	Environment, Social & Governance 8
1.6	Doelgroepen 10
2	Welke stappen zetten we afgelopen jaar? 11
2.1	Verbeteren van de klantbeleving 11
2.2	Vergroten van de kans op woongeluk 15
2.3	Verbeteren van woongenot 19
2.4	Wonen in Lelystad aantrekkelijker maken 28
3	Wat hebben we daarvoor ingezet? 40
3.1	Een professionele organisatie en medewerkers 40
3.2	Samenwerking met partners 50
4	Wat verwachten we van de toekomst? 51
5	Verslag van de directeur-bestuurder 52
5.1	Algemene informatie 52
5.2	Ontwikkelingen in 2023 52
5.3	Verwachtingen voor 2024 53
5.4	Financiële informatie 55
5.5	Ontwikkeling van de marktwaarde 58
5.6	Beschouwing van de beleidswaarde 58
5.7	Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde 59
5.8	Risicomanagement 60
5.9	Beoordelingen Autoriteit woningcorporaties (Aw) 66
5.10	Beoordelingen Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) 66
5.11	Verklaring van het bestuur 66
6	Verslag van de Raad van Commissarissen 67
6.1	Besturen en toezichhouden 67
6.2	Verslag vanuit de toezichhoudende rol 68
6.3	Verslag vanuit werkgeversrol 73
6.4	Verslag vanuit klankbordfunctie 74
6.5	Over de Raad van Commissarissen 75
6.6	Tot slot 76



7	Jaarrekening	80
7.1	Kengetallen.....	80
7.2	Balans per 31 december (voor resultaatbestemming)	82
7.3	Winst-en-verliesrekening	84
7.4	Kasstroomoverzicht	85
7.5	Totaalresultaat.....	86
7.6	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	87
7.7	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	90
7.8	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	96
7.9	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	99
7.10	Toelichting op de balans	100
7.11	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	118
7.12	Toelichting op onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht	128
7.13	Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	129
7.14	Splitsing DAEB en niet-DAEB	131
7.15	Overige gegevens	141

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

We zien veel conflicten in de wereld. De spanningen lopen wereldwijd op. Verschillen worden uitvergroot. Ook binnen ons eigen land lijkt het eigenbelang het in toenemende mate te winnen van het collectief belang. Wij geloven in een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor het huisvesten van kwetsbare mensen en mensen met een laag inkomen. Die mogen we nooit in de kou laten staan. Daar staan we voor en daar blijven we ons voor inzetten.

Verduurzamen van onze woningen

We gingen verder met het verduurzamen van onze woningen. Daarmee zorgen we in de eerste plaats voor een lagere energierekening voor onze huurders. Maar ook het milieu profiteert van de lagere uitstoot van broeikasgassen.

Toevoegen aan de voorraad

We konden ook weer 125 woningen toevoegen aan onze voorraad. We bouwden 14 eengezinswoningen, 66 reguliere appartementen en 40 appartementen voor mensen met een zorgbehoefte. Daarnaast kochten we 3 woningen aan, passend bij onze strategie om aaneengesloten bezit te krijgen. Ook transformeerden we 8 kamers naar 2 woningen. Deze 8 kamers verdwenen daardoor uit de voorraad. Tot slot haalden we 1 gemeenschappelijke ruimte uit beheer.

Per saldo steeg het aantal verhuurbare eenheden met 116 naar 10.149 eenheden.

Betaalbare huren

We houden de huren betaalbaar. In 2023 kregen 4.400 huurders een huurverlaging, omdat zij te duur woonden vergeleken met hun inkomen.

Leefbare buurten

We leverden een grote bijdrage aan leefbare wijken en buurten in Lelystad. We zijn zichtbaar aanwezig in de stad. We zetten ons actief in voor een fijne samenleving.

Samen met anderen

We blijven dichtbij de huurder, juist ook in deze onzekere tijden. We kunnen dat niet alleen. We zoeken de samenwerking met huurders en woningzoekenden, Huurdersvereniging Ons Belang (HVOB), de gemeente Lelystad, zorg- en welzijnsorganisaties en bedrijven. Samen maken we Lelystad. Dat levert mooie resultaten op. Soms gaat het met vallen en opstaan, maar altijd vanuit de overtuiging dat alle partijen het beste voor hebben met Lelystad en haar inwoners.

Onze eigen ontwikkeling

We besteden structureel aandacht aan de manier waarop we met elkaar samenwerken. Daarbij staat voorop dat we de beste dienstverlening willen bieden aan onze huurders en woningzoekenden. Afgelopen jaar zetten we met de hele organisatie stappen die ons dichterbij dat doel brengen.

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 de voortgang duidelijk is. Dit hebben we samen met andere onderwerpen verder uitgewerkt in het jaarrapport. Veel leesplezier!

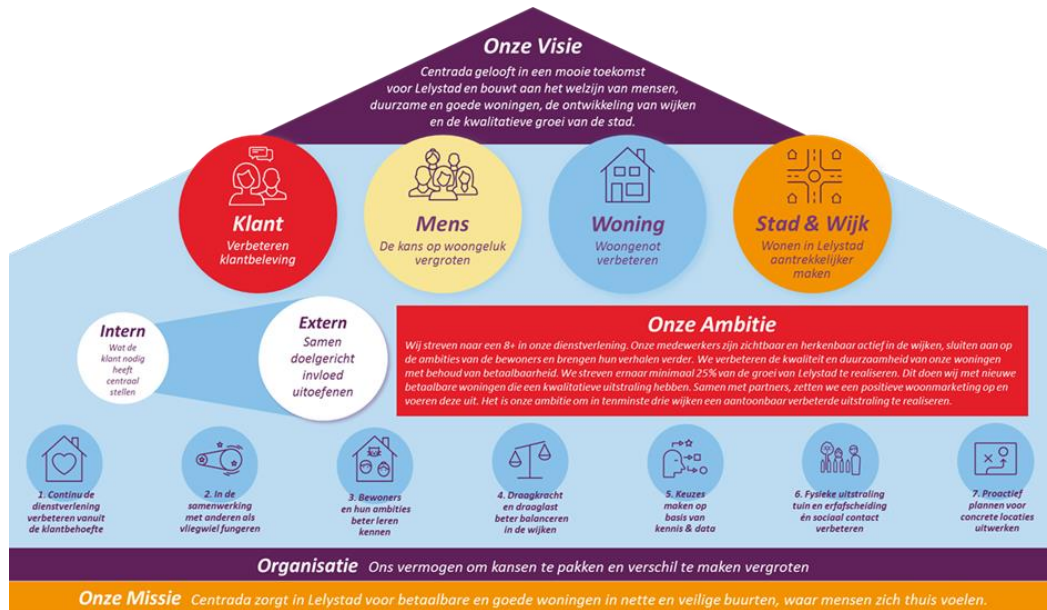
Lelystad, 3 juni 2024

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 naar de invloed van externe ontwikkelingen op onze organisatie en op 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 staat in ons ondernemingsplan 'Samenwerken aan wonen in een aantrekkelijk Lelystad', waarvan 2023 het tweede uitvoeringsjaar was.

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

Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen

De Omgevingswet en daarmee ook de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (WKB), gelden vanaf 1 januari 2024. De komst van de Omgevingswet (samenvoeging van 26 verschillende wetten) moet leiden tot meer efficiency in het proces. Voor het toezicht betekent dit een verschuiving van taken van de gemeente naar een onafhankelijke kwaliteitsborger. We verwachten dat dit kostenverhogend werkt. Onze medewerkers die hiermee gaan werken zijn bijgeschoold.

Aanbestedingsplicht

De Europese Commissie vindt dat de woningcorporaties in Nederland onder de Europese aanbestedingsplicht zouden moeten vallen. Nederland is het daar niet mee eens. Deze discussie duurt al een paar jaar. De kwestie komt waarschijnlijk bij het Hof van Justitie van de Europese Unie terecht.

Op basis van 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 die op termijn grote gevolgen kunnen hebben.

Didam-arrest

Gemeenten hebben te maken met het zogenaamde Didam-arrest. Dit houdt in dat zij niet meer rechtstreeks grond mogen uitgeven aan één partij. Vanuit het gelijkheidsbeginsel moet iedereen de kans krijgen om zijn interesse te laten zien. In eerste instantie had dit ook gevolgen voor de bouw van sociale huurwoningen, maar dit is achterhaald. Gemeenten mogen wel rechtstreeks grond uitgeven aan woningcorporaties, als zij goed toelichten waarom het een maatschappelijk doel dient. Daar zijn ook voorwaarden aan verbonden zoals type woningen, huurprijs en dergelijke.

Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting kan grote gevolgen hebben voor de woonruimteverdeling. Dit wetsvoorstel geeft het Rijk, de provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen en met regionale afstemming de regie te voeren op de volkshuisvesting. Zo hebben de overheden meer grip op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd. Maar ze krijgen ook meer instrumenten om te zorgen dat er sneller gebouwd kan worden en dat kwetsbare mensen met urgentie een woning krijgen. Door die wet wordt een huisvestingsverordening voor gemeenten verplicht. Afhankelijk van de invulling hiervan in Lelystad is het de vraag in hoeverre wij de regie kunnen blijven houden op de woonruimteverdeling. De Raad van State bracht in december 2023 advies uit. Het wetsvoorstel moet nog behandeld worden in de Tweede en Eerste Kamer.

Energieprijzen

Gelukkig zijn de energieprijzen iets gedaald vergeleken met vorig jaar. Wel zijn ze nog fors hoger dan we uit het verleden kennen. De verwachting is dat we niet meer naar die lage energieprijzen teruggaan. We hebben gelukkig een duurzame woningvoorraad en zijn bezig die verder te verbeteren. Toch vinden we dat ook wij iets moeten doen aan het beheersen van de energielasten van onze huurders. Daarom kregen dit jaar 998 woningen zonnepanelen. Dit was vooral bij eengezinswoningen waar de energierekening het hoogst is. Inmiddels heeft 1/3e van onze woningen zonnepanelen. Fors meer dan het landelijk gemiddelde van 1/6e deel.

De markt voor de bouw

Ook bij de bouwpreizen zien we een lichte daling vergeleken met de enorme stijging van vorig jaar. Al wordt het bouwen van nieuwe woningen wel steeds duurder. Eerst door Covid-19 en nu door de oorlog in Oekraïne. Daarnaast is het een probleem om materialen op tijd geleverd te krijgen en is er nog steeds een tekort aan bouwvakkers. De stapeling van ambities en eisen, die de overheid stelt bij het bouwen van nieuwe woningen met name ten aanzien van duurzaamheid, maken het bouwen ook duurder. Samen met de hogere rente zorgt dit er voor dat nieuwbouw koopwoningen voor veel mensen onbetaalbaar zijn.

Deze ontwikkelingen zagen we ook terug op de koopwoningmarkt. Er werden aanzienlijk minder nieuwbouwwoningen verkocht. Dit zorgt ervoor dat bouwers en ontwikkelaars terughoudender zijn met de start van nieuwe projecten. Misschien leidt dit in 2024 tot wat minder spanning op de bouwmarkt met als gevolg lagere bouwprijzen.

Als reactie op de hogere bouwprijzen bouwen we steeds meer woningen vanuit conceptbouw. Dit zijn woningen met meer gestandaardiseerde onderdelen. Daardoor kan er efficiënter ontworpen en gebouwd worden.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

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

Landelijke ontwikkelingen

Als we kijken naar de prijsontwikkeling dan zien we dat in augustus 2022 de gemiddelde huizenprijzen landelijk begonnen te dalen. Dit duurde bijna een jaar totdat in juni 2023 de markt weer begon aan te trekken. Eind 2023 zien we dat de stijging de eerdere daling grotendeels weer heeft opgeheven. Vergelijken met een jaar eerder liggen de prijzen nu 5,3% hoger.



Ontwikkeling transactieprijs Nederland (bron: NVM)

Een andere interessante ontwikkeling is de hypotheekrente. Deze steeg vanaf begin 2022 flink en komt eind 2023 ruim boven 4% voor een 10-jaarsrente. De laatste maanden stabiliseert de hypotheekrente en is zelfs wat gedaald. Diverse economen verwachten dat in 2024 de hypotheekrente verder daalt en uitkomt tussen de 3,5% en 4%. Voor de langere termijn verwachten economen dat de hypotheekrente nog wat verder kan dalen naar 3 tot 3,5%. Economische of politieke ontwikkelingen hebben grote invloed op de renteontwikkeling.

Kopers en verkopers hebben weer meer vertrouwen in de woningmarkt. Naast de (verwachte) dalende hypotheekrente dragen stijgende inkomens daaraan bij. Hierdoor worden er meer woningen verkocht, maar neemt de krapte op de koopwoningmarkt verder toe. Daarnaast wakkert het de concurrentie tussen kopers weer aan. De biedingenstrijd onder kopers lijkt weer terug te zijn, met als gevolg dat steeds meer woningen boven de vraagprijs worden verkocht. De verkoop van woningen gaat daardoor weer sneller. Woningen met een slechter energielabel hebben het wat moeilijker. Voor deze woningen is minder interesse en de verkoop duurt vaak langer.

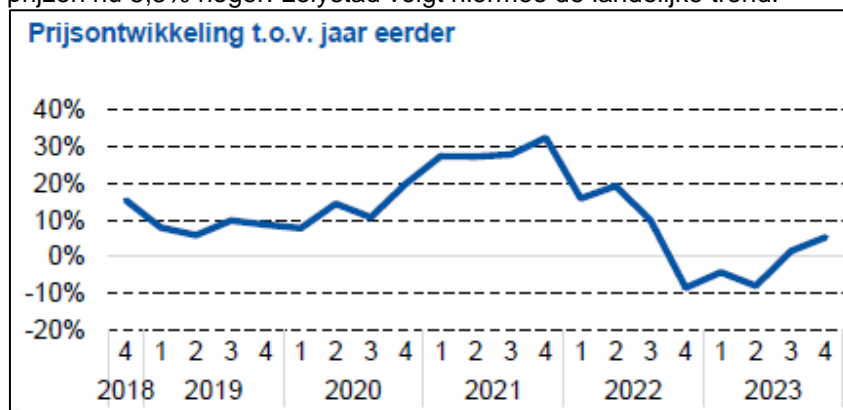
De nieuwbouwmarkt voor koopwoningen lijkt zich een beetje te herstellen, maar ligt nog steeds op een erg laag niveau. Meer nieuwbouwwoningen zijn nodig om doorstroming op gang te brengen en een betere balans te krijgen tussen vraag en aanbod.

De ontwikkelingen in de woningmarkt voor eigenaar-bewoners zien we niet terug op de markt voor woningbeleggers. Onder woningbeleggers heerst grote onzekerheid, als gevolg van de stijgende rente, de gestegen aankoopkosten en het voorgenomen overheidsbeleid. Dat vertaalt zich, ondanks de gestegen vrije verkoopwaarde, in een stagnerende marktwaarde.

Ontwikkelingen in Lelystad

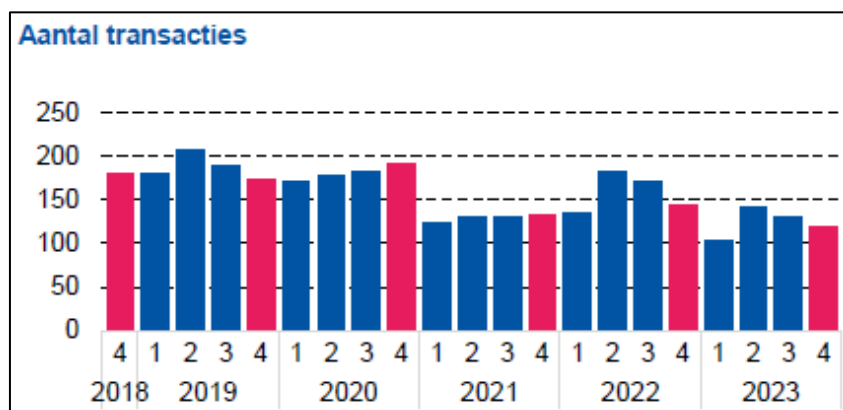
Hierna volgen enkele belangrijke kengetallen over de woningmarkt in Lelystad.

Na de forse daling in 2022 stegen in 2023 de verkoopprijzen in Lelystad weer. Door deze prijsstijging is de daling ook in Lelystad weer grotendeels opgeheven. Vergelijken met een jaar eerder liggen de prijzen nu 5,3% hoger. Lelystad volgt hiermee de landelijke trend.



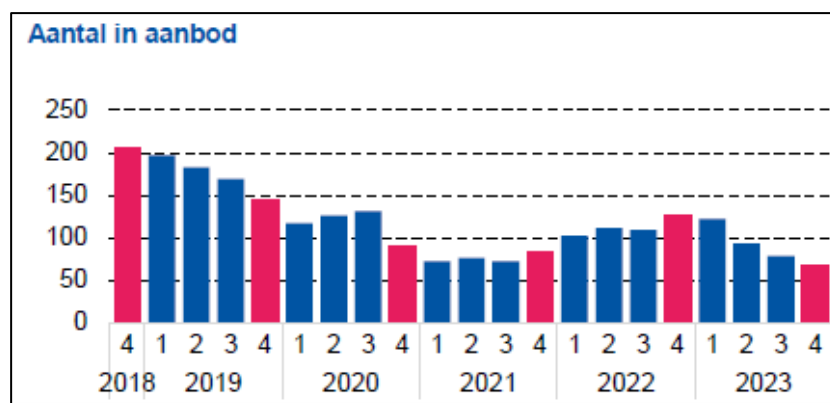
Ontwikkeling transactieprijs gemeente Lelystad (bron: NVM)

In 2023 zijn er in Lelystad 497 woningen verkocht. In 2022 waren dat er nog 627 en dat betekent een daling van bijna 21%. De daling komt vooral door een beperkt aanbod. Er is veel vraag naar koopwoningen, maar er is onvoldoende nieuw aanbod.



Aantal transacties gemeente Lelystad per kwartaal (bron: NVM)

Na een toename van het aantal te koop staande woningen in 2022 nam in 2023 het aanbod weer gestaag af. Een potentiële koper had eind 2023 1,7 keuzemogelijkheden op de woningmarkt in Lelystad. Dit is de zogenaamde krapte-indicator. Deze indicator bereikt weer het dieptepunt van eind 2020 en 2021.



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

1.5 Environment, Social & Governance

Met ons beleid realiseren we onze strategische doelen en actiepunten op het gebied van Environment (E), Social (S) en Governance (G). De missie en visie leiden naar concrete strategische speerpunten met als richting: CO2-neutraliteit in 2050, circulair (ver)bouwen en een circulaire bedrijfsvoering in 2050, een klimaatadaptieve woonomgeving met aandacht voor biodiversiteit en sociale duurzaamheid in aanleveringsketens en bedrijfsvoering. In de richting van onze huurders zetten we ons dagelijks in om met passende huisvesting en leefomgeving bij te dragen aan woongeluk. Nu en in de toekomst.

Environment

Doelstelling

We vergroten ons aanbod door duurzame nieuwbouw.

Prestaties 2023

- We hebben 120 nieuwe woningen opgeleverd, waarvan 40 zorgappartementen bij woonzorgcentrum Hanzeborg.
- We hebben locaties toegewezen gekregen voor 455 nieuw te bouwen woningen.

Doelstelling

We werken aan een reductie van de CO2-uitstoot van onze woningen met minimaal 45% in 2026 ten opzichte van het basisjaar 1990.

Prestaties 2023

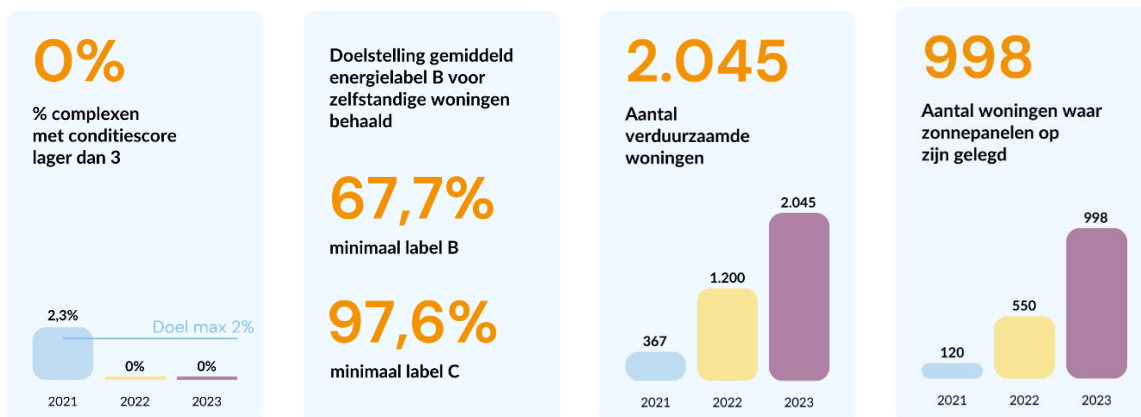
- De CO2-uitstoot is met 43% gereduceerd ten opzichte van het basisjaar 1990.

Doelstelling

We vergroten de veiligheid, comfort en duurzaamheid van onze woningen.

Prestaties 2023

- We hebben duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd aan 2.045 woningen, waaronder 998 woningen die we hebben voorzien van zonnepanelen. 1/3e deel van onze woningen heeft nu zonnepanelen op het dak.
- We hebben ervaring opgedaan met circulariteit:
 - voorbereidingen voor een proefproject houtbouw zijn afgerond,
 - pilot gestart met het plaatsen van 20 keukenblokken gemaakt van hergebruikt materiaal
 - onderzocht of na-isolatie van de spouwmuur met hergebruikt isolatiemateriaal mogelijk is
- We hebben pilots voor het aardgasloos maken van woningen voorbereid. De pilots starten in 2024.
- Gemiddeld energielabel bezit
 - B of hoger: 67,7% (2022: 67,2%)
 - C of hoger: 97,6% (2022: 97,6%)
- We hebben 281 huurders een aanbod gedaan voor een elektrische kookaansluiting. 123 huurders maken hiervan gebruik.
- We hebben 101 huurders een aanbod gedaan voor het opplussen van de woning, om de woning meer geschikt te maken voor senioren. Bijna alle huurders hebben aangegeven interesse te hebben in één of meerdere aanpassingen.
- We hebben 607 huurders een aanbod gedaan voor zonwering. 113 huurders maken hiervan gebruik.
- Conditieniveau: Alle complexen hebben een conditiescore van minimaal 3.



Social

Doelstelling

- We streven naar een 8+ gemiddeld voor de klantwaardering, waarbij het gaat om wat de klant echt wil en nodig heeft.

Prestaties 2023

- Onze klanten gaven ons gemiddeld een 7,8.
- Het reparatieproces werd met een 7,9 beoordeeld. Helaas geeft 9% van onze huurders ons een onvoldoende.
- Het aantal woningen met resterende opleverpunten bij mutatie is teruggebracht naar 50%.
- We blijven werken aan een grotere gastvrijheid en meer persoonlijk contact in de gesprekken.

Doelstellingen

- We helpen mensen om een gezonde basis te vinden op het gebied van financiën, huishouden en sociaal contact.
- We bieden een prettig thuis als stevige basis om dromen en ambities waar te kunnen maken en een zinvolle en actieve bijdrage te leveren aan hun omgeving.

Prestaties 2023

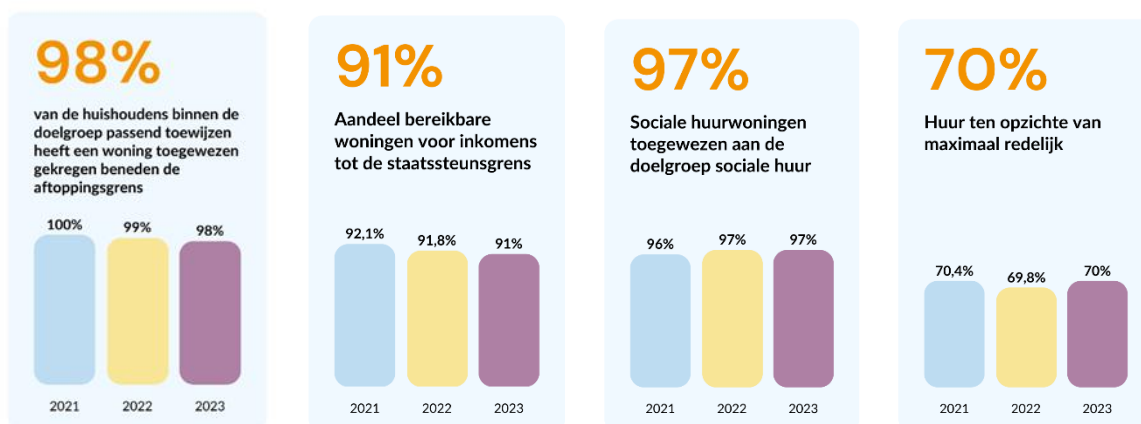
- Voor 19 uitstromers hebben we een zachte landing gerealiseerd.
- Vanuit Housing First hebben we 2 huishoudens geplaatst.
- We verhuurden 2 kamers aan slachtoffers van illegale kamerverhuur.
- We hebben 46 aanvragen voor urgentie toegekend.
- We hebben 92 statushouders gehuisvest. De taakstelling was 179. Het verschil konden we vrijwel geheel compenseren uit de voorstand aan het eind van 2022.
- Alle nieuwe huurders zijn uitgenodigd om een afspraak te maken met de Voorzieningswijzer. 40 huurders maakten gebruik van het aanbod.

Doelstellingen

- We houden wonen betaalbaar voor onze doelgroep.
- We bieden vele woningzoekenden een betaalbare woning in Lelystad.
- We zorgen ervoor dat bij verbeteringen van de woning, zoals verduurzamen, de woonlasten voor de huurder minimaal gelijk blijven en zo mogelijk dalen.
- We faciliteren buurtinitiatieven die de wijk groener, schoner en gezelliger maken, waarmee we de sociale cohesie en leefbaarheid bevorderen.

Prestaties 2023

- We hebben 519 woningen verhuurd, waarvan 154 op basis van urgentie
- 4.400 huurders kregen een huurverlaging, omdat zij te duur woonden vergeleken met hun inkomen.
- 98% van de huishoudens binnen de doelgroep passend toewijzen heeft een woning toegewezen gekregen beneden de voor hen geldende aftoppingsgrens.
- 91% van de woningen is bereikbaar voor huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen
- 97% van de sociale huurwoningen is toegewezen aan de doelgroep sociale huur.



Governance

Voor een toelichting op het onderdeel governance verwijzen we naar hoofdstuk 6.

1.6 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 € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023).
- Huishoudens met een middeninkomen (tot € 66.050, prijspeil 2023), 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 Continu verbeteren van klantreizen op basis van KWH

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, met tussen haakjes het percentage voldoende:

KWH huurlabel	2023	2022
Algemene waardering	7,1 (85%)	7,4 (90%)
Nieuwe huurders	7,4 (87%)	7,5 (89%)
Vertrokken huurders	8,1 (94%)	8,2 (96%)
Reparaties	7,9 (91%)	7,9 (91%)
Onderhoud	7,6 (91%)	7,0 (85%)
Totaal	7,8	7,7

De totaalscore (het gemiddelde van de klantreizen 'nieuwe huurders', 'vertrokken huurders', 'reparaties' en 'onderhoud') steeg licht naar een 7,8 (2022: 7,7).

De score voor 'algemene waardering' daalde naar een 7,1. Dit is ook de gemiddelde score van corporaties in Nederland. De scores voor de klantreizen 'nieuwe huurders', 'vertrokken huurders' en 'reparaties' zijn vrij stabiel. De score voor de klantreis 'onderhoud' was in 2022 opvallend laag en is in 2023 hersteld. In 2023 besteedden we extra aandacht aan de relatie met aannemers. Zo organiseerden we een themamiddag met vaklieden van aannemers. Daarbij gaven we hen een inkijkje in de feedback van huurders op onze gezamenlijke onderhoudsprojecten. Vanuit een gezamenlijk beeld van wat huurders belangrijk vinden, blijven we werken aan verbetering van de klantbeleving.

In 2024 blijven we streven naar hogere waarderingcijfers en dus meer tevreden huurders.

2.1.2 Sneller en beter afhandelen van reparatieverzoeken

'Hier word ik als klant blij van.' Dat horen we graag. Daarom was voor dit jaar ons doel om het percentage onvoldoendes op de klantreis 'reparaties' terug te brengen naar maximaal 5%. Hoe wij reparatieverzoeken afhandelen, bepaalt voor een groot deel hoe onze huurders de dienstverlening ervaren. Daarom werken we hard aan een goede afhandeling van een reparatieverzoek. Dat is niet zo gemakkelijk, omdat veel partijen en personen hierbij betrokken zijn. Veel werkzaamheden worden immers door externe partijen uitgevoerd.

Onze huurders geven het reparatieproces een 7,9. Helaas zijn er ook huurders die ons een onvoldoende geven. Het doel van maximaal 5% onvoldoendes is helaas niet gehaald. Het gemiddeld aantal onvoldoendes staat dit jaar op 9%. Door leveringsproblemen en personeelstekort lukt het de onderhoudspartijen niet altijd om reparaties snel af te handelen. Dit is wel iets wat de huurder belangrijk vindt. Maar we zien dat andere zaken ook een rol spelen bij de ontevredenheid van de huurder. Bijvoorbeeld als een huurder een nieuw keukenblok wil, maar dat niet krijgt. We nemen elke week de voortgang van de reparaties met onze onderhoudspartners door. We spreken met hen over de verbetermogelijkheden en uitdagingen die zij daarbij tegenkomen. De bedoeling is, hiervan te leren en te kijken hoe wij onze dienstverlening kunnen verbeteren.



2.1.3 Verbeteren opleverkwaliteit van de woning

De eerste kennismaking van een nieuwe huurder met zijn of haar woning is belangrijk voor de klanttevredenheid. We willen daarom het aantal gebreken na oplevering aan een nieuwe huurder terugdringen. Het aantal woningen met resterende opleverpunten bij mutatie is teruggebracht naar 50% eind 2023 (was 76%).

Het lukt niet altijd om een woning zonder gebreken op te leveren. De woning is niet nieuw en soms zijn er ook onzichtbare gebreken. Het is ook belangrijk dat we de huurder informeren over wat we wel en niet doen, zodat de verwachtingen realistisch zijn. Daarnaast hebben we een intern kwaliteitshandboek in gebruik genomen, waardoor duidelijk is waar een woning aan moet voldoen.

2.1.4 Persoonlijk contact, goede bereikbaarheid en nakomen reactietermijnen

Bereikbaarheid

Gastvrijheid en bereikbaarheid zijn belangrijk voor onze huurders en woningzoekenden. Een bezoeker aan ons kantoor wordt ontvangen door een gastvrouw. De koffie staat altijd klaar. Wie even moet wachten, doet dat in een mooi en prettig ingerichte ontvangstruimte met een grote leestafel. Maar onze gastvrijheid gaat verder dan dat. Wij willen graag dat onze klanten de deur uit gaan met een glimlach. Dat doen we vooral door naar ze te luisteren, goed door te vragen en ze verder te helpen met hun vraag. Voor onze bereikbaarheid zetten we diverse kanalen in zoals telefoon, Webchat, Whatsapp en Facebook. Steeds meer klanten gebruiken de digitale kanalen. Toch zien we dat de meesten ons nog gewoon bellen. Als tweede optie gaat de voorkeur van de klant uit naar een bezoek aan ons kantoor.

Telefonisch contact

De meeste klantvragen komen binnen bij het team klantenservice. Het jaardoel was om minimaal 85% van alle klantvragen direct zelf af te handelen. Om dit te halen, zijn de collega's van Klantenservice onder meer afhankelijk van informatie die ze van andere teams krijgen. Maar ook het blijven uitbreiden van eigen kennis is belangrijk. Het doel is gehaald en ook binnen de gestelde normen. Dit jaar beantwoordden we 64.487 telefoontjes (2022: 66.361). De gemiddelde responstijd (de snelheid van aannemen inkomend gesprek) was 21 seconden. Dit is sneller dan in 2022 (32 seconden). De norm is 30 seconden. Een gemiddeld telefoongesprek duurde 3 minuten en 59 seconden. Dit is bijna gelijk aan 2022 (4 minuten). De norm is 3 minuten en 30 seconden.

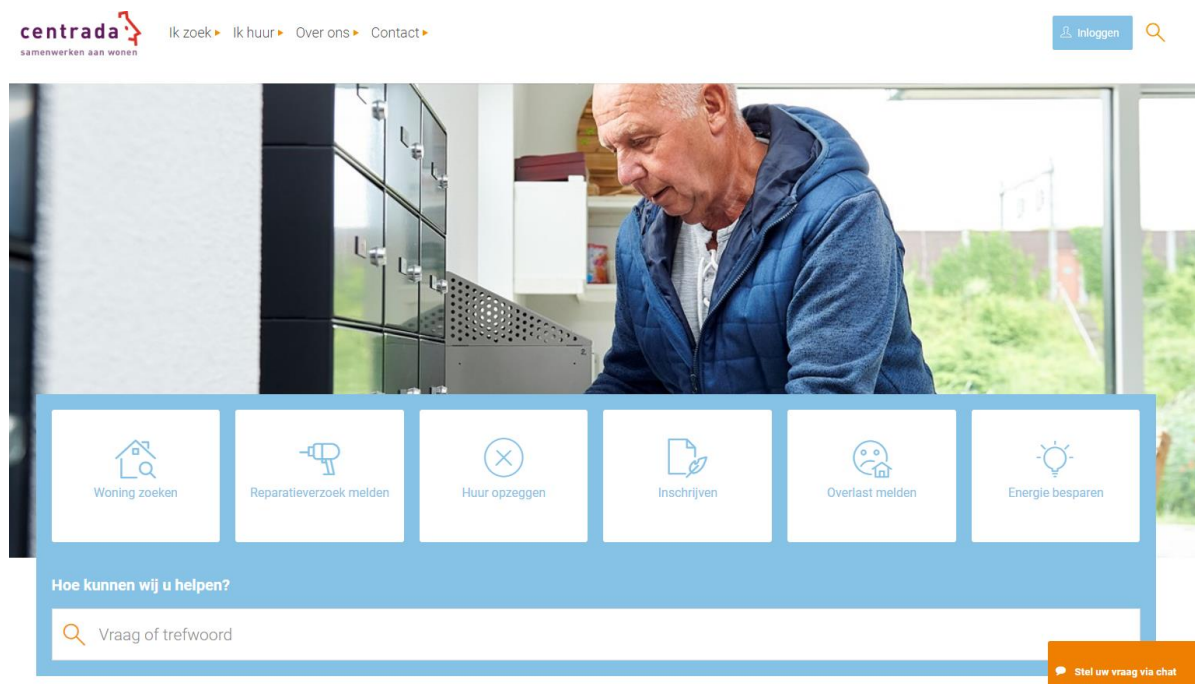
De afgelopen jaren hadden we extra aandacht voor de persoonlijke situaties van onze klanten. Dit doen we door nog beter naar onze klanten te luisteren en ze persoonlijke aandacht te geven. Dit zorgt ervoor dat de telefoongesprekken langer duren, maar we merken dat onze klanten het erg waarderen.

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 ter verduidelijking samen te vatten en de gesprekken zoveel mogelijk af te sluiten met een persoonlijke noot. Mede hierdoor houden we een hoge klanttevredenheid.

Digitaal contact

De website wordt veel bekeken. In 2023 waren er 390.151 bezoekers. De pagina 'Woning zoeken', met ons woningaanbod, wordt veruit het meest bezocht.



Het gebruik van Webchat en Whatsapp konden we door technische redenen in 2023 niet meten. Facebook zetten we in als communicatiekanaal en gebruiken we voornamelijk voor aankondigingen en vacatures. We hebben 2.383 volgers (2022: 2.116).

Jubilierende huurders

We hebben drie jubilerende huishoudens verrast met een persoonlijk bezoek van onze medewerkers. Samen vierden we dat zij 50 jaar hun woning van ons huren.

Nakomen reactietermijnen

Het team klantenservice maakte 6.873 terugbelverzoeken. Daarvan hebben we 66,3% binnen twee werkdagen en 79,1% binnen drie werkdagen afgehandeld. In 2024 gaan we op de ingeslagen weg door met verbeteren.

Dit geldt ook voor de afhandeling van brieven en e-mails. We handelden 75,1% binnen 3 werkdagen af en 92,6% binnen 10 werkdagen. Ook hier zien we ruimte voor verdere verbetering.

2.1.5 Gerichte en duidelijke klantcommunicatie in woord en beeld

Beeldtaal

Om informatie beter te laten landen, zetten we meer beeld/visuele communicatie in. Uit een inventarisatie bleek dat we al redelijk vaak visuele communicatie gebruiken. Een eenduidige huisstijl is hierin nog niet duidelijk te herkennen. Daarom hebben we projecten geselecteerd waarbij we de visuele stijl duidelijker vormgeven. De bewonerscommunicatie over overlast en tuinaanpak lenen zich hier goed voor. Deze pakken we in 2024 op. Van daaruit voeren we onze visuele stijl verder door en leggen we de basis vast in richtlijnen en afspraken.

Online huurderspanel

Het online huurderspanel ging van start. Het doel is om huurders mee te laten praten en denken. Huurders kunnen ideeën inbrengen en wij kunnen zaken bij hen toetsen. Na een oproep aan alle huurders meldden zo'n 400 huurders zich aan. In december stuurden we deze groep de eerste vragenlijst. Die ging over online communicatie. We kregen daarmee meer inzicht in het gebruik van online communicatiemiddelen in het algemeen en die van Centrada in het bijzonder. Denk hierbij aan de website, sociale media en de digitale nieuwsbrief voor huurders. Ook kregen we tips om onze online communicatie te verbeteren. Het responspercentage was heel hoog, namelijk 57%. Dat laat zien dat het online huurderspanel een goed instrument is.

Communicatiekaders planmatige onderhoudsprojecten

We maakten een document met communicatiekaders en spelregels voor externe partijen die onderhoud voor ons uitvoeren. Bij de start van een project delen we dit document met aannemers. Het team Communicatie volgt of de gemaakte afspraken worden nageleefd. Het project Wold diende dit jaar als pilot. Door het vooraf delen van de kaders en spelregels bleek het makkelijker om feedback te geven op de communicatie-uitingen.

Woningadvertenties

We pasten de aanpak voor het adverteren van woningen in de middenhuur aan. De verhuurconsulent maakt foto's van elke woning in dit segment, die klaar is voor verhuur. In de presentatie laten we de woning van buiten en binnen zien.

Een volgende stap is om de advertenties van de sociale huurwoningen ook te optimaliseren. We maakten van 18 complexen nieuwe foto's. Voor 2024 staan er nog eens 15 complexen op het programma. Ook gaan we icoontjes toevoegen die de toegankelijkheid van de woning weergeven.



2.2 Vergroten van de kans op woongeluk

We vergroten de kans op woongeluk bij onze bewoners door aan te sluiten op hun mogelijkheden en ambities. Dat doen we concreet onder andere door een persoonlijke benadering van huurders, door te werken met een intensieve persoonlijke aanpak van huurachterstanden gericht op preventie, door overlastmeldingen goed af te handelen en door nieuwe bewoners die in de afgelopen periode niet zelfstandig gewoond hebben, zoals uitstromers uit een instelling en statushouders, te helpen bij het zelfstandig wonen.



2.2.1 Afspraken over een zachte landing bij uitstroom uit maatschappelijke organisaties

Thuis in de Wijk

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

Een onderdeel van de afspraken is dat we samen zorgen voor een succesvolle plaatsing. We deden dit bij 19 uitstromers. De betrokken collega's houden de ervaringen bij in een registratieformulier. De meer inhoudelijke zaken leggen we in de primaire applicatie vast.

In het najaar was er een evaluatie. Dit leidde tot aanscherping van de afspraken. Vanuit de verschillende belangen is het een zoektocht om te komen tot een goede afstemming met alle partijen. Er zijn veel verschillende woonvormen met verschillende huurovereenkomsten.

In 2024 willen we een goede interne borging vaststellen, onder meer door de verschillende processen goed te beschrijven.

Housing First

Housing First gaat om het huisvesten van een zeer specifieke doelgroep die niet zomaar overal kan wonen. Het gaat om mensen die dakloos zijn, vaak gecombineerd met psychische problematiek en verslaving.

We keurden 3 aanvragen voor Housing First goed. We hebben 2 personen kunnen plaatsen. Voor de laatste persoon zoeken we nog een passend huis. De gecompliceerde problematiek vraagt veel afstemming met externe partijen, wat soms moeizaam verloopt vanuit de verschillende belangen.

Illegale kamerverhuur

We verhuurden 2 kamers aan slachtoffers van illegale kamerverhuur. De handhaving op illegale kamerverhuur kende bij de gemeente Lelystad beperkte capaciteit. We vroegen hiervoor op verschillende niveaus aandacht. Er is ons toegezegd dat er in 2024 meer aandacht voor is en meer capaciteit beschikbaar is.

Urgentie

Woningzoekenden kunnen bij een acute, zeer uitzonderlijke en dringende omstandigheid urgentie aanvragen op basis van het urgentiereglement. Onze urgentiecommissie beoordeelt elke twee weken de urgentieverzoeken.

De urgentiecommissie behandelde 71 urgentieverzoeken op basis van het urgentiereglement (2022: 90). Bij 42 aanvragen (2022: 29) werd de urgentie toegekend. In 20 (2022: 10) zeer schrijnende gevallen waarin het urgentiereglement niet voorzag, is dit via een directiebesluit gerealiseerd.

Daarnaast beoordeelde de onafhankelijke Geschillencommissie op verzoek van de aanvragers 22 afgewezen urgentieverzoeken (2022: 25). De Geschillencommissie wees bij 4 afwijzingen (2022: 4) alsnog urgentie toe. Het totaal aantal toegekende urgenties komt daarmee op 46 (2022: 33).

Type urgentie	2023	2022
Medisch	13	7
Sociaal	6	9
Financieel	3	6
Mantelzorg	2	1
Directiebesluit	22	10
Totaal	46	33

Convenant hennep

Wij willen het convenant hennep uitbreiden met harddrugs. Dit brachten we opnieuw bij de gemeente Lelystad onder de aandacht. Het bestaande convenant had een looptijd tot 2023 en is verlengd tot 2027. We spraken met de gemeente over het zo snel mogelijk delen van informatie over het sluiten van woningen, de vondst van harddrugs en andere criminele activiteiten in onze woningen. Dat helpt ons bij het verdere juridische traject tot ontbinding van de huurovereenkomst. We zien daarin nog geen structurele verbetering. Dit blijft onderwerp van gesprek in 2024.

2.2.2 Sturen op een goede landing van statushouders

Op basis van de resultaten van vorige jaren hadden we begin 2023 een voorstand van 69 gehuisveste statushouders. Voor 2023 lag het doel op 179 plaatsingen. Dit is niet helemaal gelukt, we hebben 92 statushouders gehuisvest. Aan het eind van het jaar hadden we een achterstand van 18 plaatsingen. Dit heeft twee oorzaken:

- Er kwamen maar weinig geschikte woningen vrij voor kandidaten.
- Het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers (COA) leverde een groot deel van het jaar maar weinig te plaatsen kandidaten aan.

Onze inspanningen voor een goede landing van de statushouders beginnen bij het voeren van kennismakingsgesprekken door de sociaal complexbeheerder in de complexen Wonen bij Lars en Wonen bij Lily. Bij bezichtiging van de woning is ook iemand van Vluchtelingenwerk Nederland (VVN) aanwezig.

Na oplevering van de woning aan de statushouder (dit kan ook elders zijn in ons bezit) gaat de nieuwe huurder naar het gemeentehuis. Daar wordt alles geregeld op het gebied van aanvragen uitkering, regelen van medische zorg (huisarts), aanmelden school en dergelijke.

De statushouder krijgt gedurende de eerste zes maanden begeleiding van Vluchtelingenwerk en Maatschappelijke Dienstverlening Flevoland (MDF). Onze sociaal complexbeheerders organiseren bovendien samen met bewoners allerlei activiteiten zodat statushouders een netwerk op kunnen bouwen.

2.2.3 Directe bemiddeling

Woningzoekenden die urgentie krijgen, kunnen niet reageren op het algemene aanbod op onze website, maar krijgen rechtstreeks een woning toegewezen. Dat noemen we directe bemiddeling. Daarbij gelden soms aanvullende voorwaarden in het huurcontract om toekomstige overlast en/of betaalachterstanden te voorkomen.

We volgden vijf contracten waarbij de achterliggende reden voor het inzetten van aanvullende voorwaarden verschillend is geweest. Dit deden we om na te gaan of deze aanvullende voorwaarden een goed middel zijn om problemen te voorkomen. We concluderen dat aanvullende voorwaarden helpen om problemen te voorkomen.

In drie van de vijf gevallen gaat het om huurders die al een woning van ons huurden en via directe bemiddeling verhuisden naar een ander adres. In twee situaties hadden huurders via het reguliere aanbod een woning gevonden, maar waren er redenen voor aanvullende voorwaarden.

Bij het volgen van de contracten, konden we constateren dat vier van de vijf huurders zich goed aan de voorwaarden hielden en er een verbetering optrad in de woonsituatie ten opzichte van voorheen. Er was minder overlast, betere veiligheid of een beter onderhouden tuin. In één geval leidden de aanvullende voorwaarden tot tijdelijke verbetering in woongedrag, maar verslechterde de situatie daarna. We zagen ons genoodzaakt deze huurovereenkomst door de rechter te laten ontbinden.

2.2.4 Opvolgen van de visie op wonen en zorg

Er gebeurt veel rond het thema wonen en zorg. In oktober 2023 heeft de Raad van Commissarissen (RvC) het kader Wonen & Zorg vastgesteld. Dit kader geeft ons richting en dient als basis voor de gesprekken en afspraken met externe partijen. Een voorbeeld daarvan is de woonzorgvisie die de gemeente in 2024 moet opstellen. Onze inzichten in de opgaves en kaders delen we met de gemeente met als doel, deze een plek te geven in de woonzorgvisie.

2.2.5 Intensieve persoonlijke aanpak van huurachterstand gericht op preventie

Doorbraakmethode

De doorbraakmethode is erop gericht schotten tussen organisaties en regelingen te doorbreken in complexe situaties. Alle betrokken instanties kijken samen naar de beste oplossing voor personen of huishoudens die niet de hulp krijgen die ze nodig hebben. De structuur voor de doorbraakmethode is in 2022 geïmplementeerd. In 2023 kwam de uitvoering stil te liggen. Dit kwam door bestuurlijke verschillen van inzicht tussen de deelnemende partijen. We stelden ook vast dat er nog veel te winnen valt door medewerkers te helpen bestaande mogelijkheden beter te benutten. Daarop zijn de vervolgstappen nu gericht. De gemeente Lelystad heeft het voortouw om de aanpak weer vlot te trekken.

Voorzieningenwijzer

De Voorzieningenwijzer helpt inwoners van Lelystad om financiële faciliteiten en voorzieningen die voor hen beschikbaar zijn, te gebruiken. Eens per kwartaal nodigen we nieuwe huurders uit om een afspraak te maken met de Voorzieningenwijzer. Voor de huurder is dit gratis. 40 huurders maakten gebruik van dit aanbod. Gemiddeld bespaarden deelnemers aan een adviesgesprek € 506 per jaar.

Sociaal Verantwoord Incasseren

Onze partner Deurwaarder.com heeft het keurmerk SRCM (Social & Responsible Credit Management). MDF (Maatschappelijke Dienstverlening Flevoland) is aangesloten bij de NVVK (branchevereniging voor schuldhulp en financiële dienstverlening). Deze keurmerken zijn vergelijkbaar met ons eigen keurmerk Sociaal Verantwoord Incasseren.

Overige kengetallen huurincasso

Sinds mei 2023 meten we de klanttevredenheid over de huurincasso. De huurders gaven hiervoor gemiddeld een 8,0. Dit is gelijk aan het landelijk gemiddelde. Dit zijn de overige kengetallen:

	2023	2022	Norm
Vorderingen op zittende huurders	€ 428.700	€ 388.944	€ 350.000
Aantal aangezegde ontruiming door huurachterstand	34	50	Niet bepaald
Aantal ontruiming door huurachterstand	5	6	12
Vorderingen op vertrokken huurders	€ 176.827	€ 190.802	Niet bepaald
Totaalsaldo oninbare vorderingen	€ 58.359	€ 50.554	€ 220.000
Afboeking huur oninbaar	-/- € 5.216	-/- € 27.309	€ 50.000
Afboeking mutatiekosten oninbaar	€ 58.891	€ 61.259	€ 120.000
Afboeking proceskosten oninbaar	€ 4.684	€ 16.604	€ 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 Verbeteren van de afhandeling van overlast

	2023	2022
Aantal nieuwe sociale/overlast dossiers	180	235
Aantal openstaande sociale/overlast dossiers	62	154
Aantal ontruiming door overlast/wangedrag	3	2

We maken minder overlastdossiers. We hebben het proces bij overlastmeldingen herzien. Daarbij lag de focus op het verbeteren van het proces. We maakten afspraken over een uniforme registratie, de terugkoppeling van meldingen en uniformiteit in definities.

Vaker dan in het verleden maken we geen dossier aan, maar kiezen we voor een melding in het primaire systeem. Dat doen we vooral als het gaat om een eenmalige melding. Voor vaker terugkerende situaties maken we een overlastdossier aan. Dit zorgt voor een kleiner aantal overlastdossiers, maar ook voor een betere afhandeling.

In 2023 werd de klanttevredenheid gemeten door KWH. We kregen een 6,2 voor het serieus nemen van de klacht, een 5,9 voor de snelheid van reageren en een 5,1 voor de termijn van afhandeling. Helaas hebben maar 13 personen deelgenomen aan het onderzoek, waardoor we niet zeker weten of de uitkomsten representatief zijn.

De nieuwe manier van werken helpt ons bij het realiseren van het jaardoel voor 2024: een voldoende klanttevredenheid bij minimaal 60% van de meldingen.

Daarnaast waren er 26 woonfraudedossiers in 2023. Die zijn niet meegenomen in bovenstaande telling. In 2024 overwegen we om dit wel mee te nemen in de cijfers.

2.2.7 Vergroten van onze zichtbaarheid: dichtbij de huurder en persoonlijk

Een van de pijlers uit de leefbaarheidsvisie is het zichtbaar en persoonlijk aanwezig zijn. Dit doen we in de diverse leefbaarheidsprojecten met bewoners. Daarnaast zijn bewonersconsulenten aanwezig in de wijk bij spreekuren en maken huismeesters dagelijks rondes in de diverse complexen.

Bij diverse projecten in Lelystad Oost zijn we zichtbaar en persoonlijk aanwezig in huis aan huis gesprekken bij bewoners. We kijken samen met bewoners wat er mogelijk is ter ondersteuning van het beheer van hun financiën of aanpak van hun tuin. Zo werken diverse collega's aan het zichtbaar en persoonlijk aanwezig zijn in de wijken voor bewoners.

We willen daarnaast gericht communiceren met huurders over onderwerpen die gaan over hun eigen wooncomplex. Daarom onderzochten we dit jaar de mogelijkheden van een digitaal, op afstand snel aanpasbaar, informatiescherm. Als pilot hingen we een digitaal informatiebord op in wooncomplex Het Hanzehuys. Via dit scherm delen we algemene informatie en specifieke bewonersinformatie. Het vervangt de losse posters van de huismeester. In het eerste kwartaal van 2024 evalueren we het gebruik samen met de bewoners. Op basis van de resultaten bepalen we eventuele vervolgstappen.

2.2.8 Storytelling over woongeluk

Intern inspireren en motiveren we elkaar om het woongeluk van de bewoners te vergroten. Dit doen we door het delen van (inter)acties en gesprekken met bewoners. Natuurlijk houden we ons daarbij aan de privacyregels. We delen het via intranet, de blijde klantenmuur en tijdens overleggen en andere interne contactmomenten. Steeds meer teams delen met regelmaat verhalen. Ook teams met weinig tot geen klantcontact nemen vaker het initiatief om iets over hun werk te delen. Dit is een mooie beweging. In 2024 blijven we het delen van verhalen stimuleren.

2.3 Verbeteren van woongenot

We zorgen voor een goed onderhouden woning waar onze huurder naar tevredenheid woont. Onze woningen voldoen minimaal aan conditieniveau 3 (NEN 2767) en daarvoor voeren we onderhoudswerkzaamheden uit. Dat doen we via dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud.



2.3.1 Onderhouden van woningen met aandacht voor uitstraling en klanttevredenheid

Voor 2023 formuleerden we drie doelen:

- De uitvoering van zowel planmatig als dagelijks onderhoud loopt volgens planning en binnen de begroting.
- We vervangen bij zo'n 300 woningen de keukens, badkamer en/of het toilet en verbeteren de ventilatie.
- We proberen in drie specifieke complexen de vocht- en schimmelklachten op te lossen.

Planmatig onderhoud

Een deel van het onderhoud en de woningverbetering pakken we planmatig aan, zoals het onderhoud aan installaties en de buitenkant van de woning. Bij 2.036 woningen voerden we planmatig onderhoud uit. Het gaat meestal om schilderwerk aan de buitenkant van de woning.

Drie projecten (Punter en twee projecten in Botter) startten later dan gepland en lopen door naar 2024. De voorbereiding van deze projecten vroeg meer tijd. We startten ook met een groot project in de Wold. Hier voeren we niet alleen planmatig onderhoud uit, maar verbeteren we ook de isolatie en ventilatie. Ook deze werkzaamheden lopen, zoals voorgenomen, door in 2024.

Ten opzichte van de begroting gaven we € 2 miljoen minder uit. Dit is het gevolg van het later starten van de hiervoor genoemde drie projecten (€ 1 miljoen) en het maken van verantwoorde scherpe keuzes in de planuitwerking bij een aantal andere projecten (€ 1 miljoen).

De totale kosten bedroegen € 13,6 miljoen. Dit komt neer op 81% van de begroting.

Niet-planmatig onderhoud

De totale kosten voor het niet-planmatig onderhoud bedroegen, exclusief doorbelastingen aan huurders, € 13,0 miljoen. Dit komt ten opzichte van de begroting neer op een overschrijding van 23%. Dit type onderhoud bestaat vooral uit reparatie- en mutatieonderhoud en het vervangen van badkamers, keukens en toiletten.

Ongeveer de helft van de overschrijding komt uit het reparatieonderhoud. We kregen 11% meer reparatieverzoeken dan begroot. Samen goed voor € 420.600. Ook de kosten per opdracht namen in een aantal disciplines, te weten elektra, installatie en rioolwerkzaamheden, met 27% toe op zowel materiaal als arbeidsloon. Het wordt steeds moeilijker kwalitatief goede en betrouwbare partijen te vinden voor de uitvoering van de werkzaamheden. Dit vertaalt zich in stijgende prijzen op de markt. Daarnaast waren er 28 grote spoedeisende opdrachten meer dan in voorgaande jaren. Het gaat om diverse straat-, dak- en gevelwerkzaamheden, goed voor € 376.000.

We hadden 557 huuropzeggingen. Dat is nagenoeg gelijk aan 2022. Wel hadden we een stijging van 27% aan omvangrijke mutaties. Dat zijn woningen waar we bovengemiddeld veel onderhoud moeten uitvoeren. Daarnaast voerden we bij een aantal aangekochte woningen veel onderhoud uit om deze op het gewenste kwaliteitsniveau te krijgen.

De andere helft van de overschrijding zit bij de vervanging van badkamers, keukens en toiletten. Deze vervangen we bij 457 woningen, terwijl we er 300 begroot hadden. Dit kan variëren van één onderdeel vervangen tot alle drie. Het hogere aantal was het gevolg van een achterstand in de uitvoering die in 2022 was ontstaan. Die is door de aannemer in 2023 ingelopen. De financiële overschrijding kwam, naast de hogere aantallen, door een hogere indexatie dan we hadden begroot en het uitvoeren van meer onvoorzienbare werkzaamheden.

De afgelopen jaren hadden we te maken met facturatie-achterstanden van twee partijen. Deze zijn in 2023 ingelopen. Het blijft een uitdaging om bedrijven tijdig te laten factureren. Om een goede prognose te kunnen opstellen, maakten we met deze partijen afspraken over de snelheid van factureren.

Het aantal huurders dat gebruik maakt van het onderhoudsabonnement steeg naar 5.602 (2022: 4.959). Zij betalen maandelijks € 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.

Vocht en schimmel

Vocht of schimmel in de woning is niet fijn. Deels komt dit door bewonersgedrag, zoals een te lage temperatuur in de woning en onvoldoende ventileren. Het kan ook ontstaan door bouwfysische gebreken aan de woning of het ontbreken van een goede ventilatie. Om die reden hebben we bij drie woningen mechanische ventilatie aangebracht. We meten de resultaten hiervan om te bepalen of we dit in meer woningen kunnen toepassen. Bij één woning zien we een duidelijke verbetering. Bij de twee andere woningen loopt de meting nog, omdat de uitkomst nog niet tot een conclusie leidde. In 2024 breiden we het onderzoek uit naar andere woningen in verschillende wijken.

Onderhoudsbeleid

Het onderhoud van onze woningen bepaalt een groot deel van onze uitgaven. Daarom willen wij daar efficiënt mee omgaan: niet te vroeg maar ook niet te laat. In 2022 actualiseerden we ons onderhoudsbeleid. Hierin staat hoe we onze woningen op het vastgestelde kwaliteitsniveau houden. Om tot de juiste onderhoudskeuzes te komen, inspecteren we jaarlijks 15% van onze wooncomplexen. Daarbij kijken we of de woningen er goed bij staan en of de planning voor het uitvoeren voor onderhoudswerkzaamheden nog klopt.

2.3.2 Vergroten veiligheid, comfort en duurzaamheid

Brandveiligheid

Bij alle woningen waar 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 was het doel dat 265 huurders een aanbod kregen om over te stappen op elektrisch koken. Uiteindelijk kregen 281 huurders de aanbieding. Van deze 281 huurders wilden er 123 gebruikmaken van het aanbod. Tot nu toe zijn er 48 aansluitingen aangebracht. De overige 75 brengen we in het eerste kwartaal van 2024 aan.

Opplussen

Door het 'opplussen' van woningen kunnen de wat oudere huurders langer in hun woning blijven wonen. Voor dit jaar was het doel om 100 woningen een 'oppluspakket' te geven. 101 huurders kregen de aanbieding. Bijna alle huurders hebben interesse in één of meerdere aanpassingen vanuit het 'oppluspakket'. Slechts zes huurders hebben geen interesse. Bij 50 woningen zijn de werkzaamheden inmiddels afgerond. De overige woningen staan voor januari en februari 2024 op de planning.

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. Voor dit jaar was het doel dat 330 huurders een aanbod kregen voor het aanbrengen van zonwering.

Eerst selecteerden we zelf binnen 20 complexen adressen die volgens ons door de ligging van de woning baat zouden hebben bij zonwering. Tijdens de uitvoering besloten we alle huurders van deze complexen een brief te sturen. Dit deden we om de huurders gelijk te behandelen. Maar ook omdat we niet vooraf onderscheid willen maken door zelf in te vullen of een huurder wel of geen last heeft van de zon en dus wel of niet geïnteresseerd is in zonwering. Uiteindelijk kregen 607 huurders het aanbod en meldden zich 113 huurders aan. De huurder betaalt voor de zonwering een kostendekkende bijdrage. Dit verrekenen we via de servicekosten.

Investerings

Voor de (grotendeels energetische) investeringen was € 12,6 miljoen begroot. We hebben € 10,4 miljoen gerealiseerd. Dit komt neer op 82% van de begroting. De onderschrijdingen ten opzichte van de begroting ontstaan met name door alternatieve keuzes die we maakten bij de planuitwerking, gedeeltelijke verschuiving van uitvoering naar 2024 en minder dan 100% deelname aan de projecten voor zonnepanelen en zonwering. Deze onderschrijding werd deels gecompenseerd door de niet in de begroting opgenomen aankoop van de grond onder de complexen Wonen bij Lars en Wonen bij Lily voor een bedrag van € 2,6 miljoen. De afspraken die we hierover met de gemeente Lelystad hadden waren sneller dan verwacht afgerond, waardoor we deze grond al in december 2023 konden aankopen.

Duurzaamheid

We leveren een voortvarende bijdrage aan het verbeteren van het klimaat en het verlagen van de energienota van onze huurders. Ons doel voor dit jaar was om 2.900 woningen te verduurzamen, waarvan we bij 1.400 woningen zonnepanelen wilden aanbrengen. Voor 10 woningen in de Botter wilden we onderzoeken of deze geschikt zijn voor Nul Op de Meter (NOM).

We hebben zonnepanelen aangebracht op 998 woningen. Voor 280 woningen volgt de uitvoering in 2024. De overige 120 huurders die we hebben benaderd gaven geen toestemming voor het plaatsen van zonnepanelen. Inmiddels hebben ruim 3.100 woningen zonnepanelen. Dit is 1/3^e deel van ons bezit. Dat ligt fors boven het landelijk gemiddelde.

Daarnaast hebben we 1.047 woningen voorzien van andere duurzaamheidsmaatregelen. Voor 255 woningen volgt de uitvoering in 2024. Voor een aantal woningen stelden we bij de uitwerking van de maatregelen vast dat zij deze niet nodig hadden.

In totaal hebben we 2.045 woningen verduurzaamd en voeren we bij 535 woningen de werkzaamheden in 2024 uit. Daarmee hebben we onze doelstelling voor 90% gerealiseerd.

Het pilotproject waarbij we 10 woningen in de Botter naar NOM (Nul-op-de-Meter) zouden verduurzamen, is theoretisch uitgewerkt. Offertes zijn aangevraagd en beoordeeld. Naast de extreem hoge kosten bleek ook de EPV (energie-prestatie-vergoeding) nog niet inzetbaar. Ook elders in het land zien we minder initiatieven om bestaande woningen naar NOM te brengen. Dit leidde tot de conclusie, dat we voorlopig de verduurzamingsstrategie NOM niet zullen inzetten.

We hebben het onderzoek naar duurzame alternatieven voor de blokverwarming in een wooncomplex in de Botter afgerond. Uit dit onderzoek blijkt dat het heel veel geld kost om het hele complex aardgasloos te maken. Daarom doen we dat niet. Wel krijgen de appartementen in het complex hybride lucht-water-warmtepompen in 2024. Voor de grondgebonden woningen in dit complex starten we in 2024 een pilot om deze met een eigen voorziening aardgasloos te krijgen.

Al deze investeringen leidden tot verbetering in energielabels. In de onderstaande tabel is de energiestatus van de woningen met een energielabel opgedeeld in labels.

Label	31-12-2023		31-12-2022	
	woningen	%	woningen	%
A++++	77	1%	77	1%
A+++	252	3%	250	3%
A++	22	0%	17	0%
A+	341	4%	337	4%
A	2.773	30%	2.332	25%
B	2.838	30%	3.198	35%
C	2.787	30%	2.810	30%
D	186	2%	183	2%
E	36	0%	36	0%
F	0		0	
G	0		0	
	<u>9.312</u>		<u>9.240</u>	

Sinds 2022 volgen we meerdere prestatie-indicatoren binnen het thema duurzaamheid. Een heel belangrijke indicator is het gemiddelde CO₂-gebruik van onze woningen. De landelijke afspraak voor het te behalen CO₂ reductiepercentage in 2030 is 55%. De gemiddelde CO₂ belasting per woning is met 118 kg/m² gedaald en is uitgekomen op 2.782 kg/m². Vergeleken met 1990 hebben we nu een vermindering van 43% CO₂ binnen ons vastgoed gehaald.

Beleidsprogramma 'Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving'

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) schreef het beleidsprogramma 'Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving'. Dit programma is vertaald in de landelijke prestatieafspraken. Dit jaar wilden we de gevolgen uitwerken en vertalen naar concrete keuzes. Die keuzes wilden we in de meerjarenbegroting 2024-2033 verwerken.

Omdat de details van de te nemen verplichte maatregelen nog niet voldoende helder zijn geformuleerd en ook nog worden besproken, hebben we dit doel niet gehaald. In plaats daarvan hebben we de, met deze prestatieafspraken bedoelde, richting verder uitgewerkt. Corporatievastgoed moet snel van het aardgas af, voldoen aan een nader in te vullen isolatiestandaard en energielabel E, F en G moeten worden uitgefaseerd.

We voeren de hiervoor benodigde grootschalige maatregelen meestal op logische momenten door, in combinatie met planmatig onderhoud. In onze verbeterplanning houden we ook rekening met de transitievisie warmte vanuit de gemeente.

We hebben nog 36 woningen met een energielabel E. We hebben in onze onderhoudsplanning opgenomen dat we deze woningen voor de gestelde deadline opwaarderen.

Transitievisie warmte

De gemeente Lelystad heeft in 2023 haar ambtelijke capaciteit voor de transitievisie warmte uitgebreid en aangepast op de projecten. Dit zijn projecten die vanuit de op te stellen wijkuitvoeringsplannen (WUP) over heel Lelystad uitgerold moeten worden.

Vanuit de Volgorde der Wijken ligt de eerste focus om van het aardgas af te gaan op Lelystad-Oost. We trekken samen met de gemeente op in het voorbereiden en opdoen van noodzakelijke kennis.

We zijn gestart met het voorbereiden van zes pilotprojecten waarin woningen en appartementen van het aardgas afgaan. Hierbij besteden we veel aandacht aan de communicatie met bewoners en het creëren van draagvlak. We ronden de voorbereidingen af in 2024, waarna we de projecten in 2025 uitvoeren.

In twee van deze pilotprojecten werken we samen met onder andere Vattenfall. In een appartementencomplex met alleen huurders en in eengezinswoningen hieromheen (met zowel huurders als kopers) realiseren we aansluitingen op het collectieve warmtenet van Vattenfall. In twee andere complexen realiseren we een lokaal warmtenet. Dit is bijvoorbeeld een bodembron voor warmte direct aan of onder een appartementencomplex of nabij een aantal eengezinswoningen. Tot slot realiseren we twee aardgasloze oplossingen voor individuele eengezinswoningen.

Circulariteit

We willen ervaring opdoen met circulariteit binnen de processen nieuwbouw, dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Daarom hadden we voor dit jaar deze doelen:

- Het afronden van de voorbereiding voor een proefproject houtbouw.
- Het plaatsen van 20 keukenblokken gemaakt van hergebruikt materiaal.
- Het onderzoeken of na-isolatie van de spouwmuur met hergebruikt isolatiemateriaal mogelijk is.

We hebben vergevorderde plannen gemaakt om een klein project in houtbouw te realiseren. De uitvoering start in 2024. Met een leverancier van circulaire keukens maakten we afspraken over het toepassen van 20 circulaire keukens in een nieuwbouwproject. De oplevering is in 2024. Dit project wordt ook als 'leermateriaal' ingebracht in een samenwerking met woningcorporatie OFW in Dronten. OFW gaat in 2024 een bestaand complex voorzien van nieuwe circulaire keukens. In 2023 zijn we gestart met het maken van afspraken over wat er in kaart gebracht moet worden in beide concepten.

Daarnaast hebben we contact gelegd met een partij die onder Flevolandse woningcorporaties onderzoekt of er draagvlak is voor circulariteit en bio-based bouwen. Ook de provincie Flevoland is hierbij betrokken. Dit onderzoek krijgt in 2024 een vervolg.

Bewustwording duurzaamheid en bewonersgedrag

In samenwerking met huurdersbelangenorganisatie HVOB hadden we dit jaar als doel om de bewustwording over betaalbaarheid van energielasten en de invloed van het woongedrag bij onze huurders te stimuleren. In het begin van het stookseizoen (zo rond oktober) informeerden we de huurders meerdere malen over wat zij kunnen doen om de energierekening lager te houden. Dit deden we ook bij de uitvoering van duurzaamheidsprojecten en bij de verhuur van (nieuwbouw)woningen. Daarnaast wijzen we in bijna elke brief en e-mail op de noodzaak van bewust gedrag. Dit doen we om verrassingen in de energierekening te voorkomen.

2.3.3 Beweging van huurprijsbeleid naar woonlastenbeleid

De huur en de energielasten vormen samen het grootste deel van de woonlasten. Om onze woningzoekenden beter inzicht te geven in de woonlasten die horen bij een woning, willen we graag de gemiddelde energielasten vermelden in de woningadvertentie. Helaas is dit technisch nog niet mogelijk.

Jaarlijkse huurprijsaanpassing

De huurprijsaanpassing kende dit jaar drie varianten.

Het meest in het oog sprong de huurverlaging van gemiddeld € 70 per maand voor 4.400 huurders met een laag inkomen. Hun huurprijs bedraagt nu maximaal € 575 per maand.

De overige huurders kregen veelal een gemiddelde huurverhoging van 3,1%. Bij het bepalen van de huurverhoging per individuele huurder keken we naar het verschil tussen de huidige huurprijs en de huurprijs die we voor de woning zouden willen ontvangen. Dit deden we uiteraard binnen de grenzen van de maximaal redelijke huur conform de WWS-waardering.

Een klein aantal huurders met een hoog inkomen kreeg hiernaast een extra huurverhoging van € 50 of € 100 per maand.

Na de huuraanpassing van 1 juli 2023 kregen we 74 bezwaren. Hiervan hebben we 40 bezwaren toegekend en 32 afgewezen. Er zijn 2 bezwaren ingetrokken. Van de 32 afgewezen bezwaren zijn er 17, na overleg met de huurder, doorgezet naar de Huurcommissie. De Huurcommissie heeft 1 bezwaar alsnog toegekend.

Huurders met een laag inkomen die denken recht te hebben op een huurverlaging maar die niet hebben gehad, kunnen dit aanvragen tot en met 31 december 2024. In 2023 ontvingen we 106 aanvragen. Hiervan hebben we 75 toegekend en 27 afgewezen. Voor 4 aanvragen wachten we nog op aanvullende stukken.

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. Vastgoedsturing is een vast onderdeel in de jaarcyclus. Het doel is gedifferentieerde en integrale keuzes te maken voor de vastgoedportefeuille.

Complexmonitoring

In de complexmonitor staan gegevens over woongenot, uitstraling, duurzaamheid en financiële waarde. Deze informatie gebruiken we om op eenheidsniveau de prestaties van complexen te visualiseren. Zo kunnen we complexen onderling vergelijken. Tijdens de complexsessies bespreken we complexen met afwijkende scores. Er zijn in totaal 167 complexen bestaande uit homogene (type) woningen per wijk en buurt. Dit jaar hebben we de kwaliteit van de data in de vastgoedmonitor geëvalueerd en de systematiek voor het verkrijgen van scores besproken.

Complexsessies

Opvallende waarden die uit de complexmonitoring komen, bespreken we tijdens de complexsessies. Hierbij kijken we naar het technisch -, financieel -, verhuur - en leefbaarheidsoogpunt. Ook maken we keuzes waardoor een complex weer beter presteert. Op het niveau van individuele complexen maken we integrale afwegingen die in lijn zijn met onze strategische doelen.

Ook hebben we de complexen besproken waar in 2025 planmatig onderhoud komt. Dit zorgt voor extra voorbereidingstijd in 2024. Zo kunnen we projecten beter laten aansluiten bij wat er nodig is.

Dit jaar hebben we themasessies aan de complexsessies toegevoegd. Daarbij kwamen onderwerpen als de kwaliteit van algemene ruimten, jongerenhuisvesting en herontwikkeling aan bod. Hierbij keken we integraal naar aandachtspunten voor het beleid en verzamelden we feedback om betere besluitvorming mogelijk te maken. Uiteindelijk droegen de complexsessies ook bij aan een verdere verfijning van het jaarplan voor 2024.

Grote woningen

We hebben besloten grote woningen vooralsnog niet te verkopen, maar te blijven verhuren. Ook als het blok woningen eerder al grotendeels verkocht is. Tot er voldoende nieuwbouw is gerealiseerd, hebben we deze woningen nog nodig voor verhuur aan grote gezinnen.

Jongerenwoningen

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

We besteedden extra aandacht aan jongerenwoningen en de daaraan verbonden woonproblematiek. 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. We onderzochten welke woningen meer en minder geschikt zijn voor deze doelgroep. De consequenties hiervan moeten we nog doorrekenen. Dit maakt onderdeel uit van het portefeuilleplan 2025-2034.

Wonen en Zorg

In het in 2023 gereedgekomen kader Wonen & Zorg staat het uitgangspunt dat in elke wijk minimaal 15% van de woningen rollatorgeschikt is. Deze zijn in potentie specifiek te labelen voor senioren. Een deel van de nieuwbouw is al bestemd voor senioren. Daarnaast is er op dit moment geen aanleiding extra woningen uit de bestaande voorraad aan te wijzen voor senioren.

Vastgoeddata en woningcartotheek

Actuele vastgoedgegevens zijn belangrijk voor nauwkeurige analyses en weloverwogen besluitvorming. We willen alleen die gegevens vastleggen die we ook echt gebruiken. Om dit te waarborgen, brachten we de informatiebehoefte van de organisatie in beeld.

In de woningcartotheek staan bouwkundige - en installatiekenmerken. Dit is afgestemd op onze informatiebehoefte. De Klantenservice weet door deze informatie wanneer een garantie verloopt of hoe oud een cv-ketel of badkamer is. Zo kunnen we de klant goed informeren en reparatieverzoeken beter verwerken. In het afgelopen jaar is de informatie in de woningcartotheek verder uitgebreid. Ook spraken we met verschillende teams af om de aanlevering van informatie vanuit de woningcartotheek te integreren in de reguliere werkprocessen.

Portefeuilleplan en verfijnen wensportefeuille

We actualiseerden het portefeuilleplan. In het portefeuilleplan staat onze vastgoedstrategie voor de komende tien jaar. We houden rekening met de financiële ratio's uit het beoordelingskader van Aw (Autoriteit woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw).

Bij de actualisatie hielden we naast de huurverlaging rekening met de nieuwbouwprognose en het meest recente inzicht voor het duurzaamheidsscenario per complex. De ontwikkeling in de samenstelling van de woningzoekenden naar huurdersprofiel was reden om de wensportefeuille een beetje bij te stellen.

2.3.5 Aankopen en verkopen

Ons aankoopbeleid is gericht op het realiseren van aaneengesloten woningblokken. Daarom wijzen we woningen aan die we willen aankopen. We kochten drie woningen aan.

In 2023 verkochten we geen woningen.

2.3.6 Bevorderen doorstroom en gewenste instroom

Doorstroom

Het bevorderen van doorstroom is een belangrijk instrument om zowel het woongenot van bestaande huurders te verhogen als meer woningzoekenden aan een geschikte woning te helpen. Dit is daarom een standaard onderdeel van ons verhuurproces. Met behulp van doorstroom komt er een verhuisketen op gang. De verhuur van 1 doorstroomwoning kan wel 3 tot 4 opvolgende verhuizingen opleveren. Meer mensen komen daardoor in een woning die past bij hun woonwensen.

We hebben in 34 woningadvertenties opgenomen, dat de betreffende woning alleen door huurders van Centrada kan worden gehuurd. Dat is ruimschoots meer dan de 24 woningen die we hadden begroot.

In sommige gevallen kennen we doorstroomurgentie toe. Dat betekent dat een huurder die in een te grote woning woont, urgentie kan krijgen om door te stromen naar een kleinere woning. Dit hebben we 8 keer toegepast.

We zetten dit beleid in 2024 voort. Daarbij hebben we extra aandacht voor het goed volgen van de verhuisketens.

Pilot huisvesting leraren

Net als in veel andere gemeenten is in Lelystad sprake van een (groeiend) lerarentekort. Huisvesting kan een belangrijke factor zijn in het aantrekken van leerkrachten. In 2021 is daarom een pilot gestart voor het met voorrang huisvesten van leerkrachten. Deze pilot duurde twee jaar tot en met eind 2023.

Samen met de gemeente hielden we eind 2023 een evaluatie. Deze is nog niet helemaal afgerond. We wachten op de resultaten van de enquêtes die zijn uitgezet bij de scholen. Daarnaast worden er nog een aantal leerkrachten geïnterviewd. Voorlopig concluderen we dat de pilot succesvol is. De regeling wordt vaak gebruikt en het plan is dan ook om in 2024 door te gaan met deze voorrangregeling. We onderzoeken of er in Lelystad nog andere cruciale beroepsgroepen zijn die we willen opnemen in deze regeling. Denk bijvoorbeeld aan medewerkers in de zorg.

Middenhuur

We staan vooral bekend om betaalbare huurwoningen voor de laagste inkomens. Maar we zijn er ook voor de huishoudens met een middeninkomen. Dat is minder bekend. Deze doelgroep, met een inkomen tot € 66.050, komt op de huidige woningmarkt moeilijk aan een betaalbare woning. Daarom hebben wij een deel van ons bezit voor hen bestemd. Dit zorgt tegelijkertijd voor meer differentiatie in de wijken. Dat vergroot de leefbaarheid en draagkracht in de wijken.

Het aantal woningen met een middenhuurprijs is 109 (2022: 75).

We hebben dit jaar de huurprijs van 34 woningen bij mutatie opgetrokken naar een middenhuurprijs. Deze huurprijzen liggen tussen € 888 en € 1.131 per maand (prijspeil 2023).

2.3.7 Kengetallen woonruimteverdeling

Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden steeg naar 19.615 (2022: 18.438). We verwachten dat dit komend jaar verder stijgt. We bieden met voorrang woonruimte aan onder meer docenten, statushouders, mensen met een urgentieverklaring en mensen die uitstromen 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, dit zijn cliënten van zorgorganisaties die uitstromen uit maatschappelijke instellingen en ex-gedetineerden.
- 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, dit zijn leraren die in dienst komen van een school in Lelystad. Op verzoek van de gemeente Lelystad wijzen we deze met voorrang een woning toe.
- Overige urgenten, 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 Lelystad en huurdersbelangenorganisatie 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 2023 was 69% beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Dat laat weer duidelijk zien, dat er echt meer nieuwbouwlocaties beschikbaar moeten komen om voldoende woningen aan alle woningzoekenden te kunnen aanbieden, zowel urgenten als reguliere woningzoekenden.

Aanbod voor reguliere woningzoekenden

We hebben 365 woningen verhuurd via de verdeelmethode loting (26%) en inschrijfduur (43%). Bij loting loten we tussen alle kandidaten op de kandidatenlijst. Het percentage loting (26%) komt nagenoeg overeen met de prestatieafspraken (25%). 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 154 woningen via directe bemiddeling (31%). Bij directe bemiddeling wordt een kandidaat met urgentie of andere voorrang rechtstreeks gekoppeld aan een woning.

	2023	2022
Aantal verhuurde woningen (exclusief woningruil)	519	571
Waarvan:		
Op basis van urgentiereglement	26	20
Statushouders	42	45
Stadsurgenten	-	-
Zorgurgenten	12	13
Uitstroom maatschappelijke instelling	19	30
Doorstroomurgenten	8	12
Lerarenurgenten	5	6
Urgentie overig	42	47
Totaal aantal urgente verhuringen	154	172
Aantal woningen voor niet urgenten	365	399
% beschikbaar voor reguliere woningzoekenden	70%	70%

Overige kengetallen woonruimteverdeling

	2023	2022	Norm
Mutatiegraad per periode (woningen)	6,0%	6,1%	
Aantal verhuringen *	519	571	
% verhuringen op basis van inschrijfduur	43%	44%	50%
% verhuringen op basis van loting	26%	26%	25%
% verhuringen op basis van bemiddeling	31%	30%	25%
Zoekduur (exclusief urgente huishoudens)	3,2	3,2	2,7
Inschrijfduur (exclusief urgente huishoudens)	5,8	5,5	
Bemiddelingsduur urgente huishoudens	0,4	0,4	0,4
Staatssteun **	97-3%	97-3%	85-7,5-7,5%
Passend toewijzen	98%	99%	95%

* dit betreft het aantal verhuringen exclusief woningruil

** dit betreft % toewijzing aan huishoudens onder de staatssteungrens versus boven de staatssteungrens, die in 2023 lag op € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens

2.4 Wonen in Lelystad aantrekkelijker maken

2.4.1 Vergroten aanbod door nieuwbouw

Nieuwbouwlocaties

We hebben meer dan 19.000 woningzoekenden. Daarom moeten we nieuwe woningen bouwen. Daarvoor hadden we voor 2023 drie doelen:

- Locaties krijgen om de achterstand van de bouw van 415 woningen in te lopen.
- Voor de toekomst locaties toegewezen krijgen zodat wij gemiddeld 250 woningen per jaar kunnen bouwen.
- Het opleveren van 120 woningen.



Nieuwbouwlocaties 2023 tot en met 2026

We spraken met de gemeente Lelystad af om voor 415 woningen locaties toegewezen te krijgen. Het zou minimaal gaan om drie locaties waarvoor we woningbouwplannen uitwerkten: Stationskwartier (107 woningen), Noordersluis (150 woningen) en Binnendijk (65 woningen). Naar andere locaties werd nog onderzoek gedaan.

Door milieubeperkingen kunnen we niet op de Noordersluis bouwen. Deze locatie is vervallen. De locatie Binnendijk liep vertraging op. Dit kwam door de noodzaak goed overleg te voeren met omwonenden, maar ook omdat de gemeente het proces op een andere manier heeft ingericht.

We werkten plannen uit voor 78 woningen op de locatie Theaterkwartier en 200 woningen op de locatie Kofschip. Samen met de plannen voor het Stationskwartier en de Binnendijk hebben we daarmee locaties voor 455 woningen.

Omdat niet zeker is dat alle plannen tijdig door kunnen gaan, zijn we samen met de gemeente op zoek naar aanvullende bouwlocaties.

Nieuwbouwlocaties vanaf 2027

De gemeente streeft naar een forse groei van woningen in 20 jaar tijd. De uitbreidingslocatie van Lelystad (Warande) is belangrijk voor deze zeer grote bouwambitie. Daar kunnen 13.000 woningen gebouwd worden, waarvan 30% uit onze sociale huurwoningen bestaat. Met de gemeente spraken we af dat wij 250 nieuwbouwwoningen per jaar bouwen. Dit staat ook zo in onze planning. Elke twee weken spreken we met de gemeente over de voortgang van potentiële bouwlocaties om zo de woningbouwproductie voor de komende jaren veilig te stellen.

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. Ook in de uitbreidingslocatie van Lelystad (Warande) gelden beperkingen door de stikstofproblematiek en de Flora- en Faunawet. De gemeente zoekt oplossingen om daar te kunnen bouwen. Ook de capaciteit van het elektriciteitsnet is een uitdaging. Daarnaast zien we dat door een stapeling van ambities (duurzaamheid, architectuur, gebouwd parkeren en hogere sociale grondprijzen) het bouwen van woningen fors duurder wordt.

Opgeleverde nieuwbouw

Voor nieuwbouw hadden we € 41,5 miljoen begroot. Daarvan hebben we € 37,6 miljoen gerealiseerd. Dit komt neer op 91% van de begroting. We hebben zoals begroot 120 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In de zomer is de nieuwe aanbouw aan de Hanzeborg opgeleverd. Deze bestaat uit 40 zorgappartementen voor Woonzorg Flevoland (WZF) en is bestemd voor dementerende ouderen. De andere 80 woningen zijn in december opgeleverd, waarvan 66 appartementen een onderdeel zijn van de ontwikkeling Hooghe Bomen. Dit is een gebiedsontwikkeling waar wij in twee jaar tijd 303 nieuwbouwwoningen bouwen.

De aanbouw aan Hanzeborg is door dezelfde architecten ontworpen als het hoofdgebouw, met fraaie verwijzingen naar het hoofdgebouw. Het gebouw is op 30 juni opgeleverd, waarna wij de sleutels aan WZF konden geven. Vanaf september betrokken de cliënten hun nieuwe woningen.



Nieuwbouw Hanzeborg gezien vanaf hoofdingang Hanzeborg



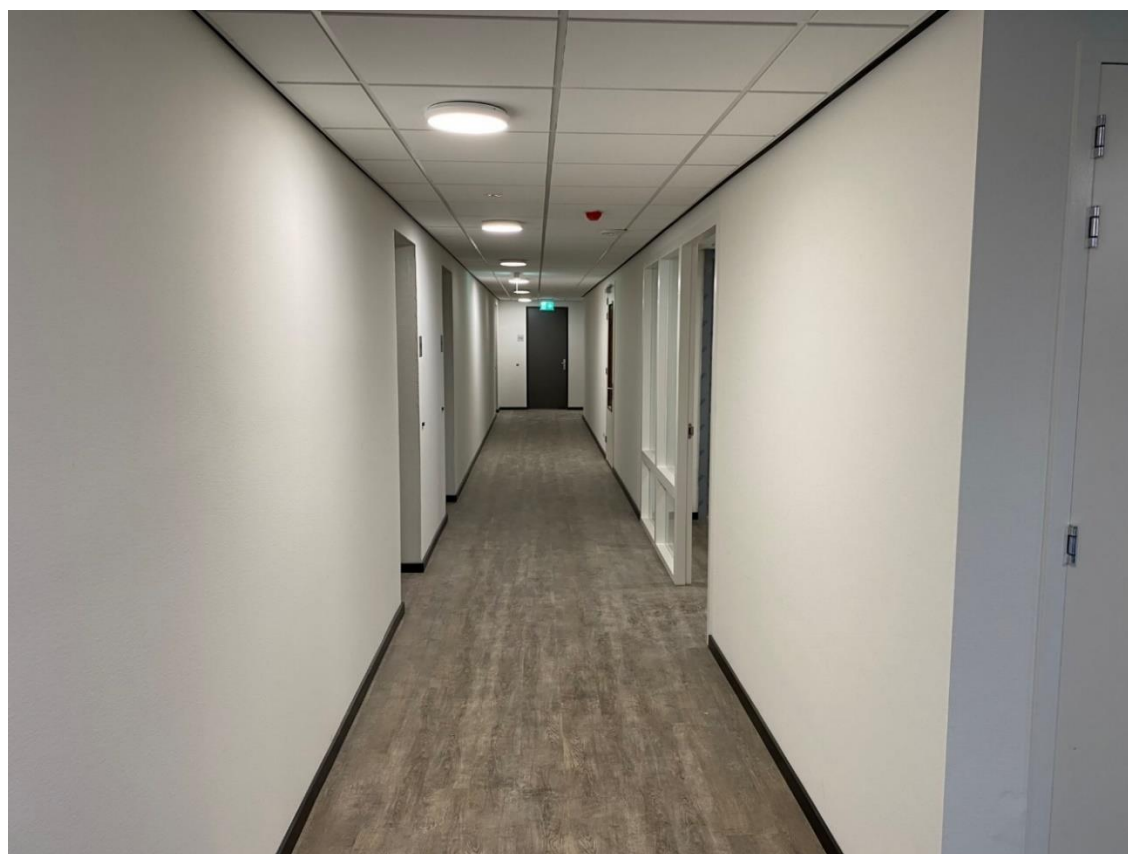
Nieuwbouw Hanzeborg zijde station

De 29 appartementen in gebouw Eeckinge in het gebied Hooghe Bomen zijn in december opgeleverd. Het gebouw heeft een mooie architectuur en iedere woning een mooie buitenruimte. De appartementen variëren in grootte van 49 tot 66 m².

Het openbare gebied rondom de gebouwen is van de gemeente en wordt aansluitend door hen verder ingericht en opgeleverd.



Voorgevel Eeckinge



Entreegang Eeckinge

Tegelijk met gebouw Eeckinge is ook gebouw Claerbergen in het gebied Hooghe Bomen opgeleverd. Dit zijn 37 appartementen die variëren van 34 tot 88 m². Bijzonder aan beide gebouwen is de combinatie van echt metselwerk en steenstrips. Ook hebben alle balkons een zeefdruk van gras/riet. Alle woningen zijn aangesloten op het stadsverwarmingsnetwerk en hebben mechanische ventilatie en 2 zonnepanelen.



Ingang Claerbergen



Voorgevel Claerbergen



Luxe keuken Eeckinge/Claerbergen

December was een drukke maand qua opleveringen want ook de 14 woningen Klein Nooten in Warande werden op de valreep nog opgeleverd. Deze woningen hebben allemaal 10 zonnepanelen, in combinatie met stadsverwarming en een warmteterugwinningssysteem.



Klein Nooten voorkant

De ruime woningen hebben 3 of 4 ruime slaapkamers en nog een zolderruimte. De tuitgevelwoningen zijn qua vierkante meters nog wat groter dan de overige 12 woningen en daar is de 4^e slaapkamer te vinden. De start van de bouw was in augustus en de oplevering was nog voor de Kerst. Dit betekent een extreem korte bouwtijd van 5 maanden! Dit was mogelijk doordat de aannemer veel gebruik maakte van prefab elementen.



Klein Nooten achterkant

Nieuwbouw in uitvoering

Gebouw Coninxpoort in het gebied Hooghe Bomen.

De bouw van dit gebouw is net gestart. Dit wordt één van de hoogste woongebouwen van Lelystad. Met 14 woonlagen is het tot nu toe het hoogste gebouw van Centrada. In het gebouw komen woningen variërend van 38 tot 102 m² en allerlei afmetingen daartussen. Dit zorgt voor een diversiteit aan huurders en doelgroepen, ook omdat deze woningen door elkaar in het gebouw zitten. Bijzonder aan het gebouw is dat het helemaal prefab gebouwd wordt. Alle vloeren en kolommen worden in de fabriek gemaakt. Ook de buitenwanden (voorzien van keramische ingestorte steenstrips) worden in de fabriek gemaakt. Dit alles komt samen op de bouwplaats, waarna elke verdieping in zeven werkdagen in elkaar wordt gezet. De woningen worden rond de jaarwisseling 2024/2025 opgeleverd.



Coninxpoort gevelement bij de fabriek



Coninxpoort de bouwput met damwand en heipalen

Als laatste in het gebied Hooghe Bomen bouwen we nog aan Wijdenburg, Espelbach en Uchtman. Deze gebouwen zijn in de ruwbouwfase waarbij Wijdenburg op hoogte van de dakvloer is en Uchtman net de grond uitkomt. Voor deze drie gebouwen worden de gevels geheel in de fabriek gemaakt, compleet afgewerkt en steigerloos geplaatst vanaf eind januari 2024. De opleveringen staan gepland voor april, september en december van 2024.



Links Wijdenburg met daarachter Espelbach (op de voorgrond Coninxpoort)

2.4.2 Samen met anderen experimenteren met bijzondere bouw- en woonvormen

We zijn terughoudend als het gaat om houtbouw. Dit komt vooral omdat het prijsniveau van houtbouwconcepten nog niet goed kan concurreren met de meer traditionele bouwconcepten. De betaalbaarheid van onze nieuwbouwwoningen staat nu al behoorlijk onder druk. Toch willen we graag ervaring opdoen met innovatieve producten.

Twee locaties zijn in beeld voor het realiseren van twee kleinschalige projecten in houtbouw. Dit gaat per locatie om 12 woningen. Deze woningen zijn zeer geschikt voor starters op de woningmarkt. We kunnen dit soort woonproducten in de toekomst mogelijk ook op herontwikkellocaties toepassen. Op een bestaande kavel van een standaard eengezinswoning kunnen we dan bijvoorbeeld twee woningen bouwen. We werken nu voor deze locaties een concreet plan uit. Dit zijn zoals gezegd kleine ontwikkelingen, zodat we op een beperkte schaal kunnen experimenteren.

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

Om de stad aantrekkelijk te maken voor Lelystedelingen om te blijven wonen en voor nieuwe bewoners om er te gaan wonen, is het belangrijk een beeld te hebben van de bestaande wijken. Daarbij hoort ook de vraag welke beweging deze wijken kunnen maken om aantrekkelijker te worden of blijven.

In 2022 zijn de wijkvisies, inclusief een uitvoeringsagenda, opgesteld voor de Boswijk en Atolwijk. In 2023 is gestart met de uitvoering. Een voorbeeld daarvan is het project in de Wold, waar zowel onze huurwoningen als particuliere koopwoningen worden opgeknapt. Bij de uitvoering van dit project zochten we aansluiting bij Samen Lelystad-Oost. De komende jaren gaan we verder aan de slag met de projecten uit de uitvoeringsagenda.

Daarnaast startten we in 2023 met de wijkvisies voor de Zuiderzeewijk en Waterwijk. Deze wijkvisies ronden we begin 2024 af. We hebben dan voor de vier wijken in Lelystad-Oost een eigen wijkvisie. Dit geeft ons een goede basis om in te brengen bij de integrale wijkuitvoeringsplannen die in 2024 worden opgesteld. Dit gebeurt in samenwerking met Samen Lelystad-Oost, de gemeente en andere maatschappelijke partners. De Atolwijk en de Zuiderzeewijk pakken we daarbij als eerste samen op.

Het doel was om in 2023 ook wijkanalyses te maken voor de wijken in Lelystad-West. Dit is nog niet gebeurd. We hebben ervoor gekozen om eerst een pilot met specifieke software voor dit doel af te ronden. Inmiddels hebben we gekozen om met deze software verder te gaan. De software helpt bij het in beeld brengen, analyseren en presenteren van interne data en externe gegevens. Zo kunnen we sneller een wijk- en buurtanalyse maken en ook actueel houden. Ook specifieke vraagstukken in de wijk kunnen we dan op termijn gemakkelijker analyseren. Het vraagt nog extra tijd om de wijkanalyses verder in te richten in de software en hiermee goed te leren werken.

2.4.4 De plannen voor het Volkshuisvestingsfonds (VHF) en potentiële herontwikkeling uitwerken

Het eerste project in het kader van het Volkshuisvestingsfonds is gestart onder de vlag van Samen Lelystad-Oost. In de Wold zijn 118 huurwoningen en 9 particuliere woningen energetisch verbeterd en (planmatig) onderhouden. Daarnaast zijn bij bijna alle bewoners in het projectgebied huis aan huis gesprekken gevoerd met Welzijn Lelystad. Mensen zijn waar nodig en gewenst doorgeleid naar partners in het sociaal domein. De ervaringen uit dit project nemen we mee naar het volgende project: Prettig Wonen in de Zandbank. In 2023 zijn de voorbereidingen hiervoor gestart. Zo zijn de eerste bewonersbijeenkomsten voor begin 2024 gepland en is de gewenste aannemer geselecteerd. Dit project pakken we weer samen met de gemeente en Welzijn op.

De samenwerkingsovereenkomst met de gemeente is nog niet getekend. Dit is vertraagd omdat we eerst moesten uitzoeken of de subsidie aan Centrada voor het inponden en herontwikkelen van woningen voldoet aan de staatssteunregeling. Eind 2023 werd bekend dat dit inderdaad zo is. Naar verwachting ondertekenen we begin 2024 de samenwerkingsovereenkomst.

De subsidiebeschikking van de gemeente aan Centrada liep door het onderzoeken van de staatssteunregeling ook vertraging op. Daarnaast bleek de verantwoording een lastig onderdeel. Hierover voerden we in 2023 verschillende gesprekken met het Ministerie van BZK, die aan het eind van het jaar succesvol zijn afgerond. We zijn overeengekomen dat we gaan verantwoorden op basis van de investering en niet op basis van aantallen. Dat geeft ruimte om de gestegen bouwkosten in de subsidie te compenseren.

We onderzochten de kansen voor herontwikkeling op 42 locaties in Lelystad-Oost. De herontwikkeling moet onder meer bijdragen aan de leefbaarheid in het gebied. Dit onderzoek bestond uit een bureauonderzoek, waarbij tien criteria zijn getoetst. Uit dit bureauonderzoek kwamen zes kansrijke gebieden naar voren. Voor deze zes gebieden hebben we de eerste studies afgerond, waarbij de financiële haalbaarheid én het effect op de leefbaarheid in het gebied zijn onderzocht. Op basis daarvan maakten we de keuze om voor twee gebieden in de Atolwijk de plannen verder uit te werken en door te rekenen. Dit onderzoek ronden we in 2024 af. Op basis hiervan nemen we een besluit.

We zijn partner in het programmateam Samen Lelystad-Oost. Het programma is gericht op het inhalen van sociale en fysieke achterstanden. We schreven mee aan het gebiedsplan Samen Vooruit. Dit plan beschrijft de ambitie van de partners voor vijf leefgebieden: Wonen en Openbare ruimte, Gezondheid en Welzijn, Veiligheid, Onderwijs en Werk. Dit plan is op basis van aanwijzing vanuit het interbestuurlijke programma Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) geschreven. Wij zijn de kartrekker voor het leefgebied Wonen en Openbare Ruimte. Ook adviseerden we in de aanvraag voor een Specifieke Uitkering Kansrijke Wijken. Daarnaast maakten we een voorstel voor een actieplan. Dit moet leiden tot uitvoeringsplannen om de doelen uit het gebiedsplan te realiseren.

2.4.5 Versterken van de sociale cohesie in combinatie met een fysieke aanpak en verbetering van de uitstraling met de focus op tuinen en erfafscheidingen

In onze Leefbaarheidsvisie staan verschillende ambities. Het uitgangspunt hierbij is dat onze huurder meer woongenot ervaart omdat hij de ondersteuning krijgt die gewenst of noodzakelijk is. Dit zorgt ervoor dat hij zich prettiger voelt in zijn (t)huis en woonomgeving.

We zijn daarbij zichtbaar en herkenbaar in de wijken aanwezig, bewoners kennen elkaar en ons als organisatie. We bevorderen zelfstandigheid en ontwikkeling van huurders. We schenken structureel aandacht aan zaken die beter kunnen op het gebied van de woning en directe woonomgeving. Hierna geven we een aantal voorbeelden van activiteiten die bijdragen aan de implementatie van onze Leefbaarheidsvisie, en de resultaten ervan.

Buurthub

De Buurthub in de Atolwijk is in 2022 ingericht door de gemeente Lelystad, Welzijn Lelystad, Werkbedrijf en Centrada. Hier hebben bewoners en professionals een plek voor ontmoeting en activiteiten. De Buurthub richt zich op activiteiten voor en door bewoners en op de ontmoeting en kennisuitwisseling van professionals. Ook is er een online platform voor professionals in gebruik genomen: Sociaal Domein.

Kustrif

Hier is groot onderhoud uitgevoerd. Alle bewoners zijn geïnformeerd en de werkzaamheden zijn volledig uitgevoerd. De gemeente is gestart met het aanpakken van het openbaar groen. Dat krijgt een vervolg in 2024. In 2024 worden de erfafscheidingen vernieuwd, gezamenlijk met de Damrif.

Damrif

Hier hebben we een inventarisatie van de buitenruimte afgerond. Bij de meeste voortuinen dient het straatwerk vernieuwd te worden. De groenstroken bij de woningen hebben we in kaart gebracht. Deze informatie geeft inzicht in hoeveel straatwerk er aangepast dient te worden door de gemeente. In 2024 zal een aannemer deze werkzaamheden uitvoeren, aangestuurd vanuit de gemeente en Centrada.

Wonen bij Lars/ wonen bij Lily

De structurele en stabiele inzet van de sociaal complexbeheerders vertaalt zich in schone, hele en veilige complexen. De bewoners weten de weg naar de complexbeheerders goed te vinden, zodat zij een belangrijke schakel zijn tussen organisaties en bewoners. De bewoners hebben 11 activiteiten georganiseerd, zoals bijvoorbeeld de burendag. Een aantal activiteiten krijgt een vaste plek in de agenda, zoals het knutselen met kinderen rond Pasen, Moederdag, Sint Maarten, Sinterklaas en Kerst. Ook het zwerfafval opruimen door kinderen is een terugkerende activiteit.

BBB (Beter Buurt Bijdrage)

De Beter Buurt Bijdrage stimuleert contact tussen bewoners. Samen kunnen zij een aanvraag indienen voor een financiële bijdrage aan een activiteit in de buurt. We hebben flyers verspreid onder bewoners om meer zichtbaarheid te geven aan de Beter Buurt Bijdrage. We zien dat de aanvraag leidt tot bewonersparticipatie en in veel gevallen heeft het een positief effect op de uitstraling van de wijk.

We kregen 41 aanvragen, waarvan 19 niet aan de voorwaarden voldeden. We hebben 22 aanvragen goedgekeurd, waarvan de meeste aanvragen schuttingen betroffen. Het samen opknappen van de buurt, waar het plaatsen van nieuwe schuttingen een significant onderdeel van uitmaakt, brengt de

bewoners bij elkaar. Ze helpen elkaar vanuit een gemeenschappelijk doel, het verbeteren van hun buurt.

Omdat we een groot deel van het budget inzetten voor schuttingen, evalueren we de voorwaarden voor schuttingen vanuit de Beter Buurt Bijdrage in 2024.

Drontermeerstraat

We hebben hier in 2023 een omvangrijk project rond de leefbaarheid uitgevoerd. Om te zorgen dat de behaalde resultaten duurzaam blijven bestaan, houden we contact met de bewoners en stimuleren we nieuwe initiatieven.

Kempenaar

In de Kempenaar voerden we groot onderhoud uit aan de woningen. Binnen dit project hebben we op de zichtlocaties de schuttingen vernieuwd of gerepareerd. Aan de voorzijde van de woningen brachten we een mooi laag hekwerk aan. We hebben met alle bewoners gesproken over hun leefsituatie.

Punter/ Schouw

Ook hier voeren we groot onderhoud uit aan de woningen. We hebben 180 huis aan huis gesprekken gevoerd. Eén woning bleek sterk vervuild en de bewoner was niet in staat dit zelfstandig op te lossen. Daarom werd de GGD ingezet om de bewoner te helpen, zodat de woning zover opgeruimd was dat het onderhoud veilig kon worden uitgevoerd. Naar aanleiding van de gesprekken hebben we naast het groot onderhoud nog eens 160 kleine reparaties uitgevoerd. We zien dat veel bewoners terughoudend zijn om een reparatieverzoek te melden. Een deel van de huurders geeft aan dat ze ons hiermee niet wil lastigvallen. Anderen zijn bang dat het hen geld kost.

In 2024 publiceren we een artikel in ons woonmagazine over dit onderwerp. Daarin lichten we toe hoe een reparatieverzoek kan worden gemeld en wat we wel en niet voor onze rekening nemen. Ook besteden we aandacht aan het onderhoudsabonnement, dat huurders voor kleine reparaties kunnen afsluiten.

Jol

In de Jol hebben we enkele jaren geleden een groot leefbaarheidsproject uitgevoerd. Eind 2023 is het project overdragen voor regulier beheer om de resultaten te borgen. Hierin blijven we samen optrekken met de buurtconciërges van het Werkbedrijf. We hebben de taken, rollen en verantwoordelijkheden met hen verdeeld. In 2024 wordt het Jolplein ingericht op basis van input van bewoners.

Botter

In de Botter maakten we met bewoners afspraken over het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimtes. Bij zes van de zeven flats wordt de schoonmaak nu door een professioneel bedrijf uitgevoerd. Bij de andere flat hebben we de bewoners geholpen met het opstellen van een schoonmaakschema en -rooster. Uit de controle blijkt dat dit goed gaat.

Wold

De integrale gebiedsaanpak Samen Lelystad Oost is gestart in de Wold. Dit vormt een combinatie van planmatig onderhoud aan onze woningen, de aanpak van particulier woningbezit en het verbeteren van de sociale en fysieke omgeving, zowel voor wat betreft de woning als de (semi)openbare ruimte. Bij 140 woningen (118 huur en 22 particulier bezit) hebben huis aan huis gesprekken plaatsgevonden waarbij bewoners is gevraagd naar het wonen in de Wold en of er hulp gewenst is op andere thema's. De hieruit voortgekomen hulpvragen zijn uitgezet bij de verantwoordelijke partij. Bij onze 118 huurwoningen hebben we planmatig onderhoud uitgevoerd en waar nodig erfafscheidingen geplaatst. Diverse partijen hebben samen een plan gemaakt om in de eerste helft van 2024 bewoners te betrekken bij de inrichting van de omgeving.

Aanpak slecht onderhouden tuinen

Slecht onderhouden tuinen vormen een terugkerend probleem in alle wijken waar we woningen hebben. Dit zorgt voor een slechte uitstraling van de buurt. Bovendien blijkt vaak dat een slecht onderhouden tuin een signaal is voor andere (sociale en/of financiële) problemen. Goed onderhouden tuinen kunnen het verschil maken in de wijk.

In 2022 stelden we beleid op voor tuinen en erfafscheidingen, dat we gaandeweg invoeren in alle relevante processen. We sluiten aan bij de logische momenten binnen onze reguliere werkzaamheden en de daarbij horende contactmomenten. Een voorbeeld hiervan is de tuinfolder, die we uitreiken aan nieuwe huurders. Deze folder gebruiken we ook in gesprekken met bestaande huurders.

We hebben de onderhoudstoestand van alle tuinen gestructureerd vastgelegd. Dit geeft ons inzicht in de problemen op wijk, buurt en straatniveau. Met deze gegevens bepalen we onze prioriteiten. We passen de aanpak toe als onderdeel van een groter project rond leefbaarheid of planmatig onderhoud, maar ook gericht op een individuele huurder. Afspraken die we met de huurder maken leggen we vast, zodat we daar later op terug kunnen komen. Zo borgen we geboekte resultaten en werken we aan een verbetering van de uitstraling. In 2023 is de uitstraling van 80 tuinen verbeterd nadat we afspraken met de huurders hadden gemaakt.

Servicepakketten en capaciteit voor onderhoud tuinen en erfafscheidingen

We werkten samen met de Kluswinkel voor het periodiek onderhoud van tuinen en erfafscheidingen. Het gebruik van tuinabonnementen bij een aantal complexen is succesvol. De huurder laat tegen een vergoeding het tuinonderhoud dan over aan de Kluswinkel. Ook particulieren hebben hier belangstelling voor. De vraag is echter groter dan de capaciteit van de Kluswinkel.

In 2024 kijken we hoe we de capaciteit voor betaalbaar tuinonderhoud kunnen vergroten. Ook brengen we de onderhoudsvriendelijke tuin onder de aandacht. Dit is een groene tuin die betaalbaar in aanleg en makkelijk in onderhoud is.

2.4.6 Volgen van de uitvoering van de prestatieafspraken 2023 en opstellen jaarschijf 2024

De focuspunten en doelen voor de prestatieafspraken 2024 stelden we tijdens een bestuurlijk overleg met de gemeente en de HVOB vast. Daarna hebben we samen de jaarschijf 2024 toegevoegd. Hierin staan concrete plannen en acties voor het komende jaar, gebaseerd op de meerjarenafspraken 2023-2027. De drie partijen ondertekenden de prestatieafspraken op 14 december 2023 tijdens een feestelijke bijeenkomst in de Wold. Het versnellen van de nieuwbouwproductie en het realiseren van een continue bouwstroom blijft een belangrijk thema in de prestatieafspraken 2024.

We kozen bij de totstandkoming voor een andere aanpak. De specialisten die uitvoering geven aan de afspraken zijn eerder dan voorheen in het proces betrokken bij het maken van de afspraken voor de jaarschijf 2024. Alle partijen vonden deze werkwijze prettig. Niet alleen verliep het proces efficiënter en effectiever. De verwachting is ook dat het de betrokkenheid vergroot en daarmee de kans op een succesvolle uitvoering.

De realisatie van de prestatieafspraken 2023 is op drie momenten in het jaar in beeld gebracht en besproken in het bestuurlijk overleg tussen de gemeente, de HVOB en ons.

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

Voor de doelgroepen stakeholders, huurders en woningzoekenden (inclusief middeninkomens) formuleerden we kernboodschappen. Deze droegen we uit via onze reguliere communicatiemiddelen zoals het Woonmagazine, digitale nieuwsbrieven, socialmediakanalen en de website.

Daarnaast hebben we PR en free publicity ingezet om onze kernboodschap verder te brengen. Daarvoor gebruikten we succesvolle projecten, activiteiten en initiatieven. We maakten daarbij een combinatie van projecten en verhalen. Zo werken we structureel aan onze zichtbaarheid en herkenbaarheid en laten we onze positieve bijdrage aan het wonen in Lelystad zien aan een breed publiek. Om de communicatie te stroomlijnen, hebben we een contentkalender opgezet.

3 Wat hebben we daarvoor ingezet?

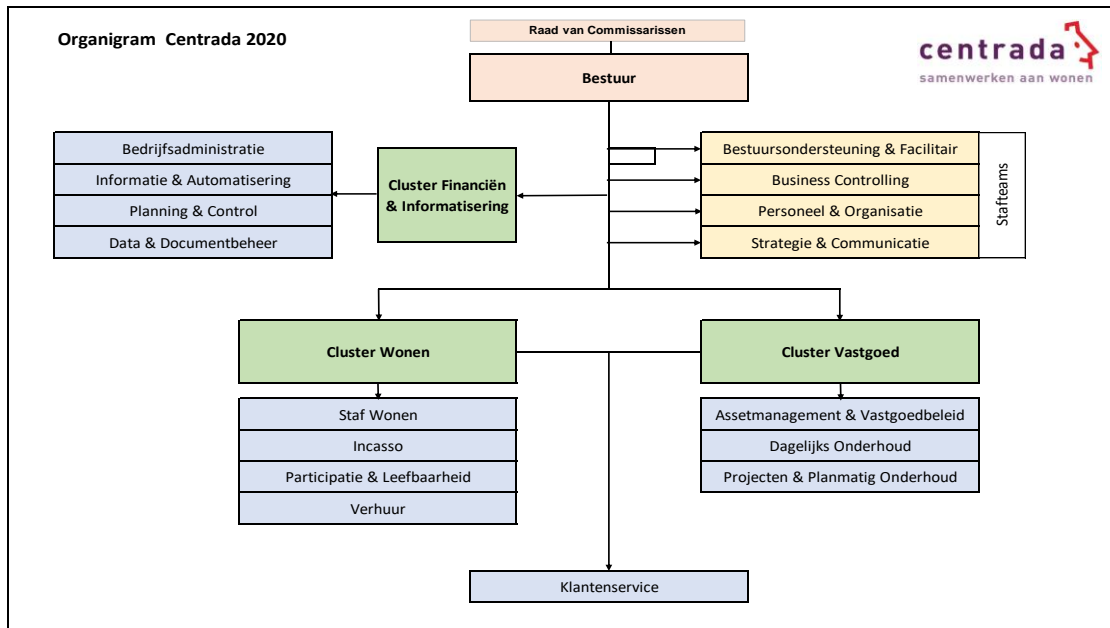
We zetten diverse middelen in om onze resultaten te bereiken. In dit hoofdstuk gaan we in op de ontwikkelingen in onze eigen organisatie en de relaties met samenwerkingspartners.

3.1 Een professionele organisatie en medewerkers

3.1.1 Personeel en organisatie

Organisatiestructuur

De structuur van de organisatie is onveranderd vergeleken met 2022.



Organisatieontwikkeling en managementontwikkeling

Om stappen te zetten naar een 8+ organisatie zijn we in 2022 gestart met een samenwerking met Bureau Plateau. Ook in 2023 heeft Plateau ons hierin begeleid. Het beoogde 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

Leiderschapstraject

Het managementteam en de teamleiders werkten tijdens een aantal heisessies aan effectief leidinggeven, sturen op hoofdlijnen en de ontwikkeling als team.

Resultaatgericht werken

Tijdens de teamontwikkelingen met alle medewerkers hebben we een start gemaakt met resultaatgericht werken binnen de eigen teams. Daarna zijn alle teams getraind. Tijdens deze sessie is onder andere aandacht besteed aan het halen van deadlines, heldere doelen formuleren, heldere kaders stellen, afspraken nakomen en dingen afmaken.

Gideonsbende

De Gideonsbende bestaat uit 20 medewerkers uit de hele organisatie. De Gideonsbende is ambassadeur van de in gang gezette organisatieontwikkeling en loopt voorop. De leden kregen elke maand een dag training van de trainers van Plateau met onder meer de volgende onderwerpen: hoe help je collega's, hoe breng je beweging op gang en hoe herken en versterk je creatief en innovatief vermogen.

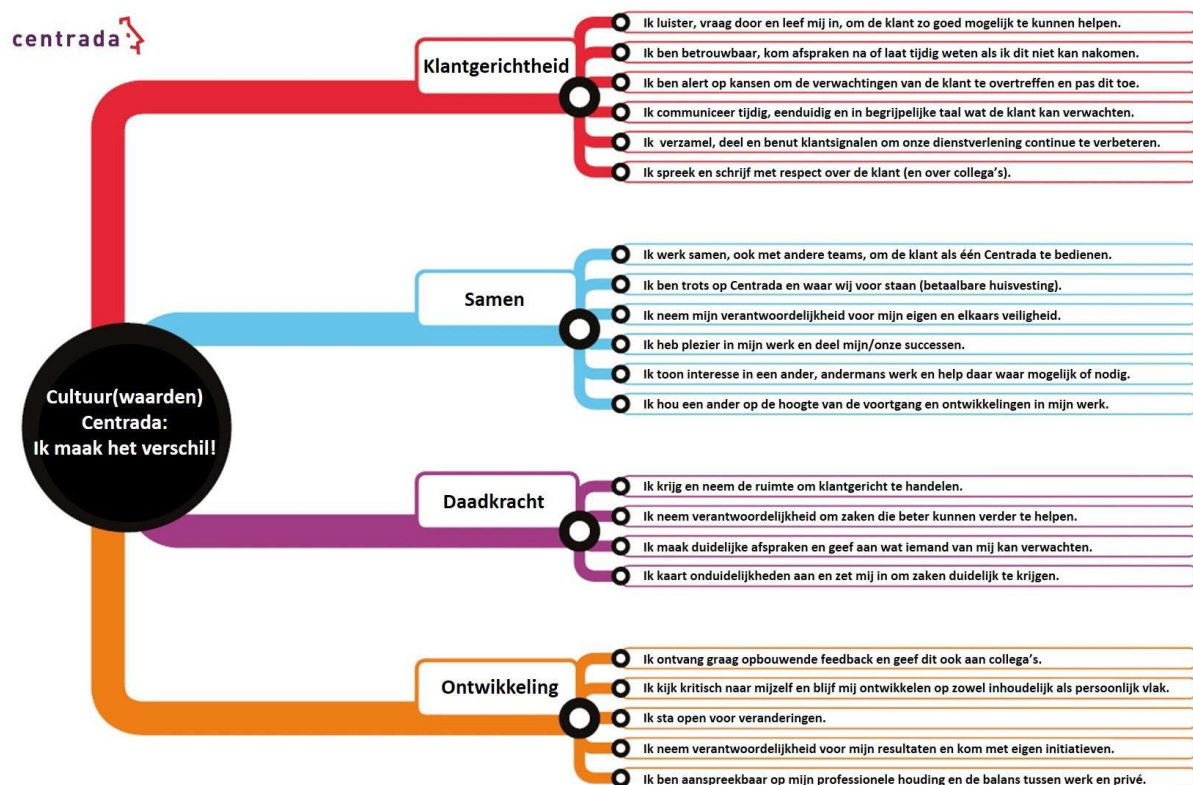
Feedforward en feedback

We zien veel verbetermogelijkheden in elkaar meer aanspreken. Daarvoor is ook het maken van goede afspraken belangrijk. Alle teams kregen op dit onderwerp een dag training. Daarna was er voor alle medewerkers in gemengde groepen nog een dag training.

Vervolg

In 2024 volgt voor alle teams de training 'creatief werken'. Dit gaat over het samenwerken aan een gewenst toekomstbeeld vanuit de houding 'Hoe gaan we dat mogelijk maken?'. De focus ligt dan niet op het oplossen van problemen die je tegenkomt, maar op het toewerken naar succes vanuit een aantrekkelijk toekomstbeeld op basis van de vraag: 'Hoe komen we daar?'. Het management gaat aan de slag met het onderwerp creatief leidinggeven.

Onze cultuurkaart is nog steeds een belangrijke leidraad voor de manier van werken die we binnen de organisatie nastreven:



Ontwikkeling en opleiding medewerkers

Mogelijkheden om te groeien en te leren zijn belangrijk. Voor medewerkers en teams, maar ook als organisatie. We gaven € 381.000 uit aan opleiding en ontwikkeling. Dit is inclusief de kosten voor het organisatieontwikkelingstraject en exclusief interne uren.

De meeste trainingen vonden plaats in het kader van de organisatie- en managementontwikkeling. Daarnaast waren er onder andere individuele functiegerichte opleidingen en coachingstrajecten. Voor de nieuwkomers in de corporatiebranche werd een training oriëntatie in de volkshuisvesting georganiseerd.

Strategisch personeelsbeleid en krijgen en behouden van voldoende geschikt personeel

Door de vele andere zaken die lopen en door onderbezetting op P&O is vooral op individueel/team-niveau gewerkt aan strategisch personeelsbeleid. Dit is een continu proces. Het meer structureren van dit proces schoven we door naar 2024.

Fit op de werkvloer

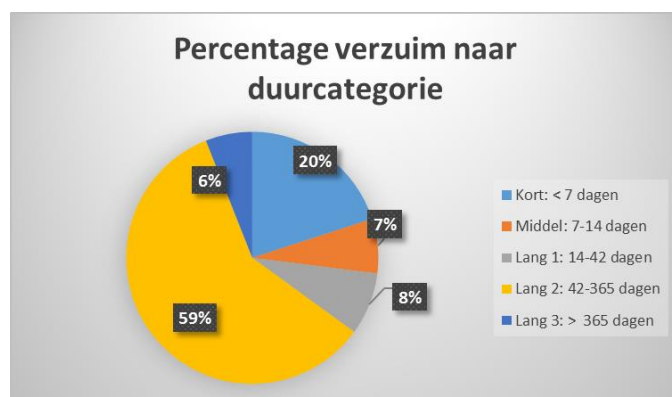
Mentaal en fysiek gezonde medewerkers maken het verschil binnen een organisatie. Daarom voeren we een preventief medisch onderzoek uit. Het doel hiervan is: fittere medewerkers, een duurzame inzetbaarheid, betere productiviteit en verlaging van het ziekteverzuim. We selecteerden een aanbieder en troffen de eerste voorbereidingen. In 2024 volgt de uitvoering.

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage steeg met 1,8% vergeleken met 2022. Dit wordt veroorzaakt door een aantal langdurige ziektegevallen. Het aandeel van het langdurig verzuim (meer dan 42 dagen) in het totale verzuim steeg naar 65% (2022: 42%). De meldingsfrequentie bleef gelijk.

	Norm	2023	2022
Verzuimpercentage*	5,00	5,83	4,02
Meldingsfrequentie	1,00	1,71	1,71

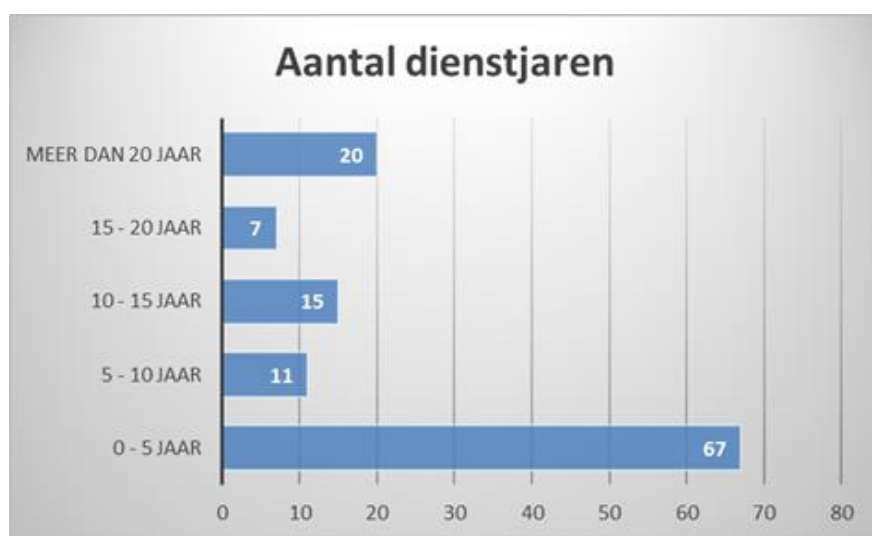
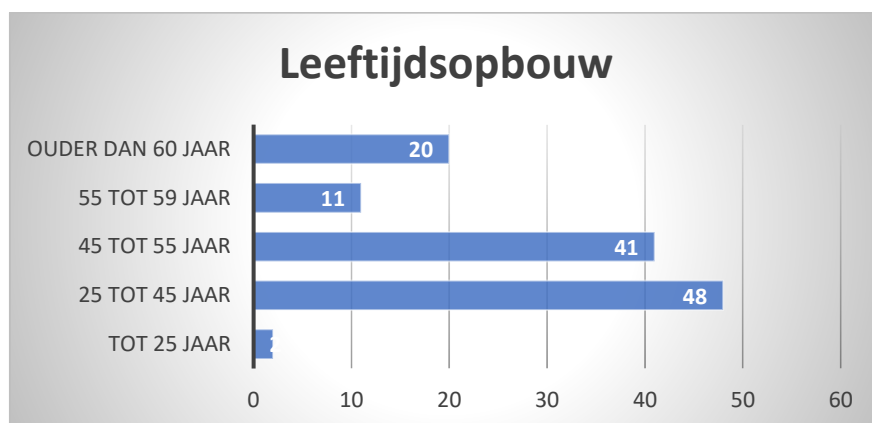
* aantal verzuimde werkdagen als percentage van het aantal beschikbare werkdagen per jaar



Ontwikkeling formatie

Op 31 december 2023 waren 120 medewerkers in dienst op 109,65 formatieplaatsen (2022: 107 medewerkers en 97,45 formatieplaatsen). Hiervan is 48% man en 52% vrouw. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers is 48 jaar. In 2023 traden 24 medewerkers in dienst en gingen 11 medewerkers uit dienst. Daarvan gingen 2 met pensioen.

De leeftijdsopbouw en het aantal dienstjaren geven we weer in onderstaande grafieken.



Inhuur tijdelijk personeel

We gaven € 376.000 (2022: € 233.000) uit aan ingehuurd personeel. De voornaamste reden voor het inhuren van externe medewerkers was vervanging voor langdurig ziekteverzuim. Daarnaast huurden we medewerkers in op formatieplaatsen tijdens wervingsprocedures.



3.1.2 Informatisering en automatisering

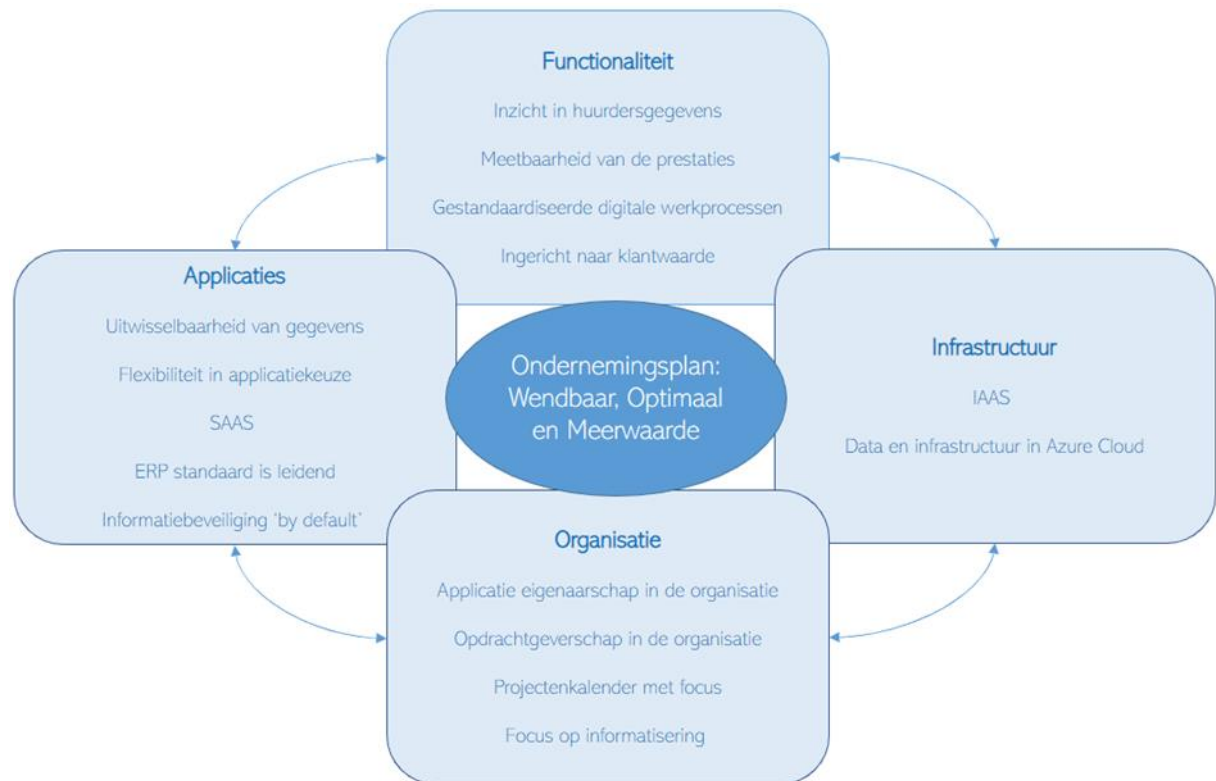
Visie, strategie, beleid en organisatie

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 brachten in beeld welke afspraken we hebben over de prestaties van de belangrijkste IT-leveranciers en hoe zij daarover rapporteren. Hiermee bereiken we een grotere professionaliteit in de samenwerking. In 2024 vertalen we dit verder door naar interne prestatieafspraken rond IT.

Informatiebeveiliging speelt een steeds grotere rol. We stelden het informatiebeveiligingsbeleid opnieuw vast en vertaalden dit naar een informatiebeveiligingsplan. Dit biedt helaas geen waarborg tegen succesvolle cyberaanvallen, maar we maken het de indringers wel zo moeilijk mogelijk.

We stelden de projectaanpak vast voor de vervanging van ons digitaal archief. We hebben heel veel documenten en nieuwe documenten verwerken we in veel verschillende processen. De vervanging van het systeem is daarom een complex project, waarmee we verwachten heel 2024 bezig te zijn.

3.1.3 Fiscaliteit

We hebben een goede samenwerking met de Belastingdienst. Bij mogelijke geschilpunten zochten we actief afstemming met de Belastingdienst. Met onze fiscale strategie willen we binnen de wettelijke mogelijkheden de betaling van belasting optimaliseren.

Vennootschapsbelasting

We hebben de aangiften vennootschapsbelasting ingediend en afgerekend tot en met 2022. De Belastingdienst heeft definitieve aanslagen opgelegd tot en met 2019. Voor de jaren 2020 tot en met 2022 hebben we nog geen definitieve aanslagen ontvangen.

We ontvingen en betaalden de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting over 2023. 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. We hebben over 2023 al € 5.275.000 aan vennootschapsbelasting betaald. Op basis van onze inschatting moeten we over 2023 nog € 50.000 bijbetalen.

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-af trekbeperking op basis van ATAD (vanaf 2019)
- de vorming en vrijval van een voorziening voor groot onderhoud (vanaf 2021)

Als het bezwaar rond de voorziening groot onderhoud in ons voordeel worden afgehandeld, leidt dit tot een te ontvangen bedrag van € 10,1 miljoen. Dit bedrag staat als een onzekere belastingvordering in de jaarrekening. Daarnaast kennen we een voorziening latente belastingverplichtingen voor hetzelfde onderwerp ter grootte van € 8,8 miljoen. De gesaldeerde waarde van de onzekere belastingpositie in de balans is daarmee een vordering van € 1,3 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.

Verhuurderheffing

We doen mee met een collectieve bezwaarprocedure tegen de verhuurderheffing over de jaren 2019 tot en met 2022. De belastinginspecteur wees de bezwaren af, waarna we beroep aantekenden bij de rechtbank. De belastinginspecteur diende in 2023 zijn verweer in. De adviseur die de collectieve procedure begeleidt, zal hierop een reactie formuleren. Er is nog geen zittingsdatum bekend.

3.1.4 Governance, compliance en wetgeving

Visitatie

We kregen een positieve beoordeling in het visitatierapport voor de periode 2019 tot en met 2022. De visitatiecommissie prijst onze betrokkenheid bij de stad, onze ambitieuze inzet en de significante bijdrage aan de samenleving. Verder merkt de visitatiecommissie op dat we een cruciale rol spelen in de woningvoorziening van Lelystad, met inspanningen op het gebied van verduurzaming, het verminderen van de woningnood en het versterken van leefbaarheid.

De samenwerking tussen Centrada, de gemeente Lelystad en andere maatschappelijke organisaties wordt als constructief en effectief beschouwd.

VISITATIERAPPORT 2019 - 2022



7,9

7,2 vorige visitatie

DE CIJFERS

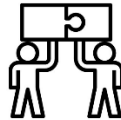


Presteren naar
opgaven en
ambities

7,6

7,3 vorige visitatie

Centrada komt de prestatieafspraken na die ze met de gemeente en HVOB hebben gemaakt. En gaan zelfs nog een stapje verder.



Presteren volgens
belanghebbenden

8,1

7,4 vorige visitatie

Belanghebbenden zijn zeer tevreden over de samenwerking met Centrada en de invloed die ze hebben op het beleid.



Presteren naar
vermogen

8,0

7,0 vorige visitatie

Centrada staat er financieel goed voor. Bij hun keuzes nemen de belangen van de huurders een belangrijke plaats in.



Governance van
maatschappelijk
presteren

7,7

7,2 vorige visitatie

Centrada heeft een heldere ambitie voor de toekomst en ze legt verantwoording af voor de dingen die ze doet.

STERKE PUNTEN

- Betrokken bij de huurders, samenwerkingspartners en inwoners van Lelystad
- Ambitieuw
- Pro-actief
- Hecht lokaal netwerk
- Samenwerkingsgericht
- Inzet voor de ontwikkeling van Lelystad



ADVIEZEN VOOR DE TOEKOMST

- Benut de samenwerking in Lelystad Oost vanuit Volkshuisvestingsfonds
- Toon meer inlevingsvermogen in politieke werkelijkheid gemeente
- Blijf de samenwerking met de maatschappelijke partners zoeken
- Publiekscommunicatie meer gericht op behaalde resultaten
- Toets op de kwaliteit van onderhoud door aannemers



DE VISITATIECOMMISSIE OVER CENTRADA:

“

Centrada is een lokaal betrokken, ambitieuze woningcorporatie die van betekenis is voor Lelystad

centrada
samenwerken aan wonen

centrada
samenwerken aan wonen

Aedes benchmark

Het Aedes Benchmark Centrum (ABC) is een instrument waarmee we inzicht krijgen in onze eigen prestaties in vergelijking met de prestaties van collega-corporaties. Hierdoor leren we van anderen en verbeteren we onze eigen prestaties. De resultaten van de benchmark over boekjaar 2022 staan hieronder.

		Sector		Letter			
				Centrada			
Prestatieveld Huurdersoordeel	2023			B	2022	2021	2020
Nieuwe huurders	7,0	7,7	C		7,2	7,4	7,5
Huurders met reparatieverzoek	7,5	7,7	B		7,3	7,4	7,3
Vertrokken huurders	7,6	7,4	B		7,8	7,9	8,3
Prestatieveld Bedrijfslasten	2023			B	2022	2021	2020
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 979	€ 928			€ 963	€ 1.013	€ 985
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	2023			B	2022	2021	2020
Geharmoniseerde instandhoudingskosten *	€ 2.339	€ 3.244	A		€ 2.092	€ 1.909	€ 1.760
Ervaren woningkwaliteit	7,0	6,9			7,1	6,9	6,9
Ervaren woningkwaliteitsindex	100		C		102		
Technische woningkwaliteit (EP2)	175,7	186,8	B		177,4	177,8	1,31
Prestatieveld Duurzaamheid	2023			A	2022	2021	2020
Energielabelwaarde NTA8800 (EP2) (kWh/m2)	175,7	186,8	A		177,4	177,8	1,31
CO2-uitstoot (kg/m2)	16,4	18,1	A		17,4	16,6	19,6
Isolatieprestatie (afstand tot doelstelling Standaard) (kWh/m2)	42,3	39,0	B		43,5	45,2	
Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid	2023				2022	2021	2020
Ontwikkeling voorraad (DAEB)	0,50%	0,30%			4,80%	2,20%	3,00%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-3,90%	-4,40%			11,50%	-0,40%	1,80%
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	92,50%	84,20%			95,60%	91,60%	87,20%
Deelscore beschikbaarheid			A				
Huurprijs (DAEB)	€ 612	€ 578			€ 598	€ 601	€ 585
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	70,00%	69,30%			69,80%	70,40%	71,60%
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	2,40%	2,90%			-0,50%	2,80%	2,30%
Deelscore betaalbaarheid			C				
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens **	78,60%	74,40%			76,30%	74,00%	71,90%
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB)	77,90%	79,50%			92,60%	77,10%	76,30%
Deelscore huisvesten doelgroepen			A				

* De geharmoniseerde instandhoudingskosten betreffen het vijfjarig gemiddelde.

** Tot de liberalisatiegrens.

Huurdersoordeel (letter B) scoort op alle onderdelen gemiddeld iets beter dan in de vorige benchmark. Hierdoor komt de letter voor het huurdersoordeel dit jaar voor het eerst op een B uit. De gegevens voor de Aedes benchmark zijn door KWH gemeten over de periode september 2022 tot en met augustus 2023. Hierdoor kunnen er verschillen zijn met KWH-cijfers elders in dit rapport.

De *Bedrijfslasten* (letter B) stegen met € 16 per verhuureenheid (1,7%). De bedrijfslasten liggen boven het sectorgemiddelde, maar het verschil werd aanmerkelijk kleiner.

De totaalscore voor het onderdeel *Onderhoud & verbetering* is een B. De geharmoniseerde instandhoudingskosten stegen weer dit jaar. Dit komt doordat de reguliere onderhoudskosten in 2022 hoger waren dan het jaar ervoor. De instandhoudingskosten liggen bij ons nog wel lager dan het sectorgemiddelde. De door bewoners ervaren woningkwaliteit is iets afgenomen. De score ligt nog wel boven de gemiddelde score in de sector. De verbeteracties beginnen vruchten af te werpen. Dit vertaalt zich echter niet in de deelletter die we voor dit onderdeel kregen. 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 ons een woningkwaliteitsindex op van 100. Deze waarde valt in de klasse voor letter C.

Op het onderdeel *Duurzaamheid* (letter A) blijven we bovengemiddeld scoren. De energielabelwaarde (voorheen energie-index) is beter dan gemiddeld. Ook de CO₂-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 wij iets verder van de isolatiestandaard af zitten 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 0,5% toegenomen.
- De voorraad met een huur tot de hoge aftoppingsgrens daalde met 3,9%.
- Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod tot de liberalisatiegrens: bij ons is dit gedaald. Van 95,6% vorig jaar naar 92,5% in deze benchmark. Dit komt vooral doordat er in 2022 nauwelijks nieuwbouw is opgeleverd.
- Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de grens van passend toewijzen: dit is gestegen van 76,3% naar 78,6%.
- Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB): er is sprake van een verslechtering. Dit geeft aan dat de prijsopbouw van de DAEB-voorraad minder goed aansluit bij de omvang van de doelgroep voor passend toewijzen wonend in een huurwoning in Lelystad. Oftewel: er zijn te weinig sociale huurwoningen in Lelystad. Dit zien we ook terug in de oplopende zoekduur.

Integriteit

Tijdens vier bijeenkomsten gingen we met bijna alle medewerkers dieper in op wat belangrijk is voor integriteit. Aan de hand van kaarten met stellingen gingen we in kleine groepen in gesprek over dilemma's waar we in het werk tegenaan kunnen lopen. Het is mooi om te zien dat we ons over het algemeen erg bewust zijn van het belang van integer handelen.

De Europese wetgeving voor klokkenluiders is in 2023 vertaald naar Nederlandse wetgeving. Op een aantal punten zijn afwijkingen doorgevoerd. De groep mensen die mogen melden is uitgebreid en de melders krijgen meer bescherming. Deze aanpassingen namen we mee in de integriteitscode en de meldingsregeling integriteit. Dit deden we in samenwerking met de externe vertrouwenspersoon.

Een ander belangrijk document dat we actualiseerden, is het 'Protocol omgangsvormen en gedrag'. Dit gaat over hoe we met elkaar omgaan en welk gedrag we verwachten van iedereen die werkt (of professioneel betrokken is) bij Centrada. Met dit vernieuwde protocol hebben we weer een stap gezet naar een fijner werkklimaat voor iedereen.

Privacy

Rechten van betrokkenen

We kregen vijf verzoeken om inzage in de door ons vastgelegde persoonsgegevens. Vier verzoeken namen we volgens de AVG-eisen in behandeling (AVG = Algemene verordening gegevensbescherming). Eén verzoek werd ingediend door een zorginstelling. De stukken waren nodig om voor de cliënt bezwaar te maken tegen de afwijzing van een zorgindicatie. Wij lieten weten dat alleen de betrokkene zelf het recht op inzage kan uitoefenen. Daarna is er geen nader verzoek meer gekomen vanuit de zorginstelling of betrokkene.

Awareness

De privacy-officer voert met alle nieuwe medewerkers kennismakingsgesprekken. Daarbij wordt aandacht besteed aan de AVG. Besproken wordt:

- dat we het erg belangrijk vinden dat iedereen zorgvuldig omgaat met persoonsgegevens;
- wat de nieuwe medewerkers weten over dit onderwerp;
- welke hulpmiddelen beschikbaar zijn;
- het platform voor trainen en testen van (nieuwe) medewerkers: nieuwe medewerkers worden hier getest op de basisprincipes beveiligingsbewustzijn;
- en wat te doen als er onverhoopt toch iets is gebeurd wat niet had gemoeten.

In april stuurden we de hele organisatie een phishing mail. Ons doel was om te kijken of medewerkers een foute mail herkennen en vervolgens het juiste doen, namelijk melden bij de helpdesk en de mail definitief verwijderen. Naar aanleiding van de resultaten van de test, kregen alle medewerkers een training over phishing.

Verder hield de privacy-officer voor enkele functiegroepen binnen het team Leefbaarheid & Participatie een opfrissessie. Hierin stonden we vooral stil bij het effect van de AVG op het werk dat ze doen.

Datalekken/incidenten

Er waren twee datalekken. Beide datalekken meldden we bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Eén datalek kwam door een verkeerde selectie bij het opvragen van inkomensgegevens bij de Belastingdienst. Dit is op tijd ontdekt. De gegevens zijn niet gedownload en ook niet ingezien. Wel zijn alle betrokkenen geïnformeerd.

Het andere datalek kwam door een externe partij. Deze partij maakte een verkeerde sortering op een door ons correct aangeleverd adressenbestand. Hierdoor ontvingen bewoners het woonmagazine met een verkeerde naam op het adreslabel. We hebben alle betrokkenen geïnformeerd en de verzender gevraagd maatregelen te treffen zodat dit niet nog een keer kan gebeuren.

Er waren zes incidenten.

In vier gevallen ging het om kwetsbaarheden in systemen waarvan we het beheer hebben uitbesteed. We hebben over de kwetsbaarheden contact gehad met de leveranciers van deze systemen en hoe ze dit hebben opgelost.

In twee gevallen leek het te gaan om een onjuiste vastlegging door Centrada van persoonsgegevens van betrokkenen. Uiteindelijk bleek het probleem in beide gevallen veroorzaakt te zijn door de betrokkenen zelf. We hebben hen geholpen met het herstellen van de problemen.



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 gaan over de ontwikkeling van de stad en de wijken. Op ambtelijk en bestuurlijk niveau is er regelmatig contact binnen het fysieke en sociale domein.

Er was drie keer een bestuurlijk overleg Wonen, waarbij ook huurdersbelangenorganisatie HVOB aanwezig was en twee keer met alleen de gemeente. Hier is onder andere gesproken over:

- voortgang nieuwbouwlocaties;
- woondeal Metropool Regio Amsterdam (MRA);
- prestatieafspraken (voortgang lopende afspraken en kader nieuwe jaarschijf);
- rapportage woonruimteverdeling 2022;
- realisatie taakstelling statushouders;
- conferentie wonen en zorg HVOB.

Daarnaast is er ook zes keer een bestuurlijk overleg Wonen & Zorg geweest en twee keer een bestuurlijk overleg rond Energietransitie, duurzaamheid en openbare ruimte.

3.2.2 Samenwerking met huurdersbelangenorganisatie HVOB

HVOB leverde ook in 2023 weer een grote bijdrage aan het opkomen voor de belangen van onze huurders. Samen met Centrada zette HVOB zich de afgelopen jaren bij de gemeente in voor meer nieuwbouwlocaties. Dit werpt zijn vruchten af. In de komende jaren worden meer dan 200 nieuwbouwwoningen per jaar opgeleverd.

HVOB gaf onder andere adviezen over de huurverhoging, het portefeuilleplan, de verhuur van vrijesectorwoningen en de uitvoering van planmatig onderhoud. Ook voerden we meerdere gesprekken om de huurdersparticipatie te verbreden. Dat leidde ertoe dat toekomstige onderhouds- en leefbaarheidsprojecten gezamenlijk met HVOB worden opgepakt.

Bij enkele langlopende huurdersklachten speelde HVOB een constructieve rol om te komen tot een aanvaardbare afsluiting voor alle betrokkenen.

De door HVOB georganiseerde jaarlijkse conferentie was weer erg succesvol en trok veel bezoekers. Dit keer was het thema Wonen & Zorg.

3.2.3 Geschillencommissie

In 2023 zijn 23 bezwaarschriften ingediend (2022: 26), waarbij 4 geschillen gegrond zijn verklaard. 18 geschillen zijn ongegrond verklaard. Bij 1 geschil is geen uitspraak gedaan. Deze is terugverwezen naar de organisatie. De samenwerking en afstemming met de Geschillencommissie verloopt naar tevredenheid.



4 Wat verwachten we van de toekomst?

Onze verwachting van de toekomst vertaalden we in het thema van de begroting 2024: 'Samen de volgende stap zetten'. We geloven dat we door samenwerking de beste resultaten voor de volkshuisvesting in Lelystad halen.

Samen de volgende stap zetten

We zijn een constante, positieve kracht voor de stad en onze (toekomstige) huurders. Dit doen we samen met anderen, die met dezelfde hartstocht aan Lelystad werken. We fungeren als een vliegwiel met een stevige invloed op Lelystad. Maar we kunnen het niet alleen! De gemeente, zorg- en welzijnspartijen, HVOB, huurders en bewoners spelen een belangrijke rol. Vanuit onze rol zoeken wij de samenwerking met deze partijen actief op én vragen hen ons ook te betrekken bij de opgaven waarvoor zij primair verantwoordelijk zijn.

Bij alles wat we doen zijn onze medewerkers de cruciale factor. We ervaren dat onze medewerkers enorm betrokken zijn bij de huurders en echt willen bijdragen aan het nóg mooier maken van Lelystad. Ook intern doen we het samen. Afgelopen jaar was er veel aandacht voor de verdere ontwikkeling van de samenwerking in de organisatie en tussen de verschillende teams. Om onze bijdrage niet alleen nog beter, maar het samenwerken ook nog leuker te maken.

We zijn onlosmakelijk verbonden met Lelystad en geloven in een mooie toekomst voor Lelystad. We zijn een continue factor in de stad, met een langetermijnbelang om Lelystad nog aantrekkelijker te maken voor (toekomstige) bewoners. Bij alles wat we doen, handelen we vanuit het perspectief van de stad én onze huurders. In ons ondernemingsplan 2022-2026 beschrijven we onze ambities: het verbeteren van de klantbeleving, vergroten van de kans op woongeluk, verbeteren van het woongenot en het wonen in Lelystad aantrekkelijker maken.

Klantbeleving

2024 is het derde jaar uit ons ondernemingsplan. We hebben de basis gelegd en zijn goed op weg om onze ambitieuze doelen te realiseren. Maar we zijn er nog niet. Zo is het verbeteren van de klantbeleving van een 6 naar een 7 vaak eenvoudiger dan van een 7,5 naar een 8. Ook voor veel andere doelen geldt dat de vervolgstappen vaak de meeste inspanning vragen.

Uitdagingen

Daarbij zien we genoeg uitdagingen. De druk op de woningmarkt neemt nog steeds toe. We willen graag snel veel nieuwe woningen bouwen. Maar het op tijd krijgen van locaties blijft een opgave en procedures duren lang. Daarbij zijn de financiële gevolgen van de betaalbaarheidsmaatregelen uit de nationale prestatieafspraken voor ons relatief groot. Vergeleken met het landelijk gemiddelde hebben wij veel ruime woningen met een goede energieprestatie en een wat hogere huurprijs. Door de nationale prestatieafspraken kregen 4.400 huurders afgelopen jaar een forse huurverlaging. Voor deze huurders is dat in tijden van hoge energieprijzen en inflatie natuurlijk erg fijn. Voor ons betekent dit een extra uitdaging. Zeker omdat de bouw- en onderhoudskosten fors gestegen zijn, net als de rente.

Om als groeiende en investerende corporatie onze hoge ambities waar te maken, hebben we de juiste betrokken medewerkers nodig. In de krappe arbeidsmarkt lukt dat gelukkig nog steeds, maar ook dit vraagt steeds meer inspanning.

Financiële sturing

Gelukkig staan we er financieel goed genoeg voor om te kunnen blijven investeren in Lelystad. We kiezen ervoor om financieel scherp aan de wind te zeilen. Daarbij is het van belang om de juiste keuzes te maken. Onze focus ligt vooral op het versnellen van de nieuwbouw. In 2024 verwachten we 210 nieuwbouwwoningen in de verhuur te nemen. Voor de verduurzamingsopgave verwachten we op middellange termijn grote investeringen. Dit maakt het noodzakelijk om goed in control te blijven en nauwgezet de vinger aan de pols te houden wat betreft financiën. Dat doen we dan ook.

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 2023 was er – net als eerdere jaren – 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 1 vrouw 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 10.149 (2022: 10.033) verhuurbare eenheden, voornamelijk woningen. Een kleiner deel van het bezit bestaat uit parkeervoorzieningen, bedrijfspanden, zorgvastgoed en maatschappelijk vastgoed. Dit is voor 91% ondergebracht in Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). De overige 9% is ondergebracht in niet-DAEB. Hiervoor bestaat binnen de stichting een administratieve scheiding. Al het bezit is binnen Centrada ondergebracht. Het grootste deel van het bezit in de niet-DAEB tak heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. We hebben beleid om de niet-DAEB tak te laten krimpen naar 5% van het bezit. Op basis van dit beleid worden ook daadwerkelijk woningen tegen een middenhuur verhuurd, waarmee we huishoudens met een middeninkomen bedienen.

5.2 Ontwikkelingen in 2023

We werken op basis van ons ondernemingsplan: '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.

Deze connecties en verbindingen zijn voor ons 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 maar mondjesmaat 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 2023

Onze begroting was opgebouwd volgens de pijlers van het 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.

5.3 Verwachtingen voor 2024

5.3.1 Pijlers uit het ondernemingsplan

De pijlers uit het ondernemingsplan geven richting en focus aan onze plannen voor 2024.

Klant

We streven in 2026 naar gemiddeld een 8+ voor de klantreizen die onderdeel zijn van de certificering door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Eind 2024 halen we een gemiddelde klantwaardering rond de 8.

De focus in 2024 ligt op:

- Snel: we handelen 90% van de terugbelverzoeken, brieven en e-mails binnen 48 uur af.
- Duidelijk: we dringen het aantal opleverpunten terug, voor zowel dagelijks als planmatig onderhoud.
- Goed: we zorgen voor een duidelijke omschrijving, zodat reparaties in één keer goed worden uitgevoerd. Daarmee verkorten we de doorlooptijden van reparaties.



Mens

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

Onze inzet in 2024 is gericht op:

- Van minstens 60% van de melders van overlast krijgen we een voldoende voor het serieus nemen van hun melding en voor onze terugkoppeling.
- Voor de instroom van groepen die bijzondere aandacht nodig hebben, verbeteren we zowel de intake als de opvolging.



Woning

Onze strategische doelen binnen het programma Woning zijn:

- Reduceren van de CO₂-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 Aedes benchmark, tegen lagere kosten dan de benchmark.
- Behouden van de betaalbaarheid van wonen.



In 2024 zetten we de volgende stappen:

- Vanuit onze inzet op techniek en gedrag van bewoners zien we een duidelijk effect op de energielasten.
- We voeren planmatig onderhoud uit aan 2.500 woningen.
- Gemiddeld geeft de huurder een 7,1 voor de ervaren woningkwaliteit.
- We voeren pilotprojecten uit voor het aardgasloos maken van woningen.

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 (primair, 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.



Dit leidt tot de volgende inzet in 2024:

- Samen met de gemeente Lelystad leggen we nieuwbouwlocaties vast voor de bouw van 1.200 woningen in de jaren 2025 tot en met 2027.
- De wijkuitvoeringsplannen voor de Zuiderzeewijk en de Atolwijk die we samen met maatschappelijke partners opstellen, zijn klaar en gestart.
- We zorgen ervoor dat het aantal tuinen met een slechte uitstraling in drie wijken in Lelystad-Oost is gehalveerd vergeleken met de nulmeting.

5.3.2 Begroting 2024

We vertaalden onze voornemens in de begroting.

De personeelsformatie groeit van 107,2 fte naar 114,2 fte (inclusief inhuur). Deze groei kent een aantal oorzaken.

- Bij het cluster Vastgoed stijgt de formatie met 4,8 fte. We breiden onze eigen onderhoudsdienst uit met 2,0 fte. Zo kunnen we sneller reageren op vragen van onze huurders. Daarnaast leidt de groei van de organisatie tot interne verschuivingen, waardoor we medewerkers langer aan de organisatie kunnen verbinden. Het team Klantenservice is vaak een kweekvijver voor de rest van de organisatie. Daarom is ook team Klantenservice met een medewerker uitgebreid. Verder zijn er meer opzichters nodig door groei van de woningportefeuille en onderhoudsprojecten.
- Bij het cluster Wonen stijgt de formatie met 1,4 fte, vooral door uitbreiding van de beleidscapaciteit.
- De formatie van het team P&O groeit met 0,7 fte. Dit komt door de benoeming van een nieuwe medewerker die zich vooral richt op de personeelsadministratie.
- Bij het cluster Financiën & Informatisering groeit de formatie met 0,1 fte door wijzigingen in de omvang van benoemingen.

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 2024 met een begrote kaspositie van € 7 miljoen. De operationele kasstroom is € 11 miljoen positief. De investeringskastroom leidt tot uitgaven van € 52 miljoen. De uitgaande financieringskastroom, die bestaat uit reguliere aflossingen op langlopende schulden, bedraagt € 7 miljoen. We trekken voor € 43 miljoen aan nieuwe leningen aan, waardoor we het jaar afsluiten met een kaspositie van € 2 miljoen. Aan het eind van het jaar is de omvang van de leningportefeuille € 408 miljoen.

We verwachten een huuromzet van € 75 miljoen. Het bedrijfsresultaat (EBITDA) exclusief de waardeverandering van de vastgoedportefeuille is begroot op € 24,4 miljoen. Dit is voldoende om de rentelast van € 11,9 miljoen en de last uit vennootschapsbelasting van € 5,5 miljoen te dragen.

Centrada kent geen afzonderlijke budgetten voor onderzoek en ontwikkeling.

5.4 Financiële informatie

Netto-resultaat

Het netto-resultaat over 2023 is € 35,4 miljoen positief (2022: € 126,6 miljoen positief). Het resultaat neemt af met € 91,2 miljoen. Dat komt door de volgende oorzaken:

x € 1 miljoen	2023
Hoger tekort op servicekosten	-/- 0,2
Hogere lasten voor verhuur en beheer	-/- 0,3
Hogere lasten voor onderhoud	-/- 4,5
Lagere directe operationele lasten exploitatie bezit	4,7
Hogere onrendabele investering in nieuwbouw en woningverbetering	-/- 17,6
Lagere stijging marktwaarde van het bezit (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	-/- 71,8
Lager resultaat uit overige activiteiten	-/- 0,2
Hogere overige organisatiekosten	-/- 0,8
Hogere lasten leefbaarheid	-/- 0,3
Lagere rentelasten	0,3
Hogere lasten vennootschapsbelasting	-/- 0,5
Totaal	-/- 91,2

De behaalde huuromzet over 2023 is € 71,7 miljoen. Dat is gelijk aan 2022. De in 2022 en 2023 opgeleverde nieuwbouwwoningen leiden tot een stijging van € 0,4 miljoen. De som van de huurverhoging, de eenmalige huurverlaging en de huurharmonisaties zorgt voor een stijging met € 0,5 miljoen. De huurderving steeg met € 0,1 miljoen.

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

De lasten voor verhuur en beheer stijgen door een hogere doorbelasting voor indirecte kosten met € 0,3 miljoen.

De onderhoudslasten stijgen met € 4,5 miljoen door diverse oorzaken. De kosten voor planmatig onderhoud waren € 0,5 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 € 3,6 miljoen. Dit komt door zowel een stijging in het aantal onderhoudsopdrachten als een stijging in de kosten per onderhoudsopdracht. De doorbelasting voor indirecte kosten steeg met € 0,4 miljoen.

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

- Het vervallen van de verhuurderheffing (-/- € 5,0 miljoen)
- Hogere lokale belastingen (€ 0,4 miljoen)
- Overige oorzaken (-/- € 0,1 miljoen).

De toename van de onrendabele investeringen houdt verband met de ontwikkelportefeuille voor nieuwbouw en woningverbetering. We verwerken verliezen op projecten in het bedrijfsresultaat als de investeringsbeslissing is genomen, dus als het project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd. Dit moment ligt bij nieuwbouw ruim voor de start van de bouw. Daarna actualiseren we deze bedragen jaarlijks totdat het project is opgeleverd. Ook voor investeringen in woningverbetering geldt dat we het onrendabele deel van de investering in het resultaat verwerken als de investeringsbeslissing is genomen. Soms is dit in een ander jaar dan het jaar waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd. Dat betekent dat de post van jaar tot jaar fluctueert met de besluitvorming, en niet zozeer met werkelijke bouwactiviteiten.

We lichten de mutatie in de marktwaarde toe in paragraaf 5.5. De marktwaarde houdt geen verband met ons organisatiebeleid en is door ons niet te beïnvloeden. De waardering vindt plaats op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023. Aan deze waardestijging kunnen derhalve geen conclusies worden verbonden voor de toekomstverwachting van Centrada. De via het resultaat verantwoorde marktwaardestijging was € 46,4 miljoen (2022: € 118,2 miljoen).

Het resultaat uit overige activiteiten daalt door hogere toegerekende organisatiekosten.

De overige organisatiekosten stijgen met € 0,8 miljoen. Dit komt door een stijging van de obligoheffing van het WSW met € 0,3 miljoen en een stijging van de toegerekende indirecte kosten met € 0,5 miljoen.

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 gunstige tarieven aangetrokken.

De hogere lasten voor vennootschapsbelasting vallen in vier delen uiteen.

- Lagere acute last volgens aangifte (-/- € 0,4 miljoen)
- Lagere acute last op basis van de onzekere belastingpositie (-/- € 1,0 miljoen)
- Lagere meevallers uit voorgaande jaren (€ 1,2 miljoen)
- Hogere toevoeging aan de voorzieningen voor latente belastingen (€ 0,7 miljoen)

We lichten dit nader toe 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. We gaan echter uit van financiële continuïteit en verkopen ook vrijwel geen woningen. Het is daarom interessant het financieel resultaat per jaar te vergelijken exclusief de waardeveranderingen van het vastgoed.

x € 1 miljoen	2023	2022
Huuropbrengsten	71,7	71,7
Kosten exploitatie vastgoedportefeuille	-/- 38,2	-/- 37,9
Exploitatie vastgoedportefeuille	33,5	33,8
Verkoop vastgoedportefeuille	0,0	0,0
Overige activiteiten	0,6	0,8
Overige organisatiekosten	-/- 4,1	-/- 3,3
Leefbaarheid	-/- 1,9	-/- 1,6
Financiële baten en lasten	-/- 10,3	-/- 10,6
<i>Resultaat voor belastingen</i>	17,8	19,1
Belastingen	-/- 6,9	-/- 6,4
<i>Resultaat na belastingen</i>	10,9	12,7

De huuropbrengsten zijn gelijk gebleven. De opgeleverde nieuwbouwwoningen zorgen voor een stijging met € 0,4 miljoen. De jaarlijkse huurverhoging, eenmalige huurverlaging en huurharmonisaties leiden tot een lagere opbrengst van € 0,2 miljoen. Samen met de hogere huurderiving leidt dit uiteindelijk tot vrijwel dezelfde huuropbrengsten als in 2022.

Het resultaat na belastingen over 2023 valt € 1,8 miljoen lager uit dan vorig jaar.

Kasstroomen

De operationele kasstroom is € 20,2 miljoen inkomend (2022: € 0,5 miljoen uitgaand). De stijging van de operationele kasstroom met € 20,7 miljoen kent meerdere grote oorzaken.

- De uitgaven voor vennootschapsbelasting dalen met € 18,5 miljoen. Door een wijziging van de fiscale strategie in 2022 hadden we in dat jaar incidenteel hoge uitgaven. In 2023 kregen we, door het indienen van aangiften over verstreken jaren, juist diverse bedragen terug.
- De verhuurderheffing daalde met € 5,0 miljoen. Dit is het gevolg van het afschaffen van de verhuurderheffing.
- De overige bedrijfsuitgaven stegen met € 2,3 miljoen door diverse oorzaken. De uitgaven voor servicecontracten waren € 0,6 miljoen hoger. De uitgaven voor onroerende zaakbelasting en waterschapslasten waren € 0,3 miljoen hoger. De uitgaven voor automatisering en telefonie waren € 0,3 miljoen hoger. Diverse andere uitgaven stegen met kleinere bedragen.
- De betalingen aan werknemers stegen met € 0,8 miljoen door de uitbreiding van de personeelsformatie.
- De gestegen lasten voor onderhoud vertaalden zich voor slechts € 0,6 miljoen in hogere onderhoudsuitgaven. Dit komt vooral doordat de facturen voor één leverancier pas in 2024 zijn betaald. Dit gaat om een bedrag van € 3,0 miljoen.
- De ontvangsten uit vergoedingen stegen met € 0,4 miljoen door gestegen tarieven voor servicekosten.
- De obligoheffing voor het WSW steeg met € 0,3 miljoen.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten was per saldo € 46,1 miljoen uitgaand (2022: € 18,9 miljoen uitgaand). De stijging van € 27,2 miljoen heeft vier grote oorzaken.

- De nieuwbouwwitgaven stegen met € 25,5 miljoen. Met name de nieuwbouw in het gebied Hooghe Bomen kende in 2023 een grote voortgang. Ook kochten we de grond onder de complexen Wonen bij Lars en Wonen bij Lily aan voor € 2,6 miljoen.
- De uitgaven voor woningverbetering stegen met € 4,0 miljoen, vooral door enkele grote projecten voor het aanbrengen van zonnepanelen en isolatie.
- We kochten voor € 2,0 miljoen minder woningen aan dan in 2022.
- De uitgaven voor investeringen ten dienste van de bedrijfsvoering waren € 0,3 miljoen lager.

Vanuit de financieringsactiviteiten trokken we vier leningen voor in totaal € 40,0 miljoen aan. De aflossingen op langlopende leningen bedroegen € 6,7 miljoen, zodat de financieringskasstroom per saldo € 33,3 miljoen inkomend bedroeg (2022: € 12,7 miljoen inkomend).

Per saldo namen de liquide middelen toe met € 7,4 miljoen, van € 3,9 miljoen naar € 11,3 miljoen.

Ratio's

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

Ratio	Norm Aw/WSW	Begroot 2023	Werkelijk 2023	OK	Werkelijk 2022
ICR DAEB	> 1,4	2,2	2,8		1,0
ICR niet-DAEB	> 1,8	4,1	5,5		0,0
Solvabiliteit DAEB (beleidswaarde)	> 15%	57%	55%		63%
Solvabiliteit niet-DAEB (beleidswaarde)	> 40%	69%	64%		67%
LTV DAEB (beleidswaarde)	< 85%	43%	46%		38%
LTV niet-DAEB (beleidswaarde)	< 75%	31%	36%		33%
Dekkingsratio DAEB (marktwaarde)	< 70%	24%	23%		22%
Dekkingsratio niet-DAEB (marktwaarde)	< 70%	17%	16%		18%
Onderpandsratio DAEB (marktwaarde)	< 70%	27%	25%		23%

We voldoen aan alle normen uit het kader. Ook de voornemens uit de meerjarenbegroting zijn haalbaar binnen het kader.

De hierboven vermelde vergelijkende cijfers wijken af van de vastgestelde jaarrekening 2022. Zoals toegelicht in paragraaf 7.6.5 is bij het samenstellen van de jaarrekening 2023 gebleken dat we de beleidswaarde 2022 niet juist hebben berekend. De aanpassingen leiden tot een verlaging van de beleidswaarde. De Loan to Value en de solvabiliteit zijn berekend op basis van de beleidswaarde. Door de aanpassing zijn deze ratio's met 2%-punt verslechterd. Dit is verwerkt in bovenstaande tabel. De uitkomsten blijven nog altijd ruim binnen het kader.

Het Ministerie van BZK maakt jaarlijks een berekening van een scenario waarin we alle financiële ruimte boven de minimale buffer in één keer zouden benutten. Hieruit volgt dat we een Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) hebben van € 88 miljoen voor nieuwbouw of € 61 miljoen voor renovaties (2022: € 354 miljoen voor nieuwbouw of € 242 miljoen voor renovaties). We vinden het niet verantwoord deze ruimte volledig te benutten, gelet op de steeds hoger wordende en instabiele overheidslasten, omdat de financiële continuïteit hiermee op het spel kan komen te staan.

5.5 Ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt blijft aantrekkelijk. Vooral de markt voor eigenaar-bewoners beweegt zich opwaarts. De markt voor woningbeleggers stagneert, door onder meer gestegen rente, toegenomen aankoopkosten en onzekerheid over het overheidsbeleid. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 78 miljoen gestegen.

x € 1 miljoen	2023	2022
Marktwaarde begin jaar	1.583	1.453
Marktwaarde einde jaar	1.661	1.583

De mutaties in het bezit door nieuwbouw en aankoop leiden tot een stijging van de marktwaarde met 2%, ofwel € 25 miljoen. De netto-groei van de marktwaarde na eliminatie van mutaties in het bezit is 3%, ofwel € 53 miljoen. Deze groei is in lijn met de gemiddelde stijging in Flevoland op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023'.

De belangrijkste factoren voor de waardeinstijging zijn de volgende:

- De hogere WOZ-waarde zorgt ervoor dat de marktwaarde met € 137 miljoen stijgt
- Een hogere disconteringsvoet, als gevolg van de afnemende aantrekkelijkheid van vastgoed voor beleggers, zorgt voor een daling van € 85 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 2023 € 1.060 miljoen (2022: € 1.007 miljoen).

5.6 Beschouwing van de beleidswaarde

In de berekening van de marktwaarde wordt verondersteld dat we ons gedragen als een vastgoedbelegger. Daarbij staat het maximaliseren van het financiële rendement van het vastgoed centraal. Wij staan echter voor de volkshuisvesting, waarbij het optimaliseren van de maatschappelijke waarde van het vastgoed ons doel is. Daarbij houden we wel rekening met financiën, maar dan als randvoorwaarde. 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 5.4 vergelijken we de realisatie over 2023 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 in de beleidswaardebepaling gelijk aan de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023' 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 € 2.889 (2022: € 2.590).
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten. Hiervoor gebruiken we een norm van € 969 (2022: € 978).

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 2023' 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 2023 bedraagt dit verschil € 833 miljoen (2022: € 685 miljoen).

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

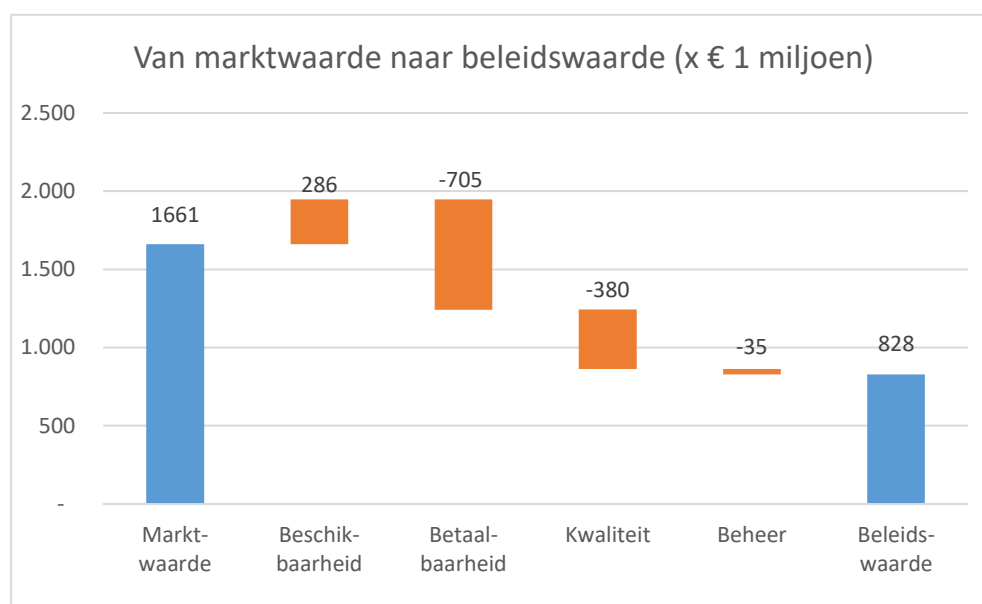
x € 1 miljoen	2023	2022
Marktwaarde verhuureenheden	1.661	1.583
Bij: Beschikbaarheid	+ 286	+ 283
Af: Betaalbaarheid	-/- 705	-/- 638
Af: Extra onderhoudslasten	-/- 380	-/- 274
Af: Extra beheerlasten	-/- 35	-/- 56
Beleidswaarde	828	898

We passen de marktwaarde op vier punten aan naar de beleidswaarde.

- Beschikbaarheid. Omdat we inzetten op het langdurig verhuren van het bezit, verwijderen we de verkoopscenario's uit de marktwaarde. Omdat we dan ook geen verkoopkosten kennen, leidt dit tot een waardestijging.
- Betaalbaarheid. Vanuit onze maatschappelijke doelstelling rekenen we 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 onze huren, is deze aanpassing in 2023 groter dan in 2022.
- Onderhoudslasten. Onze onderhoudsnorm is hoger, omdat we een hogere woningstandaard hanteren dan een belegger. Bovendien houden we woningen lang in bezit en maken we daarom andere afwegingen voor onderhoud. De aanpassing in 2023 is gestegen ten opzichte van 2022. Dit houdt verband met het feit dat wij onze onderhoudstarieven hebben bijgesteld aan de hand van de werkelijke marktontwikkeling, waar dit in het handboek maar beperkt verwerkt lijkt te zijn.
- Beheerlasten. Onze beheernorm is hoger, omdat we meer maatwerk leveren aan huurders. De aanpassing is in 2023 gedaald ten opzichte van 2022.

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 als volgt:



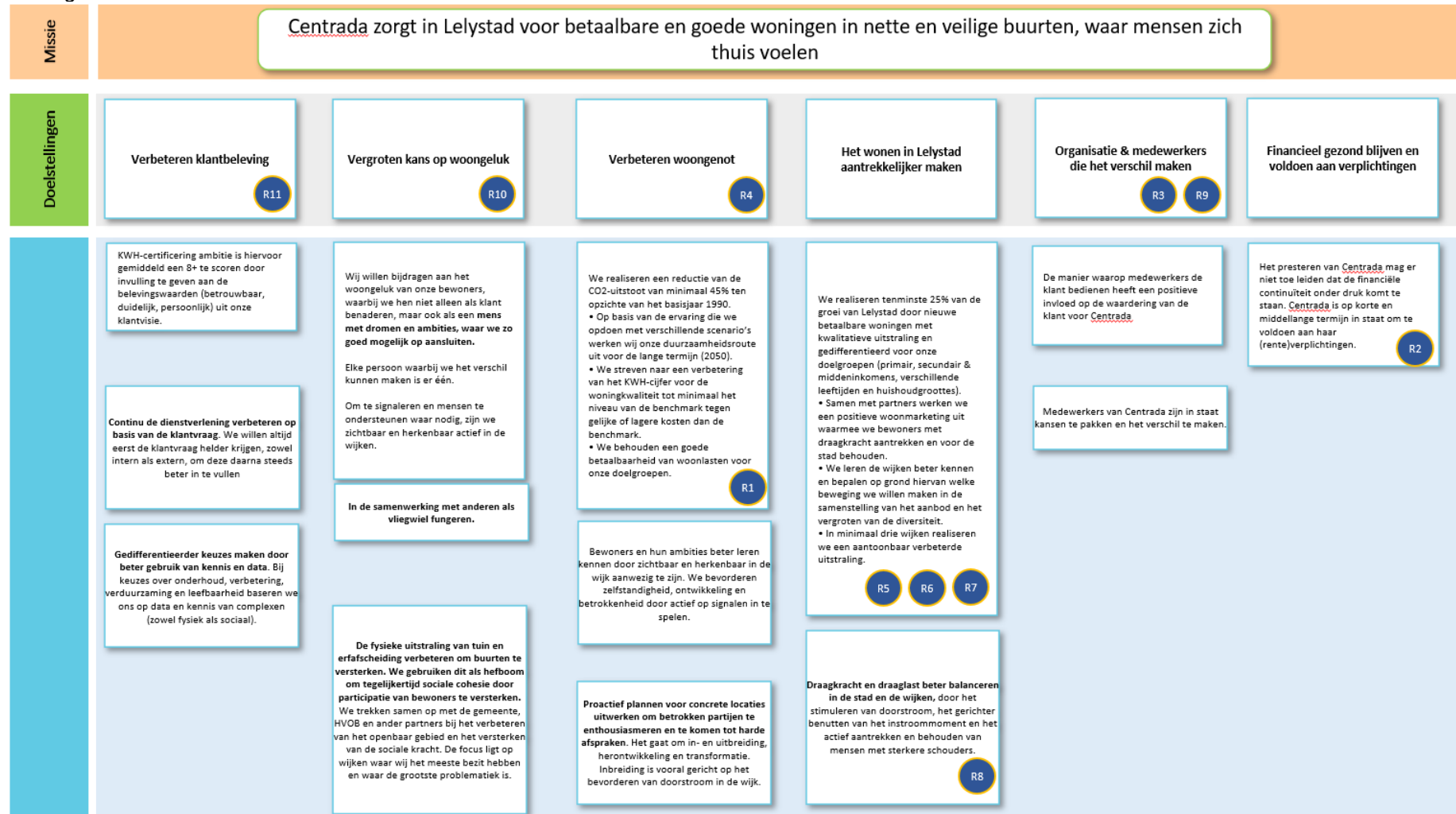
5.8 Risicomanagement

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.

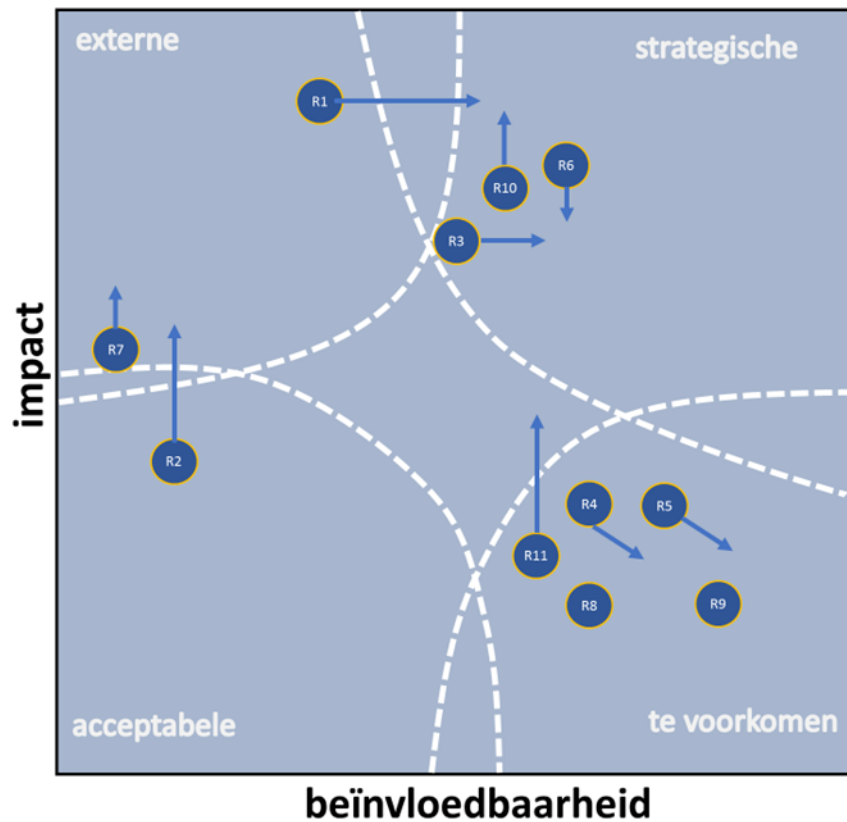
Implementatie risicomanagementbeleid

In 2022 zijn we gestart met de implementatie van het risicomanagementbeleid. Daarbij maakten 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 gingen we hiermee verder door in beeld te brengen wat de belangrijkste risicofactoren zijn die het realiseren van deze doelstellingen belemmeren. Daarbij beoordeelden we welke beheersmaatregelen we kunnen treffen en waar de risicotolerantie zit. Dit heeft geleid tot het vaststellen van de strategiekaart en het risicoprofiel, zoals hierna opgenomen.

Strategiekaart



RISICO PROFIEL 2023



Onzekerheden, risico's en aandachtspunten (problemen)

R1: Toenemende druk (politiek, economisch) op het sneller treffen van duurzaamheidsmaatregelen

R2: Ingrepen in de huurinkomsten opgelegd door de overheid.

R3: Toenemende krapte op de arbeidsmarkt Centrada en ketenpartners;

R4: Schaarste bouwmaterialen, prijsstijgingen onderhoud en renovatie; leveranciersbinding

R5: Beperkt aantal marktpartijen voor nieuwbouw

R6: Samenwerking met gemeente en impact op beschikbaarheid / toewijzing nieuwbouwlocaties

R7: Marktwaaarde vastgoed, recessie

R8: huurachterstanden, afboekingen, toenemende betalingsproblemen (energiecrisis)

R9: Uitval ICT (hacking etc)

R10: Toename huisvesting statushouders (minder beschikbaarheid voor regulier woningzoekende = onvrede)

R11: Leefbaarheid gaat achteruit

Risicoparagraaf

We hebben een relatief laag risicoprofiel. Het WSW bevestigt dit. In de risicobeoordeling geeft het WSW aan dat zij zien dat de processen rondom investeringen, onderhoud en huur op orde zijn. Daarbij past Centrada scenario's toe om inzicht te krijgen in de gevoeligheden. Het geeft comfort dat de transitie binnen onze financiële- en risicokaders wordt uitgevoerd.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste risico's.

Extern			
Risicofactor	Maatregelen	Risico inschatting	Toelichting
R01	De kosten ten gevolge van de toenemende druk (politiek, economisch) op het sneller treffen van duurzaamheidsmaatregelen	Scenario's doorrekenen Ontwikkelingen volgen Duurzaamheid combineren met natuurlijke momenten voor onderhoud	Verhoogd Onvoldoende zekerheid over benodigde uitgaven. Mogelijkheden voor temporiseren. Pilots in 2024 moeten meer inzicht geven.
R07	Marktwaaarde vastgoed daalt, recessie	Scenario's doorrekenen	Verhoogd Geen invloed op de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en onzekerheid over maatregelen minister Volkshuisvesting.
Strategisch			
Risicofactor	Maatregelen	Risico inschatting	Toelichting
R03	Vacatures kunnen niet tijdig ingevuld worden (kwantiteit, kwaliteit)	Interne doorstroming meer stimuleren Strategische personeelsplanning Langdurige samenwerking met ketenpartners (Vastgoed, ICT) Uitbreiden capaciteit P&O	Neutraal Werving gaat wel moeizamer, maar vacatures worden nog steeds allemaal kwalitatief goed ingevuld.
R06	Moeizame samenwerking met gemeente en impact op beschikbaarheid / toewijzing nieuwbouwlocaties	Bestuurlijk overleg Prestatieafspraken Andere belanghebbenden betrekken en samen optrekken Contacten met de Raad gebruiken	Neutraal Afhankelijk van collegeprogramma en samenstelling. We willen zelf graag regie houden op wat we willen en kunnen.
R10	Onvrede/maatschappelijke reactie op woningtekort	Communicatie naar samenleving Zoekduur, inschrijfduur en slaagkans monitoren	Neutraal Wellicht op termijn keuzes maken op andere gebieden (bijv. duurzaamheid, huisvesten statushouders en uitstromers).
Acceptabel			
Risicofactor	Maatregelen	Risico inschatting	Toelichting
R02	Ingrepen in huurinkomsten door de overheid	Aannames op nul-scenario (begroting) Varianten doorrekenen met verdere ingrepen	Neutraal Zodra nieuwe maatregelen afgekondigd worden, kijken naar bijstelling investeringen en herijken afspraken over betaalbaarheid.

Te voorkomen				
Risicofactor	Maatregelen	Risico inschatting	Toelichting	
R04	Schaarste bouwmaterialen, prijsstijgingen onderhoud en renovatie; leveranciersbinding	Centrada is een betrouwbare en constante partner	Gering	Betrouwbaarheid en langdurige samenwerking werpen vruchten af. Concurrentie van koopwoning-markt is afgenomen.
R05	Bepert aantal marktpartijen voor nieuwbouw	Centrada is een betrouwbare en constante partner	Gering	Betrouwbaarheid en langdurige samenwerking hebben resultaat. Concurrentie van koopwoningmarkt is afgenomen.
R08	Oplopen huurachterstanden en afboekingen; toenemende betalingsproblemen (energiecrisis)	Strak incassoproces Sociaal verantwoord incasseren Compensatie door overheid voor bewoners	Neutraal	Huurachterstanden zijn afgelopen periode niet enorm opgelopen, maar dat kan veranderen door inflatie en/of nieuwe crises.
R09	Uitval ICT (hacking etc)	Awareness vergroten Informatiebeveiliging up to date Gedupliceerd datacentrum Belangrijke info op papier Uitval simuleren	Gering	Het is een risico, maar beheersing is voldoende; restrisico wordt geaccepteerd. Crisisorganisatie nog wel testen.
R11	Leefbaarheid gaat achteruit	Begeleiden bewoners (zachte landing) Hulp bij onderhoud tuinen Wijkvisies Samenwerking in Samen Lelystad-Oost	Verhoogd	Met de individualisering en verharding van de maatschappij is het de vraag of deze maatregelen voldoende zijn.

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 eisen van toezichthouders in gevaar brengen.

We stelden tijdens de risicoanalyse per risico vast of het risico in de huidige omvang en met de genomen beheersmaatregelen al dan niet acceptabel is. Daarbij is ook vastgesteld welke risico's we aanvullend moeten treffen. Op de volgende gebieden willen we heel expliciet geen risico lopen:

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

Frauderisico's

Jaarlijks voeren we een fraude-risicoanalyse uit. Op basis van de vastgestelde definitie voor fraude (opzettelijke misleiding om onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen) beoordelen we per risicofactor of er sprake is van een frauderisico. Daarbij geven we aan in hoeverre we risico willen lopen op die specifieke risicofactor. De risicoanalyse komt aan de orde in het managementoverleg, de auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

In onderstaande tabel hebben we de belangrijkste frauderisicofactoren opgenomen, inclusief risicobereidheid en getroffen beheersmaatregelen.

Frauderisicofactor	Risico bereidheid	Beheersmaatregelen
Omvangrijke, ongebruikelijke of complexe transacties.	Mijdend	Statuten en reglementen
		Investeringsstatuut
		Mandaat- en procuratieregeling
		Inkoopbeleid/-procedure
		Interne controle
Kenmerken of omstandigheden die misbruik bevorderen, zoals: <ul style="list-style-type: none"> • voorraden die klein in omvang zijn, maar een hoge waarde hebben of waar veel vraag naar is; oa voorraad in busjes, kantoorartikelen en mobiele devices • onvoldoende toezicht op medewerkers verantwoordelijk voor bezittingen, oa bankrekeningen, woningtoewijzing, betalingsregelingen e.d., kantoorartikelen, voorraad in busjes en mobiele devices 	Avers	Ken de mens achter de medewerker
		Regelingen integriteit
		Tone at the top / voorbeeldgedrag
		Externe vertrouwenspersoon
		Organisatiebreed bespreken aan de hand van voorbeelden (al dan niet uit eigen organisatie)
		Gebruikersovereenkomsten en registratie mobiele devices
		Beperkte omvang kantoorartikelen
		Beperkte omvang voorraad in busjes
Onvoldoende fysieke beveiligingsmaatregelen met betrekking tot vaste activa, kantoorartikelen, kasgeld, voorraad in busjes en mobiele devices.	Mijdend	Toegangsbeveiliging kantoorpand, kas, kluis, magazijn kantoorartikelen en mobiele devices
		Rittenregistratiesysteem
		Verbruik kantoorartikelen en busjes monitoren
		Kantoorartikelen deels in afgesloten ruimte
Ontoereikende toegangscontrole op geautomatiseerde bestanden (incl logfiles).	Mijdend	Monitoren (mutaties in) autorisaties
		Monitoren logfiles
		Wachtwoorden
		Screening beveiliging netwerk (pentest)

In de kolom risicobereidheid in bovenstaande tabel geven we aan in hoeverre we bereid zijn risico te nemen op een specifieke risicofactor. Tot waar voelen we ons nog comfortabel. De schaal die we hierbij hanteren loopt van avers (risico vermijden), mijdend (risico zo veel mogelijk vermijden), neutraal (kansen en risico's afgewogen), nemend (risico accepteren ook als voordeel onzeker is) tot zoekend (bereid risico aan te gaan of actief te zoeken).

Omdat we werken met maatschappelijk kapitaal (geld van huurders, schaarste van woningen) neigt de algehele risicobereidheid meer naar de averse en mijdende kant, zeker als het gaat om frauderisico's.

Weerstandsvermogen

Voor onze financiële risicobereidheid sluiten we aan bij de ondergrens voor de solvabiliteit uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Dit betekent dat de solvabiliteit op basis van beleidswaarde minimaal 15% moet zijn.

Het eigen vermogen op basis van beleidswaarde bedraagt ultimo 2023 € 440 miljoen (2022: € 556 miljoen). Dit leidt tot een solvabiliteit van 51% (2022: 60%) op basis van beleidswaarde. De uitkomst ligt ruim boven de ondergrens.

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 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 CO₂-neutraal te kunnen zijn.

5.9 Beoordelingen Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Als onafhankelijk toezichthouder houdt de Aw toezicht op alle woningcorporaties rond financiële continuïteit, compliance, integriteit en governance.

In de zomer van 2023 concludeerde de Aw dat de risico-inschatting voor Centrada laag is op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. De Aw legt daarom geen interventies op en maakt geen nadere toezichtafspraken. In de oordeelsbrief constateert de Aw dat we de afgelopen jaren veel nieuwbouwwoningen hebben toegevoegd aan de woningvoorraad en dat de realisatiegraad van onze voornemens hoog is. Ook de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is bovengemiddeld. Gelijktijdig blijkt uit het visitatierapport dat belanghebbenden tevreden zijn over de volkshuisvestelijke prestaties, de relatie, de communicatie en de invloed die zij uitoefenen op ons beleid. De Aw geeft aan dat we trots mogen zijn op onze resultaten. De Aw spreekt bovendien het vertrouwen uit dat we deze prestaties in de toekomst zullen voortzetten.

In de beoordeling van de rechtmatigheid over verslagjaar 2022 stelt de Aw onder meer vast dat we:

- voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun;
- de WNT-normen niet hebben overschreden;
- niet te veel staatssteun ontvangen voor DAEB-activiteiten (overcompensatie).

5.10 Beoordelingen Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het 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 2023 bedraagt € 377 miljoen. Dit is iets hoger dan de leningportefeuille van € 368 miljoen. Dat is het gevolg van lagere uitgaven, waardoor de financieringsbehoefte lager uitviel dan begroot.

In de jaarlijkse review oordeelt het WSW dat het risicoprofiel laag blijft. We hebben weliswaar een hogere ambitie, maar laten zien dat we in control zijn op de belangrijke processen. De financieringsstrategie sluit aan bij de vastgoedstrategie. Het WSW vraagt aandacht voor het grote aantal leningen met een resterende looptijd van meer dan 30 jaar. Vanuit het marktwaaarderisico voor het WSW zelf is dit niet gewenst en daarom moet dit worden beperkt. Dit betekent dat nieuwe financieringen vanaf eind 2023 een kortere looptijd hebben.

5.11 Verklaring van het bestuur

Het bestuur verklaart dat alle uitgaven in 2023 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 2023.

Lelystad, 3 juni 2024

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 2022 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 2023 paste het bestuur het portefeuilleplan op onderdelen aan en bood dit ter goedkeuring aan.

In de jaarlijkse heisessie van de RvC stonden twee thema's centraal, te weten de visie Wonen en Zorg en de transformatie van bestaand bezit naar gasloos.

Visie Wonen en Zorg

Vorig jaar is bij de start van het visietraject Wonen en Zorg input opgehaald uit de RvC door een discussie aan de hand van stellingen. Vervolgens is met diverse externe en interne partners gesproken en gewerkt aan een visiedocument. Ter afronding werd een presentatie gegeven met de hoofdlijnen van de nieuwe visie en een gesprek over een aantal bepalende keuzes/dilemma's:

- Financiering van ontmoetingsruimten: levert Centrada een bijdrage?
- Zorggeschikte woningen: hoeveel gaan we bouwen?
- Rendement op intramuraal zorgvastgoed

Transformatie bestaand bezit naar gasloos: de eerste pilots

In 2024 willen we van start met de eerste pilots voor gasloos wonen in bestaand bezit. Dit is voor Centrada een nieuwe activiteit met grote impact voor de bewoners. De RvC wordt meegenomen in zowel de techniek als de dilemma's die hierbij spelen. Leidende vragen voor de discussie:

- Hoe kunnen we de bewonersparticipatie en -communicatie het beste vormgeven?
- Hoe maken we het lerend effect voor de organisatie van de pilots zo groot mogelijk, gezien de grote aantallen woningen die de komende 25 jaar gasloos moeten worden?

De opbrengst van de heisessie nemen we mee bij de afronding van de visie Wonen en Zorg en bij de pilots voor de transformatie van het bezit naar gasloos.

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:

- Klokkenluiderregeling
- Omgevingswet en de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen
- Wet Goed Verhuurderschap
- Wet Regie Volkshuisvesting

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 2022 van Centrada met de accountant. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant stelde de RvC de jaarstukken en het jaarverslag 2022 vast.

De RvC keurde de begroting 2024 inclusief de meerjarenbegroting 2024-2033 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 2023 gaf de RvC goedkeuring aan de volgende investeringen:

- Kaderbesluit 2-3 nieuwbouw Klein Nooten; 14 eengezinswoningen
- Kaderbesluit 4 nieuwbouw Hooghe Bomen, gebouw Schonenburg, 27 appartementen
- Kaderbesluit 4 uitbreiding woonzorgcentrum Ravelijn
- Kaderbesluit 4 fietsenstalling Lars en Lily
- Kaderbesluit 3 nieuwbouw Hooghe Bomen, gebouw Coninxpoort, 96 appartementen
- Kaderbesluit 1-2 nieuwbouw Theaterkwartier, 66 appartementen
- Kaderbesluit 1-2 nieuwbouw Stationskwartier, 99 appartementen
- Verbouwing Touwenwinkel Rode Klif naar 2 wooneenheden
- Investeringsbesluit aankoop gronden LARS en LILY

Daarnaast gaf de RvC goedkeuring aan:

- Integriteitscode en Meldingsregeling integriteit
- Portefeuilleplan 2024-2033 en Bod op de prestatieafspraken 2024
- Prestatieafspraken 2024
- Begroting 2024 inclusief meerjarenbegroting 2024-2033
- Financieringsstrategie
- Uitbrengen van biedingen op percelen in de complexen Karveel en Tjalk
- Volmacht WSW
- Kader Wonen en zorg

Tijdens het jaarlijkse werkbezoek kreeg de RvC een presentatie over de actualiteiten op het gebied van Wonen en Zorg en de integrale gebiedsontwikkeling in Lelystad-Oost. Daarna is een bezoek gebracht aan diverse projecten in Lelystad-Oost (Kluswinkel, Buurthub, Wold) en aan Wonen bij Lars en Lily

Managementletter

De accountant schonk in de managementletter 2023 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 2023 geen transacties zijn geweest. Daardoor kon de accountant de opvolging niet toetsen. De twee nieuwe bevindingen uit 2023 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 2023 drie 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 alle drie 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 financieringsstrategie, het 3 compartimentenmodel, softcontrols, frauderisico's en de IT risicoanalyse. Verder is regelmatig gesproken over de macro-economische omstandigheden, fiscale zaken (met name de vennootschapsbelasting). Met de accountant is gesproken over het accountantsverslag, het auditplan en de managementletter 2023.

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 2022
- Functioneren externe accountant
- Portefeuilleplan 2024-2033
- Begroting 2024 inclusief de meerjarenbegroting 2024-2033
- 3 compartimentenmodel
- Managementletter 2023
- Treasury jaarplan 2024
- Bevindingen over de uitgevoerde interne controles
- Risicomanagement, risico-inventarisatie zorgvastgoed, interne frauderisicoanalyse, IT risicobeheersing

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).

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn definitief opgelegd tot en met 2019. Over de jaren 2018 en 2019 is bezwaar aangetekend in lijn met bovenstaande handelwijze. De Belastingdienst heeft hierop nog niet gereageerd. De voorlopige aanslagen tot en met 2023 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.

In het algemeen streeft Centrada naar een goede samenwerking met de Belastingdienst. Ook in 2023 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 opdracht wordt telkens met een jaar verlengd.

De accountantskosten voor de jaarrekening 2023 bedragen € 121.963 (exclusief btw). Voor de jaarrekening 2022 werd € 112.430 (exclusief btw) in rekening gebracht.

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
- Ontwikkelingen nieuwbouw
- Visie op wonen en zorg
- Transformatie van bestaand bezit naar gasloos
- Handreiking Vastgoedbezit

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. 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 de jaarlijkse evaluatie is stilgestaan bij de vraag hoe om wordt gegaan met de inzage van informatie bij urgentieaanvragen en hoe ervoor gezorgd wordt dat de grond voor afwijzing duidelijk is geformuleerd, zodat dit op een later moment geen ruimte laat voor discussie hierover. Op aangeven van de geschillencommissie worden verbeteringen doorgevoerd in het urgentieaanvraagformulier, zodat dit voor urgentieaanvragers beter te begrijpen is.

Aedes heeft aanbevelingen gedaan voor wijzigingen in het (model) reglement geschillencommissie. De aanbeveling over het aantal leden (vijf) wordt niet overgenomen, omdat de geschillencommissie dit er veel vindt en intimiderend over kan komen voor de klager. De overige aanbevelingen worden nog bekeken op toepasbaarheid voor Centrada.

Zie ook paragraaf 3.2.3.

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 2023. Daarnaast is dit jaar gewerkt aan het maken van nieuwe prestatieafspraken voor het jaar 2024.

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 2023 weer een grote bijdrage aan het opkomen voor de belangen van onze huurders. De lobby in de afgelopen jaren voor meer nieuwbouwlocaties werpt zijn vruchten af. In de komende jaren worden meer dan 200 nieuwbouwwoningen opgeleverd per jaar.

De HVOB gaf onder andere adviezen over de huurverhoging, het portfeuilleplan, de verhuur van vrijesectorwoningen en de uitvoering van planmatig onderhoud. Ook hebben we meerdere gesprekken gevoerd om de huurdersparticipatie te verbreden.

Bij enkele langlopende huurdersklachten heeft de HVOB een constructieve rol gespeeld om te komen tot een afsluiting die voor alle partijen tot tevredenheid heeft geleid. En de jaarlijkse conferentie die werd georganiseerd door de HVOB was weer erg succesvol. Dit keer was het thema Wonen & Zorg met ook afgelopen jaar weer veel bezoekers.

In verband met het vertrek van een van de huurderscommissarissen is met de HVOB gesproken over de samenstelling van de raad. Gezamenlijk is besloten dat geen nieuwe (huurders)commissaris geworven wordt, maar dat een reeds zittend lid de rol van huurderscommissaris in gaat vullen.

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

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 alle interne en externe ontwikkelingen. 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. Afsproken is om in 2024 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 het risicomanagementbeleid.

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. Gezien de onzekere economische situatie is een aantal alternatieve varianten doorgerekend. Zodat we in beeld hebben wat de mogelijkheden zijn om tijdig op de rem te trappen om ook op langere termijn financieel gezond te blijven. Dit maakt duidelijk dat de financiële positie ruimte biedt aan de volkshuisvestelijke investeringen in het komende decennium, maar dat we hiermee wel de grenzen van onze financiële mogelijkheden naderen. Maar we blijven nog binnen de kaders van de toezichthouders. En kunnen bij verslechterde omstandigheden nog tijdig bijsturen. 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 2023 aandacht aan besteed is, zijn:

- bespreking van de toetsing van de naleving van de Governancecode woningcorporaties
- bespreking van het geactualiseerde risicomanagementbeleid
- goedkeuring van het portfeuilleplan, met daarin de rendementseisen voor investeringen
- bespreking van diverse kaderbesluiten van nieuwbouwprojecten
- bespreking van de risico-inventarisatie van het zorgvastgoed, de frauderisicoanalyse en de IT risicobeheersing
- bespreking van en goedkeuring verlenen aan de financieringsstrategie
- 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 de heer Muller (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.

Samenstelling bestuur

De samenstelling van het bestuur is in 2023 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 2023 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 € 173.684 (2022: € 161.412) en bestaat uit het belastbaar loon, verhoogd met pensioenlasten werkgever.

De maximale bezoldiging bedroeg € 187.000 (2022: € 181.000), 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 2021-2023 108 PE-punten halen. Zij voldeed daaraan door 218 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 2023 door negen personen benaderd die een vraagstuk/kwestie wilden voorleggen. Twee kwesties gingen over situaties en/of gesprekken die door de medewerker ervaren werd als buitensluiten en als al dan niet bewust discriminerend. Dit riep bij de betreffende medewerkers veel onveiligheid en emoties op. Vier medewerkers voelden zich niet gehoord en/of begrepen door hun leidinggevende bij voor hun belangrijke, persoonlijke en soms kwetsbare vraagstukken. Twee vraagstukken gingen over een vrij direct onprettig contact met een collega dat onveiligheid en onrust teweeg bracht voor de vraagstellers. Eén vraagstuk ging over een

situatie waarbij een leidinggevende de externe vertrouwenspersoon vroeg mee te denken bij het nog te voeren gesprek over grensoverschrijdend gedrag met een medewerker.

Over het algemeen konden na één tot twee gesprekken de meeste vraagstellers verder met het vraagstuk en wisten hoe ze met de situatie om konden gaan en welke stappen ze konden zetten. Bij twee vraagstukken waren drie tot vier gesprekken nodig. Bij één situatie is de externe vertrouwenspersoon gevraagd een gesprek tussen twee collega's onafhankelijk en vertrouwelijk te begeleiden.

6.4 Verslag vanuit klankbordfunctie

Commissie Wonen

In 2023 bestond de commissie Wonen uit de volgende leden: mevrouw Van der Sluis (voorzitter en lid tot oktober 2023), mevrouw Schelwald-Van der Kley en de heer Bijl (voorzitter vanaf oktober 2023).

De commissie Wonen kwam twee keer bijeen. Agendapunten tijdens deze vergaderingen waren onder meer:

- Huurprijsaanpassingen 2023
- Rapportage Woonruimteverdeling 2022
- Jaarrapport 2022, waarbij de commissie zich vooral richt op de wijze waarop Centrada kwalitatieve ambities benoemt en verwacht te realiseren. Tevens werden het verslag van de directeur-bestuurder en het verslag van de RvC besproken.
- IGLO, de Integrale Gebiedsaanpak van Lelystad-Oost
- Leefbaarheid en beleid voor 'Tuinaanpak'
- Wijkontwikkelingen zoals 'De Buurthub'
- Vraagstukken en toekomstscenario's omtrent Wonen en zorg
- Duurzaamheid als onderdeel van de energietransitie en in relatie tot betaalbaar wonen
- Stedelijke ontwikkeling in relatie tot huidige volkshuisvesting situatie en de groeiambities van de gemeente Lelystad

De adviezen van de commissie Wonen zijn meegenomen in de bespreking van de betreffende onderwerpen in de RvC.

Drie keer is overleg gevoerd met het bestuur van de huurdersbelangenorganisatie in Lelystad, de HVOB. Besproken onderwerpen waren onder meer het werkplan van de HVOB en de betrokkenheid van de HVOB bij de prestatieafspraken met de gemeente Lelystad. Het bestuur van de HVOB is positief over de afstemming en samenwerking met Centrada. Het bestuur gaf ook een aantal zorgen mee over de communicatie met huurders en de afhandeling door aannemers van meldingen over noodzakelijk onderhoud en reparaties. De HVOB organiseerde in oktober een congres over Wonen en Zorg.

De commissie is onder de indruk van de inzet en betrokkenheid van het bestuur van de HVOB. Ook de samenwerking met Centrada verloopt positief. De relatie met de RvC had dit jaar speciale aandacht. In een overleg, waar ook de voorzitter van de RvC van Centrada aanwezig was, is gesproken over het feit dat de RvC met het vertrek van mevrouw Van der Sluis geen vervanging zoekt. Het aantal RvC leden neemt daardoor af. De RvC heeft de HVOB gevraagd in te stemmen met de rol van mevrouw Schelwald-Van der Kley als RvC lid namens de huurdersorganisatie.

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 2023 zijn geen commissarissen geworven.

Mevrouw Van der Sluis heeft na een lidmaatschap van acht jaar afscheid genomen van de RvC. Naast haar inbreng als lid van de RvC, heeft zij een belangrijke rol vervuld als voorzitter van de commissie Wonen en de Remuneratiecommissie. Haar juridische achtergrond was hierbij erg waardevol.

Benoeming

In 2023 zijn geen commissarissen benoemd of herbenoemd.

Samenstelling

De RvC bestaat eind 2023 uit vijf 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 66,7%/33,3%.

Een aantal keren heeft de RvC gesproken over de samenstelling van de raad in verband met het vertrek van een van de leden. Hierover is ook gesproken met de HVOB. De conclusie is dat de raad terug is gegaan van zes naar vijf leden. De samenstelling wordt momenteel als goed ervaren, indien nodig kan een zesde lid worden toegevoegd en/of kan een stagiair worden gezocht.

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.

De RvC hecht groot belang aan onafhankelijkheid en integriteit. Om die reden spreekt de RvC op geregelde basis over dit onderwerp. In 2023 is er specifiek een aantal keer met elkaar gesproken over integriteit en belangenverstrengeling naar aanleiding van de handreiking 'Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit'. Op basis van de vijf uitgangspunten die genoemd worden in deze handreiking is geconcludeerd dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. Dit onderwerp zal ook een vaste plek krijgen in de governanceagenda.

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 rechtmatigheidskwesaties, moet de RvC dit direct melden aan de Aw. In 2023 heeft dit zich niet voorgedaan.

Zelfevaluatie

De RvC besloot in 2023 terug te gaan van zes naar vijf commissarissen. Daarbij is uitvoerig gesproken over de rolverdeling, het inzetten van de verscheidenheid aan talent in de RvC en de maatschappelijke meerwaarde. Met het oog hierop is in 2023 geen formele zelfevaluatie uitgevoerd. In het eerste kwartaal van 2024 wordt een zelfevaluatie onder begeleiding van een externe gehouden.

Permanente educatie

Vier van de vijf leden van de RvC voldeden aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Het vijfde lid heeft door onvoorziene omstandigheden niet het vereiste aantal punten gehaald. Dit wordt in 2024 ingehaald.

Bezoldiging

De totale bezoldiging van de RvC bedroeg € 93.500 (2022: € 94.120). 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 2023 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.

In september 2023 nam de RvC ruim de tijd om tijdens een heidag de rol van Centrada in Lelystad te beschouwen. Er is inhoudelijk gesproken over o.a. de toenemende taak van corporaties op het terrein van woon-zorg vastgoed, over de rol van Centrada is tijdens deze sessie de ruimte genomen om “groot” te denken. De ideeën die zijn ontstaan, kunnen bijdragen aan de planontwikkeling van Centrada maar zijn niet bedoeld voor directe concrete opvolging in beleid.

De RvC voelt zich verantwoordelijk om betrokken, gemotiveerd en “rolvast” richting de bestuurder en het managementteam van Centrada te zijn. 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 3 juni 2024 zijn de jaarstukken 2023 en het jaarverslag 2023 van Centrada met de accountant besproken. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant, heeft de RvC op 3 juni 2024 de jaarstukken 2023 en het jaarverslag 2023 vastgesteld. De RvC verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid.

Lelystad, 3 juni 2024

Was getekend:

R.J. Zuidema (voorzitter RvC)

M. Muller (vice voorzitter RvC)

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	48	17-8-2015	17-8-2015	1-2-2021 tot 1-2-2025

Nevenfuncties

Naam	Nevenfuncties (allen onbezoldigd)
M.K. Visser	<ul style="list-style-type: none"> - Lid van het Algemeen Bestuur Genootschap Flevo - Voorzitter Flevolandse Patiëntenfederatie - Voorzitter CDA Almere - Bestuurslid stichting Staverdens Genootschap - Wedstrijdsecretariaat Zwemvereniging De Aalscholver Almere - Lid werkgroep 'Jonge Zinzoekers' Almere

Permanente educatie

Bestuurder	2023	2022	2021	Totaal	Norm
M.K. Visser	95	46,5	76,5	218	108

Bestuurder	Opleiding	Organisator	PE-punten
M.K. Visser	De Moderne Devotie	Staverdens Genootschap	7
	De kloof in de samenleving	Staverdens Genootschap	7
	Bouwen we een samenleving of bouwen we huizen	Staverdens Genootschap	7
	Thema ESG & Thema Integriteit	Staverdens Genootschap	7
	Masterclass Wonen Zorg en Welzijn 2023	Coincide BV	60
	Ontwikkeling en groei in leiderschap	Staverdens Genootschap	7
			95

Raad van Commissarissen

Samenstelling

Naam	M/V	Leeftijd	Functie in RvC	Portefeuille	Hoofdfunctie
drs. R. Zuidema	M	55	voorzitter	Politiek, openbaar bestuur, maatschappelijk ondernemerschap	Directeur-bestuurder Zwolse theaters
drs. M. Muller RE RA	M	50	vicevoorzitter	Financiën, vastgoed, zorg, sociaal domein	CFO inepro Group
A.W. Bijl	M	61	lid	Volkshuisvesting, maatschappij, leefbaarheid, wijkontwikkeling en duurzaamheid	Project directeur gebiedsontwikkeling Oosterwold
drs. A.J.M. Schelwald - van der Kley	V	60	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	57	lid	Financiën, bedrijfs- en organisatiekunde, HRM, maatschappij en regionale binding	Partner Galan Groep

Nevenfuncties

Naam	Nevenfuncties
R. Zuidema	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Toezicht Ut Huus Voorzitter Economic Board Regio Zwolle
M. Muller	<ul style="list-style-type: none"> Vice voorzitter Raad van Toezicht VIGO Voorzitter Raad van Commissarissen National Academic Verzekeringen NV Vice voorzitter Raad van Toezicht Trajectum
A.W. Bijl	Voorzitter Bestuur stichting Fabrikaat
A.J.M. Schelwald	<ul style="list-style-type: none"> Docent Neurobiologie CAM-Instituut Voorzitter Raad van Toezicht Flevolandschap Oprichter DIAITA Uitgeverij en Academy
W.J. Bos	<ul style="list-style-type: none"> Ad Interim Chief Risk Officer Zorgverzekeraar VGZ te Arnhem Bestuurslid Nationaal Netwerk Risicomanagement

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
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 op voordracht HVOB	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 2023	PE-behaald 2023	Overschot/tekort			Toelichting
			2022	voldaan	2023	
R.Zuidema	5	5	1	ja	1	
M. Muller	5	6	3	ja	4	
A.W. Bijl	5	2	0	nee	-3 onvoorzene omstandigheden	
A.J.M. Schelwald	5	3	5	ja	3	
W.J. Bos	5	8	5	ja	5	

7 Jaarrekening

7.1 Kengetallen

GEGEVENS WONINGBEZIT	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden (VHE)				
VHE in eigendom				
Zelfstandige woningen in exploitatie	9.361	9.276	9.240	8.857
Onzelfstandige woningen	10	18	22	22
<i>Totaal aantal wooneenheden</i>	<u>9.371</u>	<u>9.294</u>	<u>9.262</u>	<u>8.879</u>
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	360	360	360	360
Winkels/bedrijfspanden (inclusief kantoor, 3x)	12	12	14	14
Woonwagens (onzelfstandig)	8	8	8	8
Maatschappelijk vastgoed	14	15	13	11
Intramuraal/Maatschappelijk vastgoed (*1)	384	344	344	342
<i>Totaal aantal overige eenheden</i>	<u>778</u>	<u>739</u>	<u>739</u>	<u>735</u>
Aantal VHE in eigendom	10.149	10.033	10.001	9.614
VHE in beheer				
Woningen in beheer voor derden	-	-	-	-
Overige eenheden in beheer voor derden	-	-	-	-
Aantal VHE in beheer	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Aantal VHE in eigendom en beheer	10.149	10.033	10.001	9.614
Mutaties VHE in eigendom				
Oplevering nieuwbouw	120	27	389	110
Terugkoop / Doorverkoop	-	-	-	-
Aankoop	3	9	-	110
Verkoop	-	-	-4	-4
Sloop/herbestemming	-	-	-	-
Overige mutaties	-7	-4	2	6
Saldo mutaties VHE in eigendom	<u>116</u>	<u>32</u>	<u>387</u>	<u>222</u>
Mutaties VHE in beheer				
In beheer	-	-	-	-
Uit beheer	-	-	-	-105
Saldo mutaties VHE in beheer	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-105</u>
Saldo mutaties VHE in eigendom en beheer	116	32	387	117
Gewogen wegingsfactor conform SBR Wonen	9.882	9.767	9.732	9.343
VERHUUR				
Prijs/kwaliteitsverhouding				
Gemiddeld aantal punten WWS	166	161	162	163
Gemiddelde netto-huurprijs	605	617	602	604
Aantal woningen naar huurprijsklasse				
Goedkoop < € 452,21 (2022: € 442,47)	223	289	400	323
Betaalbaar € 452,21 tot € 693,60 (2022: € 442,47 tot € 678,67)	7.536	8.058	8.334	7.493
Bereikbaar en duur € 693,60 en hoger (2022: € 678,67 en hoger)	1.612	947	528	1.063
Kwaliteit				
Kosten niet-planmatig onderhoud per VHE (*1)	1.356	999	905	886
Kosten planmatig onderhoud per VHE (*1)	1.379	1.344	1.001	717
Totaal lasten onderhoud (x € 1.000)	29.675	25.197	20.732	17.113
Verhuur				
Mutatiegraad woningen	5,94%	6,12%	6,80%	6,31%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,69%	0,61%	0,68%	0,58%
Huurderving in % jaarhuur	0,68%	0,37%	0,53%	0,41%

(*1) op basis van het gewogen aantal eenheden

KERNCIJFERS PER VERHUUREENHEID (x € 1.000)	2023	2022	2021	2020
Balans (*1)				
<i>Activa</i>				
Materiële vaste activa / vastgoedbeleggingen	169.704	163.055	149.958	139.475
Financiële vaste activa	-	-	-	-
Vlottende activa	2.252	2.062	2.727	999
<i>Passiva</i>				
Eigen vermogen	129.183	127.084	114.529	104.208
Voorzieningen	3.157	1.842	1.901	1.971
Weerstandsvermogen	132.339	128.926	116.431	106.179
Langlopende schulden	37.140	34.895	33.556	32.164
Exploitatie (*1)				
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.391	3.464	3.515	3.830
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-2	-2	15	13
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.476	11.669	13.575	8.097
Netto resultaat overige activiteiten	59	80	60	51
Overige organisatiekosten	-415	-337	-803	-349
Leefbaarheid	-192	-168	-157	-141
Saldo financiële baten en lasten	-1.042	-1.087	-1.154	-1.221
Exploitatie per woning	4.275	13.619	15.052	10.281
FINANCIERING				
Leningen, lang				
Schuldrestant per vervaldatum 1 januari	339.123	326.568	305.092	277.194
Nieuwe leningen	40.000	56.600	27.383	33.500
Aflossingen	-6.661	-44.045	-5.907	-5.602
Schuldrestant per vervaldatum 31 december	372.462	339.123	326.568	305.092
Gemiddeld rente leningen	2,96%	3,04%	3,52%	3,67%
Gemiddelde looptijd leningen	28	27	24	25
Financiële kengetallen				
Ratio				
ICR DAEB	2,76	1,02	2,03	2,03
ICR niet-DAEB	5,49	0,02	2,53	3,06
Solvabiliteit DAEB (beleidswaarde)	55,4%	62,7%	58,0%	50,7%
Solvabiliteit niet-DAEB (beleidswaarde)	63,7%	67,3%	59,3%	51,1%
LTV DAEB (beleidswaarde)	45,8%	38,2%	41,6%	51,9%
LTV niet-DAEB (beleidswaarde)	36,0%	33,0%	43,8%	54,6%
Dekkingsratio DAEB (marktwaarde)	23,0%	21,8%	22,5%	23,8%
Dekkingsratio niet-DAEB (marktwaarde)	16,3%	17,9%	22,2%	25,3%
Onderpandratio (marktwaarde)	25,2%	23,1%	33,9%	41,1%
PERSONEELSBEZETTING				
Aantal fulltime eenheden	110	97	93	90
Werkelijke personeelsbezetting (totaal)	120	107	103	101

(*1) Op basis van het gewogen aantal eenheden

7.2 Balans per 31 december (voor resultaatbestemming)

		31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
	DAEB-vastgoed in exploitatie	1.513.787	1.438.956
	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	147.411	144.498
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.190	2.094
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.734	2.301
	Totaal vastgoedbeleggingen	1.674.123	1.587.849
	Materiële vaste activa		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste exploitatie	2.896	3.478
	Financiële vaste activa		
	Latente belastingvordering	-	1.230
	Totaal van vaste activa	1.677.019	1.592.557
	Vlottende activa		
	Vorraden	41	32
	Vorderingen		
	Huurdebiteuren	175	150
	Overheid	-	7
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.118	15.418
	Overige vorderingen	110	24
	Overlopende activa	447	604
	Totaal vorderingen	10.850	16.203
	Liquide middelen	11.359	3.907
	Totaal van vlottende activa	22.250	20.142
	Totaal activa	1.699.269	1.612.700

		31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve		1.059.726	1.006.765
Overige reserves		181.504	107.835
Resultaat na belastingen van het boekjaar		35.352	126.630
Totaal eigen vermogen	7.10.7	<u>1.276.582</u>	<u>1.241.230</u>
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		21.001	7.848
Voorziening latente belastingverplichting		9.100	9.481
Overige voorzieningen		1.095	666
Totaal voorzieningen	7.10.8	<u>31.196</u>	<u>17.995</u>
Langlopende schulden			
Schulden aan banken		365.263	332.361
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.746	1.694
Overige schulden		0	0
Totaal langlopende schulden	7.10.9	<u>367.009</u>	<u>334.055</u>
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		5	34
Schulden aan banken		7.098	6.762
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		5.019	2.206
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale		4.308	2.361
Overige schulden en overlopende passiva		8.052	8.057
Totaal kortlopende schulden	7.10.10	<u>24.482</u>	<u>19.420</u>
Totaal passiva		<u>1.699.269</u>	<u>1.612.700</u>

7.3 Winst-en-verliesrekening

		2023	2022
Huuropbrengsten	7.11.1.1	71.740	71.731
Opbrengsten servicecontracten	7.11.1.2	1.674	1.558
Lasten servicecontracten	7.11.1.3	-1.991	-1.633
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.11.1.4	-4.056	-3.710
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.11.1.5	-29.675	-25.197
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.11.1.6	-4.181	-8.916
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		33.511	33.833
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-17	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.11.2	-17	-16
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-21.986	-4.421
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		46.412	118.187
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		45	204
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.11.3	24.470	113.971
Opbrengst overige activiteiten		816	874
Kosten overige activiteiten		-238	-94
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	7.11.4	579	779
Overige organisatiekosten	7.11.7	-4.101	-3.293
Kosten omtrent leefbaarheid	7.11.8	-1.899	-1.637
Financiële baten en lasten			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		371	178
Rentelasten en soortgelijke kosten		-10.666	-10.798
Totaal van financiële baten en lasten	7.11.9	-10.295	-10.620
Totaal van resultaat voor belastingen		42.248	133.017
Belastingen	7.11.10	-6.896	-6.387
Resultaat deelnemingen			
Totaal van resultaat na belastingen		35.352	126.630

7.4 Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

	2023	2022
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	71.731	71.647
Vergoedingen	1.926	1.557
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	673	546
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	274	55
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>74.603</u>	<u>73.804</u>
Uitgaven		
Erfpacht	-6	-6
Betalingen aan werknemers	-8.054	-7.204
Onderhouds uitgaven	-23.764	-23.135
Overige bedrijfsuitgaven	-10.287	-7.981
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-525	-201
Verhuurderheffing	-58	-4.999
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-582	-526
Betaalde interest	-10.422	-11.058
Vennootschapbelasting	-696	-19.222
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-54.393</u>	<u>-74.330</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>20.211</u>	<u>-526</u>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-37.422	-11.956
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-7.749	-3.743
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-831	-2.855
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	-95	-368
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-46.097</u>	<u>-18.922</u>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-46.097</u>	<u>-18.922</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-46.097</u>	<u>-18.922</u>
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	40.000	56.600
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-6.661	-43.944
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>33.339</u>	<u>12.656</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	7.453	-6.792
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.907	10.699
Geldmiddelen aan het einde van de periode	11.359	3.907

7.5 Totaalresultaat

	2023	2022
Resultaat na belastingen	35.352	126.630
Herwaardering materiële vaste activa	-	-
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
Totaalresultaat	35.352	126.630

7.6 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

7.6.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen zijn vermeld x € 1.000, tenzij anders vermeld. 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 waardebeoordeling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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 2023 en de handleiding "toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2023". 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:

Beleidswaardeberekening	2023	2022
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	43,6%	43,6%
Lasten onderhoudsactiviteiten	24,2%	24,2%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0,0%	0,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,2%
Overige organisatiekosten	19,5%	20,4%
Kosten omtrent leefbaarheid	12,5%	11,6%
	100,0%	100,0%

De bepaling van de onderhoudsnorm is in 2023 gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als in 2022. Voor 2023 en 2022 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 € 969 (2022: € 978). Het normbedrag voor onderhoudslasten bedraagt € 2.889 (2022: € 2.590). De beleidswaarde wordt vermeld in de toelichting op de balans.

7.6.5 Aanpassing vergelijkende cijfers

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie geeft inzicht in de waarde van het vastgoed in exploitatie bij toepassing van het beleid van de corporatie. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige wooneenheden (EGW, MGW en extramuraal zorgeneenheden) en onzelfstandige wooneenheden (studenteneenheden). Voor niet-wooneenheden, intramuraal vastgoed en flexwoningen is de marktwaarde gelijk aan de beleidswaarde.

In voorgaande jaren is de beleidswaarde niet juist bepaald. Voor de beleidsonderhoudsnorm is het prijspeil van een jaar eerder gehanteerd en voor de beleidshuren en de beheernorm het prijspeil van een jaar later. De beleidswaarde in de jaarrekening 2022 is hierdoor € 66,3 miljoen te hoog weergegeven. De ratio's afgeleid van de beleidswaarde, zoals weergegeven in paragraaf 5.4, muteren hierdoor. Zowel de Loan to Value als de solvabiliteit is verslechterd met 2%. Dit is verwerkt in de tabel in paragraaf 5.4. In de toelichting op de balans is de beleidswaarde voor en na correctie opgenomen.

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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47). 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 (het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum 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). De waardering vindt overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaats conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Centrada hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor 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, onder aftrek van eventueel getroffen voorzieningen in verband met de lagere marktwaarde van de verbetering.

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 woonegelegenheden) 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 uitpondscenario 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 67,4% van de maximaal redelijke huur (2022: 76,3%). Dit geldt voor de zelfstandige en onzelfstandige eenheden. De maximaal redelijke huur is fors gestegen, vooral door de stijging van de WOZ-waarde. Het streefhuurbeleid wijzigde niet materieel, waardoor de streefhuur als percentage van de maximaal redelijke huur daalde.

- 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 € 2.889 per VHE (2022: € 2.590). De stijging van de onderhoudsnorm komt voort uit de stijging van de lasten in het meerjarenonderhoudsprogramma. Deze stijging is groter dan op basis van de stijging van het aantal verhuureenheden mag worden verwacht.
- 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 € 969 per VHE (2022: € 978 per VHE). De stijging van de verhuur- en beheerlasten is kleiner dan op basis van de stijging van het aantal verhuureenheden mag worden verwacht, waardoor de gemiddelde last licht is gedaald.
- De gemiddelde discontovoet voor doorexpluiten woningen is 5,61% (2022: 5,76%).

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 onderhoudsnorm is in 2023 gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als in 2022. Hier 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 en minder zijn ingebed in het beleid.

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 2,20%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Centrada geldende rente op langlopende leningen (2,96%) 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 en banktegoeden. 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 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 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.

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.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringsgewaardeerd 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 of de periode waarover de uitgaven contact worden gemaakt maximaal een jaar 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 2,20%. De netto rente bestaat uit de voor Centrada geldende rente op langlopende leningen (2,96%) 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 2023 (en 2022) waren er voor Centrada geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premies.

7.7.8.5 Voorziening voor 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.

7.7.8.6 Voorziening voor arbeidsongeschiktheid

Voor mogelijk op balansdatum bestaande verplichtingen tot doorbetaling van de lonen en salarissen (inclusief werkgeverslasten) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid kan een voorziening worden gevormd ter grootte van het naar verwachting in de toekomst verschuldigde bedrag. Aan arbeidsongeschikt personeel betaalde bedragen worden dan ten laste van deze voorziening gebracht. Gezien het geringe belang, kiest Centrada ervoor deze voorziening 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 2023 bedroeg dit maximumpercentage 3,1%. Daarnaast ontvingen huurders met een laag inkomen van overheidswege een huurverlaging tot € 575,03. 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 huurdering 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 woningverbetering 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 herstructurerings).

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. Afschrijving 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

Deze 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 7.7.8.4. 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 belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de 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 2 is per 1 januari 2023 eenzijdig door de Belastingdienst opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over het boekjaar 2023. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit de VSO 2 ook in boekjaar 2023 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

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 2023".

De toegepaste verdeelsleutel is geactualiseerd ten opzichte van die van 2022. De aanpassingen zijn het gevolg van mutaties in de personele bezetting.

De toerekening van indirecte kosten aan activiteiten is als volgt:

Functionele indeling	2023	2022
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	36,5%	35,6%
Lasten onderhoudsactiviteiten	24,2%	24,2%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0,0%	0,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,2%
Overige organisatiekosten	26,7%	28,4%
Kosten omtrent leefbaarheid	12,5%	11,6%
	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 2023			
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
Boekwaarde per 1 januari	1.438.956	144.498	1.583.455
Mutaties:			
Investeringen - initiële verkrijgingen	827	-	827
Investeringen - oplevering nieuwbouw	23.462	-	23.462
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	6.728	315	7.043
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	-6.170	6.170	-
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-	-	-
Overboeking niet-DAEB naar DAEB-vastgoed in exploitatie	6.592	-6.592	-
Aanpassing marktwaarde	43.392	3.020	46.412
Overige mutaties	-	-	-
Totaal mutaties 2023	74.831	2.913	77.744
31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	565.738	52.206	617.944
Cumulatieve herwaarderingen	964.521	95.205	1.059.726
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-16.472	-	-16.472
Boekwaarde per 31 december 2023	1.513.787	147.411	1.661.199

Per 31 december 2023 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.059,7 miljoen. Deze heeft voor € 964,5 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 95,2 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 (met uitzondering van tijdelijke woningen) 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				
	2023		2022	
	Uitponden	Doorexpluiten	Uitponden	Doorexpluiten
Woningen	6,41%	5,61%	6,62%	5,76%
Parkeren	7,77%	7,77%	7,13%	7,13%
BOG/MOG/ZOG (harde huren)	n.v.t.	6,46%	n.v.t.	6,21%
BOG/MOG/ZOG	n.v.t.	7,57%	n.v.t.	7,34%

Exit Yield				
	2023		2022	
	Uitponden	Doorexpluiten	Uitponden	Doorexpluiten
Woningen	4,32%	5,15%	5,70%	5,59%
Parkeren	6,81%	10,27%	6,82%	11,71%
BOG/MOG/ZOG (harde huren)	n.v.t.	7,89%	n.v.t.	7,75%
BOG/MOG/ZOG	n.v.t.	9,20%	n.v.t.	8,81%

Centrada heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille, voor die onderdelen van de portefeuille waarvoor deze wijze van waarderen is toegestaan. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatierapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in ca 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Centrada leidt het validatie-effect in corop regio Flevoland conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 tot een stijging van de marktwaarde met € 9 miljoen.

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

Naam waarderingscomplex	Markthuur		Bijzondere omstandigheden		Disconteringsvoet	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Combinatiegebouw MOG	63.504	60.480	-	-	7,82%	7,43%
Stavorenstraat WZC	274.300	265.100	-	-	7,32%	6,93%
Oostzeestraat MOG	35.040	33.288	-	-	5,82%	5,43%
Ravelijn WZC	816.500	789.200	-	-	7,32%	6,93%
Rode Klif BOG/MOG	85.120	80.640	-	-	8,82%	8,43%
Rode Klif WZC	372.100	368.200	-	-	6,57%	6,18%
Jol WZC	241.100	238.400	-	-	5,82%	5,43%
Overcinge WZC	108.100	106.900	-	-	6,82%	6,43%
Hanzeborg Zorg WZC	868.400	854.800	-	-	5,57%	5,18%
Hanzeborg WZC BOG	334.795	321.940	-	-	6,57%	6,18%
Schouw WZC	367.900	364.000	-	-	6,82%	6,43%
Lubeckstraat WZC	279.600	270.400	-	-	6,32%	5,93%
Zuiderzeelaan BOG	1.890	3.510	-	-	6,57%	6,18%
Hoek van het IJ MOG	26.455	23.120	-	-	6,57%	6,18%
Lars en Lilly MOG	17.820	16.830	-	-	6,32%	5,93%
Lars en Lilly MGW	1.914.198	1.862.399	-	-	4,82%	4,43%
Hanzeborg WZC 201 a	432.600	-	-	-	5,57%	-

In 2023 (en 2022) 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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Combinatiegebouw MOG	100%	100%	3.996	3.532	8,25%	8,00%
Stavorenstraat WZC	100%	100%	24.722	21.969	8,75%	8,50%
Oostzeestraat MOG	100%	100%	3.201	2.847	6,75%	6,50%
Ravelijn WZC	100%	100%	61.875	55.043	9,25%	9,00%
Rode Klif BOG/MOG	100%	100%	10.327	9.089	10,25%	10,00%
Rode Klif WZC	100%	100%	27.523	24.588	7,75%	7,50%
Jol WZC	100%	100%	37.148	32.667	6,25%	6,00%
Overcinge WZC	100%	100%	11.330	9.985	7,25%	7,00%
Hanzeborg Zorg WZC	100%	100%	108.996	97.231	7,50%	7,25%
Hanzeborg WZC BOG	100%	100%	37.351	33.319	7,75%	7,50%
Schouw WZC	100%	100%	24.207	21.552	8,50%	8,25%
Lubeckstraat WZC	100%	100%	27.451	24.139	8,25%	8,00%
Zuiderzeelaan BOG	100%	100%	58	2.103	7,25%	7,00%
Hoek van het IJ MOG	0%	0%	2.345	2.103	7,25%	7,00%
Lars en Lilly MOG	100%	100%	1.706	1.489	10,49%	10,39%
Lars en Lilly MGW	100%	100%	247.129	218.093	26,70%	27,24%
Hanzeborg WZC 201 a	100%	-	36.394	-	7,50%	-

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en zorg vastgoed	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG (exclusief BTW)	6,88	6,50
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG (inclusief BTW)	8,36	7,90
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZORG (inclusief BTW)	11,11	10,50
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG (exclusief BTW)	11,53	10,90
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG (inclusief BTW)	13,97	13,20
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZORG (inclusief BTW)	13,97	13,20
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%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten MOG (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZORG (% van de WOZ)	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6

Jaarlijks wordt het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed in exploitatie getaxeed 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 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 (2022: € 25). 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 9.033 (2022: 8.913) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.116 (2022: 1.120) verhuureenheden opgenomen. Dit kan als volgt worden gespecificeerd:

	DAEB		niet-DAEB		Totaal	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Woningen	8.618	8.537	753	757	9.371	9.294
MOG	14	15	-	-	14	15
BOG	9	9	3	3	12	12
Woonwagens	8	8	-	-	8	8
Intramuraal (Zorg)	384	344	-	-	384	344
Parkeergelegenheden	-	-	360	360	360	360
Totaal	9.033	8.913	1.116	1.120	10.149	10.033

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen met peildatum 1-1-2022 van het DAEB-vastgoed in exploitatie is € 1.932 miljoen (WOZ per 1-1-2021: € 1.377 miljoen). De WOZ-waarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is € 184 miljoen (WOZ per 1-1-2021: € 143 miljoen).

Verloopoverzicht marktwaarde

	DAEB	niet-DAEB
Marktwaarde 31-12-2022	1.438.956	144.498
<i>Vorraadmutaties</i>		
Verkoop / transformatie	-161	-
Nieuwbouw/Aankoop	25.304	-
Classificatiewijzigingen	574	-574
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<i>25.717</i>	<i>-574</i>
<i>Methodische wijzigingen handboek en software</i>		
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	-1.817	-48
Aanpassing harde huren BOG markthuur na einde contract	363	-
Overdrachtskosten	-34.079	-3.444
<i>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</i>	<i>-35.533</i>	<i>-3.492</i>
<i>Mutatie objectgegevens</i>		
Opperlakte	-	-27
Vastgoedtype	-	84
Contractuur	-17.926	-803
Leegstand	977	-54
Maximale huur	35.781	603
Mutatiegraad doorexploiteren	-2.517	596
WOZ-waarde	123.129	13.449
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-1.391	81
Complexdefinitie en verkooprestricties	2.323	-21
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>	<i>140.376</i>	<i>13.908</i>
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>		
Markthuur na validatie	-121.884	-16.415
Disconteringsvoet na validatie	133.797	13.210
<i>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>	<i>11.913</i>	<i>-3.205</i>
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>		
Macro-economische parameters	-12.027	408
Liberalisatiegrens	-10.686	-281
Reguliere huurstijging	23.754	2.247
Markthuur	17.213	1.868
Historische leegwaardestijging	-3.984	-
Leegwaardestijging	2.561	-
Splitsingskosten	-16	-10
Verkoopkosten	0	-6
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-11.258	-1.317
Beheerkosten	-6.234	-607
Belastingen en verzekeringen	11.328	1.156
Overige kosten en opbrengsten	398	-
Disconteringsvoet	-78.082	-7.171
Exit yield	-608	-11
<i>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>	<i>-67.642</i>	<i>-3.725</i>
Marktwaarde 31-12-2023	1.513.787	147.411

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 is gebleken dat de marktontwikkelingen in 2022 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2022. Als gevolg van deze validatie steeg de marktwaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie met € 12 miljoen en daalde de marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie met € 3 miljoen. 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 € 75 miljoen. Dit wordt voor € 12 miljoen veroorzaakt door de hiervoor beschreven validatie van de marktwaarde 2022. De resterende toename van € 63 miljoen kent een aantal grote oorzaken. De opgeleverde nieuwbouw en de aankopen laten de marktwaarde met € 25 miljoen stijgen. De verhoging van de overdrachtskosten zorgt voor een daling van € 34 miljoen. De verlaging van de contracthuren, grotendeels als gevolg van de eenmalige huurverlaging in 2023, zorgt voor een daling van € 18 miljoen. De stijging van de maximale huur leidt juist tot stijging van € 36 miljoen. De stijging van de WOZ-waarde leidt tot een stijging van € 123 miljoen. De marktontwikkelingen leveren een daling van € 68 miljoen op, deze wordt voornamelijk veroorzaakt door de aanpassing van de disconteringsvoet.

De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie stijgt met € 3 miljoen. De hiervoor beschreven validatie van de marktwaarde 2022 laat een daling zien van € 3 miljoen. De resterende toename van € 6 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 € 761 miljoen (2022: € 820 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt € 67 miljoen (2022: € 78 miljoen).

De hierboven vermelde vergelijkende cijfers wijken af van de vastgestelde jaarrekening 2022. Zoals toegelicht in paragraaf 7.6.5 is bij het samenstellen van de jaarrekening 2023 gebleken dat de beleidswaarde 2022 niet juist is berekend. De aanpassingen leiden tot een verlaging van de beleidswaarde met € 66 miljoen. Hiervan heeft € 60 miljoen betrekking op DAEB-vastgoed en € 6 miljoen op niet-DAEB-vastgoed. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen.

	DAEB-vastgoed	niet-DAEB vastgoed	Totaal vastgoed
Marktwaarde per 31-12-2023	1.513.787	147.411	1.661.199
Afslag wegens beschikbaarheid	260.309	25.892	286.201
Afslag wegens betaalbaarheid	-645.966	-59.116	-705.082
Afslag wegens kwaliteit	-334.433	-45.133	-379.566
Afslag wegens beheer	-32.596	-2.403	-34.998
Beleidswaarde per 31-12-2023	761.102	66.651	827.753

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de corop-regio Flevoland, waarin Centrada actief is, ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 met 0,23% naar boven bijgesteld. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 74 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. In de jaarrekening wordt de beleidswaarde volgende de aangepaste definitie verwerkt vanaf 2025. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,60% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt voor zowel de DAEB-portefeuille als de niet-DAEB-portefeuille gemiddeld respectievelijk 6,41% voor uitponden en 5,61% voor doorexploiteren. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en WSW in deze periode niet direct tot bijstuuringsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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	-/- 36,9 miljoen
Beheernorm	Conform beleid	+ € 100	-/- 32,8 miljoen
Onderhoudsnorm	Conform beleid	+ € 100	-/- 32,8 miljoen
Disconteringsvoet	Conform handboek 2023	+ 0,5%	-/- 74,2 miljoen
Disconteringsvoet	Conform handboek 2023	+ 1,5%	-/- 190,7 miljoen

7.10.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn als volgt:

	2023	2022
Verkrijgingsprijzen	1.600	1.600
Cumulatieve herwaarderingen	494	0
Boekwaarde per 1 januari	2.094	1.600
Mutaties:		
Herwaarderingen	97	494
	97	494
Verkrijgingsprijzen	1.600	1.600
Cumulatieve herwaarderingen	591	494
Boekwaarde per 31 december	2.190	2.094

De portefeuille Verkocht onder Voorwaarden omvat 10 woningen. Er zijn in 2023 geen woningen verkocht of teruggekocht conform Verkocht onder Voorwaarden. De WOZ-waarde van het bezit verkocht onder voorwaarden bedraagt per waarde peildatum 1 januari 2023 € 2,9 miljoen (1 januari 2022: € 2,7 miljoen).

7.10.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2023	2022
Verkrijgingsprijzen	10.121	2.810
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.820	-1.576
Boekwaarde per 1 januari	2.301	1.234
Mutaties:		
Investerings	48.599	13.240
Desinvesteringen	-	-
Overboeking investeringen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-38.676	-5.929
Overboeking waardeveranderingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	7.343	543
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-8.833	-6.787
Saldo	8.433	1.067
Verkrijgingsprijzen	20.044	10.121
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.310	-7.820
Boekwaarde per 31 december	10.734	2.301

De mutaties in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het bovenstaande schema samengevat. Het vastgoed in ontwikkeling betreft ultimo 2023 de volgende projecten:

- Hooghe Bomen gebouw B (Coninxpoort) 96 meergezinswoningen;
- Hooghe Bomen gebouw C (Wijdenburg) 29 meergezinswoningen;
- Hooghe Bomen gebouw D (Espelbach) 43 meergezinswoningen;
- Hooghe Bomen gebouw E (Uchtman) 42 meergezinswoningen;
- Aanbrengen zonwering diverse complexen bestaand vastgoed;
- Opplussen diverse complexen bestaand vastgoed;
- Diverse investeringen diverse complexen bestaand vastgoed;
- Vloerisolatie en zonnepanelen Marktstraat bestaand vastgoed
- Warmtepompen Botter bestaand vastgoed.

Al deze projecten zijn ultimo 2023 in uitvoering. De investeringen in bestaand vastgoed leiden niet tot een mutatie van de marktwaarde. Daarom zijn deze tot € nihil afgewaardeerd.

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:

	2023	2022
Verkrijgingsprijzen	9.424	9.064
Cumulatieve afschrijvingen	-5.946	-5.293
Boekwaarde per 1 januari	3.478	3.771
Mutaties:		
Investerings	94	360
Desinvesteringen (Verkrijgingsprijs)	-	-
Afschrijvingen	-677	-653
Desinvesteringen (Afschrijvingen)	-	-
	-582	-293
Verkrijgingsprijzen	9.518	9.424
Cumulatieve afschrijvingen	-6.622	-5.946
Boekwaarde per 31 december	2.896	3.478

De boekwaarde van het bedrijfspand bedraagt ultimo 2023 € 1,9 miljoen (2022: € 2,1 miljoen). De getaxeerde marktwaarde van het bedrijfspand bedraagt ultimo 2023 € 0,3 miljoen (2022: € 0,3 miljoen). De WOZ-waarde van het bedrijfspand op peildatum 1 januari 2023 is € 1,6 miljoen (1 januari 2022: € 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:

	2023	2022
Latentie afschrijving op zonnepanelen	-	1.230
Stand 31 december	-	1.230

Latentie afschrijving op zonnepanelen

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. De latentie is in 2023 vrijgevallen ten laste van het resultaat.

7.10.4 Voorraden

	2023	2022
Overige voorraden	41	32

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:

	2023	2022
Huurdebiteuren	500	442
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-325	-291
<i>Totaal huurdebiteuren</i>	<u>175</u>	<u>150</u>

Het saldo huurdebiteuren aan het eind van 2023 is 0,69% van de netto jaarhuur (2022: 0,62%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	291	326
Dotatie ten laste van de exploitatie	92	16
Afgeboekte oninbare posten	-58	-51
Boekwaarde per 31 december	<u>325</u>	<u>291</u>

7.10.5.2 Overheid

	2023	2022
Gemeente Lelystad	-	7
<i>Totaal te vorderen overheid</i>	<u>-</u>	<u>7</u>

7.10.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	<u>10.118</u>	<u>15.418</u>

Deze post bestaat in 2023 uit een onzekere belastingvordering over de jaren 2021 tot en met 2023. De vordering heeft betrekking op de vorming en vrijval van een voorziening groot onderhoud. 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

	2023	2022
Overige vorderingen	<u>110</u>	<u>24</u>

7.10.5.5 Overlopende activa

	2023	2022
Vooruitbetaalde kosten	176	402
Te factureren	41	-
Voorschot honorarium Deurwaarder.com	188	188
Overige	43	15
<i>Totaal overlopende activa</i>	<u>447</u>	<u>604</u>

7.10.6 Liquide middelen

	2023	2022
Kas	0	1
Rekening-courant banken	11.349	3.906
Kruisposten	10	0
<i>Totaal liquide middelen</i>	<u>11.359</u>	<u>3.907</u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

7.10.7 Eigen Vermogen

	2023	2022
Overige reserves	181.504	107.835
Herwaarderingsreserve	1.059.726	1.006.765
Resultaat na belasting van het boekjaar	35.352	126.630
<i>Eigen vermogen</i>	<u>1.276.582</u>	<u>1.241.230</u>

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 5 juni 2023. De vergadering van de Raad van Commissarissen heeft het resultaat over 2022 toegevoegd aan de overige reserves, conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel resultaatbestemming 2023

Het bestuur stelt de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2023 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 1-1-2023	913.211	93.554	1.006.765
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-	-
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	64.543	8.195	72.738
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-14.494	-5.282	-19.777
Herclassificaties	1.262	-1.262	-
Overige mutaties	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>964.521</u>	<u>95.205</u>	<u>1.059.726</u>

Per 31 december 2023 is € 1.060 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 1.007 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 € 833 miljoen (2022: € 685 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

	2023	2022
Stand 1 januari	107.835	89.114
Resultaat van het voorgaande jaar	126.630	140.987
Realisatie uit herwaardering	-52.961	-122.266
Stand 31 december	181.504	107.835

7.10.8 Voorzieningen

7.10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2023	2022
Stand 1 januari	7.848	10.214
Vrijval	-768	-622
Dotaties	22.754	5.141
Onttrekkingen	-8.833	-6.885
Saldo	13.153	-2.366
Stand 31 december	21.001	7.848

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 de volgende projecten:

- Hooghe Bomen gebouw B (Coninxpoort 96 meergezinswoningen)
- Stationskwartier (107 meergezinswoningen + 1 MOG + 39 parkeerplaatsen)
- Theaterkwartier (78 meergezinswoningen + 1 MOG)
- Herstructurering locatie Touwenwinkel Het Rode Klif (2 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 Wold en Botter (zonnepanelen, vloerisolatie, dakisolatie en co2 gestuurde ventilatie), Punter (zonnepanelen en co2 gestuurde ventilatie), Marktstraat (zonnepanelen en plafondisolatie), Voorstraat en Noordzeestraat (mechanische ventilatie) en het aanbrengen van zonweringen en zonnepanelen in diverse complexen. De projecten die betrekking hebben op bestaand vastgoed zijn in uitvoering. Het onrendabele deel is gelijk gesteld aan de investering.

7.10.8.2 Voorziening 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 rente-afgreepbeperking (ATAD) in mindering gebracht. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. Het verloop van deze post is als volgt:

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	9.481	8.060
Dotaties	-	1.449
Onttrekkingen	-381	-28
Stand 31 december	9.100	9.481

De specificatie van deze post is als volgt:

	2023	2022
Latentie disagio leningen	286	315
Latentie voorziening groot onderhoud	8.814	9.166
Stand 31 december	9.100	9.481

	Nominale waarde	Contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend	Resterende looptijd
Latentie leningen disagio	312	286	39	248	8 jaar
Latentie voorziening groot onderhoud	11.653	8.814	528	8.285	44 jaar
Stand per 31 december 2023	11.965	9.100	567	8.533	

Van de voorziening wordt een bedrag van € 490.000 (2022: € 843.000) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

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 nominale omvang van het waarderingsverschil is € 1.210.000 (2022: € 1.361.000).

Latentie voorziening groot onderhoud

De onderhoudsvoorziening is in de aangifte 2021 volledig vrijgevallen ten gunste van het fiscaal resultaat. Centrada brengt in bezwaar in dat de voorziening groot onderhoud mag vrijvallen conform de jaren waarvoor zij is opgebouwd. De nominale omvang van de voorziening groot onderhoud bedraagt € 45.168.000 (2022: € 48.325.000).

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 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 € 569.000).

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 € 88.000).

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 € 186.685.000. Door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling tendert 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 € 5.098.000. 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

	2023	2022
Stand 1 januari	666	231
Dotatie	437	437
Onttrekkingen	-7	-2
<i>Totaal overige voorzieningen per 31 december</i>	<u>1.095</u>	<u>666</u>

De overige voorzieningen hebben betrekking op de verplaatsingskosten van tijdelijke woningen. De resterende looptijd is twaalf jaar. In 2022 was er nog een voorziening van € 7.000 die betrekking had op een reservering voor de vervanging van de inventaris in een gemeenschappelijke ruimte in een complex. Ultimo 2023 is deze voorziening € nihil.

7.10.9 Langlopende schulden

7.10.9.1 Schulden aan banken

	Leningen banken
<i>Stand per 1 januari</i>	
Nominale waarde	411.529
Agio	4.491
Cumulatieve aflossingen	-76.797
Cumulatieve aflossingen agio	-101
Schuldrestant per vervaldatum	339.123
Kortlopende schulden	-6.762
Schuldrestant op balansdatum	<u>332.361</u>
<i>Mutaties</i>	
Opgenomen leningen	40.000
Geheel afgeloste leningen	-
Reguliere aflossing	-6.661
Vrijval agio	-102
Mutatie vervaldatum	<u>33.238</u>
<i>Stand per 31 december</i>	
Nominale waarde	451.529
Agio	4.491
Cumulatieve aflossingen	-83.458
Cumulatieve vrijval agio	-203
Schuldrestant per vervaldatum	<u>372.361</u>
Aflossingsverplichting 2024	-7.098
Schuldrestant op balansdatum	<u>365.263</u>

Marktwaarde

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde ultimo 2023 bedraagt € 382,2 miljoen (2022: € 332,8 miljoen). De marktwaarde wordt vanaf 2023 ontleend aan gestandaardiseerde parameters van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW gebruikt hiervoor de €STR market rate (mid curve) uit Bloomberg met peildatum 31 december van het jaar.

Agio uit leningruil Vestia

Centrada heeft in 2021 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 2023: 38 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	262.361	< 1 jaar (kortlopend)	-
< 0%	20.000	van 1 tot 3 maanden	19.400	van 1 tot 5 jaar	38.600
0% - 1%	35.277	van 6 maanden tot 1 jaar	21.200	van 5 tot 10 jaar	72.914
1% - 2%	57.124	van 1 tot 5 jaar	22.700	van 10 tot 15 jaar	-
2% - 3%	80.700	van 5 tot 10 jaar	46.700	van 15 tot 20 jaar	17.042
3% - 4%	59.300	> 10 jaar	-	van 20 tot 30 jaar	31.600
4% - 5%	24.180			> 30 jaar	212.204
5% - 6%	62.064				
> 6%	23.715				
	372.361		372.361		372.361

7.10.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.066	1.066
Vermeerderingen/verminderingen	629	339
Boekwaarde per 1 januari	1.694	1.405
Mutaties:		
Opwaarderingen	52	289
Saldo mutaties	52	289
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.066	1.066
Vermeerderingen/verminderingen	681	629
Boekwaarde per 31 december	1.746	1.694

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.

Er zijn in 2023 geen woningen onder voorwaarden teruggekocht of verkocht.

7.10.10 Kortlopende schulden

7.10.10.1 Schulden aan overheid

	2023	2022
Gemeente Lelystad	5	34

7.10.10.2 Schulden aan banken

	2023	2022
Banken	7.098	6.762

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden.

7.10.10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	2023	2022
Leveranciers en handelskredieten	5.019	2.206

7.10.10.4 Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2023	2022
Omzetbelasting	4.257	2.361
Vennootschapsbelasting	50	-
<i>Totaal schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen</i>	<u>4.308</u>	<u>2.361</u>

De omzetbelasting betreft de af te dragen omzetbelasting over het vierde kwartaal van 2023.

De vennootschapsbelasting betreft de verwachte verplichting over het jaar 2023, na aftrek van reeds betaalde voorlopige aanslagen.

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

7.10.10.5 Overlopende passiva

	2023	2022
Niet vervallen rente geldleningen	5.145	4.905
Nog te ontvangen facturen	930	981
Vooruitontvangen huren	994	1.040
Vooruitontvangen bijdrage exploitatie	360	400
Nog te betalen afrekeningen servicekosten	262	175
Reservering vakantiedagen en overuren	269	236
Nog te ontvangen facturen eigen risico verzekeringen	92	320
<i>Totaal overlopende passiva</i>	<u>8.052</u>	<u>8.057</u>

De overlopende passiva hebben een looptijd van minder dan een jaar.

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.

Indien de marktrente met 1% stijgt, stijgt de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabel rentende leningen met € 0,1 miljoen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen jaarlijkse rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in marktrenten. Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden. Van de totale leningportefeuille heeft € 10 miljoen een variabele rente en € 362 miljoen een vaste rente.

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 (2022: € 2 miljoen), waarmee onverwachte liquiditeitsschommelingen kunnen worden opgevangen. Van deze faciliteit is in 2023 en 2022 geen gebruik gemaakt.

7.10.11.4 Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Centrada beperkt het kredietrisico door gebruik te maken van kredietlimieten per financiële instelling en door uitsluitend zaken te doen met financiële instellingen met een hoge kredietwaardigheid. Op balansdatum was het kredietrisico geconcentreerd bij de BNG Bank en de NWB Bank. Beide financiële instellingen voldoen aan hoge kredietwaardigheidseisen.

7.10.12 Niet in de balans opgenomen rechten 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 2023 heeft een hoofdsom van € 8.964.000 (2022: € 8.309.000), hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 (2022: 20) 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 en woningverbetering

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen tot een bedrag van € 45.604.000 aangegaan ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling en 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 vergunningtermijn 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 € 6.550.000 (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 ultimo 2023 € 1,1 miljoen.

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

	2023	2022
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	65.273	65.151
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	479	472
	<u>65.753</u>	<u>65.623</u>
Af: huurdering wegens leegstand	374	282
Af: huurdering wegens oninbaarheid	21	-40
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>65.357</u>	<u>65.381</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	6.145	6.052
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	331	319
	<u>6.476</u>	<u>6.372</u>
Af: huurdering wegens leegstand	87	29
Af: huurdering wegens oninbaarheid	7	-8
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>6.383</u>	<u>6.351</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>71.740</u>	<u>71.731</u>

De huuropbrengsten zijn gelijk gebleven. De opgeleverde nieuwbouwwoningen zorgen voor een stijging met € 0,4 miljoen. De jaarlijkse huurverhoging, eenmalige huurverlaging en huurharmonisaties leiden tot een lagere opbrengst van € 0,2 miljoen. Samen met de hogere huurdering leidt dit uiteindelijk tot vrijwel dezelfde huuropbrengsten als in 2022.

7.11.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	1.701	1.584
Af: vergoedingsdering	27	26
Totaal vergoedingen	<u>1.674</u>	<u>1.558</u>

7.11.1.3 Lasten servicecontracten

	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>1.991</u>	<u>1.633</u>

7.11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
Toegerekende personeelskosten	2.895	2.475
Toegerekende overige organisatiekosten	864	700
Toegerekende afschrijvingen	247	232
Overig	50	303
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>4.056</u>	<u>3.710</u>

Van de indirecte kosten wordt 36,5% (2022: 35,6%) toegerekend aan lasten verhuur en beheeractiviteiten, te weten € 4,0 miljoen (2022: 3,4 miljoen). De post overig ter grootte van € 50.000 bestaat uit de bijdrage voor administratieve taken aan de VvE's. Het overige deel van de VvE-bijdragen wordt vanaf 2023 opgenomen onder de onderhoudslasten.

7.11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Onderhoudslasten (niet Cyclisch)	26.017	21.821
Onderhoudslasten (Cyclisch)	1.001	1.056
Toegerekende personeelskosten	1.920	1.685
Toegerekende overige organisatiekosten	573	477
Toegerekende afschrijvingen	164	158
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	29.675	25.197

Van de indirecte kosten wordt 24,2% (2022: 24,2%) verdeeld naar lasten onderhoudsactiviteiten, te weten € 2,7 miljoen (2022: € 2,3 miljoen).

	2023	2022
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB- vastgoed in exploitatie	26.707	22.271
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	2.967	2.926
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	29.675	25.197

De onderhoudslasten zijn met € 4,5 miljoen gestegen. Dit wordt voor € 2,7 miljoen veroorzaakt door meer mutatieonderhoud in 2023 dan in 2022. Reparatieonderhoud is met € 1,0 miljoen gestegen ten opzichte van 2022. Het planmatig onderhoud steeg met € 0,5 miljoen. De doorbelasting voor indirecte kosten is gestegen met € 0,3 miljoen.

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

	2023	2022
Planmatig onderhoud	12.707	11.387
Mutatieonderhoud	7.391	5.613
Klachtenonderhoud	4.192	3.163
Toegerekende personeelskosten	1.747	1.531
Toegerekende overige organisatiekosten	521	433
Toegerekende afschrijvingen	149	144
Totaal onderhoudslasten DAEB	26.707	22.271

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

	2023	2022
Planmatig onderhoud	916	1.736
Mutatieonderhoud	1.288	661
Klachtenonderhoud	524	317
Toegerekende personeelskosten	172	154
Toegerekende overige organisatiekosten	51	44
Toegerekende afschrijvingen	15	14
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB	2.967	2.926

7.11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Verhuurderheffing	36	4.999
Belastingen exploitatie (OZB en Waterschap)	3.276	2.890
Saneringsheffing	-	-
Verzekeringen	608	659
Contributie Aedes	68	64
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	5	18
Juridische kosten	85	65
Overige directe kosten	104	222
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.181	8.916

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:

	2023	2022
Verkoop opbrengst	-	-
Af: verkoopkosten	-	-
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Af: toegerekende organisatiekosten	17	16
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-17	-16

Er zijn geen woningen verkocht (2022: geen woningen). De gemiddelde verkoopopbrengst per woning is € nihil (2022: € nihil).

Van de indirecte kosten wordt 0,2% (2022: 0,2%) verdeeld naar verkoop vastgoedportefeuille.

7.11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

7.11.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Waardeverminderingen projecten in ontwikkeling en uitvoering	-22.317	-4.994
Terugname waardeverminderingen projecten in ontwikkeling	-	622
Waardeverminderingen opgeleverde projecten	331	-49
Totaal	-21.986	-4.421

De waardeverminderingen projecten in ontwikkeling en uitvoering hebben betrekking op onrendabele investeringen in projecten voor nieuwbouw, herstructurering en woningverbetering. Dit zijn zowel projecten waarvoor het onrendabele deel voor het eerst is berekend, als projecten waarvoor het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde is toegenomen.

Een terugname van waardeverminderingen voor projecten in ontwikkeling komt voort uit de herberekening van de marktwaarde van nieuwbouwprojecten in ontwikkeling en uitvoering, waardoor eerder genomen verliezen konden worden teruggenomen.

De waardeverminderingen voor opgeleverde projecten komen voort uit hogere of lagere projectuitgaven voor in 2023 opgeleverde projecten voor nieuwbouw en woningverbetering.

7.11.3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

	2023	2022
Toename marktwaarde	57.886	120.373
Afname marktwaarde	-14.494	-10.789
Totaal	43.392	109.584

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

	2023	2022
Toename marktwaarde	8.303	10.334
Afname marktwaarde	-5.282	-1.731
Totaal	3.020	8.603

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

	2023	2022
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	97	494
Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-52	-289
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	45	204

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 Totaal van netto resultaat overige activiteiten

De opbrengsten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
Administratievergoeding	393	372
Bijdrage gemeente Lelystad aan complex Hanzeborg	60	59
Overige baten	364	442
Totale opbrengsten overige activiteiten	816	874

De kosten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	238	94
Totale kosten overige activiteiten	238	94

7.11.5 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2023	2022
Bedrijfsgebouw	227	212
Inventaris	57	62
Vervoersmiddelen	59	57
Automatisering	335	323
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	677	653

7.11.6 Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten

	2023	2022
Salarissen	5.939	5.370
Overige personeelskosten incl. Inleenkrachten	959	673
Dekking uren eigen dienst	-680	-661
Totaal lonen en salarissen	6.217	5.382
Sociale lasten	996	862
Pensioenlasten	738	703
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	1.734	1.565
Totaal personeelskosten	7.952	6.947

Ultimo 2023 waren 120 werknemers in dienst (2022: 107), het aantal fulltime equivalenten bedroeg 109,65 (2022: 97,44). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	Ultimo 2023		Ultimo 2022	
	mdw	fte	mdw	fte
Directie	1	1,00	1	1,00
Wonen	41	39,03	34	32,53
Vastgoed	47	42,37	41	36,79
Financiën & Informatisering	15	12,94	16	13,86
Bestuurssecretariaat	1	1	1	1,00
Facilitaire Dienstverlening	4	3,17	4	3,17
Business Controlling	2	1,75	2	1,75
Strategie & Communicatie	7	6,67	6	5,67
P&O	2	1,72	2	1,68
Totaal	120	109,65	107	97,44

7.11.6.1 Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (2022: 133,7%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

7.11.7 Overige organisatiekosten

	2023	2022
Kosten uit hoofde van treasury	16	16
Bestuurs- en toezichtskosten	95	95
Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	156	154
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	49	45
Obligoheffing	477	156
Toegerekende kosten uit hoofde van personeel en organisatie	2.495	2.354
Toegerekende organisatiekosten	814	474
Totaal overige organisatiekosten	4.101	3.293

Van de indirecte kosten wordt 26,7% (2022: 28,4%) verdeeld naar overige organisatiekosten.

Honoraria accountantsorganisatie

2023	Deloitte Accountants	Overig Deloitte netwerk	Totaal netwerk
Controle jaarrekening 2022	1.370	-	1.370
Controle jaarrekening 2023	121.963	-	121.963
Andere controle opdrachten	5.364	-	5.364
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	128.697	-	128.697

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

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

	2023	2022
Leefbaarheid (niet cyclisch)	265	376
Leefbaarheid (cyclisch)	257	148
Toegerekende organisatiekosten	1.377	1.113
Totaal leefbaarheid	1.899	1.637
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	1.763	1.521
Leefbaarheid Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	136	116
Totaal leefbaarheid	1.899	1.637

Van de indirecte kosten wordt 12,5% (2022: 11,6%) verdeeld naar leefbaarheid.

7.11.9 Saldo financiële baten en lasten

	2023	2022
Rentebaten rekening-courant en deposito's	262	34
Overige rentebaten	109	144
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	371	178

	2023	2022
Rente lasten schulden aan overheid en banken	10.533	10.565
Rentelasten rekening-courant	16	79
Borgstellingsvergoeding WSW	81	73
Bereidstellingsprovisie voor leningen	16	11
Overige rentelasten	21	70
Totaal overige rentelasten en soortgelijke lasten	10.666	10.798

7.11.10 Belastingen

De belastinglast bestaat uit de volgende componenten:

	2023	2022
Acute belastingen boekjaar - volgens aangifte	-5.325	-5.697
Acute belastingen boekjaar - onzekere positie	-982	-1.973
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	260	1.475
Mutatie latente belastingen	-849	-191
Totaal	-6.896	-6.387

De effectieve belastingdruk, de belastinglast gedeeld door het resultaat voor belastingen in de jaarrekening, bedraagt 16,3% (2022: 4,4%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%).

De lagere 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 de vorming en vrijval van een voorziening groot onderhoud in het gelijk zal worden gesteld. Daarom is hiervoor een vordering opgenomen, die jaarlijks wordt verlaagd in lijn met het standpunt met Centrada. Bij de bepaling van de hoogte van de vordering is rekening gehouden met de toepassing van de rente-afgreepbeperking op basis van de ATAD-richtlijn. De jaarlijkse verlaging van de vordering leidt tot een jaarlijkse last.

De hierna weergegeven aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat heeft betrekking op de in te dienen aangifte vennootschapsbelasting 2023.

7.11.10.1 Aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat

	Commercieel	Afwijkingen	Fiscaal
	2023	2023	2023
Huuropbrengsten	71.740	-	71.740
Opbrengsten servicecontracten	1.674	-	1.674
Lasten servicecontracten	-1.991	-	-1.991
Overheidsbijdragen	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.056	-	-4.056
Lasten onderhoudsactiviteiten	-29.675	-	-29.675
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.181	-243	-4.424
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<u>33.511</u>	<u>-243</u>	<u>33.268</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-17	-	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<u>-17</u>	<u>-</u>	<u>-17</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.986	21.986	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.412	-46.412	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	45	-45	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<u>24.470</u>	<u>-24.470</u>	<u>-</u>
Opbrengst overige activiteiten	816	-	816
Kosten overige activiteiten	-238	-	-238
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<u>579</u>	<u>-</u>	<u>579</u>
Overige organisatiekosten	-4.101	-	-4.101
Leefbaarheid	-1.899	-	-1.899
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	371	509	880
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.666	4.868	-5.798
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<u>-10.295</u>	<u>5.528</u>	<u>-4.767</u>
Resultaat voor belastingen	42.248	-19.185	23.062
Belastingen mutatie latenties	-849	849	-
Belastingen mutatie onzekere belastingvordering	-982	982	-
Belastingen nagekomen lasten eerdere jaren	260	-260	-
Resultaat na belastingen	40.677	-17.615	23.062
Niet aftrekbare kosten			23
Investeringsaftrek MIA			-2.393
Belastbaar bedrag			<u><u>20.692</u></u>
Vennootschapsbelasting over 2023	-5.325		
<i>Netto resultaat na belastingen</i>	<u>35.352</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.

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	67.776	Voorlopige aanslag
2022	21.288	Voorlopige aanslag
2023	20.692	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

	2023	2022
Kas	0	1
Rekening-courant banken	11.349	3.906
Deposito's	-	-
Kruisposten	10	0
<i>Totaal liquide middelen</i>	<u>11.359</u>	<u>3.907</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 2023 € 187.000 (2022: € 181.000) op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

	2023	2022
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
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	153.023	143.037
Beloningen betaalbaar op termijn	20.661	18.376
Totaal bezoldiging	173.684	161.413
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	187.000	181.000
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	M. Muller	L.M. van der Sluis
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 01/10
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	22.440	14.960	11.220
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	22.440	14.960	11.220
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	14.025
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	21.720	14.480	14.480
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	21.720	14.480	14.480
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Naam	A.W. Bijl	W. Bos	A.J.M. Schelwald
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.960	14.960	14.960
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	14.960	14.960	14.960
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.700	18.700	18.700
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.480	14.480	14.480
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
<i>Subtotaal</i>	14.480	14.480	14.480
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.100	18.100	18.100
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2023 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 2023 heeft Centrada 10.149 eenheden in exploitatie. Die zijn als volgt onder te verdelen:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woningen	8.618	753	9.371
MOG	14	-	14
BOG	9	3	12
Woonwagens	8	-	8
Intramuraal (Zorg)	384	-	384
Parkeergelegenheden	-	360	360
Totaal	9.033	1.116	10.149

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 91,0% (2022: 90,9%) en niet-DAEB 9,0 % (2022: 9,1%). 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)

		2023	2022
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
	DAEB vastgoed in exploitatie	1.513.787	1.438.956
	DAEB vastgoed in beheer	-	-
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.190	2.094
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.734	2.301
	Totaal vastgoedbeleggingen	1.526.712	1.443.351
10.1			
Materiële vaste activa			
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.636	3.160
10.2			
Financiële vaste activa			
	Deelnemingen	-	-
	Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	124.864	121.125
	Interne lening	24.000	25.800
	Lening u/g	-	-
	Latente belastingvordering	-	1.118
	Overige financiële vaste activa	-	-
	Totaal financiële vaste activa	148.864	148.043
10.3			
	Som der vaste activa	1.678.212	1.594.554
Vlottende activa			
Vorraden			
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
	Overige voorraden	37	29
	Totaal voorraden	37	29
Vorderingen			
10.4			
	Huurdebiteuren	159	137
	Overheid	-	6
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.211	13.376
	Overige vorderingen	100	22
	Overlopende activa	426	550
	Totaal vorderingen	9.896	14.089
10.5			
	Liquide middelen	9.964	3.144
10.6			
	Som der vlottende activa	19.897	17.263
	Totaal activa	1.698.109	1.611.816

		2023	2022
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve		1.059.726	1.005.781
Overige reserves		181.504	108.819
Resultaat boekjaar		35.352	126.630
Totaal eigen vermogen	10.7	<u>1.276.582</u>	<u>1.241.230</u>
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		20.800	7.768
Voorziening latente belastingverplichting		8.762	9.331
Overige voorzieningen		1.095	666
Totaal voorzieningen	10.8	<u>30.656</u>	<u>17.765</u>
Langlopende schulden			
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		365.263	332.361
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.746	1.694
Overige schulden		0	0
Totaal langlopende schulden	10.9	<u>367.009</u>	<u>334.055</u>
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		-	-
Schulden aan kredietinstellingen		7.098	6.762
Schulden aan leveranciers		4.968	2.004
Schulden aan gemeenten		5	31
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.983	2.211
Schulden ter zake van pensioenen		-	-
Overlopende passiva		7.807	7.758
Totaal kortlopende schulden	10.10	<u>23.862</u>	<u>18.767</u>
Totaal passiva		<u>1.698.109</u>	<u>1.611.816</u>

7.14.2 Balans niet-DAEB (voor resultaatbestemming)

		2023	2022
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	147.411	144.498
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
	Totaal vastgoedbeleggingen 10.1	147.411	144.498
Materiële vaste activa			
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie 10.2	260	318
Financiële vaste activa			
	Deelnemingen	-	-
	Lening u/g	-	-
	Latente belastingvordering 10.3	-	113
	Overige financiële vaste activa	-	-
	Totaal financiële vaste activa	-	113
	Som der vaste activa	147.671	144.929
Vlottende activa			
Voorraden			
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
	Overige voorraden 10.4	4	3
	Totaal voorraden	4	3
Vorderingen			
	Huurdebiteuren	16	14
	Overheid	-	1
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	907	2.043
	Overige vorderingen	10	2
	Overlopende activa	22	54
	Totaal vorderingen 10.5	954	2.114
	Liquide middelen 10.6	1.395	763
	Som der vlottende activa	2.352	2.880
	Totaal activa	150.023	147.809

		2023	2022
Eigen vermogen			
	Herwaarderingsreserve	95.205	93.554
	Overige reserves	25.892	19.104
	Resultaat boekjaar	3.767	8.468
	Totaal eigen vermogen	124.864	121.125
10.7			
Voorzieningen			
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	201	80
	Voorziening latente belastingverplichting	339	150
	Overige voorzieningen	-	-
	Totaal voorzieningen	540	230
10.8			
Langlopende schulden			
	Schulden aan kredietinstellingen	-	-
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
	Overige schulden	-	-
	Schulden aan groepsmaatschappijen	22.600	24.000
	Totaal langlopende schulden	22.600	24.000
10.9			
Kortlopende schulden			
	Schulden aan overheid	-	-
	Schulden aan kredietinstellingen	-	-
	Schulden aan groepsmaatschappijen	1.400	1.800
	Schulden aan leveranciers	51	202
	Schulden aan gemeenten	0	3
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	325	150
	Schulden ter zake van pensioenen	-	-
	Overlopende passiva	244	298
	Totaal kortlopende schulden	2.020	2.453
10.10			
Totaal passiva		150.023	147.809

7.14.3 Winst-en-verliesrekening DAEB

	2023	2022
Huuropbrengsten	65.357	65.381
Opbrengsten servicecontracten	1.537	1.421
Lasten servicecontracten	-1.845	-1.515
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.658	-3.409
Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.707	-22.271
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.825	-8.139
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.858	31.467
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.553	4.096
Toegerekende organisatiekosten	-15	-14
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.170	-3.243
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	368	839
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.865	-4.341
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.392	109.584
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	45	204
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.571	105.448
Opbrengst overige activiteiten	500	767
Kosten overige activiteiten	-217	-86
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	284	681
Overige organisatiekosten	-3.754	-3.019
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.763	-1.521
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Rentebaten Interne lening	593	690
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	371	100
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.666	-10.720
Totaal van financiële baten en lasten	-9.702	-9.930
Totaal van resultaat voor belastingen	37.863	123.965
Belastingen	-6.278	-5.802
Resultaat deelnemingen	3.767	8.468
Totaal van resultaat na belastingen	35.352	126.630

7.14.4 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB

	2023	2022
Huuropbrengsten	6.383	6.351
Opbrengsten servicecontracten	137	137
Lasten servicecontracten	-147	-117
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-398	-301
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.967	-2.926
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-356	-777
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.653	2.366
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.592	4.111
Toegerekende organisatiekosten	-2	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.592	-4.109
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-2	1
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-121	-80
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.637	7.747
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.516	7.667
Opbrengst overige activiteiten	316	107
Kosten overige activiteiten	-21	-9
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	295	98
Overige organisatiekosten	-347	-274
Kosten omtrent leefbaarheid	-136	-116
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-593	78
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-768
Totaal van financiële baten en lasten	-593	-691
Totaal van resultaat voor belastingen	4.385	9.052
Belastingen	-618	-584
Resultaat deelnemingen	-	-
Totaal van resultaat na belastingen	3.767	8.468

7.14.5 Kasstroomoverzicht DAEB

(Volgens de directe methode)

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	64.429	65.335
Vergoedingen	1.740	1.420
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	612	496
Ontvangen interest (uit operationele kasstromen)	815	705
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>67.596</i>	<i>67.957</i>
Uitgaven:		
Erfpacht	-6	-6
Betaling aan werknemers	-7.332	-6.545
Onderhoudsuitgaven	-21.281	-20.282
Overige bedrijfsuitgaven	-9.366	-7.251
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-521	-197
Verhuurdersheffing / Bijdrage AW	-53	-4.570
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-529	-478
Betaalde interest	-10.414	-10.972
Vennootschapbelasting	-633	-17.463
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-50.135</i>	<i>-67.763</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.461	194
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA Ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.553	4.098
Externe kosten verkoop bestaand bezit	-	-
Verkoop nieuwbouw koopwoningen	-	-
Verkoopontvangsten overig	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>6.553</i>	<i>4.098</i>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegeneheden	-37.422	-11.956
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-7.403	-3.324
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-7.423	-6.036
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-86	-335
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-52.334</i>	<i>-21.651</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-45.781</i>	<i>-17.552</i>
FVA		
Ontvangen aflossing interne lening	1.800	4.200
Ontvangen dividend	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>1.800</i>	<i>4.200</i>
Kasstroom uit (des)investeringen	-43.981	-13.352
Kasstroom financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw door WSW geborgde leningen	40.000	56.600
Uitgaande		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.661	-43.944
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	33.339	12.656
Toename (afname) van geldmiddelen	6.819	-502
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.144	3.646
Geldmiddelen aan het einde van de periode	9.964	3.144

7.14.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB (Volgens de directe methode)

	2023	2022
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	7.302	6.311
Vergoedingen	186	137
Overige bedrijfsontvangsten	60	50
Rente-inkomsten	53	40
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	7.601	6.538
Uitgaven:		
Erfpacht	-	-
Betaling aan werknemers	-722	-659
Onderhoudsuitgaven	-2.483	-2.853
Overige bedrijfsuitgaven	-922	-730
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-4	-4
Verhuurdersheffing / Bijdrage AW	-5	-429
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-52	-48
Betaalde interest	-601	-776
Vennootschapbelasting	-62	-1.758
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-4.852	-7.257
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.749	-720
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA Ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.592	4.109
Externe kosten verkoop bestaand bezit	-	-
Verkoop nieuwbouw koopwoningen	-	-
Verkoopontvangsten overig	-	-
<i>Saldo ingaande kasstroom MVA</i>	6.592	4.109
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegeneheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-346	-419
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-6.553	-5.026
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-9	-34
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-6.908	-5.479
FVA		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	-
Kasstroom uit (des)investerings	-316	-1.370
<u>Kasstroom financieringsactiviteiten</u>		
Ingaand		
Nieuw door WSW geborgde leningen	-	-
Uitgaande		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing interne lening	-1.800	-4.200
Betaald dividend	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.800	-4.200
Toename (afname) van geldmiddelen	633	-6.290
Geldmiddelen aan het begin van de periode	763	7.053
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.395	763

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur:

Was getekend: Martine Visser

Lelystad, 3 juni 2024

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Was getekend:

R.J. Zuidema (voorzitter RvC)

M. Muller (vice voorzitter RvC)

A.W. Bijl

W. Bos

A.J.M. Schelwald-Van der Kley

Lelystad, 3 juni 2024



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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023.
2. De winst-en-verliesrekening over 2023.
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 2023 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, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is een zogenoemde affiliate van Deloitte NSE LLP en maakt onderdeel uit van het internationale netwerk van Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

240503D01C/JO/1



Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 38,3 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, in 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-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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 redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 5.8 van het jaarrapport, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het internebeheersingssysteem en, in het bijzonder, de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij het 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 in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt: de risico's samenhangend met het doorbreken van internebeheersingsmaatregelen door het management.

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

240503D01C/JO/2





Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante internebeheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van internebeheersingsmaatregelen 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 tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

In onze controle bouwen wij een element van onvoorspelbaarheid in. 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 en de raad van commissarissen.

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

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woonstichting Centrada door inlichtingen in te winnen bij de Business Controller en het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapporten van de Business Controller. 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 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 wij 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 heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter.

240503D01C/JO/3





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 (bijvoorbeeld 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 entiteit 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.

Controleaanpak continuïteit

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

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

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren 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 die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van Woonstichting Centrada zoals deze zijn opgenomen op pagina 57 van het jaarrapport betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over haar kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

240503D01C/JO/4



Op basis van deze werkzaamheden hebben wij 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.

Kernpunt 1: Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de basisversie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1,66 miljard wat neerkomt op 97,8% van het balanstotaal van Woonstichting Centrada. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting Centrada past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe voor woonegelegenheden (met uitzondering van tijdelijke woningen, het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed) en parkeergelegenheden, zoals toegelicht op pagina 90-91 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 getrouwe 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 de 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 in dit kader relevante internebeheersingsmaatregelen binnen Woonstichting Centrada. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 100-105, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd.

Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoedportefeuille-analyse uit te voeren.

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

240503D01C/JO/5



Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Woonstichting Centrada de waardering van het vastgoed in exploitatie op juiste wijze heeft berekend op basis van het actuele-waardemodel, namelijk tegen marktwaarde welke is bepaald op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

Omschrijving

Volgens RJ 645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 105 en 106 van de jaarrekening is deze beleidswaarde 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 de woningcorporatie, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke 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 91-92 (paragraaf 7.7.1.3) en pagina 105-106 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 waarderen 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 zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observatie

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

240503D01C/JO/6



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

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

- Het bestuursverslag inclusief het Volkshuisvestelijk verslag (hoofdstuk 1 tot en met 5).
- Verslag Raad van Commissarissen (hoofdstuk 6).
- De Overige gegevens (paragraaf 7.15).

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, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2023) 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 geleverd 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.

240503D01C/10/7

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 bepalingen van en krachtens 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 gereede 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 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

240503D01C/JO/8





- 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.

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, 3 juni 2024

Deloitte Accountants B.V.

drs. J. van den Akker RA

240503D01C/JO/9

