

Centrada Jaarverslag en Jaarrekening 2017

# 50 jaar thuis

## **Centrada Jaarverslag en Jaarrekening 2017**

## Inhoudsopgave

### Deel B: Centrada Jaarrekening 2017

Hoofdstuk 1	Kengetallen.....	5
Hoofdstuk 2	Balans per 31 december 2017 voor resultaatbestemming.....	7
Hoofdstuk 3	Winst-en-verliesrekening over 2017.....	9
Hoofdstuk 4	Kasstroomoverzicht 2017 (directe methode).....	10
Hoofdstuk 5	Totaalresultaat 2017.....	11
Hoofdstuk 6	Grondslagen van waardering in de jaarrekening.....	12
Hoofdstuk 7	Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening.....	13
Hoofdstuk 8	Grondslagen voor bepaling van het resultaat in de jaarrekening.....	20
Hoofdstuk 9	Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	23
Hoofdstuk 10	Toelichting op de balans.....	24
Hoofdstuk 11	Toelichting op de winst-en-verliesrekening.....	43
Hoofdstuk 12	Bezoldiging van bestuurders en commissarissen.....	50
Hoofdstuk 13	Overige gegevens.....	53
<b>Deel C: Overige gegevens.....</b>		<b>54</b>

**Deel B**

**Centrada Jaarrekening 2017**

## Hoofdstuk 1 Kengetallen

(x € 1.000)	MW 2017	MW 2016	MW 2015	BDW 2015	BDW 2014	BDW 2013
<b>GEGEVENS WONINGBEZIT</b>						
<b>Aantal verhuureenheden (VHE)</b>						
<b>VHE in eigendom</b>						
Zelfstandige woningen in exploitatie	8.558	8.521	8.360	8.360	8.347	8.329
Onzelfstandige woningen	18	6	6	6	6	6
<i>Totaal aantal wooneenheden</i>	<b>8.576</b>	<b>8.527</b>	<b>8.366</b>	<b>8.366</b>	<b>8.353</b>	<b>8.335</b>
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	373	374	375	375	367	379
Winkels/bedrijfspannen	3	3	13	13	13	14
Woonwagens	8	8	8	8	8	8
Verzorgingscentrum/Maatschappelijk vastgoed	30	30	8	8	8	8
Naar voorraad verkoop	-	1	-	-	1	-
<i>Totaal aantal overige eenheden</i>	<b>414</b>	<b>416</b>	<b>404</b>	<b>404</b>	<b>397</b>	<b>409</b>
<b>Aantal VHE in eigendom</b>	<b>8.990</b>	<b>8.943</b>	<b>8.770</b>	<b>8.770</b>	<b>8.750</b>	<b>8.744</b>
<b>VHE in beheer</b>						
Woningen in beheer voor derden	105	105	284	284	284	341
Overige eenheden in beheer voor derden	-	-	1	1	1	2
<b>Aantal VHE in beheer</b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>285</b>	<b>285</b>	<b>285</b>	<b>343</b>
<b>Aantal VHE in eigendom en beheer</b>	<b>9.095</b>	<b>9.048</b>	<b>9.055</b>	<b>9.055</b>	<b>9.035</b>	<b>9.087</b>
<b>Mutaties VHE in eigendom</b>						
Oplevering nieuwbouw	35	-	24	24	27	135
Terugkoop / Doorverkoop	39	181	-1	-1	1	-
Verkoop	-11	-13	-11	-11	-9	-17
Sloop/herbestemming	-21	-	-	-	-	-23
Overige mutaties	5	5	8	8	-13	4
<b>Saldo mutaties VHE in eigendom</b>	<b>47</b>	<b>173</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>99</b>
<b>Mutaties VHE in beheer</b>						
Uit beheer	-	-180	-	-	-58	-
<b>Saldo mutaties VHE in beheer</b>	<b>-</b>	<b>-180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-58</b>	<b>-</b>
<b>Saldo mutaties VHE in eigendom en beheer</b>	<b>47</b>	<b>-7</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-52</b>	<b>99</b>
<b>VERHUUR</b>						
<b>Prijs/kwaliteitsverhouding</b>						
Gemiddeld aantal punten WWWS	157	158	154	154	157	157
Gemiddelde netto-huurprijs	568	564	568	568	549	512
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>						
Goedkoop (< € 414,03 )	617	616	615	615	612	613
Betaalbaar (€ 414,03 tot € 635,06)	7.017	6.916	6.776	6.776	6.701	6.718
Duur (€ 635,06 en hoger)	950	1.004	975	975	1.034	998
<b>Kwaliteit</b>						
Kosten niet-planmatig onderhoud per VHE	624	512	186	186	287	269
Kosten planmatig onderhoud per VHE	811	629	662	662	707	528
Totaal lasten onderhoud (x € 1.000)	12.906	10.216	7.440	7.440	8.698	6.784
<b>Verhuur</b>						
Mutatiegraad woningen	7,47%	8,00%	8,20%	8,20%	8,30%	9,33%
Huurachterstand in % jaarhuur	1,10%	1,53%	2,12%	2,12%	1,24%	0,98%
Huurderiving in % jaarhuur	0,55%	0,53%	0,54%	0,54%	0,72%	1,08%

**KERNCIJFERS PER VERHUUREENHEID**

	MW 2017	MW 2016	MW 2015	BDW 2015	BDW 2014	BDW 2013	BDW 2012
<b>Balans</b>							
<i>Activa</i>							
Materiële vaste activa / vastgoedbeleggingen	107.827	96.553	96.621	69.314	67.755	63.287	66.268
Financiële vaste activa	1.469	2.377	3.212	-	138	502	2
Vlottende activa	2.970	2.445	1.291	1.291	1.414	2.035	3.076
<i>Passiva</i>							
Eigen vermogen	76.806	65.468	64.114	33.082	29.616	24.091	26.537
Voorzieningen	1.880	1.514	1.480	1.398	1.676	1.692	606
Weerstandsvermogen	78.686	66.983	65.594	34.481	31.292	25.783	27.143
Langlopende schulden	31.840	32.582	33.726	33.726	34.297	37.592	39.133
<b>Exploitatie</b>							
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.778	3.924	4.269				
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	29	110	88				
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.461	83	3.973				
Netto resultaat overige activiteiten	15	56	40				
Overige organisatiekosten	-104	-99	-95				
Leefbaarheid	-121	-111	-151				
Saldo financiële baten en lasten	-1.391	-1.394	-1.457				
Exploitatie per woning	12.668	2.569	6.668				
<b>FINANCIERING</b>							
<b>Leningen, lang (x € 1.000)</b>							
Schuldrestant per vervaldatum 1 januari	287.185	273.286	293.124	293.124	309.061	317.437	343.552
Nieuwe leningen	-	19.000	19.000	19.000	8.700	35.200	46.700
Aflossingen	-5.635	-5.101	-38.838	-38.838	-24.637	-43.576	-72.815
Schuldrestant per vervaldatum 31 december	281.549	287.185	273.286	273.286	293.124	309.061	317.437
Gemiddeld rente leningen	4,35%	4,37%	4,59%	4,59%	4,39%	4,38%	4,53%
Gemiddelde looptijd leningen	26,23	26,98	26,65	26,65	22,49	21,39	18,40
<b>Financiële kengetallen</b>							
<b>Balans</b>							
Eigen vermogen t.o.v. balanstotaal	68,4%	64,6%	63,4%	46,9%	42,5%	36,6%	38,3%
Weerstandsvermogen t.o.v. balanstotaal	70,1%	66,1%	64,9%	48,8%	44,9%	39,2%	39,1%
Loan to Value (excl. VOV)	35,5%	36,5%	38,8%	53,1%	57,8%	64,8%	64,0%
Dekkingsratio (WSW geborgde leningen / WOZ waarde)	28%	29,4%	28,3%	28,3%	31,3%	30,0%	29,0%
<b>Kasstroom</b>							
Interest Coverage ratio	2,20	2,78	2,18	2,18	2,21	2,03	1,96
Debt Service Coverage Ratio	1,49	1,98	1,52	1,52	1,42	1,45	1,45
<b>PERSONEELSBEZETTING</b>							
Aantal fulltime eenheden	75	69	66	66	76	79	84
Werkelijke personeelsbezetting (totaal)	88	83	78	78	90	90	91

## Hoofdstuk 2 Balans per 31 december 2017 voor resultaatbestemming

Activa (x € 1.000)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		847.443	839.624
DAEB vastgoed in beheer		8.324	9.135
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		108.801	8.195
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.207	1.201
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		-	1.343
Totaal vastgoedbeleggingen	10.1	<u>965.775</u>	<u>859.498</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.2	<u>3.589</u>	<u>3.972</u>
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering	10.3	<u>13.208</u>	<u>21.255</u>
Som der vaste activa		<u>982.572</u>	<u>884.725</u>
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		-	130
Overige voorraden		25	25
Totaal voorraden	10.4	<u>25</u>	<u>155</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren		244	295
Overheid		-	30
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.221	-
Overige vorderingen		73	10
Overlopende activa		2.590	283
Totaal vorderingen	10.5	<u>6.128</u>	<u>619</u>
Liquide middelen	10.6	<u>20.549</u>	<u>21.095</u>
Som der vlottende activa		<u>26.701</u>	<u>21.869</u>
Totaal activa		<u>1.009.274</u>	<u>906.594</u>

Passiva (x € 1.000)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve		479.587	385.642
Overige reserves		105.271	170.446
Resultaat boekjaar		105.629	29.398
Totaal eigen vermogen	10.7	<u>690.487</u>	<u>585.485</u>
Vorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		4.674	1.519
Voorziening latente belastingverplichting		12.190	11.980
Overige voorzieningen		36	42
Totaal voorzieningen	10.8	<u>16.900</u>	<u>13.541</u>
Langlopende schulden			
Schulden / leningen kredietinstellingen		276.508	281.549
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.219	1.307
Overige schulden		8.511	8.526
Totaal langlopende schulden	10.9	<u>286.237</u>	<u>291.382</u>
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		4	-
Schulden aan kredietinstellingen		5.041	5.635
Schulden aan leveranciers		1.392	1.769
Belastingen en premies sociale verzekeringen		904	645
Schulden ter zake van pensioenen		-	60
Overlopende passiva		8.309	8.078
Totaal kortlopende schulden	10.10	<u>15.651</u>	<u>16.186</u>
Totaal passiva		<u>1.009.274</u>	<u>906.594</u>



### Hoofdstuk 3 Winst-en-verliesrekening over 2017 (x € 1.000)

		2017	2016
Huuropbrengsten	11.1.1	62.235	60.517
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	1.083	1.199
Lasten servicecontracten	11.1.3	-1.133	-1.243
Overheidsbijdragen		-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-14.743	-13.443
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.7	-12.906	-10.216
Overheidsheffingen		-	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.8	-568	-1.724
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>33.967</u>	<u>35.090</u>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>-</u>	<u>-</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.363	1.653
Toegerekende organisatiekosten		-12	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.092	-658
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.2	<u>259</u>	<u>983</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.609	-1.872
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		99.654	14.988
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.3	<u>94.045</u>	<u>13.116</u>
Opbrengsten overige activiteiten		365	744
Kosten overige activiteiten		-233	-242
Netto resultaat overige activiteiten	11.4	<u>132</u>	<u>503</u>
Overige organisatiekosten	11.5	-931	-884
Leefbaarheid	11.6	-1.084	-995
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		107	145
Rentelasten en soortgelijke kosten		-12.609	-12.616
Saldo financiële baten en lasten	11.7	<u>-12.502</u>	<u>-12.470</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		<u>113.886</u>	<u>35.343</u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	11.8	-8.257	-5.945
Resultaat deelnemingen		-	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		<u>105.629</u>	<u>29.398</u>
Buitengewone baten		-	-
Buitengewone lasten		-	-
Buitengewoon resultaat na belastingen		<u>105.629</u>	<u>29.398</u>
Resultaat na belastingen		<u>105.629</u>	<u>29.398</u>

## Hoofdstuk 4 Kasstroomoverzicht 2017 (directe methode)

(bedragen x € 1.000)	2017	2016
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huur en vergoedingen	64.080	61.687
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	178	579
Rente-inkomsten	49	-29
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>64.307</u>	<u>62.238</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-	-6
Lonen en salarissen	-5.806	-5.398
Uitgaven onderhoud	-11.664	-10.482
Overige bedrijfsuitgaven	-8.473	-6.647
Heffing WSW	-	-
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-4.956	-4.373
Leefbaarheid	-148	-171
Bijdrage MFA ed.	-150	-150
Rente-uitgaven	-13.596	-12.574
Vennootschapbelasting	-3.221	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-48.014</u>	<u>-39.800</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b><u>16.293</u></b>	<b><u>22.437</u></b>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>MVA Ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.233	1.658
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoop nieuwbouw koopwoningen	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Saldo ingaande kasstroom MVA</i>	<u>1.233</u>	<u>1.658</u>
<b>MVA Uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-6.940	-32
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-554	-1.070
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-4.028	-24.677
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-102
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-1	-66
Investerings overig	-143	-109
<i>Saldo uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-11.665</u>	<u>-26.056</u>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	-	8.500
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>-</u>	<u>8.500</u>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b><u>-10.432</u></b>	<b><u>-15.898</u></b>
<b><u>Kasstroom financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw door WSW geborgde leningen	-	19.000
<b>Uitgaande</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.407	-5.101
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b><u>-6.407</u></b>	<b><u>13.899</u></b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		
Liquide middelen per 1 januari 2017	21.093	657
Liquide middelen per 31 december 2017	20.546	21.093

## Hoofdstuk 5      Totaalresultaat 2017

(x € 1.000)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Netto resultaat	105.629	29.398
Directe vermogensmutatie terugkoopverplichting	-	-
Directe vermogensmutatie matchingsconstructie	-627	-808
Directe vermogensmutatie vastgoed niet meer in beheer	-	-5.381
Totaal	<u>-627</u>	<u>-6.189</u>
Totaalresultaat	<u>105.002</u>	<u>23.209</u>

## Hoofdstuk 6 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

### 6.1 Algemeen

Woonstichting Centrada is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij is statutair gevestigd te Lelystad, feitelijk gevestigd op de Wigstraat 18, 8223 EG te Lelystad, en staat ingeschreven onder nummer 39047475 bij de Kamer van Koophandel.

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.

In de jaarrekening staan veel tabellen met financiële cijfers. Het betreft afgeronde cijfers. Het gevolg is, dat optellingen van de gepresenteerde cijfers kunnen afwijken van het weergegeven totaal.

### 6.2 Regelgeving

Centrada heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (“WNT”) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 ‘Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 28 mei 2018.

### 6.3 Oordelen en schattingen

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

#### 6.3.1 Schattingswijzigingen

Centrada waardeerde de latente belastingvorderingen en de latente belastingverplichtingen tot en met 2016 op nominale waarde. Omdat dit afwijkt van de waardering van andere jaarrekeningposten, met name de vastgoedbeleggingen, vindt de waardering met ingang van 2017 plaats op contante waarde. De waardering van de latente belastingvordering wordt hierdoor € 0,6 miljoen lager. De waardering van de voorziening latente belastingverplichtingen wordt hierdoor € 1,7 miljoen lager. Gezien het relatief geringe verschil is deze aanpassing verwerkt als schattingswijziging.

### 6.4 Salderen

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

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

### 6.5 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Centrada de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

## Hoofdstuk 7 Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

### 7.1 Vastgoedbeleggingen

#### 7.1.1 (DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

##### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB-vastgoed tot en met het verslagjaar 2016 de woningen met een duurzame huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed tot en met het verslagjaar 2016, omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een mogelijke huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Met ingang van 2017 is de verdeling op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde splitsingsvoorstel de basis voor toedeling van vastgoed naar DAEB of niet-DAEB. Deze splitsing is verwerkt in de beginbalans 2017.

##### *Complexindeling*

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

##### *Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed*

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

##### *Waardering na eerste verwerking*

Onroerende zaken in exploitatie worden 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 Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

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

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Centrada hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Centrada verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, omdat de huursom van dit vastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt van de niet-DAEB tak afzonderlijk.

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

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen". Deze waardevermindering of- vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

#### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

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

### *Afschrijvingen*

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

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

### *Vastgoed in beheer*

Het vastgoed in beheer betreft vastgoed dat via een matchingconstructie door Centrada aan een collega corporatie is verkocht. Centrada heeft contractueel het beheer van deze woningen en een voorwaardelijke terugkoopverplichting om deze in 2021 terug te kopen van de collega-corporatie.

De marktwaarde van de terugkooptransactie wordt contractueel gelijk gesteld met de bedrijfswaarde volgens specifiek overeen gekomen contractuele voorwaarden (hiervoor is een verplichting opgenomen onder de langlopende schulden).

## **7.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijds waarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

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

#### *Vastgoed*

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

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

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

#### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaarde, materiële vaste activa opgenomen.

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

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

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

## **7.2 Financiële activa**

### **7.2.1 Latente belastingvorderingen**

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.



### **7.3 Voorraden**

#### **7.3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

#### **7.3.2 Overige voorraden**

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

### **7.4 Vorderingen**

Waardering geschiedt bij eerste verwerking tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statistische benadering.

### **7.5 Liquide middelen**

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de Centrada, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

### **7.6 Voorzieningen**

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

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

#### **7.6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

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

#### **7.6.2 Voorziening pensioenen**

De gehanteerde pensioenregeling van Centrada is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende 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. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als Centrada beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot

toekomstige economische voordelen voor Centrada leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft Centrada geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. Centrada heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

### **7.6.3 Voorziening latente belastingen**

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

### **7.6.4 Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen zijn gevormd voor twee gemeenschappelijke ruimten in verschillende complexen.

Gezien het geringe belang, kiest Centrada ervoor om geen voorziening te vormen voor jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling, de regeling "Verzilverd Wonen", juridische geschillen en voor arbeidsongeschiktheid.

## **7.7 Belastingen**

### **7.7.1 Acute belastingen**

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

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

### **7.7.2 Latente belastingen**

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

De 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. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden van saldering.

## **7.8 Langlopende schulden**

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

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

## **7.9 Kortlopende schulden**

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

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

#### **7.10 Geamortiseerde kostprijs**

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

#### **7.11 Reële waarde van financiële instrumenten**

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

## **Hoofdstuk 8 Grondslagen voor bepaling van het resultaat in de jaarrekening**

### **8.1 Algemeen**

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

### **8.2 Huuropbrengsten**

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Centrada, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

### **8.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten**

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

### **8.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

### **8.5 Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

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

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

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

### **8.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

### **8.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **8.9 Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

### **8.10 Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

### **8.11 Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijekomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

### **8.12 Rentebaten en rentelasten**

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld.

Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

### **8.13 Personeel**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Centrada neemt een verplichting op als Centrada zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Centrada de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

### **8.14 Belastingen**

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

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

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

## **Hoofdstuk 9            Grondslagen voor kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

Kasstroomen uit hoofde van financiering met betrekking tot mutaties in de hoofdsom zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Investerings in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen. De uitgezette en terugontvangen collegiale leningen zijn gepresenteerd onder investeringsactiviteiten, conform het model van CorpoData.

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

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

## Hoofdstuk 10 Toelichting op de balans (x € 1.000)

### 10.1 Vastgoedbeleggingen

#### 10.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties in het DAEB vastgoed in exploitatie zijn in het volgende schema samengevat:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Marktwaarde per 1 januari	839.625	800.333
Wijziging naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie als gevolg van het splitsingsvoorstel	-88.134	-
<b>Stand per 1 januari na verwerking splitsingsvoorstel</b>	<b><u>751.491</u></b>	<b><u>800.333</u></b>
Mutaties:		
Investerings	3.934	25.762
Desinvestering verkopen	-793	-658
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.789	-
Gerealiseerde herwaardering agv verkopen	453	691
Positieve herwaardering	81.969	16.457
Negatieve herwaardering (terugname op)	4.600	-2.961
Totaal mutaties	95.952	39.292
<b>Marktwaarde per 31 december</b>	<b><u>847.443</u></b>	<b><u>839.625</u></b>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	425.299	381.363

In het splitsingsvoorstel zijn 816 DAEB-woningen overgeheveld naar het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Deze splitsing is per 1 januari 2017 verwerkt tegen de toen geldende marktwaarde van € 88,1 miljoen.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat wordt gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro economische parameters volgens het handboek modelmatig waarderen 2017 (2016: handboek modelmatig waarderen 2016).



*Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed (BOG, MOG en ZOG)*

Centrada heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Naam waarderingscomplex	Markthuur		Bijzondere omstandigheden		Erfpacht		Onderhoud	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Neringweg (Combinatiegebouw) MGW	50.400	52.944			-40.000		2.147	2.891
Stavorenstraat WZC	235.000	239.316					11.570	12.030
Merenbuurt EGW	23.360	29.196					1.297	1.751
Ravelijn WZC	610.000	861.768	88.613	274.498			39.742	41.322
Rode Klif BOG/MOG	175.230	87.528					8.240	6.246
Rode Klif WZC		316.524						22.307
Jol WZC	208.280	201.860					18.690	18.577
Overcinge WZC	101.641	101.508					6.228	6.476
Hanzeborg WZC	256.210	783.432	92.279	417.093			11.155	54.163
Hanzeborg BOG	1.055.160	289.152	-1.649.776				52.093	15.012
De Bolder WZC	221.130	315.240	-302.827				14.294	14.862
Lubeckstraat	170.000	138.960	-375.014	112.125			8.632	14.361
Kantoor Wigstraat	201.780	198.564					11.761	17.597
Loods Wigstraat	8.990	10.920					1.092	934

Naam waarderingscomplex	Disconteringsvoet		Mutatie- en verkoopkans		Exit Yield		BAR contract kk	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Neringweg (Combinatiegebouw) MGW	8,60%	9,43%	100%	0%	17,28%	8,50%	14,34%	9,91%
Stavorenstraat WZC	4,90%	7,18%	100%	0%	6,44%	7,50%	7,14%	7,03%
Merenbuurt EGW	5,10%	6,83%	0%	0%	6,95%	7,85%	7,43%	7,78%
Ravelijn WZC	7,01%	7,68%	100%	0%	7,77%	7,75%	9,96%	8,03%
Rode Klif BOG/MOG	7,00%	9,18%	0%	100%	12,74%	8,75%	6,60%	10,53%
Rode Klif WZC		6,93%				7,50%		7,10%
Jol WZC	4,55%	5,53%	0%	0%	6,44%	6,60%	6,44%	6,48%
Overcinge WZC	5,30%	6,68%	0%	0%	6,33%	7,00%	7,12%	6,84%
Hanzeborg WZC	6,30%	7,73%	0%	0%	8,26%	7,75%	10,15%	10,15%
Hanzeborg BOG	9,23%	7,23%	100%	0%	6,60%	7,50%	7,07%	6,92%
De Bolder WZC	7,55%	7,98%	0%	0%	8,67%	7,80%	9,33%	8,27%
Lubeckstraat	6,90%	7,68%	100%	0%	7,35%	8,60%	10,75%	9,55%
Kantoor Wigstraat	11,50%	8,23%	100%	100%	11,53%	10,00%	0,00%	0,00%
Loods Wigstraat	7,00%	8,23%	100%	100%	13,06%	9,00%	0,00%	0,00%

Tenslotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

- Schematische vrijheid: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Markthuur(stijging): Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
- Exit yield: Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als

uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en leidend tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten.

- Leegwaarde(stijging): Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Disconteringsvoet: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
- Mutatie- en verkoopkans: Deze vrijheidsgraad is toegepast.
- Onderhoud: Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.
- Technische splitsingskosten: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Bijzondere omstandigheden: Deze vrijheidsgraad is toegepast, daar waar de bestaande huurovereenkomsten daar aanleiding toe geven.
- Erfpacht: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Exploitatiescenario: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Gevoeligheidsanalyse

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

Parameters	Gehanteerd in Marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op Marktwaarde x € 1 miljoen	Afwijking in % Marktwaarde
Huurverhoging	Conform handboek 2017	-0,5% lange termijn	- € 42	-4,4%
Disconteringsvoet	Conform handboek 2017	+1%	- € 128	-13,4%
Onderhoud	Conform handboek 2017	+ € 100 per vhe / per jaar	- € 25	-2,6%
Mutatiegraad	Vijfjaars gemiddelde	-1%	- € 11	-1,2%

#### 10.1.1a DAEB vastgoed in beheer

De mutaties in het DAEB vastgoed in beheer zijn in het volgende schema samengevat:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bedrijfswaarde per 1 januari</b>	<b>9.135</b>	<b>32.993</b>
Mutaties:		
Desinvestering	-	-23.049
Positieve herwaardering	-	-
Negatieve herwaardering	-627	-808
Overige waardeveranderingen BDW	-184	-
Totaal mutaties	-811	-23.857
<b>Bedrijfswaarde per 31 december</b>	<b>8.324</b>	<b>9.135</b>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	-	627

Het DAEB vastgoed in beheer bestaat uit 105 woningen van Leystromen. De bedrijfswaarde van dit complex is met € 0,8 miljoen gedaald ten opzichte van 2016.

### 10.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties in het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn in het volgende schema samengevat:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Marktwaaarde per 1 januari	8.195	7.372
Wijziging van DAEB vastgoed in exploitatie als gevolg van het splitsingsvoorstel	88.134	-
<b>Stand per 1 januari na verwerking splitsingsvoorstel</b>	<b><u>96.329</u></b>	<b><u>7.372</u></b>
Mutaties:		
Investeringsen	-	-
Desinvesteringen (verkopen en uit beheer)	-214	-
Gerealiseerde herwaardering agv verkopen	90	-
Positieve herwaardering	11.906	823
Negatieve herwaardering (terugname op)	691	-
Saldo	<u>12.473</u>	<u>823</u>
<b>Actuele waarde per 31 december</b>	<b><u>108.801</u></b>	<b><u>8.195</u></b>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	54.288	3.652

In het splitsingsvoorstel zijn 816 DAEB-woningen overgeheveld naar het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Deze splitsing is per 1 januari 2017 verwerkt tegen de toen geldende marktwaaarde van € 88,1 miljoen.

Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is eveneens gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat. Bij de bepaling van de marktwaaarde is gebruik gemaakt van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017. Voor de wijze van bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat wordt verwezen naar de toelichting op het DAEB vastgoed in exploitatie.

## Mutatie marktwaarde (x € 1.000)

### Betreft DAEB- en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

<b>Marktwaarde 2016</b>	<b>847.819</b>
<i>Voorraadmutaties</i>	
Verkoop	-988
Nieuwbouw	2.627
Aankoop	4.525
Overige mutaties	-2.259
<b>Subtotaal voorraadmutaties</b>	<b>3.905</b>
<i>Methodische wijzigingen</i>	
Eindwaardescenario	-351
Aanvangsleegstand	5
Rekenmethodiek woningen	-6.946
Rekenmethodiek BOG/MOG/Zorg	-1.390
Rekenmethodiek parkeren	-117
<b>Subtotaal methodische wijzigingen</b>	<b>-8.799</b>
<i>Mutatie objectgegevens</i>	
Aanpassing complexdefinitie	632
Contractuur en Leegstand	1.731
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	54.578
WOZ-waarde	1.346
Mutatiekans	-10.288
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-429
<b>Subtotaal mutatie objectgegevens</b>	<b>47.570</b>
<i>Mutatie Waarderingsparameters</i>	
Exploitatieverplichting	-17.508
Macro-economische parameters	11.530
Disconteringsvoet	60.422
Leegwaardestijging	4.338
Boveninflatoire huurverhoging en markthuurstijging	5.901
(Achterstallig) Onderhoud en mutatieonderhoud	7.674
Splitsings- en verkoopkosten	-81
Beheerkosten	-1.238
Belastingen en verzekeringen	701
Verhuurderheffing	-3.097
Exit yield	-6.017
Wijziging waarderingsmodel	3.124
<b>Subtotaal mutatie waarderingsparameters</b>	<b>65.749</b>
<b>Marktwaarde 2017</b>	<b>956.244</b>

De marktwaarde stijgt met € 108,4 miljoen. Dit is grotendeels het gevolg van marktontwikkelingen buiten de invloedssfeer van Centrada. Deze leiden tot een stijging van de potentiële huur (€ 54,6 miljoen) en een lagere disconteringsvoet (€ 60,4 miljoen). Omdat Centrada niet handelt als een commerciële belegger, zullen deze waarden in de praktijk niet worden gerealiseerd. Centrada kiest bijvoorbeeld voor betaalbare huren, in plaats van de veel hogere markthuren.

## Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde bedraagt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
DAEB vastgoed in exploitatie	466.997	557.026
DAEB vastgoed in beheer	8.324	9.135
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	64.659	5.426
<i>Totale bedrijfswaarde</i>	<u>539.980</u>	<u>571.587</u>

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Centrada. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Centrada is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Centrada en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur (exploitatieperiode) van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste inschatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste 10 jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting 2018-2027 waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan 5 jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- jaarlijkse huurverhoging 2018 is 1,4%, voor 2019 is dit 1,5%, voor 2020 en 2021 is dit 1,6%, voor 2022 is dit 1,8% en vanaf 2023 is de huurverhoging 2,0% voor de langere termijn (voorgaand jaar: 2,0%);
- jaarlijkse huurderving voor woningen van 0,5% (voorgaand jaar: 0,42%);

- jaarlijkse huurderiving voor zorgcomplexen met een langdurig contract 0% (voorgaand jaar: idem);
- mutatiegraad van gemiddeld 8,33% (gemiddeld van de laatste 5 jaar) en huurharmonisatie tot streefhuur (voorgaand jaar: mutatiegraad 8,5% op basis van gemiddelde van de laatste 5 jaar en huurharmonisatie tot streefhuur);
- jaarlijkse stijging van de variabele lasten voor 2018 is 2,2%, voor 2019 t/m 2022 is dit 2,3% en vanaf 2023 is dit 2,5% (voorgaand jaar: variërend van 1,9% tot 2,5%);
- jaarlijkse stijging van de onderhoudslasten voor 2018 is 2,2%, voor 2019 t/m 2022 is dit 2,3% en vanaf 2023 is dit 2,5% (voorgaand jaar: variërend van 1,9% tot 2,5%);
- onderhoudskosten (zowel planmatig onderhoud, niet-planmatig onderhoud als extra kwaliteit) zijn ingerekend op basis van het vastgestelde technisch meerjarenplan (TMP) (voorgaand jaar: idem);
- de beheernorm is gebaseerd op de directe en indirecte kosten die aan het vastgoed worden toegerekend (personeel, belastingen en verzekeringen, overige bedrijfskosten) met als grondslag de begroting 2018. Vanaf 2018 is de beheernorm € 1.216 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.154 per verhuureenheid). Vanaf 2018 wordt deze norm geïndexeerd;
- de variabele lasten voor de zorgcomplexen zijn vastgesteld aan de hand van de aantal eenheden per zorgcomplex. Per complex wordt dus met verschillende aantallen gerekend. Dit varieert van 4 tot 44 maal de norm voor reguliere woningen (voorgaand jaar: idem);
- de variabele lasten voor garages is vastgesteld op 20% van de norm voor reguliere woningen (voorgaand jaar: 25%);
- de variabele lasten voor onzelfstandige woongelegenheden is vastgesteld naar rato van het aantal kamers, dit komt neer op 25% voor 4 kamers en 33% voor 3 kamers van de norm voor reguliere woningen (voorgaand jaar: 100%);
- de variabele lasten voor de woonwagens is vastgesteld op dezelfde norm als voor reguliere woningen (voorgaand jaar: 25%);
- de variabele lasten voor het MOG bezit is vastgesteld op 200% van de norm van reguliere woningen (voorgaand jaar: gelijk aan reguliere woningen);
- de restwaarde van de grond, onder aftrek van sloop- en uitplaatsingskosten, is op € 5.000 gesteld (voorgaand jaar: € 5.000);
- disconteringsvoet van 5% (voorgaand jaar: 5%) zowel voor WSW-geborgde woningen als voor niet-WSW-geborgde woningen;
- de periode waarover contant wordt gemaakt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen van gemiddeld 22,7 jaar (voorgaand jaar: 22,8 jaar). Hierbij wordt een minimale levensduur gehanteerd van 20 jaar;
- de saneringsheffing wordt meegenomen in de bedrijfswaardeberekening (voorgaand jaar: idem);
- de bijdrage Autoriteit Woningcorporaties wordt meegenomen in de bedrijfswaardeberekening (voorgaand jaar: idem);
- de verhuurderheffing is structureel meegenomen en wordt geïndexeerd (voorgaand jaar: idem);
- de te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde (voorgaand jaar: idem);
- verkopen worden ingerekend voor een periode van 5 jaar. Hierbij wordt het meerjarig verkoopprogramma uit het Portefeuilleplan 2018-2027 gehanteerd (voorgaand jaar: idem).

#### *DAEB vastgoed via matchingconstructie*

Binnen het DAEB vastgoed heeft Centrada nog één complex gewaardeerd, die op basis van matching van middelen tussen toegelaten instellingen als financial leaseconstructie is aangemerkt. Dit complex is gewaardeerd conform de grondslagen van Centrada. Dit betreft het complex Leystromen. De matchingpartner van dit complex is ook Leystromen. In de matchingafspraken is overeengekomen dat Centrada dit complex in 2021 zal terugkopen voor een prijs van € 8,5 miljoen. Hiertoe is een langlopende verplichting opgenomen, zie hiervoor ook toelichting 10.9.2 overige schulden.

#### *Schattingen*

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van de directie zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in BDW	Mogelijke afwijking	Effect op BDW x € 1 miljoen	Afwijking in % BDW
Huurverhoging	2% lange termijn	-0,5% lange termijn	- € 26	-4,9%
Disconteringsvoet	5%	+1%	- € 54	-10,0%
Onderhoud	TMP	+ € 100 per vhe / per jaar	- € 16	-2,9%
Mutatiëgraad	Vijfjaars gemiddelde	-1%	- € 1	-0,2%

#### Verkopen

In 2017 zijn 11 woningen in de vrije verkoop verkocht. Deze verkopen hadden een gezamenlijke opbrengst van € 1,3 miljoen. De bedrijfswaarde van de verkochte woningen was € 0,6 miljoen.

In totaal zijn 2.816 woningen geclassificeerd voor verkoop. Naar verwachting zullen hiervan op de korte termijn (in 2018) 10 woningen aan zittende huurders worden verkocht.

De verwachte opbrengstwaarde bedraagt € 1,2 miljoen  
De bedrijfswaarde bedraagt € 0,6 miljoen

Aantal woningen welke binnen 5 jaar verwacht te worden verkocht bedraagt 70. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 9,2 miljoen.

#### Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen de aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. De laatste wijziging van deze verzekering heeft plaatsgevonden per 1 januari 2015. Daarnaast zijn de VVE-complexen zelfstandig verzekerd.

#### Erfpacht

Het erfpachtrecht met betrekking tot vier complexen is voor een periode van 50 jaar afgekocht en onder het DAEB vastgoed in exploitatie opgenomen. Dit betreft complex 904 De Stelling (tot 1 november 2032), complex 905 Combinatiegebouw (tot 1 oktober 2033), complex 908 Gordiaan-Zuid (tot 1 oktober 2034) en complex 909 Grietenij (tot 1 januari 2034).

#### WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het bezit bedraagt per waarde peildatum 1 januari 2017 € 991 miljoen (2016: € 976 miljoen).

#### 10.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Verkrijgingsprijzen	1.966	2.036
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-765	-727
Boekwaarde per 1 januari	1.201	1.309
Mutaties:		
Terugkoop verplichting VoV	-110	-70
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	116	-38
	6	-108
Verkrijgingsprijzen	1.856	1.966
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-649	-765
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.207</b>	<b>1.201</b>

In 2017 zijn er geen woningen verkocht conform Verkocht onder Voorwaarden.

In 2017 is één woning in juli teruggekocht en in december weer verkocht in de vrije verkoop.

De WOZ-waarde van het bezit verkocht onder voorwaarden bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2017 € 1,6 miljoen (2016 € 1,7 miljoen).

#### 10.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het volgende schema samengevat:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Verkrijgingsprijzen	1.696	951
Cumulatieve waardeverminderingen	-354	-
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.343</b>	<b>951</b>
Mutaties:		
Investerings	6.717	2.027
Naar DAEB vastgoed in exploitatie	-5.789	-1.281
ORT naar MVA in exploitatie	23	-
Waardeveranderingen	-2.293	-354
Saldo	-1.343	393
Verkrijgingsprijzen	2.624	1.696
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.624	-354
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>-</b>	<b>1.343</b>

Het vastgoed in ontwikkeling betreft ultimo 2017 de volgende projecten:

- Nieuwbouw Warande 20 MGW (in uitvoering);
- Nieuwbouw Blokkerhoek en Muiderzand 42 MGW (in voorbereiding);
- Nieuwbouw Kempenaar 24 MGW en 7 EGW (in voorbereiding);
- Nieuwbouw Kandelaar 29 MGW (in voorbereiding);
- Energetische verbeteringen Tjalk en Kamp-Zuid (in uitvoering).

#### 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Verkrijgingsprijzen	7.119	6.995
Cumulatieve afschrijvingen	-3.147	-2.582
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>3.972</b>	<b>4.413</b>
Mutaties:		
Investerings	192	216
Desinvestering (Verkrijgingsprijs)	-	-92
Afschrijvingen	-575	-657
Desinvesteringe (Afschrijvingen)	-	92
	-383	-441
Verkrijgingsprijzen	7.311	7.119
Cumulatieve afschrijvingen	-3.722	-3.147
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.589</b>	<b>3.972</b>

De WOZ-waarde van het bedrijfspand is € 1,5 miljoen op peildatum 1-1-2017. De waarde van de inventaris in het bedrijfspand is € 0,2 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

*Actuele waarde*

De actuele waarde van het bedrijfspand bedraagt € 0,7 miljoen.

### 10.3 Financiële vaste activa

#### 10.3.1 Latente belastingvordering

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

- a. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering  
 Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve belastinglatentie, inclusief de investeringen in nieuwbouw en verbetering, leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeeft de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil.
- b. Leningen o/g en u/g  
 In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk - vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.
- c. Fiscaal verrekenbare verliezen  
 Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering verantwoord.

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Stand 1 januari	21.255	28.166
Dotatie		-
Vrijval	8.047	6.911
<i>Totaal latente belastingvorderingen</i>	<u>13.208</u>	<u>21.255</u>

Deze latente belastingvordering heeft betrekking op verrekenbare tijdelijke verschillen.

*Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht*

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans	W&V		
	2017	2016	2017	2016
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	13.208	21.255	-8.047	-6.911

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2017:

	Jaarrekening Fiscaal	Verschil	25%
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	-	-52.832	13.208

## 10.4 Voorraden

### 10.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2017	2016
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	130

Het vastgoed bestemd voor verkoop betreft de bestaande woningen die ultimo boekjaar leeg staan en worden verkocht. De Purmer 51 die ultimo 2016 in voorraad stond is in 2017 weer in exploitatie genomen. In 2017 is de Schouw 4606 conform de Koopgarant constructie teruggekocht, maar is in december regulier verkocht.

### 10.4.2 Overige voorraden

	2017	2016
Overige voorraden	25	25

## 10.5 Vorderingen

### 10.5.1 Huurdebiteuren

	2017	2016
Huurdebiteuren + overige vorderingen	693	931
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-450	-636
<i>Totaal huurdebiteuren</i>	244	295

De vorderingen zijn naar verwachting binnen één jaar inbaar.

De daling van de huurdebiteuren wordt veroorzaakt doordat het nieuwe incassobeleid dat vorig jaar is ingezet succesvol is. Hierdoor is de voorziening ten op zichte van 2016 ook gedaald. Het aangescherpte incassobeleid leidt tevens tot een vroegtijdige signalering. Het gevolg hiervan is dat de achterstanden niet meer zo hoog oplopen, wat uiteindelijk leidt tot minder meldingen bij de deurwaarder.

### 10.5.2 Overheid

	2017	2016
Te vorderen bijdragen gemeente Lelystad	-	30

### 10.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Te vorderen vennootschapsbelasting	3.221	-

Centrada heeft een vordering op de Belastingdienst van € 3,2 miljoen. Deze is ontstaan doordat Centrada de aangiften VpB over 2014 en 2015 heeft ingediend en betaald, terwijl de aangifte Vpb over 2013 nog niet definitief was. Uit de gecorrigeerde aangifte 2013 volgen voldoende compensabele verliezen, waardoor de verwachting is dat over 2014 en 2015 geen Vpb betaald hoeft te worden. Centrada verwacht dat de Belastingdienst de € 3,2 miljoen in 2018 terugstort.

### 10.5.4 Overige vorderingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inschrijfgeld woningzoekenden	9	10
Overige	64	-
<i>Totaal overige vorderingen</i>	<u>73</u>	<u>10</u>

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan één jaar. De post "Overige" bestaat voornamelijk (€ 62.500) uit vorderingen op enkele leveranciers.

### 10.5.5 Overlopende activa

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vooruitbetaalde kosten	1.805	137
Te factureren	16	17
Verkopen ultimo het jaar	137	-
Subsidie en VHH korting project de Kwelder	320	-
Voorschot honorarium deurwaarder.com	250	100
Overige	61	29
<i>Totaal overlopende activa</i>	<u>2.590</u>	<u>283</u>

Onder de overlopende activa heeft € 255.000 een looptijd langer dan één jaar.

De vooruitbetaalde kosten zijn gestegen doordat in december de rente en aflossing (€ 1,7 miljoen) van een lening zijn betaald, die vervielen op 3 januari 2018. Het overige saldo betreft voornamelijk de vooruitbetaling van de licentiekosten van Cegeka-DSA (€ 126.000) voor de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018.

Bij aanvang van de samenwerking met deurwaarder.com heeft Centrada een voorschot honorarium verstrekt van € 100.000 ter dekking van de voor te schieten gelden. In 2017 is gebleken dat dit niet toereikend was, daarom is dit verhoogd naar € 250.000.

### 10.6 Liquide middelen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kas	1	1
Rekening-courant banken	7.546	21.092
Deposito's	13.000	1
Kruisposten	2	1
<i>Totaal liquide middelen</i>	<u>20.549</u>	<u>21.095</u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking. Het saldo is nagenoeg gelijk aan die van 2016. Er heeft een verschuiving van € 13 miljoen plaatsgevonden van de rekening courant van de BNG naar de deposito's.

## 10.7 Eigen Vermogen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Overige reserves	105.271	170.445
Herwaarderingsreserve	479.587	385.642
Resultaat boekjaar	105.629	29.398
<i>Eigen vermogen</i>	<u>690.487</u>	<u>585.485</u>

### Herwaarderingsreserve

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in beheer	Totaal
Stand per 1 januari 2016	364.906	2.829	6.815	374.550
Desinvesteringen	-691	-	-5.380	-6.071
Mutatie herwaardering einde boekjaar	17.148	823	-808	17.163
Stand per 31 december 2016	<u>381.363</u>	<u>3.652</u>	<u>627</u>	<u>385.642</u>
Stand per 1 januari 2017	381.363	3.652	627	385.642
Herclassificatie	-38.730	38.730	-	-
Desinvesteringen	-452	-90	-	-542
Mutatie herwaardering	83.118	11.996	-627	94.487
Stand per 31 december 2017	<u>425.299</u>	<u>54.288</u>	<u>-</u>	<u>479.587</u>

#### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde en worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

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

Waardervermeerderingen en waardeverminderingen van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin de waardevermeerdering of –vermindering zich voordoet.

Voor DAEB vastgoed in beheer wordt jaarlijks de bedrijfswaarde opnieuw bepaald. Voor het positieve verschil tussen de bedrijfswaarde en de toekomstige verkrijgingsprijs van het DAEB vastgoed in beheer wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Wijzigingen in de herwaarderingsreserve voor DAEB vastgoed in beheer worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

<b>Overige reserve</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand 1 januari	199.843	187.725
Resultaat van het jaar	105.629	29.398
Realisatie uit herwaardering	-94.572	-17.280
Stand 31 december	<u>210.900</u>	<u>199.843</u>

## 10.8 Voorzieningen

### 10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand 1 januari	1.518	-
Vrijval	-352	-
Dotaties	5.800	1.872
Onttrekkingen	-2.293	-354
Saldo	<u>3.155</u>	<u>1.518</u>
Stand 31 december	<u>4.674</u>	<u>1.518</u>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het gaat om de projecten Warande (20 MGW), Kempenaar (24 MGW + 7 EGW), Kandelaar (29 MGW) en Blokkerhoek en Muiderzand (42 MGW).

De marktwaarde van de nieuwbouw is bepaald op basis van de basisvariant conform het handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

### 10.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichtingen:

De latentie heeft betrekking op het tijdelijke verschil bij de vorming van de fiscale voorziening voor groot onderhoud en het tijdelijke verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de te verwachten woningverkopen over een periode van 5 jaar.

De latentie heeft tevens betrekking op het verschil in de commerciële en fiscale waardering van de leningen en het kantoorpand.

De voorziening latente belastingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	<b>Balans</b>	<b>W&amp;V</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Overige belastbare tijdelijke verschillen	<u>12.190</u>	<u>11.980</u>	<u>-210</u>	<u>-966</u>

Van de voorziening wordt een bedrag van € 107.731 (2016: € 165.051) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand 1 januari	11.980	12.946
Dotatie	695	429
Vrijval	-485	1.395
<i>Totaal voorziening latente belasting</i>	<u>12.190</u>	<u>11.980</u>

### 10.8.3 Overige voorzieningen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand 1 januari	42	34
Dotatie	14	11
Onttrekkingen	-20	-2
<i>Totaal overige voorzieningen</i>	<u>36</u>	<u>42</u>

De overige voorzieningen betreffen de voorzieningen Inventaris 'De Buizerd' en 'Rode Klif', deze hebben een looptijd van meer dan 5 jaar.

### 10.9 Langlopende schulden

De mutaties 2017 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht.

	Leningen krediet instellingen				
<i>Stand per 1 januari</i>					
Nominale waarde	339.186				
Cumulatieve aflossingen	<u>-52.001</u>				
Schuldrestant per vervaldatum	287.185				
Kortlopende schulden	<u>-5.635</u>				
Schuldrestant op balansdatum	<u>281.549</u>				
<i>Mutaties</i>					
Opgenomen leningen	-				
Geheel afgeloste leningen	-				
Reguliere aflossing	<u>-5.635</u>				
<i>Mutatie vervaldatum</i>	<u>-5.635</u>				
<i>Stand per 31 december</i>					
Nominale waarde	330.138				
Cumulatieve aflossingen	<u>-48.589</u>				
Schuldrestant per vervaldatum	281.549				
Aflossingsverplichting 2018	<u>-5.041</u>				
Schuldrestant op balansdatum	<u>276.508</u>				
		<u>0- 5 jaar</u>	<u>5-10 jaar</u>	<u>&gt; 10 jaar</u>	<u>Totaal</u>
<i>percentage</i>					
<= 6	21.000	38.600	184.608	244.208	
> 6	-	-	37.341	37.341	
	<u>21.000</u>	<u>38.600</u>	<u>221.949</u>	<u>281.549</u>	

Het schuldrestant op balansdatum is inclusief de aflossingsverplichtingen (kortlopend deel) van de langlopende leningen.

De gemiddelde rentevoet van de leningen per balansdatum bedraagt 4,35% (2016; 4,37%). De daling wordt veroorzaakt door het aflossen van een lening die een rentepercentage had van 4,62%.

De onderverdeling van de leningportefeuille is in het hierna volgend overzicht aangegeven.

<b>2017</b>				
Financierings wijze	Restantschuld (x € 1 miljoen)	Gem. resterende looptijd	Gem. rente	Gem. resterende rentevastperiode
Annuïteit	121,9	19,91	4,95	19,15
Fixe	76,2	15,10	4,62	6,39
Basisrente	83,4	45,62	3,23	1,35
<b>Totaal</b>	<b>281,5</b>	<b>26,23</b>	<b>4,35</b>	<b>10,42</b>

Centrada heeft per type lening een lagere gemiddelde rente dan de sector, behalve voor de fixe leningen. Dit komt doordat Centrada de laatste jaren geen fixe leningen heeft aangetrokken, maar basisrenteleningen. Hierdoor is bij de basisrenteleningen optimaal geprofiteerd van de lage rentestanden, maar bij de fixe leningen niet. Het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen bedraagt ultimo 2017 € 281,5 miljoen.

#### *Zekerheden*

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 281,5 miljoen (2016: € 287,2 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Centrada zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 956,2 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

#### *Reële waarde*

De reële waarde van de leningen bedraagt ultimo 2017 € 381,7 miljoen (2016: € 411,6 miljoen) en is gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2017. De boekwaarde bedraagt ultimo 2017 € 281,5 miljoen (2016: € 287,2 miljoen).

#### **10.9.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkocht onder voorwaarden	1.425	1.505
Waardevermeerderingen/verminderingen	-119	-144
Boekwaarde per 1 januari	1.307	1.361
Mutaties:		
Teruggekochte woningen	-115	-80
Opwaarderingen	27	28
Afwaarderingen	-	-2
	-88	-54
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkocht onder voorwaarden	1.311	1.425
Waardevermeerderingen/verminderingen	-92	-119
Boekwaarde per 31 december	<b>1.219</b>	<b>1.307</b>

De waardeontwikkeling voor de woningen verkocht onder voorwaarden is conform de Koopgarantbepalingen. In 2017 is één woning teruggekocht en zonder voorwaarden doorverkocht.

#### **10.9.2 Overige schulden**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Waarborgsommen	3	18
Terugkoopverplichting "Leystromen"	8.508	8.508
Saldo ultimo boekjaar	<b>8.511</b>	<b>8.526</b>

De terugkoopverplichting Leystromen is gebaseerd op een vaste prijsafsprake. Volgens het contract met Leystromen worden de 105 woningen in beheer in 2021 overgenomen voor € 8,5 miljoen.

## 10.10 Kortlopende schulden

### Schulden aan overheid

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Schulden aan gemeente	4	-

### Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Schulden aan kredietinstellingen	5.041	5.635

Betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden.

### Schulden aan leveranciers

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Schulden aan leveranciers	1.392	1.769

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Omzetbelasting	904	531
Loonheffingen	-	71
Sociale premies	-	43
<i>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</i>	<u>904</u>	<u>645</u>

Er is door verliesverrekening geen acute vennootschapsbelasting verschuldigd. De posten loonheffingen en sociale premies zijn nihil, doordat de heffing en premie van december 2017 voor 31 december 2017 zijn betaald.

### Schulden ter zake van pensioenen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pensioenpremies	-	60

Het saldo is nihil, doordat de premie over december 2017 voor 31 december 2017 is betaald.

### Overlopende passiva

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Niet vervallen rente geldleningen	5.889	6.063
Nog te ontvangen facturen	285	445
Vooruitontvangen huren	965	874
Vooruitontvangen bijdrage exploitatie	558	582
Vooruitontvangen bijdrage brand Blauwe Slenk	387	-
Nog te betalen afrekeningen servicekosten	128	-
Overige	98	114
<i>Totaal overlopende passiva</i>	<u>8.309</u>	<u>8.078</u>

De vooruit ontvangen bijdrage exploitatie kan worden gesplitst in een looptijd tot en met één jaar (€ 26.427) en langer dan één jaar (€ 531.094).



## **10.11 Financiële instrumenten**

### **Algemeen**

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Binnen het treasurybeleid van Centrada dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde dan wel het gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen- c.q. beleggingsportefeuille leidt die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

### **Marktrisico**

Centrada heeft geen effecten of financiële instrumenten waarbij Centrada marktrisico loopt.

### **Valutarisico**

Centrada is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### **Prijrisico**

Centrada heeft geen effecten of financiële instrumenten waarbij prijsrisico's aanwezig zijn.

### **Renterisico**

Centrada loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (vooral onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Centrada risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Centrada risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

### **Kredietrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Bij het uitzetten van overtollige middelen bij collega-corporaties wordt een beoordeling gedaan aan de hand van de toezichtsbrief van de AW. Daarnaast wordt het WSW vooraf ingelicht over de transactie.

### **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.

## 10.12 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2017 heeft Centrada een aangegane obligoverplichting van € 10,8 miljoen (2016: € 11,1 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### Heffing voor saneringssteun

Het WSW legt aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun op om probleemcorporaties financieel te ondersteunen. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in 2017. In de jaren 2018 tot en met 2022 moet rekening gehouden worden met een heffing van 1% van de totale jaarlijkse huursom van de woonegelegenheden in het betreffende jaar. Op basis van deze percentages en de geschatte huursom verwacht Centrada dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2018:	€ 646.000
- 2019:	€ 657.000
- 2020:	€ 645.000
- 2021:	€ 684.000
- 2022:	€ 702.000

### Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarant regeling is vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

## Hoofdstuk 11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 11.1.1 Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	56.245	60.158
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	6.296	227
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	287	456
	<u>62.827</u>	<u>60.840</u>
Af: huurderiving wegens mutatie/frictie	222	240
Af: huurderiving wegens projecten en calamiteiten	78	83
Af: huurderiving wegens verkoop	9	-
Af: huurderiving overig	36	-
	<u>345</u>	<u>323</u>
	<u>62.482</u>	<u>60.517</u>
Correctie dubieuze debiteuren	<u>-247</u>	<u>-</u>
Totaal saldo huuropbrengsten	<u>62.235</u>	<u>60.517</u>

Het saldo huuropbrengsten is met € 1,7 miljoen gestegen ten opzichte van 2016. Dit verschil is voornamelijk ontstaan doordat de Newtrada-woningen per 1 december 2016 in eigendom (was beheer) zijn gekomen. Hierdoor zijn de huuropbrengsten in 2017 met € 1,5 miljoen gestegen. Daarnaast zijn de 35 eenheden op de locatie van de Kwelder in 2017 opgeleverd met een huuropbrengst van € 0,1 miljoen.

In 2017 heeft een herclassificatie plaatsgevonden van 816 eenheden van DAEB naar Niet-DAEB. Hierdoor is het saldo bij Niet-DAEB met € 6 miljoen toegenomen. Het saldo bij DAEB is met € 3,9 miljoen gedaald. Dit komt enerzijds door de herclassificatie. Daar staat tegenover de toename van de Newtrada-woningen, de oplevering van de eenheden op de locatie de Kwelder, een verschuiving van onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB naar DAEB en de huurverhoging van 1 juli 2017.

De gemiddelde huursom van de wooneenheden steeg door de huurverhoging per 1 juli 2017 met 0,55%. Bijna 72% van de huurders ontving maximaal 0,3% huurverhoging en slechts 3,9% van de huurders ontving een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Percentage huurverhoging	Procentueel	% Cumulatief
-4,0%	1,7%	1,7%
-2,0%	0,9%	2,6%
0,0%	13,7%	16,3%
Tussen 0 en 0,3%	0,4%	16,7%
0,3% (inflatie)	55,7%	72,4%
1,3%	21,1%	93,5%
1,8%	2,6%	96,1%
3,3% (inkomensafhankelijk)	3,9%	100,0%

### 11.1.2 Opbrengsten servicekosten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	1.085	1.207
Af: vergoedingsderving	2	8
Totaal vergoedingen	<u>1.083</u>	<u>1.199</u>

### 11.1.3 Lasten servicecontracten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Servicecontracten	<u>1.133</u>	<u>1.244</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

### 11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Belastingen exploitatie	2.498	2.170
Verzekeringen	211	175
Verhuurderheffing	5.025	4.434
Toegerekende organisatiekosten	6.904	6.560
Overig	105	105
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>14.743</u>	<u>13.443</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeling. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt 81,07% verdeeld naar exploitatie vastgoedportefeuille, te weten € 6,9 miljoen. De hogere lasten verhuur- en beheeractiviteiten worden voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de belastingen en heffingen (€ 0,9 miljoen).

### 11.1.5 Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen voor Centrada betreffen:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salarissen	3.632	3.417
Inleenkrachten	721	971
Totaal lonen en salarissen	<u>4.353</u>	<u>4.388</u>
Sociale lasten	571	542
Pensioenlasten	567	506
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	<u>1.138</u>	<u>1.048</u>
Totaal personeelskosten	<u>5.491</u>	<u>5.437</u>

Bij Centrada zijn ultimo 2017 88 werknemers in dienst (2016: 83), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2017 75,42 (2016: 68,78). Deze werknemers waren in 2017 allen in Nederland werkzaam (2016: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

Team	2017		2016	
	Mdw	fte	Mdw	fte
Directie	1	1,00	1	1,00
Bestuurssecretariaat	4	3,50	6	4,72
Business Controlling	2	1,67	2	1,67
Strategie & Communicatie	2	1,50	2	1,50
P&O	2	1,33	2	1,33
Financien & Informatie	13	10,36	10	9,44
Vastgoed	35	30,17	32	27,28
Wonen	29	25,89	25	21,83
Boventallig	-	-	3	-
Totaal	88	75,42	83	68,77

De post boventallig heeft in 2016 betrekking op personen die op grond van artikel 5.7.4 van het sociaal plan recht hebben op een suppletie bij hun WW-uitkering. Omdat deze personen feitelijk geen dienstverband hebben voor deze suppletie en zij ook geen werkzaamheden verrichten, zijn ze in 2017 uit het overzicht verwijderd.

#### 11.1.6 Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 115,8% (ultimo 2016: 109,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2017 113,4% (ultimo 2016: 104,2%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste van 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2018 een herstelplan indienen bij

DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2017 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2018 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, doordat de beleidsdekkingsgraad eind oktober 2017 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 128%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,22%. De ambitie van het fonds was 1,40%. Voor de actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van loonstijging in de periode van 31 juli 2016 tot en met 31 juli 2017.

### 11.1.7 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Planmatig onderhoud	7.293	5.634
Mutatieonderhoud	4.419	3.589
Reparatie-/ klachtenonderhoud	1.194	993
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>12.906</u>	<u>10.216</u>

De uitgaven voor planmatig onderhoud zijn € 1,7 miljoen hoger dan vorig jaar. Dit is voornamelijk ontstaan doordat de begroting van 2017 (€ 9,2 miljoen) € 2,9 miljoen hoger is dan die van 2016 (€ 6,4 miljoen). Wel zijn enkele projecten doorgeschoven naar 2018 en heeft er inkoopvoordeel plaatsgevonden waardoor een aantal projecten goedkoper uitvalt.

De uitgaven voor het mutatieonderhoud zijn € 0,8 miljoen hoger dan vorig jaar. Dit wordt verklaard doordat de begroting van 2017 (€ 3,7 miljoen) € 0,6 miljoen hoger was dan die van 2016 (€ 3,1 miljoen). Er is in 2017 extra aandacht (en uitgaven) besteed aan de kwaliteit van de binnenkant van de woning.

### 11.1.8 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dotatie dubieuze overige debiteuren (proceskosten)	16	1.167
Juridische kosten	91	129
Beheerovereenkomst met Leystromen	368	368
Overige directe kosten	94	60
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>568</u>	<u>1.724</u>

In 2016 was de dotatie dubieuze debiteuren aanzienlijk hoger doordat in 2016 een extra afboeking op de huurdebiteuren heeft plaatsgevonden door de transitie van twee incassobureaus naar één deurwaarder. Ook werd in 2016 de gehele dotatie gepresenteerd onder de post overige directe operationele lasten exploitatie bezit. In 2017 is de dotatie bij de volgende drie onderdelen gepresenteerd (allen vallen onder het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille):

- Dotatie dubieuze overige debiteuren (proceskosten) bij Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
- Dotatie dubieuze overige debiteuren (huren) bij Huuropbrengsten
- Dotatie dubieuze overige debiteuren (mutatiekosten) bij Lasten onderhoudsactiviteiten

### 11.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

#### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Verkoop huurwoningen:		
Verkoop opbrengst	1.386	1.669
Af: Verkoopkosten	22	16
Af: toegerekende organisatiekosten	12	12
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.092	658
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>259</u>	<u>983</u>

De opbrengst verkoop betreft 11 verkochte woningen (2016: 13 woningen). Dit zijn 9 DAEB-eenheden en 2 niet-DAEB eenheden. De gemiddelde verkoopopbrengst per woning is € 126.000 (2016: € 128.000). De boekwaarde is op basis van de marktwaarde gepresenteerd, in 2016 was dit nog op basis van de historische kostprijs. De marktwaarde van de 13 verkochte woningen in 2016 bedraagt € 1,3 miljoen.

### 11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-5.425	-1.872
Afwaardering DAEB vastgoed in beheer	-184	-
	<u>-5.609</u>	<u>-1.872</u>

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.634	823
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	87.020	14.188
Overige	-	-23
	<u>99.654</u>	<u>14.988</u>

Voor een toelichting wordt verwezen naar paragraaf 10.1.1. DAEB vastgoed in exploitatie en paragraaf 10.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

#### 11.4 Netto resultaat overige activiteiten

##### Opbrengst overige activiteiten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Administratievergoeding	261	334
Beheervergoeding	-	330
Vrijval bijdrage gemeente van complex Hanzeborg	53	52
Overige baten	51	28
Totale opbrengsten overige activiteiten	<u>365</u>	<u>744</u>

De opbrengsten overige activiteiten zijn ten opzichte van 2016 gedaald. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de Newtrada-woningen vanaf december 2016 in eigendom van Centrada zijn en niet meer in beheer. Daardoor is de beheervergoeding in 2017 vervallen.

##### Kosten overige activiteiten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	152	156
Overige activiteiten (indirect)	81	85
Totale kosten overige activiteiten	<u>233</u>	<u>242</u>

#### 11.5 Overige organisatiekosten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kosten uit hoofde van treasury	2	2
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	723	707
Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	20	9
Overige	186	166
Totaal overige organisatiekosten	<u>931</u>	<u>884</u>

De post "overige" bestaat uit het restant van de indirecte kosten die door een verdeelsleutel worden toegerekend aan de overige organisatiekosten

#### 11.6 Leefbaarheid

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	415	306
Overige leefbaarheidsbijdrage	669	688
Totaal Leefbaarheid	<u>1.084</u>	<u>994</u>

#### 11.7 Saldo financiële baten en lasten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	107	145
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-12.558	-12.562
- Borgstellingsvergoeding	-51	-54
	<u>-12.502</u>	<u>-12.470</u>



## 11.8 Belastingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acute belastingen boekjaar	-	-
Mutatie latente belastingen	-8.257	-5.945
Totaal belastingen	<u>-8.257</u>	<u>-5.945</u>

De acute belastingen zijn € nihil als gevolg van verrekening van het fiscaal resultaat met fiscale verliezen uit eerdere jaren.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,0% (2016: 25,0%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7,2% (2016 16,8%).

Het verschil tussen het toepasselijk belastingtarief en het effectieve belastingtarief wordt voor 17,4% (2016: 9,0%) veroorzaakt door verschillen in de waarderingsgrondslagen voor het vastgoed. In de jaarrekening wordt het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde, terwijl het fiscaal wordt gewaardeerd op de historische kostprijs minus afschrijvingen tot een bedrag dat is gerelateerd aan de WOZ-waarde. De sterkte stijging van de marktwaarde van het vastgoed in 2017 leidt tot een hoger resultaat in de jaarrekening, terwijl dit fiscaal geen verschil maakt. Omdat de stijging van de marktwaarde in 2017 groter was dan in 2016, is het resultaat volgens de jaarrekening in 2017 hoger dan in 2016. Dat leidt tot een lagere belastingdruk.

## Hoofdstuk 12 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

De lasten ter zake van de bezoldiging van bestuurders en commissarissen worden op twee manieren gepresenteerd. Dit houdt verband met verschillen in de presentatievoorschriften tussen het Burgerlijk Wetboek (2:383c BW) en die van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

### 12.1 Bezoldiging volgens het Burgerlijk Wetboek

De bezoldiging van de huidige bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige bestuurder die in het boekjaar ten laste van Centrada is gekomen bedraagt € 139.515 (2016: € 134.874) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

Naam	Functie	2017	2016
Martine Visser	Directeur-bestuurder		
Bruto beloning		120.026	115.461
Kostenvergoeding		-	-
Beloningen betaalbaar op termijn		19.489	19.413
<b>Totaal</b>		<b>139.515</b>	<b>134.874</b>

De bezoldiging van de huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van Centrada is gekomen bedraagt € 43.722 exclusief BTW (2016: € 43.112 exclusief BTW) en is per individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

Naam	Functie	Honorering 2017	Kilometers	Onkosten-vergoeding	Totaal	Honorering 2016	Kilometers	Onkosten-vergoeding	Totaal
B.J. van Bochove	voorzitter	11.420	-	-	11.420	11.250	-	-	11.250
P.M. Huisman	vice-voorzitter	7.610	380	71	8.061	7.500	477	-	7.977
L.M. van der Sluis	lid	7.610	548	50	8.208	7.500	393	320	8.213
J. Krul	lid	7.610	478	-	8.088	7.500	378	-	7.878
E.S. Rijnders	lid	7.610	294	41	7.945	7.500	294	-	7.794
<b>Totaal</b>		<b>41.860</b>	<b>1.700</b>	<b>162</b>	<b>43.722</b>	<b>41.250</b>	<b>1.542</b>	<b>320</b>	<b>43.112</b>

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Centrada aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

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

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Centrada van toepassing zijnde regelgeving: Wet normering topinkomens (WNT), Uitvoeringsbesluit WNT, Uitvoeringsregeling WNT, Beleidsregels WNT 2017, Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Centrada is € 151.000 (2016: € 150.000). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste twaalf kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

**Functie** Mevr. Martine Visser  
Directeur-bestuurder

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Duur dienstverband in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	1	1
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
Echte of fictieve dienstbetrekking?	Echte	Echte
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning	119.937	115.368
Beloningen betaalbaar op termijn	19.489	19.413
<b>Totaal bezoldiging</b>	<u>139.426</u>	<u>134.781</u>
Individueel WNT-maximum bezoldiging	151.000	150.000
Motivering overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Naam	B.J. van Bochove	P.M. Huisman	L.M. van der Sluis	J. Krul	E.S. Rijnders
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.420	8.061	8.208	8.088	7.945
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>11.420</u>	<u>8.061</u>	<u>8.208</u>	<u>8.088</u>	<u>7.945</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.650	15.100	15.100	15.100	15.100
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.250	7.977	8.213	7.878	7.794
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totale bezoldiging 2016	<u>11.250</u>	<u>7.977</u>	<u>8.213</u>	<u>7.878</u>	<u>7.794</u>

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 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 WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

### 12.3 Accountantskosten

	<b>2016</b>		
	EY	Deloitte	Totaal
Bedragen excl. btw			
Controle van de jaarrekening 2016	15.300	-	15.300
Controle van de jaarrekening 2015	49.929	-	49.929
Overige controle- en advieswerkzaamheden	-	-	-
Fiscale advisering	-	69.332	69.332
	<u>65.229</u>	<u>69.332</u>	<u>134.561</u>

	<b>2017</b>		
	EY	Deloitte	Totaal
Bedragen excl. btw			
Controle jaarrekening 2016	75.047	-	75.047
Controle jaarrekening 2017	72.769	-	72.769
Overige werkzaamheden	-	-	-
Fiscale advisering	-	42.980	42.980
	<u>147.815</u>	<u>42.980</u>	<u>190.795</u>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bedragen excl. btw		
Controlewerkzaamheden jaarrekening	<u>72.769</u>	<u>90.347</u>
	<u>72.769</u>	<u>90.347</u>

In 2017 zijn de kosten die betrekking hebben op het boekjaar 2017 en eerdere boekjaren in bovenstaande opstelling verwerkt. In 2016 verwerkte Centrada de kosten in het jaar waarin zij werden gefactureerd. Hierdoor zijn de gepresenteerde kosten voor controle van de jaarrekening in 2017 eenmalig hoger.

## **Hoofdstuk 13      Overige gegevens**

### **13.1    Statutaire resultaatbestemming**

De Stichting kent geen statutaire bepaling over resultaatverdeling. Artikel 70 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkering mogen doen in het belang van de volkshuisvesting. De directie bepaalt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen dat het resultaat van een boekjaar aan de reserves wordt toegevoegd.

### **13.2    Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016**

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 29 juni 2017. De vergadering van de Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgelegd conform het daartoe gedane voorstel.

### **13.3    Voorstel resultaatbestemming 2017**

De directie stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 105,6 miljoen geheel toe te voegen aan de overige reserves.

### **13.4    Gebeurtenissen na balansdatum**

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

## Deel C

### Overige gegevens

#### 1.1 Balans per 31 december 2017 voor resultaat bestemming DAEB

Activa (x € 1.000)

Vaste activa	2017	2016
Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	847.443	760.625
DAEB vastgoed in beheer	8.324	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.207	1.201
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-0	1.343
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.230	-
Totaal materiële vaste activa	860.204	763.169
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	11.887	19.129
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	68.708	57.030
Interne Lening	42.750	45.000
Totaal financiële vaste activa	123.345	121.159
Som der vaste activa	983.550	884.328
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	23	22
Totaal voorraden	23	22
Vorderingen		
Huurdebiteuren	219	266
Overheid	-	30
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.899	-
Overige vorderingen	67	10
Overlopende activa	2.542	255
Totaal vorderingen	5.727	561
Liquide middelen	18.438	20.095
Som der vlottende activa	24.187	20.678
Totaal activa	1.007.737	905.006

Passiva (x € 1.000)

Eigen vermogen	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Overige reserves	159.559	199.844
Herwaarderingsreserve	425.299	385.642
Resultaat boekjaar	105.629	-
Totaal eigen vermogen	<u>690.487</u>	<u>585.486</u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.674	1.519
Voorziening latente belastingverplichting	10.971	10.782
Overige voorzieningen	36	42
Totaal voorzieningen	<u>15.681</u>	<u>12.343</u>
Langlopende schulden		
Schulden / leningen kredietinstellingen	276.508	281.549
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Overige schulden	1.219	1.307
Totaal langlopende schulden	<u>8.510</u>	<u>8.525</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	4	-
Schulden aan kredietinstellingen	5.041	5.634
Schulden aan leveranciers	1.313	1.592
Belastingen en premies sociale verzekeringen	814	575
Schulden ter zake van pensioenen	-	60
Overlopende passiva	8.162	7.935
Totaal kortlopende schulden	<u>15.333</u>	<u>15.796</u>
Totaal passiva	<u>1.007.737</u>	<u>905.006</u>

## 1.2 Balans per 31 december 2017 voor resultaat bestemming Niet - DAEB

Activa (x € 1.000)

	2017	2016
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
DAEB vastgoed in beheer	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	108.801	96.329
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	359	3.972
Totaal materiële vaste activa	109.160	100.301
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	1.321	2.126
Totaal financiële vaste activa	1.321	2.126
Som der vaste activa	110.481	102.427
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	130
Overige voorraden	3	3
Totaal voorraden	3	133
Vorderingen		
Huurdebiteuren	24	30
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	322	-
Overige vorderingen	6	-
Overlopende activa	47	28
Totaal vorderingen	400	58
Liquide middelen	2.111	1.000
Som der vlottende activa	2.513	1.191
Totaal activa	112.994	103.618



Passiva (x € 1.000)

Eigen vermogen	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Overige reserves	-75	16.442
Herwaarderingsreserve	54.288	40.588
Resultaat boekjaar	14.495	-
Totaal eigen vermogen	<u>68.708</u>	<u>57.030</u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
Voorziening latente belastingverplichting	1.219	1.198
Overige voorzieningen	-	-
Totaal voorzieningen	<u>1.219</u>	<u>1.198</u>
Langlopende schulden		
Schulden / leningen kredietinstellingen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Overige schulden	-	-
Interne lening	42.750	45.000
Totaal langlopende schulden	<u>42.750</u>	<u>45.000</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	79	177
Belastingen en premies sociale verzekeringen	90	70
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva	148	143
Totaal kortlopende schulden	<u>317</u>	<u>390</u>
Totaal passiva	<u>112.994</u>	<u>103.618</u>

### **1.3 Controleverklaring**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

## Controleverklaring



Ernst & Young Accountants LLP  
Cross Towers, Antonio Vivaldistraat 150  
1083 HP Amsterdam, Netherlands  
Postbus 7883  
1008 AB Amsterdam, Netherlands

Tel: +31 88 407 10 00  
Fax: +31 88 407 10 05  
ey.com

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van Woonstichting Centrada

#### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woonstichting Centrada te Lelystad gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Centrada op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2017;
- de winst-en-verliesrekening over 2017;
- 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 13 tot en met 19 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woonstichting Centrada een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- ▶ het Bestuursverslag/Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

## **C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is de directeur-bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Amsterdam, 28 mei 2018

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. P.C. van Dijk RA

## **Colofon**

Tekst: Centrada

Dit volledige jaarverslag kunt u vinden op [www.centrada.nl](http://www.centrada.nl)

Centrada  
Wigstraat 18  
8223 EG Lelystad  
0320-239600  
wonen@centrada.nl