

Centrada Jaarstukken 2018

In contact

Centrada Jaarstukken 2018

29 april 2019

Inhoudsopgave

1	Kengetallen.....	2
2	Balans per 31 december voor resultaatbestemming	4
3	Winst-en-verliesrekening	6
4	Kasstroomoverzicht	7
5	Totaalresultaat.....	8
6	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	9
7	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
8	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	17
9	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	21
10	Toelichting op de balans.....	22
11	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	41
12	Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	54
13	Splitsing DAEB en Niet-DAEB	55
14	Overige gegevens.....	64

De hoofdstukken 2 t/m 13 vormen samen de jaarrekening.

1 Kengetallen

	MW 2018	MW 2017	MW 2016	MW 2015
GEGEVENS WONINGBEZIT				
Aantal verhuureenheden (VHE)				
VHE in eigendom				
Zelfstandige woningen in exploitatie	8.532	8.558	8.521	8.360
Onzelfstandige woningen	18	18	6	6
<i>Totaal aantal wooneenheden</i>	8.550	8.576	8.527	8.366
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	350	373	374	375
Winkels/bedrijfspanen	11	3	3	13
Woonwagens (onzelfstandig)	8	8	8	8
Verzorgingscentrum/Maatschappelijk vastgoed	22	30	30	8
Naar voorraad verkoop	-	-	1	-
<i>Totaal aantal overige eenheden</i>	391	414	416	404
Aantal VHE in eigendom	8.941	8.990	8.943	8.770
VHE in beheer				
Woningen in beheer voor derden	105	105	105	284
Overige eenheden in beheer voor derden	-	-	-	1
Aantal VHE in beheer	105	105	105	285
Aantal VHE in eigendom en beheer	9.046	9.095	9.048	9.055
Mutaties VHE in eigendom				
Oplevering nieuwbouw	-	35	-	24
Terugkoop / Doorverkoop	-	39	181	-1
Verkoop	-8	-11	-13	-11
Sloop/herbestemming	-41	-21	-	-
Overige mutaties	-	5	5	8
Saldo mutaties VHE in eigendom	-49	47	173	20
Mutaties VHE in beheer				
Uit beheer	-	-	-180	-
Saldo mutaties VHE in beheer	-	-	-180	-
Saldo mutaties VHE in eigendom en beheer	-49	47	-7	20
VERHUUR				
Prijs/kwaliteitsverhouding				
Gemiddeld aantal punten WWS	149	157	158	154
Gemiddelde netto-huurprijs	588	568	564	568
Aantal woningen naar huurprijsklasse				
Goedkoop < € 417,35 (2017 € 414,03)	497	617	616	615
Betaalbaar € 417,35 tot € 640,15 (2017 € 414,03 tot € 635,06)	7.309	7.017	6.916	6.776
Duur € 640,15 (2017 € 635,06 en hoger)	849	950	1.004	975
Kwaliteit				
Kosten niet-planmatig onderhoud per VHE	687	624	512	186
Kosten planmatig onderhoud per VHE	774	811	629	662
Totaal lasten onderhoud (x € 1.000)	13.057	12.906	10.216	7.440
Verhuur				
Mutatiegraad woningen	6,32%	7,47%	8,00%	8,20%
Huurachterstand in % jaarhuur	1,03%	1,10%	1,53%	2,12%
Huurdering in % jaarhuur	0,46%	0,55%	0,53%	0,54%

KERNCIJFERS PER VERHUUREENHEID (x € 1.000)

	MW <u>2018</u>	MW <u>2017</u>	MW <u>2016</u>	MW <u>2015</u>
Balans				
<i>Activa</i>				
Materiële vaste activa / vastgoedbeleggingen	119.038	107.827	96.553	96.621
Financiële vaste activa	-	1.469	2.377	3.212
Vlottende activa	3.355	2.970	2.445	1.291
<i>Passiva</i>				
Eigen vermogen	86.796	76.806	65.468	64.114
Voorzieningen	1.592	1.880	1.514	1.480
Weerstandvermogen	88.389	78.686	66.983	65.594
Langlopende schulden	31.438	31.840	32.582	33.726
Exploitatie				
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.716	3.778	3.924	4.269
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	29	110	88
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.552	10.461	83	3.973
Netto resultaat overige activiteiten	38	15	56	40
Overige organisatiekosten	-128	-104	-99	-95
Leefbaarheid	-100	-121	-111	-151
Saldo financiële baten en lasten	<u>-1.364</u>	<u>-1.391</u>	<u>-1.394</u>	<u>-1.457</u>
Exploitatie per woning	11.727	12.668	2.569	6.668
FINANCIERING				
Leningen, lang				
Schuldrestant per vervaldatum 1 januari	281.549	287.185	273.286	293.124
Nieuwe leningen	-	-	19.000	19.000
Aflossingen	-5.041	-5.635	-5.101	-38.838
Schuldrestant per vervaldatum 31 december	276.508	281.549	287.185	273.286
Gemiddeld rente leningen	4,33%	4,35%	4,37%	4,59%
Gemiddelde looptijd leningen	25,40	26,23	26,98	26,65
Financiële kengetallen				
Balans				
Eigen vermogen t.o.v. balanstotaal	70,9%	68,4%	64,6%	63,4%
Weerstandvermogen t.o.v. balanstotaal	72,2%	70,1%	66,1%	64,9%
Loan to Value (excl. VOV)	32,7%	35,5%	36,5%	38,8%
Dekkingsratio (WSW geborgde leningen / WOZ waarde)	24%	28%	29%	28,3%
Kasstromen				
Interest Coverage ratio	3,54	2,20	2,78	2,18
Debt Service Coverage Ratio	2,37	1,49	1,98	1,52
PERSONEELSBEZETTING				
Aantal fulltime eenheden	76	75	69	66
Werkelijke personeelsbezetting (totaal)	88	88	83	78

2 Balans per 31 december voor resultaatbestemming

Actief (x € 1.000)

		<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		925.254	847.443
DAEB vastgoed in beheer		12.780	8.324
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		114.691	108.801
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.451	1.207
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		6.115	-
Totaal vastgoedbeleggingen	10.1	<u>1.060.291</u>	<u>965.775</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.2	<u>4.028</u>	<u>3.589</u>
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering	10.3	<u>-</u>	<u>13.208</u>
Som der vaste activa		<u>1.064.319</u>	<u>982.572</u>
Vlottende activa			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		-	-
Overige voorraden		25	25
Totaal voorraden	10.4	<u>25</u>	<u>25</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren		227	244
Overheid		17	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	3.221
Overige vorderingen		2	73
Overlopende activa		716	2.590
Totaal vorderingen	10.5	<u>961</u>	<u>6.128</u>
Liquide middelen	10.6	<u>29.010</u>	<u>20.549</u>
Som der vlottende activa		<u>29.996</u>	<u>26.701</u>
Totaal activa		<u>1.094.316</u>	<u>1.009.274</u>

Passief (x € 1.000)

		<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve		567.210	479.587
Overige reserves		123.276	105.271
Resultaat boekjaar		85.559	105.629
Totaal eigen vermogen	10.7	<u>776.046</u>	<u>690.487</u>
Vorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		2.874	4.674
Voorziening latente belastingverplichting		11.318	12.190
Overige voorzieningen		47	36
Totaal voorzieningen	10.8	<u>14.239</u>	<u>16.900</u>
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		271.194	276.508
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.382	1.219
Overige schulden		8.509	8.511
Totaal langlopende schulden	10.9	<u>281.084</u>	<u>286.237</u>
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		14	4
Schulden aan kredietinstellingen		5.314	5.041
Schulden aan leveranciers		1.198	1.392
Belastingen en premies sociale verzekeringen		8.261	904
Schulden ter zake van pensioenen		-	-
Overlopende passiva		8.160	8.309
Totaal kortlopende schulden	10.10	<u>22.947</u>	<u>15.651</u>
Totaal passiva		<u>1.094.316</u>	<u>1.009.274</u>

3 Winst-en-verliesrekening

(x € 1.000)

		2018	2017
Huuropbrengsten	11.1.1	63.038	62.235
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	1.210	1.083
Lasten servicecontracten	11.1.3	-1.162	-1.133
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-7.017	-14.743
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-13.057	-12.906
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-9.787	-568
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		33.224	33.967
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.074	1.363
Toegerekende organisatiekosten		-12	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-948	-1.092
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.2	114	259
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.120	-5.609
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		90.442	99.641
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		81	13
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.3	85.403	94.045
Opbrengst overige activiteiten		437	365
Kosten overige activiteiten		-94	-233
Netto resultaat overige activiteiten	11.4	344	132
Overige organisatiekosten	11.7	-1.148	-931
Kosten omtrent leefbaarheid	11.8	-894	-1.084
Financiële baten en lasten			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		84	107
Rentelasten en soortgelijke kosten		-12.275	-12.609
Saldo financiële baten en lasten	11.9	-12.192	-12.502
Resultaat voor belastingen		104.851	113.886
Belastingen	11.10	-19.292	-8.257
Resultaat deelnemingen		-	-
Resultaat na belastingen		85.559	105.629

4 Kasstroomoverzicht

(volgens de directe methode)

(bedragen x € 1.000)	2018	2017
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	63.432	62.839
Vergoedingen	1.214	1.241
Overige bedrijfsopbrengsten	258	178
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	84	49
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>64.988</u>	<u>64.307</u>
Uitgaven:		
Erfpacht	-5	-
Betalingen aan werknemers	-5.902	-5.806
Onderhoudsuitgaven	-10.987	-11.664
Overige bedrijfsuitgaven	-7.541	-8.473
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-549	-
Verhuurderheffing	-5.495	-4.956
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-148	-298
Betaalde interest	-11.590	-13.596
Vennootschapsbelasting	3.221	-3.221
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-38.996</u>	<u>-48.014</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>25.992</u>	<u>16.293</u>
<u>Investeringsactiviteiten</u>		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.205	1.249
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-16
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>1.205</u>	<u>1.233</u>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegeneheden	-10.718	-6.940
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.035	-554
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-4.028
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-73	-1
Investeringen overig	-640	-143
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-14.467</u>	<u>-11.665</u>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-13.261</u>	<u>-10.432</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-13.261</u>	<u>-10.432</u>
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Uitgaande		
Aflossing geborgde leningen	-4.269	-6.407
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-4.269</u>	<u>-6.407</u>
Mutatie geldmiddelen	8.462	-547
Liquide middelen per 1 januari 2018	20.549	21.095
Liquide middelen per 31 december 2018	29.010	20.549

5 **Totaalresultaat**

(x € 1.000)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultaat na belastingen	85.559	105.629
Herwaardering materiële vaste activa	<u>-</u>	<u>-627</u>
Totaalresultaat	<u><u>85.559</u></u>	<u><u>105.002</u></u>

6 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

6.1 Algemeen

De jaarrekening van Woonstichting Centrada is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting. De jaarrekening is opgemaakt op 29 april 2019.

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

6.2 Activiteiten

De activiteiten van Woonstichting Centrada, statutair en feitelijk gevestigd op de Wigstraat 18, 8223 EG te Lelystad (status van toegelaten instelling volkshuisvesting) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39047475 zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken binnen Lelystad.

Woonstichting Centrada heeft als doel:

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

6.3 Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

6.3.1 Aanpassing waarderingsgrondslag DAEB vastgoed in beheer

Centrada waardeerde de 105 beheerwoningen tot en met 2017 op bedrijfswaarde (2017: € 8,3 miljoen). Doordat dit afwijkt van de waardering van het DAEB- en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, vindt de waardering met ingang van 2018 plaats op marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van de 105 beheerwoningen wordt hierdoor € 3,1 miljoen hoger. Gezien het niet materiële verschil is deze aanpassing prospectief verwerkt.

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 en schulden), als afgeleide instrumenten (derivaten) verstaan.

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

7 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

7.1 Vastgoedbeleggingen

7.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het Niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Boven het onderscheid op basis van de huurtoeslaggrens is het scheidingsvoorstel leidend voor het onderscheid DAEB/Niet-DAEB.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de basisversie en full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

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

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

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Centrada hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden en parkeergelegenheden.

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Centrada de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingsboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau, bij toepassing van de full-versie is sprake van een aannemelijke waarde op complexniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (de full-versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

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.

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 2018 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. Ook liggen de economische risico's en opbrengsten van dit vastgoed bij Centrada. Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat conform de systematiek die ook wordt gehanteerd voor het overige bezit in exploitatie.

De marktwaarde van de terugkooptransactie wordt gelijkgesteld aan de contractueel overeengekomen terugkoop prijs (hiervoor is een verplichting opgenomen onder de langlopende schulden).

7.1.2 Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Centrada vermeld vanaf het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

- Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Centrada bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de gemeente Lelystad. Centrada hanteert in haar beleid een streefhuur van 77,4% van de maximaal redelijke huur. Dit geldt voor de zelfstandige- en onzelfstandige eenheden.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van Centrada en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren- onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Centrada hanteert een gemiddelde onderhoudsnorm van € 1.657 per VHE.

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder de kop "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de winst-en-verliesrekening. Centrada hanteert een norm van € 1.326 per VHE.

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

Voor zover afwijkend van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie, - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Centrada heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

7.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

7.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

7.2 Materiële vaste activa

7.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het jaar na ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

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.

7.3 Financiële activa

7.3.1 Latente belastingvorderingen

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

7.4 Voorraden

7.4.1 Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

7.5 Vorderingen

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

7.6 Liquide middelen

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

7.7 Herwaarderingsreserve

Centrada vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

7.8 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.

7.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

7.8.2 Voorziening voor latente belastingverplichtingen

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

7.8.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor twee gemeenschappelijke ruimten in verschillende complexen en worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

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

7.8.4 Voorziening pensioenen

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

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

De waardering van de verplichting is de beste inschatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

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

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

Ultimo 2018 (en 2017) waren er voor Centrada geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premies.

7.9 Belastingen

7.9.1 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 2) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

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

7.9.2 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.

7.10 Langlopende schulden

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

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

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

7.11 Kortlopende schulden

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

7.12 Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van of investering in vastgoedbeleggingen en (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

7.13 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.

7.14 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.

8 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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.

8.2 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage inflatie plus 1%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. Tevens is rekening gehouden met de aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

8.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

8.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

8.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast de onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

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

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

8.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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.

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

8.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde projectkosten

8.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

8.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

8.9 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

8.10 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijvingen van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

8.11 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

8.12 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

8.13 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden conform de systematiek van toerekening die is toegelicht onder "Toelichting baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

8.14 Kosten omtrent leefbaarheid

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

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 welkomstbijeenkomsten 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.

8.15 Rentebaten en rentelasten

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

8.16 Belastingen

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

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

Centrada heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

8.17 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel op basis van de ingeschatte uren die door de verschillende clusters en stafafdelingen worden gemaakt.

De verdeling is als volgt:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten 81,07%
- Toegerekende organisatiekosten 0,14%
- Overige organisatiekosten 10,93%
- Leefbaarheid 7,86%
- Onderhoudslasten 0%
- Overige directe lasten 0%

De verdeelsleutels worden jaarlijks opnieuw beoordeeld.

9 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen 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.

10 Toelichting op de balans

(x € 1.000)

10.1 Vastgoedbeleggingen

10.1.1 Vastgoed in exploitatie en in beheer

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie en in beheer is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB- vastgoed in beheer	Totaal
1 januari 2018				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	432.061	57.541	8.508	498.111
Cumulatieve herwaarderingen	425.299	54.288	-	479.587
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-9.917	-3.028	-184	-13.129
Boekwaarde per 1 januari	847.443	108.801	8.324	964.568
Mutaties:				
Investerings - initiële verkrijgingen	-	-	-	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	-	-	-	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	183	-	-	183
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties en overnames	-	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-808	-48	-	-855
Effecten vanwege deconsolidaties	-	-	-	-
Subsidies	-	-	-	-
Overboekingen van / naar voorraden	-	-	-	-
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-	-	-	-
Overboekingen naar Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	31	-31	-	-
Aanpassing marktwaarde	78.405	5.969	4.456	88.829
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal mutaties 2018	77.810	5.890	4.456	88.157
31 december 2018				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	431.417	57.513	8.508	497.438
Cumulatieve herwaarderingen	503.194	59.744	4.272	567.210
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-9.357	-2.566	-	-11.923
Boekwaarde per 31 december 2018	925.254	114.691	12.780	1.052.725

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie en in beheer opgenomen herwaarderingen € 567,2 miljoen. Deze heeft voor € 503,2 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed, voor € 59,7 miljoen op het Niet-DAEB-vastgoed en € 4,3 miljoen op het DAEB-vastgoed in beheer. Het DAEB-vastgoed in beheer bestaat uit 105 woningen van Leystromen.

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde van woongelegenheden en parkeervoorzieningen is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. Voor de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar het waarderingshandboek. In de onderstaande tabel is op complexniveau aangegeven of het complex wordt door geëxploiteerd of dat het wordt uitgepand. Ook zijn de discontovoet en exit yield door exploiteren gepresenteerd.

Complexnaam	Marktwaarde scenario		Discontovoet		Exit Yield doorexploiteren	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Punter EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	7,28%	7,18%
Punter MGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,99%	7,37%	7,69%	7,16%
Galjoen EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	7,25%	6,89%
Schouw EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	7,06%	6,81%
Schouw MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,11%	6,82%
Kempenaar Grijs EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,77%	6,76%	7,13%	7,25%
Kempenaar Grijs MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,01%	6,74%
Kempenaar Rood EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,74%	6,74%	6,81%	6,90%
Kempenaar Rood MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,62%	7,75%
Gondel EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,72%	7,11%	6,54%	6,64%
Hanzepark MGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,61%	7,03%	6,88%	7,20%
Hanzepark EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,33%	6,39%	5,57%	5,75%
Hanzepark MGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,61%	7,03%	6,88%	6,23%
Botter EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	6,51%	6,64%
Botter MGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	7,00%	6,99%	7,08%	7,25%
Schoener EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	6,99%	6,89%
Schoener MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,10%	6,92%
Rode Klif MGW	Uitponden	Uitponden	7,82%	7,45%	6,74%	6,54%
Marktstraat MGW	Uitponden	Uitponden	7,30%	7,03%	5,44%	4,92%
Eem, Vecht, Keteldiep	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,33%	6,39%	6,77%	6,81%
Waterwijzer MGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,61%	7,03%	6,65%	7,03%
Zuiderstaete MGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,61%	6,65%	6,48%	6,98%
Atol MGW	Uitponden	Doorexploiteren	7,13%	7,45%	7,81%	7,28%
Damrif, Kustrif EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	6,77%	6,88%
Delta, Oostkaap, Kreek EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,85%	6,81%	6,79%	6,72%
Plantage, Hofstede EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,85%	7,19%	7,66%	7,36%
Schor (Atolplaza) MGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,61%	7,03%	6,46%	6,58%
Griend EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,72%	7,11%	7,33%	6,83%
Griend MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	6,40%	6,28%
Kamp, Wold EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	7,48%	7,29%
Kamp EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	7,02%	6,88%
Kamp MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	6,85%	6,71%
Kamp - Wold MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	6,75%	6,61%
Wold MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	6,55%	6,48%
Wold EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	7,26%	6,95%
Voorstraat (Brugflat)	Uitponden	Doorexploiteren	7,00%	7,37%	8,86%	8,09%
Deltawijk EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	7,45%	6,92%
Rivierenbuurt EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	6,79%	6,90%
Wittezeestraat, Zeelaan MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,19%	7,00%
Zeewijk Noord EGW	Doorexploiteren	Uitponden	7,41%	6,73%	7,28%	7,34%
Zeewijk EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,72%	7,11%	7,87%	7,18%
Purmer e.o. EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	7,39%	7,04%
Binnendijk, Ringdijk	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,24%	7,12%
Harderwijkstraat, Lemmerstraat EGW	Uitponden	Uitponden	7,41%	7,11%	6,62%	6,49%
Vaartweg (Woonwagens)	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,41%	6,31%	8,89%	8,82%
Boterbloemhof, Dotter	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,33%	6,39%	5,75%	5,92%
Zilver schoonlaan EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,33%	6,39%	5,91%	6,15%
Agoradek MGW	Uitponden	Doorexploiteren	7,00%	7,37%	7,70%	7,04%
Meentweg MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	6,06%	5,83%
Schans, Stelling MGW	Uitponden	Doorexploiteren	7,00%	7,37%	7,53%	6,89%
Stelling MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,55%	7,25%
Neringpassage, Neringweg MGW	Uitponden	Doorexploiteren	7,00%	7,37%	7,13%	7,39%
De Promesse, Stationsplein MGW	Uitponden	Uitponden	7,30%	7,03%	6,42%	7,39%
Gordiaan-Zuid MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,34%	7,24%
Grietenij MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,07%	6,80%
Ravelijn Leyakkers MGW	Uitponden	Uitponden	7,30%	7,03%	6,83%	6,83%
Ravelijn Meijerij MGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,61%	7,03%	6,29%	6,23%
Jol EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	6,74%	6,81%
Jol MGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	7,00%	6,99%	6,74%	6,95%
Galjoen Zuid EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,33%	6,77%	6,29%	6,02%
Galjoen Zuid MGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,61%	7,03%	6,95%	6,63%
Tjalk (Buizerd) EGW	Uitponden	Uitponden	7,41%	7,11%	6,35%	6,30%
Tjalk (Buizerd) MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	6,84%	6,87%
Zuiderzeewijk EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,85%	6,81%	8,05%	7,65%
Zuiderzeewijk EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,85%	6,94%	8,05%	8,95%
Zuiderzeewijk MGW1	Uitponden	Uitponden	7,82%	7,45%	10,93%	8,71%
Zuiderzeewijk MGW	Uitponden	Uitponden	7,82%	7,45%	7,63%	7,37%
Zuiderzeewijk MGW	Uitponden	Uitponden	7,82%	7,45%	7,63%	8,09%

Complexnaam	Marktwaarde scenario		Discontovoet		Exit Yield doorexploiteren	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Atol EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,85%	6,81%	7,85%	7,46%
Atol MGW1	Uitponden	Uitponden	7,82%	7,45%	10,50%	9,47%
Atol kamers	Doorexploiteren	Doorexploiteren	7,04%	6,94%	9,89%	10,30%
Kwelder EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,33%	6,39%	6,01%	6,62%
Kwelder MGW	Doorexploiteren	Uitponden	7,30%	6,65%	7,17%	8,75%
Kwelder kamers	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,41%	6,31%	27,38%	16,32%
Horst, Wold EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	6,60%	6,68%
Horst, Wold EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	6,60%	7,02%
Horst EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	7,18%	6,57%
Horst MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,45%	6,86%
Kamp Havenkom MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,33%	7,14%
Kamp Havenkom MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,33%	6,66%
Voorstraat MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,16%	7,27%
Voorstraat MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,16%	6,84%
Waterwijk EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	7,79%	6,97%
Waterwijk MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,35%	7,15%
Merenbuurt EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,72%	6,73%	7,01%	6,90%
Neringweg (Combinatiegebouw) MGW	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	7,29%	7,03%
Ravelijn MGW 1	Uitponden	Uitponden	7,45%	7,18%	6,35%	5,98%
Ravelijn MGW 2	Uitponden	Uitponden	7,69%	7,37%	6,77%	6,59%
Punter, Jol, Galjoen GAR	Uitponden	Uitponden	6,74%	6,64%	5,63%	7,11%
Kempenaar PAR	Uitponden	Uitponden	6,74%	6,64%	5,86%	7,52%
Zuiderzeewijk GAR	Uitponden	Uitponden	6,74%	6,64%	5,29%	7,53%
Wold GAR	Uitponden	Uitponden	6,74%	6,64%	5,92%	7,05%
Neringpassage parkeerplaatsen	Uitponden	Uitponden	6,65%	6,55%	2,60%	2,25%
Kamp GAR	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,74%	6,64%	7,77%	8,05%
Meentweg GAR	Uitponden	Uitponden	6,74%	6,64%	0,00%	0,00%
Schouw PAR	Uitponden	Uitponden	6,74%	6,64%	5,43%	6,62%
Schouw N Par	Doorexploiteren	Uitponden	6,74%	6,64%	7,21%	9,96%
Rode Klif PAR/GAR	Uitponden	Uitponden	6,69%	6,64%	1,59%	1,27%

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

Naam waarderingcomplex	Markthuur		Bijzondere omstandigheden		Disconteringsvoet	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Neringweg (Combinatiegebouw) MOG	51.408	52.944	-	-	8,02%	9,43%
Stavorenstraat ZORG	242.200	239.316	-	-	6,77%	7,18%
Merenbuurt MOG	25.404	29.196	-	-	6,02%	6,83%
Ravelijn ZORG	600.000	861.768	-	274.498	7,02%	7,68%
Rode Klif BOG/MOG	80.640	87.528	-	-	8,02%	9,18%
Rode Klif ZORG	306.800	316.524	-	-	6,52%	6,93%
Jol ZORG	180.600	201.860	-	-	5,77%	5,53%
Overcinge ZORG	97.800	101.508	-	-	6,02%	6,68%
Hanzeborg ZORG	774.900	783.432	-	417.093	5,52%	7,73%
Hanzeborg BOG	286.425	289.152	-	-	6,02%	7,23%
De Bolder ZORG	333.000	315.240	-	-	6,52%	9,98%
Lubeckstraat ZORG	247.000	135.960	-	112.125	6,02%	7,68%

Tijdens de taxatieronde van 2017 heeft de taxateur Troostwijk gebruik gemaakt van de parameter bijzondere omstandigheden. In 2018 heeft de taxateur Juffer Vastgoed de locaties ook beoordeeld waarbij naar de functionaliteit en alternatieve aanwendbaarheid van de locaties en/of gebouwen is gekeken en daarbij is geen gebruik gemaakt van de parameter bijzondere omstandigheden.

Naam waarderingscomplex	Mutatie- en verkoopkans		Onderhoud		Exit Yield	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Neringweg (Combinatiegebouw) MOG	100%	0%	3.212	2.891	8,50	8,50
Stavorenstraat ZORG	100%	0%	19.906	12.030	8,50	7,50
Merenbuurt MOG	100%	0%	2.754	1.751	7,00	7,85
Ravelijn ZORG	100%	0%	45.126	41.322	9,00	7,75
Rode Klif BOG/MOG	100%	100%	6.840	6.246	10,00	8,75
Rode Klif ZORG	100%	0%	20.379	22.307	7,50	7,50
Jol ZORG	100%	0%	27.156	18.577	6,00	6,60
Overcinge ZORG	100%	0%	7.517	6.476	7,00	7,00
Hanzeborg ZORG	100%	0%	86.304	54.163	7,50	7,75
Hanzeborg BOG	100%	0%	29.565	15.012	7,50	7,50
De Bolder ZORG	100%	0%	18.548	14.862	8,50	7,80
Lubeckstraat ZORG	100%	0%	21.083	14.361	8,00	8,60

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en zorg vastgoed	2018
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG	5,40
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG	6,55
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZORG	8,60
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG	9,00
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG	10,80
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZORG	10,80
Schterstallig onderhoud per VHE	-
Beheerkosten BOG (% van de markthuur)	3,00%
Beheerkosten MOG (% van de markthuur)	2,00%
Beheerkosten ZORG (% van de markthuur)	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG (% van de WOZ)	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten MOG (% van de WOZ)	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZORG (% van de WOZ)	0,36%
Mutatieleegstand (in maanden)	6

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Centrada en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling

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

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

Mutatie marktwaarde (x € 1.000)

Betreft DAEB- en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en in beheer	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaarde 31-12-2017 *	858.843	108.801
<i>Voorraadmutaties</i>		
Verkoop	-948	-
Sloop	-1.319	-201
Classificatiewijzigingen	31	-31
Subtotaal voorraadmutaties	-2.236	-232
<i>Methodische wijzigingen handboek en software</i>		
Versieverschil	2.173	15
Aftoppen naar markthuur	255	155
Overdrachtskosten eindwaarde	-9.724	-1.481
Overige rekenmethodiek woningen	-11	-2
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-7.307	-1.314
<i>Mutatie objectgegevens</i>		
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	3.485	-8
Contractuur en leegstand	3.007	551
Maximaal redelijke huur	1.000	-
WOZ-waarde	8.096	326
Achterstallig onderhoud	8.918	-
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	422	-364
Mutatiekans	-5.086	-260
Complexdefinitie en verkooprestricties	234	-
Subtotaal mutatie objectgegevens	20.076	247
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>		
Markthuur na validatie	-7.171	-599
Instandhoudingsonderhoud na validatie	-915	-181
Disconteringsvoet na validatie	-67.192	-7.348
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-75.278	-8.128
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>		
Macro-economische parameters	12.587	1.786
Boveninflatoire huurverhoging	7.764	1.112
Markthuur	41.472	4.862
Markthuurstijging	227	192
Leegwaardestijging	9.836	522
Splitsings- en verkoopkosten	-120	-11
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-11.444	-1.488
Beheerkosten	-1.308	-170
Belastingen en verzekeringen	2.329	345
Verhuurderheffing	3.177	304
Disconteringsvoet	79.787	7.952
Exit yield	-371	-90
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	143.936	15.317
Marktwaarde 31-12-2018	938.034	114.691

* De marktwaarde (DAEB) is inclusief de aanpassing van de waarderinggrondslag van het vastgoed in beheer, zie ook de grondslagen bij paragraaf 7.1.1.

De marktwaarde DAEB-vastgoed in exploitatie en in beheer stijgt met € 79,2 miljoen. Dit is grotendeels het gevolg van de parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen buiten de invloedssfeer van Centrada. Deze leiden tot een stijging van € 143,9 miljoen. Daar staat tegenover dat de parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek een negatieve impact heeft van € 75,3 miljoen.

De marktwaarde Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie stijgt met € 5,9 miljoen. Dit is ook grotendeels het gevolg van de parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen buiten de invloedssfeer van Centrada. Deze leiden tot een stijging van € 15,3 miljoen. Daar staat ook tegenover dat de parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek een negatieve impact heeft van € 8,1 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.

De WOZ-waarde voor het DAEB-vastgoed in exploitatie is € 902,4 miljoen en het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is € 117,1 miljoen. Alle eenheden zijn collectief verzekerd tegen een premie van € 10 per eenheid. Om de verzekerde waarde gedurende de looptijd van de verzekering op peil te houden, worden de premies jaarlijks geïndexeerd. Met de indexclausule wordt dan automatisch onderverzekering voorkomen en is er geen sprake van een herbouwwaarde bepaling bij Centrada.

Beleidswaarde

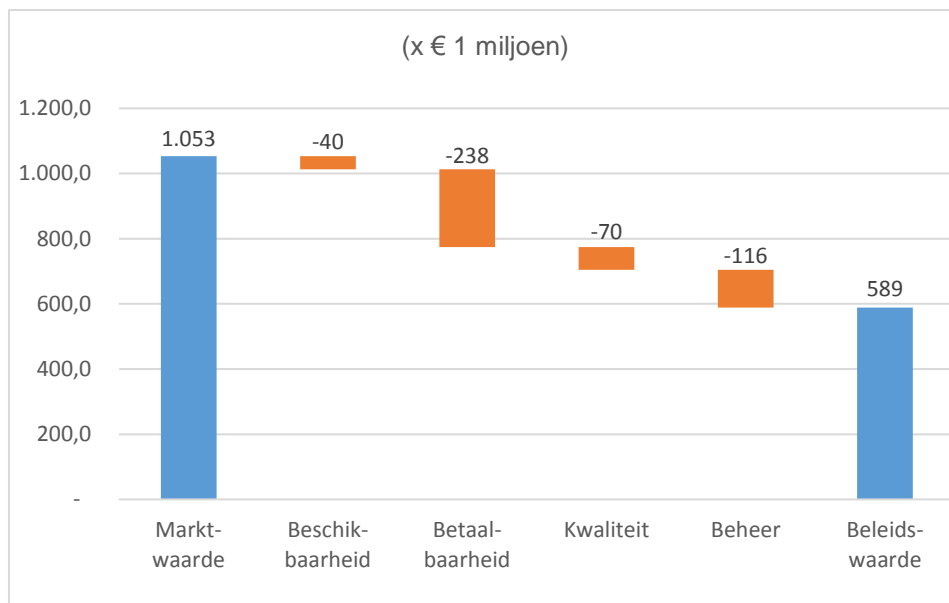
Omdat de doelstelling van Centrada is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie en in beheer bedraagt per 31 december 2018 € 522,4 miljoen. De beleidswaarde van het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 66,5 miljoen.

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

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

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



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

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaaarde per 31-12-2018	938.034	114.691
Afslag wegens beschikbaarheid	-38.328	-1.865
Afslag wegens betaalbaarheid	-207.085	-30.726
Afslag wegens kwaliteit	-64.875	-5.168
Afslag wegens beheer	-105.328	-10.421
Beleidswaarde per 31-12-2018	522.417	66.511

Gevoeligheidsanalyse

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

Parameters	Gehanteerd in Beleidswaarde	Mogelijke afwijking	Effect op Beleidswaarde
Streefhuur	Conform beleid	+ € 25	+ € 31,9 miljoen
Beheernorm	Conform beleid	+ € 100	- € 20,3 miljoen
Onderhoudsnorm	Conform beleid	+ € 100	- € 10,1 miljoen
Disconteringsvoet	Conform handboek 2018	+ 0,5%	- € 42,5 miljoen

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

10.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Verkrijgingsprijzen	1.856	1.966
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-649	-765
Boekwaarde per 1 januari	1.207	1.201
Mutaties:		
Terugkoop verplichting VoV	-	-110
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	244	116
	244	6
Verkrijgingsprijzen	1.856	1.856
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-404	-649
Boekwaarde per 31 december	1.451	1.207

In 2018 zijn er geen woningen verkocht conform Verkocht onder Voorwaarden.

De WOZ-waarde van het bezit verkocht onder voorwaarden bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2018 € 1,9 miljoen (2017 € 1,6 miljoen).

10.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Verkrijgingsprijzen	2.624	1.696
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.624	-354
Boekwaarde per 1 januari	-	1.343
Mutaties:		
Investerings	13.218	6.717
Naar DAEB vastgoed in exploitatie	-1.837	-5.789
ORT naar MVA in exploitatie	-	23
Waardeveranderingen	-5.266	-2.293
Saldo	6.115	-1.343
Verkrijgingsprijzen	14.005	2.624
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.890	-2.624
Boekwaarde per 31 december	6.115	-

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

Het vastgoed in ontwikkeling betreft ultimo 2018 de volgende projecten:

- Nieuwbouw Warande 20 MGW (in uitvoering);
- Nieuwbouw Kempenaar 24 MGW en 7 EGW (in uitvoering);
- Nieuwbouw Kandelaar 29 MGW (in uitvoering);
- Nieuwbouw Hanzepark 42 MGW (in uitvoering);
- Transformatie Rode Klif 4 MGW (in uitvoering);
- Nieuwbouw Blokkerhoek en Muiderzand 40 MGW (in voorbereiding);
- Nieuwbouw Waddenlaan 22 MGW (in voorbereiding);
- Nieuwbouw De Veste 30 EGW (in voorbereiding);

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>2018</u>	<u>2017</u>
Verkrijgingsprijzen	7.311	7.119
Cumulatieve afschrijvingen	-3.722	-3.147
Boekwaarde per 1 januari	3.589	3.972
Mutaties:		
Investerings	1.021	192
Desinvesteringen (Verkrijgingsprijs)	-658	-
Afschrijvingen	-582	-575
Desinvesteringen (Afschrijvingen)	658	-
	439	-383
Verkrijgingsprijzen	7.674	7.311
Cumulatieve afschrijvingen	-3.646	-3.722
Boekwaarde per 31 december	4.028	3.589

De WOZ-waarde van het bedrijfspand is € 1,6 miljoen op peildatum 1-1-2018. De getaxeerde marktwaarde van het bedrijfspand bedraagt € 0,2 miljoen. De boekwaarde van de inventaris in het bedrijfspand is € 174.000 (2017: € 207.000) en de boekwaarde van de software is € 1,6 miljoen (2017: € 1,2 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

10.3 Financiële vaste activa

10.3.1 Latente belastingvordering

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand 1 januari	13.208	21.255
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	13.208	8.047
<i>Totaal latente belastingvorderingen per 31 december</i>	-	13.208

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	
	31-12-2018	31-12-2017	2018	2017
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	-	13.208	-13.208	-8.047

10.4 Voorraden

10.4.1 Overige voorraden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Overige voorraden	25	25

10.5 Vorderingen

10.5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Huurdebiteuren + overige vorderingen	649	693
Af: voorziening wegens oninbaarheid	422	450
<i>Totaal huurdebiteuren</i>	<u>227</u>	<u>244</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2018 is 1,03% van de netto jaarhuur (2017: 1,10%)

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	450	636
Dotatie ten laste van de exploitatie	367	332
Afgeboekte oninbare posten	-396	-518
Boekwaarde per 31 december	<u>422</u>	<u>450</u>

De vorderingen zijn naar verwachting binnen één jaar inbaar.

10.5.2 Overheid

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Te vorderen bijdragen gemeente Lelystad	17	-

10.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vennootschapsbelasting	-	3.221

De vordering op de Belastingdienst van € 3,2 miljoen is in mei 2018 ontvangen. Deze was ontstaan doordat Centrada de aangiften VPB over 2014 en 2015 had 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.

10.5.4 Overige vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Inschrijfgeld woningzoekenden	-	9
Overige	2	64
<i>Totaal overige vorderingen</i>	<u>2</u>	<u>73</u>

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan één jaar.

10.5.5 Overlopende activa

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vooruitbetaalde kosten	272	1.805
Te factureren	170	16
Verkopen ultimo het jaar	-	137
Subsidie en VHH korting project de Kwelder	-	320
Voorschot honorarium Deurwaarder.com	250	250
Overige	24	61
<i>Totaal overlopende activa</i>	<u>716</u>	<u>2.590</u>

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

De vooruitbetaalde kosten zijn gedaald, doordat eind december 2017 de rente en aflossing (€ 1,7 miljoen) van een lening zijn betaald, die vervielen op 3 januari 2018. De volgende rente en aflossing van deze lening vervallen op 3 januari 2019. Deze betaling heeft op 2 januari 2019 plaatsgevonden.

De post te factureren bestaat uit posten die nog gedeclareerd moeten worden bij de verzekeraar, waaronder € 114.042 voor de brandschade aan het eigen kantoorpand.

10.6 Liquide middelen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Kas	1	1
Rekening-courant banken	2.510	7.546
Deposito's	26.500	13.000
Kruisposten	-	2
<i>Totaal liquide middelen</i>	<u>29.010</u>	<u>20.549</u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking. Het saldo is gestegen ten opzichte van 2017 en de liquide middelen zijn vooral in deposito's (ABN AMRO, ING Bank en Rabobank) geplaatst.

10.7 Eigen Vermogen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Overige reserves	123.276	105.271
Herwaarderingsreserve	567.210	479.587
Resultaat boekjaar	85.559	105.629
<i>Eigen vermogen</i>	<u>776.046</u>	<u>690.487</u>

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 28 mei 2018. De vergadering van de Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgelegd conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel resultaatbestemming 2018

De directie stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2018 geheel toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

	Herwaarde- reserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarde- reserve Niet- DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarde- reserve DAEB- vastgoed in beheer	Totaal
Boekwaarde per 1-1-2018	425.299	54.288	-	479.587
Realisatie uit hoofde van verkoop	-449	-	-	-449
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.011	-153	-	-1.164
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	80.541	6.126	4.272	90.939
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-1.236	-467	-	-1.703
Herclassificaties	50	-50	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2018	503.194	59.744	4.272	567.210

Per 31 december 2018 is in totaal € 567 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2017: € 480 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 464 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Centrada niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Centrada. De mogelijkheden voor Centrada om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Centrada is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Centrada.

Overige reserve	2018	2017
Stand 1 januari	105.271	170.445
Resultaat van het voorgaande jaar	105.629	29.398
Realisatie uit herwaardering	-87.624	-94.572
Stand 31 december	123.276	105.271

10.8 Voorzieningen

10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand 1 januari	4.674	1.518
Vrijval	-	-352
Dotaties	3.466	5.800
Onttrekkingen	-5.266	-2.293
Saldo	<u>-1.800</u>	<u>3.155</u>
 Stand 31 december	 <u>2.874</u>	 <u>4.674</u>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het gaat om de projecten Blokkerhoek / Muiderzand en de Transformatie Rode Klif.

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

10.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Latentie MVA kantoorpand	24	34
Latentie leningen disagio	695	943
Latentie voorziening groot onderhoud	10.471	11.070
Latentie verkopen	127	143
	<u>11.318</u>	<u>12.190</u>
	<u>Contante waarde</u>	<u>nominale waarde</u>
Latentie MVA kantoorpand	24	25
Latentie leningen disagio	695	1.008
Latentie voorziening groot onderhoud	10.471	12.279
Latentie verkopen	127	137
Latentie MVA in exploitatie	-	27.164
Stand per 31 december 2018	<u>11.318</u>	<u>40.613</u>

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

De disconteringsvoet die in de jaarrekening is gebruikt om de latenties contant te maken, is opgebouwd uit de gemiddelde rente op langlopende leningen (4,33%) gecorrigeerd met het effect van de VPB tarief. Hierbij is rekening gehouden met de wijzigende tarieven die aflopen van 25% naar 20,50%.

MVA kantoorpand

Het eigen kantoorpand wordt in de jaarrekening gewaardeerd op historische kostprijs onder aftrek van afschrijvingen. Fiscaal is het kantoorpand conform VSO2 gewaardeerd.

Voor de hogere commerciële boekwaarde is een latentie gevormd. Dit is een passieve latentie, omdat de commerciële boekwinst bij verkoop kleiner zal zijn dan de fiscale boekwinst. Er ontstaat dus een extra fiscaal resultaat waarover vennootschapsbelasting moet worden afgerekend. De looptijd van deze latentie is 1 jaar.

Leningen disagio

Per saldo is een passieve latentie gevormd voor het (resterende) agio/ disagio van de leningportefeuille. De afloop hiervan is gebaseerd op de resterende looptijd van de individuele lening. Daarbij is rekening gehouden met eventuele vervroegde aflossingen uit het verleden. De gemiddelde looptijd van deze latentie is 7 jaar.

Voorziening groot onderhoud

De onderhoudsvoorziening is fiscaal gevormd, maar in de jaarrekening niet. Bij de vorming van de onderhoudsvoorziening is rekening gehouden met het cyclisch planmatig onderhoud met een cyclus van vier tot 100 jaar, waarbij er een voorziening is gevormd voor de komende tien jaar.

De eisen die de Belastingdienst stelt aan de onderhoudsvoorziening staan bij andere woningcorporaties ter discussie. De Belastingdienst heeft deze discussie nog niet bij Centrada aan de orde gesteld. Voorzichtigheidshalve is de voorziening in de fiscale positie gelijkgesteld aan de voorziening die in de conceptaangifte VPB 2017 is opgenomen. Bij een herberekening van de voorziening voor het jaar 2018 zou de voorziening hoger uitkomen, waardoor dit als een voorzichtige strategie mag worden aangemerkt.

De latentie is passief, omdat de fiscale winst door de gevormde voorziening in de toekomst hoger uit zal vallen dan de commerciële winst. De gemiddelde looptijd van deze latentie is 5 jaar.

Verkopen

Het onroerend goed in exploitatie wordt in de jaarrekening gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Fiscaal zijn de huurwoningen conform VSO 2 gewaardeerd. Bij verkoop zal er zodoende een verschil zijn tussen het commerciële verkoopresultaat en het fiscale verkoopresultaat. Centrada neemt een latentie voor materiële vaste activa in exploitatie op in verband met de 'verkoopvijver' (verwachte verkopen binnen vijf jaar). De gemiddelde looptijd van deze latentie is 2,5 jaar

MVA in exploitatie

Het onroerend goed in exploitatie wordt in de jaarrekening gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Fiscaal zijn de huurwoningen conform VSO 2 gewaardeerd. Bij verkoop zal er zodoende een verschil zijn tussen het commerciële verkoopresultaat en het fiscale verkoopresultaat. Deze waarderingsverschillen worden niet gewaardeerd omdat de contante waarde vanwege de lange looptijd naar nihil tendeert, met uitzondering van het deel dat middels verkopen in de eerste vijf jaar zal worden gerealiseerd. Dit is opgenomen onder de latentie verkopen.

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:

	Balans		W&V	
	31-12-2018	31-12-2017	2018	2017
Overige belastbare tijdelijke verschillen	11.318	12.190	-1.422	-210

Van de voorziening wordt een bedrag van € 144.657 (2017: € 107.731) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

	2018
Boekwaarde per 1 januari	12.190
Dotaties	-
Onttrekkingen	-872
Stand 31 december 2018	11.318

10.8.3 Overige voorzieningen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand 1 januari	36	42
Dotatie	14	14
Onttrekkingen	-3	-20
<i>Totaal overige voorzieningen per 31 december</i>	<u>47</u>	<u>36</u>

De overige voorzieningen betreffen de voorzieningen Inventaris 'De Buizerd' en 'Rode Klif'. De verwachte looptijd voor de Rode Klif is 2 jaar en voor de Buizerd 4 jaar.

10.9 Langlopende schulden

De mutaties 2018 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen krediet instellingen					
<i>Stand per 1 januari</i>						
Nominale waarde	330.138					
Cumulatieve aflossingen	-48.589					
Schuldrestant per vervaldatum	281.549					
Kortlopende schulden	-5.041					
Schuldrestant op balansdatum	<u>276.507</u>					
<i>Mutaties</i>						
Opgenomen leningen	-					
Geheel afgeloste leningen	-					
Reguliere aflossing	-5.041					
<i>Mutatie vervaldatum</i>	<u>-5.041</u>					
<i>Stand per 31 december</i>						
Nominale waarde	330.138					
Cumulatieve aflossingen	-53.630					
Schuldrestant per vervaldatum	276.508					
Aflossingsverplichting 2019	-5.314					
Schuldrestant op balansdatum	<u>271.194</u>					
		<u>0-1 jaar</u>	<u>0- 5 jaar</u>	<u>5-10 jaar</u>	<u>> 10 jaar</u>	<u>Totaal</u>
<i>percentage</i>						
<= 6		5.314	15.686	38.600	181.518	241.118
> 6		-	-	-	35.390	35.390
		<u>5.314</u>	<u>15.686</u>	<u>38.600</u>	<u>216.908</u>	<u>276.508</u>

Het schuldrestant op balansdatum is exclusief de aflossingsverplichtingen (kortlopend deel) van de langlopende leningen. De gemiddelde rentevoet van de leningen per balansdatum bedraagt 4,33% (2017: 4,35%).

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

Financierings wijze	Restantschuld (x € 1 miljoen)	Gem. resterende looptijd	Gem. rente	Gem. resterende rentevastperiode
Annuïteit	116,9	19,1	4,93	18,34
Fixe	76,2	14,1	4,62	5,38
Basisrente	83,4	44,6	3,23	44,62
Totaal	276,5	25,4	4,33	22,70

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2018 € 375,2 miljoen (31 december 2017: € 381,7 miljoen). Hierbij zijn de kasstromen van de individuele leningen contant gemaakt tegen de IRS-curve van 31 december 2018. De basisrenteleningen zijn bij de eerstvolgende spreadherziening doorgerekend met 0 basispunten voor de liquiditeitsopslag.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Voor alle langlopende leningen is borging verstrekt door het WSW.

10.9.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.311	1.425
Waardevermeerderingen/verminderingen	-92	-119
Boekwaarde per 1 januari	1.219	1.307
Mutaties:		
Teruggekochte woningen	-	-115
Opwaarderingen	163	27
Afwaarderingen	-	-
	163	-88
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.311	1.311
Waardevermeerderingen/verminderingen	71	-92
Boekwaarde per 31 december	1.382	1.219

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

10.9.2 Overige schulden

	31-12-2018	31-12-2017
Waarborgsommen	1	3
Terugkoopverplichting "Leystromen"	8.508	8.508
Saldo ultimo boekjaar	8.509	8.511

De terugkoopverplichting Leystromen is gebaseerd op een vaste prijsafpraak. 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>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Schulden aan gemeente	14	4

Schulden aan kredietinstellingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Schulden aan kredietinstellingen	5.314	5.041

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden.

Schulden aan leveranciers

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Schulden aan leveranciers	1.198	1.392

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Omzetbelasting	1.304	904
Vennootschapsbelasting	6.957	-
Loonheffingen	-	-
Sociale premies	-	-
<i>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</i>	<u>8.261</u>	<u>904</u>

Het geschatte fiscale jaarresultaat over 2018 bedraagt € 60,6 miljoen. Door de verrekening van verliezen is de acute belastinglast over 2018 € 7 miljoen.

De posten loonheffingen en sociale premies zijn nihil, doordat de heffing en premie van december 2018 voor 31 december 2018 zijn betaald.

Schulden ter zake van pensioenen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Pensioenpremies	-	-

Het saldo is nihil, doordat de premie over december 2018 voor 31 december 2018 is betaald.

Overlopende passiva

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Niet vervallen rente geldleningen	5.715	5.889
Nog te ontvangen facturen	700	285
Vooruitontvangen huren	1.083	965
Vooruitontvangen bijdrage exploitatie	531	558
Vooruitontvangen bijdrage brand Blauwe Slenk	-	387
Nog te betalen afrekeningen servicekosten	-	128
Overige	131	98
<i>Totaal overlopende passiva</i>	<u>8.160</u>	<u>8.309</u>

De vooruit ontvangen bijdrage exploitatie kan worden gesplitst in een looptijd tot en met één jaar (€ 28.834) en langer dan één jaar (€ 502.260).

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.

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.

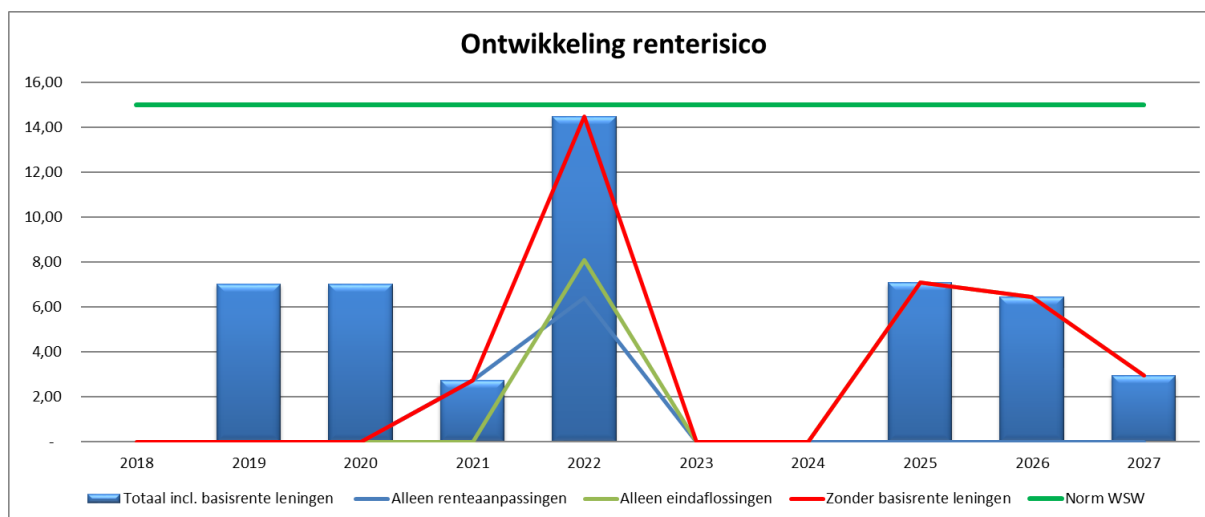
Riscospreiding

Het renterisico vanuit de leningenportefeuille wordt bepaald door de aflossingen en de rente conversies. Het WSW heeft als maatstaf de norm van 15% vastgesteld.

Het WSW toetst op deze wijze niet langer de individuele woningcorporatie, maar het totaal van de deelnemende woningcorporaties. Centrada hanteert deze norm voor de interne beoordeling van het renterisico.

Het geprojecteerde renterisico is hier in- en exclusief de basisrenteleningen weergegeven.

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



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.

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.

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 (2018: 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 2018 heeft Centrada een aangegane obligoverplichting van € 10,6 miljoen (2017: € 10,8 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 2019-2023 aangegeven dat er rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in 2018. Centrada heeft een heffing gekregen van € 549.122. Voor de jaren 2019 tot en met 2023 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:

- 2019:	€ 608.000
- 2020:	€ 631.000
- 2021:	€ 654.000
- 2022:	€ 677.000
- 2023:	€ 700.000

Aangegane verplichtingen nieuwbouw en planmatig onderhoud

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en planmatig onderhoud tot een bedrag van € 19.382.098 aangegaan ten behoeve van DAEB-vastgoed in exploitatie. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot twee jaar na balansdatum.

10.13 Gebeurtenissen na balansdatum

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

11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1.1 Huuropbrengsten

	2018	2017
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	56.389	55.848
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	400	397
	56.790	56.245
Af: huurderiving wegens leegstand	284	319
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	49	247
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	56.457	55.679
Huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	6.308	6.296
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	297	287
	6.604	6.582
Af: huurderiving wegens leegstand	23	26
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-	-
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	6.581	6.556
Totaal huuropbrengsten	63.038	62.235

Het saldo huuropbrengsten is met € 0,8 miljoen gestegen ten opzichte van 2017. Dit verschil is voornamelijk ontstaan door de jaarlijkse huurverhogingen. Daarnaast zijn eenheden in 2017 in exploitatie genomen, die in 2018 gedurende het hele jaar bijdragen aan de huuropbrengsten. Daar staat tegenover dat de huur voor een woonzorggebouw in overleg met de huurder is verlaagd. In plaats van een jaarlijks dalende huur is daar nu een jaarlijks stijgende huur overeengekomen. Over de hele looptijd van het huurcontract blijft de contante waarde van de huuropbrengsten gelijk.

In de onderstaande tabel is aangegeven welk percentage huurverhoging welk deel van de huurders ontving. Gemiddeld steeg de huursom van de wooneenheden door de huurverhoging met 1,21%.

Percentage huurverhoging	Totaal aantal	Procentueel	% Cumulatief
-3,0%	429	5,0%	5,0%
-1,5%	244	2,8%	7,8%
0,0%	600	6,9%	14,7%
Tussen 0,0 en 1,4%	826	9,5%	24,2%
1,4% (inflatie)	4.360	50,3%	74,5%
2,4%	1.746	20,2%	94,7%
2,9%	85	1,0%	95,7%
max 4,4% (IAH afgetopt/bevoren)	61	0,7%	96,4%
4,4% (inkomensafhankelijk)	314	3,6%	100,0%
Totaal aantal	8.665		
Gemiddelde huurverhoging	1,21%		

11.1.2 Opbrengsten servicekosten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	1.209	1.085
Af: vergoedingsderiving	-2	2
Totaal vergoedingen	<u>1.210</u>	<u>1.083</u>

11.1.3 Lasten servicecontracten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servicecontracten	<u>1.162</u>	<u>1.133</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>2018</u>	<u>2017</u>
Belastingen exploitatie	-	2.498
Verzekeringen	-	211
Verhuurderheffing	-	5.025
Toegerekende organisatiekosten	6.792	6.904
Overig	225	105
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>7.017</u>	<u>14.743</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. 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 € 6,8 miljoen. De overige € 0,2 miljoen is een directe doorbelasting en bestaat uit de bijdrage aan de VvE's.

De overige posten zijn in 2018 gepresenteerd onder het kopje "Overige directe operationele exploitatie bezit".

11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Onderhoudslasten (niet Cyclisch)	11.996	12.074
Onderhoudslasten (Cyclisch)	1.062	832
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>13.057</u>	<u>12.906</u>

Aan de onderhoudsactiviteiten worden geen indirecte kosten doorbelast. De doorbelasting van indirecte kosten aan de exploitatie van de vastgoedportefeuille vindt plaats via de rubriek lasten verhuur en beheeractiviteiten.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB- vastgoed in exploitatie	12.525	12.583
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	532	323
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>13.057</u>	<u>12.906</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Planmatig onderhoud	6.890	7.286
Mutatieonderhoud	4.626	4.207
Klachtenonderhoud	1.008	1.089
Totaal onderhoudslasten DAEB	<u>12.525</u>	<u>12.583</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Planmatig onderhoud	27	6
Mutatieonderhoud	383	212
Klachtenonderhoud	122	105
Totaal onderhoudslasten Niet-DAEB	<u>532</u>	<u>323</u>

11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Verhuurderheffing	5.785	-
Belastingen exploitatie	2.531	-
Saneringsheffing	549	-
Verzekeringen	214	-
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	51	-
Contributie Aedes	56	-
Dotatie dubieuze overige debiteuren (proceskosten)	96	16
Juridische kosten	47	91
Beheerovereenkomst met Leystromen	368	368
Overige directe kosten	90	94
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>9.787</u>	<u>568</u>

De eerste zes posten waren in 2017 gepresenteerd onder het kopje "Lasten verhuur en beheeractiviteiten". De Verhuurderheffing is met € 0,7 miljoen gestegen ten opzichte van vorig jaar en in 2018 is de opgelegde saneringsheffing € 0,6 miljoen (vorig nihil).

De proceskosten zijn hoger dan in 2017 doordat de gemiddelde doorlooptijd van een deurwaarderszaak korter is en Centrada daardoor de verliezen eerder neemt. De afgeboekte dossiers worden wel weer na ongeveer 1,5 jaar ter her-incasso aangeboden om te kijken of er dan alsnog verhaal mogelijk is bij de vertrokken huurder.

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

	2018	2017
Verkoop opbrengst	1.075	1.386
Af: Verkoopkosten	1	22
Af: toegerekende organisatiekosten	12	12
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	948	1.092
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>114</u>	<u>259</u>

De opbrengst verkoop betreft 8 verkochte woningen (2017: 11 woningen). Dit zijn 8 DAEB-eenheden. De gemiddelde verkoopopbrengst per woning is € 134.000 (2017: € 126.000).

11.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-5.429	-5.984
Terugname waardeverminderingen	309	375
Totaal overige veranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-5.120</u>	<u>-5.609</u>

De waardeverminderingen hebben betrekking op de projecten Blokkerhoek-Muiderzand, Rode Klif en Hanzepark. Voor deze projecten zijn in 2018 (aanvullende) realisatiebesluiten genomen.

De terugname van waardeverminderingen komt voort uit de herberekening van marktwaarden van projecten in uitvoering. De projectuitgaven zelf liggen in lijn met de eerder genomen realisatiebesluiten. Dit betreft de projecten Warande, Kempenaar en Kempenaar-Kandelaar.

11.3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	85.556	89.586
Afname marktwaarde	-1.236	-3.450
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>84.320</u>	<u>86.136</u>
	2018	2017
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	6.588	13.627
Afname marktwaarde	-467	-122
Totaal overige waardeveranderingen Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>6.122</u>	<u>13.505</u>

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

11.3.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	244	40
Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-163	-27
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	<u>81</u>	<u>13</u>

11.4 Netto resultaat overige activiteiten

De opbrengsten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Administratievergoeding	282	261
Vrijval bijdrage gemeente van complex Hanzeborg	54	53
Overige baten	101	51
Totale opbrengsten overige activiteiten	<u>437</u>	<u>365</u>

De kosten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	-	152
Toegerekende organisatiekosten	94	81
Totale kosten overige activiteiten	<u>94</u>	<u>233</u>

De kosten voor de VvE's zijn in 2018 gepresenteerd bij lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

11.5 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bedrijfsgebouw	188	187
Inventaris	52	58
Vervoersmiddelen	3	3
Automatisering	339	327
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>582</u>	<u>575</u>

11.6 Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen voor Centrada betreffen:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Salarissen	3.776	3.632
Inleenkrachten	802	721
Totaal lonen en salarissen	<u>4.578</u>	<u>4.353</u>
Sociale lasten	637	571
Pensioenlasten	567	567
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	<u>1.204</u>	<u>1.138</u>
Totaal personeelskosten	<u>5.782</u>	<u>5.491</u>

Bij Centrada zijn ultimo 2018 88 werknemers in dienst (2017: 88), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2018 76,65 (2017: 75,42). Deze werknemers waren in 2018 allen in Nederland werkzaam (2017: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

Team	2018		2017		
	Mdw	fte	Mdw	fte	
Directie		1	1,00	1	1,00
Bestuurssecretariaat		4	3,50	4	3,50
Business Controlling		2	1,67	2	1,67
Strategie & Communicatie		1	1,00	2	1,50
P&O		2	1,33	2	1,33
Financiën & Informatie		14	11,67	13	10,36
Vastgoed		36	30,94	35	30,17
Wonen		28	25,54	29	25,89
Totaal		<u>88</u>	<u>76,65</u>	<u>88</u>	<u>75,42</u>

11.6.1 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 pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- 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/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 116,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017: 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste van 104,2% 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 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2019 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 2018 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2019 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, doordat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2018 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 126%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,79%. De ambitie van het fonds was 1,70%. 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 2017 tot en met 31 juli 2018. Per 1 augustus 2018 heeft overigens wel een loonstijging plaatsgevonden van 3%. Deze loonstijging vormt voor actieve deelnemers de basis voor de toeslagverlening per 1 januari 2020.

11.7 Overige organisatiekosten

	2018	2017
Kosten uit hoofde van treasury	16	2
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	758	723
Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	133	20
Toegerekende organisatiekosten	241	186
Totaal overige organisatiekosten	<u>1.148</u>	<u>931</u>

11.8 Leefbaarheid

	2018	2017
Leefbaarheid (niet cyclisch)	95	128
Leefbaarheid (cyclisch)	141	287
Toegerekende organisatiekosten	658	670
Totaal leefbaarheid	<u>894</u>	<u>1.085</u>
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	811	976
Leefbaarheid Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	83	109
Totaal leefbaarheid	<u>894</u>	<u>1.085</u>

In 2018 is minder aan leefbaarheid uitgegeven, dit is voornamelijk veroorzaakt door een bijdrage van € 150.000 in 2017 ten behoeve van een multifunctionele accommodatie.

Honoraria accountantsorganisatie

	EY Accountants	Deloitte Accountants	Deloitte Belasting	Totaal
Controle jaarrekening 2017	85.769	-	-	85.769
Controle jaarrekening 2018	-	93.600	-	93.600
Fiscale advisering 2017			42.980	42.980
Fiscale advisering 2018	-	-	39.709	39.709
	<u>85.769</u>	<u>93.600</u>	<u>82.689</u>	<u>262.058</u>

De bedragen voor de controle van de jaarrekening zijn toegerekend aan het boekjaar waarop zij betrekking hebben. De bedragen voor fiscale advisering zijn toegerekend aan het jaar waarin de kosten zijn gemaakt. De vermelde bedragen zijn exclusief omzetbelasting.

11.9 Saldo financiële baten en lasten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	84	107
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-12.083	-12.406
- Borgstellingsvergoeding	-53	-51
- Overige rentelasten	-139	-152
	<u>-12.192</u>	<u>-12.502</u>

11.10 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 1 en 2). 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/-baten over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Belastingen	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acute belastingen boekjaar	-6.957	-
Aanpassing mutatie latente belastingen vorig boekjaar	-5.027	1.288
Mutatie latente belastingen	-7.309	-9.545
Totaal	<u>-19.292</u>	<u>-8.257</u>

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,0% (2017: 25,0%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 18,4% (2017: 7,3%). De belastingdruk is extra hoog in 2018, omdat Centrada met terugwerkende kracht de waardedalingen van het vastgoed terugneemt bij een waardestijging vanaf 1 euro, in plaats van daarvoor een drempelwaarde van 10% waardestijging te hanteren zoals verwerkt tot en met de jaarrekening 2017. Deze aanpassing is onderdeel van de post 'aanpassing mutatie latente belastingen vorig boekjaar'.

Het verschil tussen het toepasselijk belastingtarief en het effectieve belastingtarief wordt vrijwel geheel 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.

Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat 2018

Inschatting fiscaal resultaat 2018 voor de jaarrekening 2018

	Commercieel 2018	Afwijkingen 2018	Fiscaal 2018
Huuropbrengsten	-63.038	-	-63.038
Opbrengsten servicecontracten	-1.210	-	-1.210
Lasten servicecontracten	1.162	-	1.162
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.017		7.017
Lasten onderhoudsactiviteiten	13.057	-2.591	10.467
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.787	507	10.294
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	-33.224	-2.084	-35.308
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-1.074	-	-1.074
Toegerekende organisatiekosten	12	-	12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	948	-202	746
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-114	-202	-315
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-85.322	47.038	-38.284
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	-81	81	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-85.403	47.119	-38.284
Opbrengst overige activiteiten	-437	-	-437
Kosten overige activiteiten	94	-	94
Netto resultaat overige activiteiten	-344	-	-344
Overige organisatiekosten	1.148	-	1.148
Leefbaarheid	894	-	894
Vrijval Agio/ disagio op leningen	-	-322	-322
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-84	-	-84
Rentelasten en soortgelijke kosten	12.275	-	12.275
Saldo financiële baten en lasten	12.192	-322	11.870
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-104.851	44.512	-60.339
Mutatie latente belastingen	12.336	-12.336	-
	-92.516	32.176	-60.339
<i>Niet aftrekbare kosten</i>			-18
<i>Saneringsheffing</i>			-549
<i>Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve</i>			315
Fiscale winst			-60.592
Verliesverrekening			32.725
Belastbaar bedrag			-27.867
Vennootschapsbelasting over 2018	6.957		
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-85.559		

Aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat 2017

Fiscaal resultaat 2017 volgens de aangifte 2017

	Commercieel 2017	Afwijkingen 2017	Fiscaal 2017
Huuropbrengsten	-62.235	-	-62.235
Opbrengsten servicecontracten	-1.083	-	-1.083
Lasten servicecontracten	1.133	-	1.133
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14.744	6	14.750
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.906	6.542	19.448
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	568	593	1.161
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	-33.967	7.141	-26.826
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-1.363	-	-1.363
Toegerekende organisatiekosten	12	-	12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.092	-189	903
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-259	-189	-448
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-94.032	2.503	-91.529
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	-13	13	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-94.045	2.516	-91.529
Opbrengst overige activiteiten	-365	-	-365
Kosten overige activiteiten	233	-	233
Netto resultaat overige activiteiten	-132	-	-132
Overige organisatiekosten	931	-	931
Leefbaarheid	1.084	-	1.084
Vrijval Agio/ disagio op leningen	-	-291	-291
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-107	-	-107
Rentelasten en soortgelijke kosten	12.609	-	12.609
Saldo financiële baten en lasten	12.502	-291	12.211
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-113.886	9.177	-104.709
Mutatie latente belastingen	8.257	-8.257	-
	-105.629	920	-104.709
<i>Niet aftrekbare kosten</i>			-17
<i>Saneringsheffing</i>			0
<i>Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve</i>			461
Fiscale winst			-104.266
Verliesverrekening			104.266
Belastbaar bedrag			0
Vennootschapsbelasting over 2017	0		
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-105.629		

Toelichting op de verschillen commercieel fiscaal alsmede de ingenomen standpunten over 2018

Door de invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties per 1 januari 2008 hebben woningcorporaties een fiscale openingsbalans moeten opstellen. Voor fiscale doeleinden worden de bedrijfsmiddelen op de openingsbalans opgenomen voor de waarde in het economische verkeer. De waarde in het economische verkeer kan afwijken van de commerciële waardering van een bedrijfsmiddel. Daarnaast dient het fiscale resultaat in sommige gevallen anders bepaald te worden dan de commerciële winst. Ten aanzien van deze verschillen is hierna een toelichting opgenomen, voor zover de verschillen relevant zijn voor de fiscale positie van 2018.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Centrada maakt voor de onderhoudslasten ook een integrale fiscale beoordeling. Hierbij wordt op basis van de criteria uit de handreiking van de Belastingdienst dd. 1 oktober 2014 beoordeeld of de onderhoudslasten fiscaal ook als onderhoud worden aangemerkt of dat zij fiscaal worden geactiveerd. Deze beoordeling wordt integraal gemaakt voor alle onderhoudsactiviteiten, zowel planmatig als niet-planmatig.

De beoordeling is van jaar tot jaar consistent. De bedragen kunnen van jaar tot jaar verschillen, afhankelijk van de aard van de uitgevoerde werkzaamheden.

Een deel van de onderhoudsactiviteiten kan via de fiscale onderhoudsvoorziening worden afgerekend. Omdat er in de corporatiesector grote onduidelijkheid heerst over de uitgangspunten die voor de fiscale onderhoudsvoorziening door de Belastingdienst worden geaccepteerd, heeft Centrada voornamelijk in 2018 afgezien van dotaties aan of onttrekkingen uit de fiscale onderhoudsvoorziening.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Fiscaal gelden andere afschrijvingsregels dan commercieel. Dit veroorzaakt een verschil in het resultaat.

- Op materiële vaste activa in exploitatie mag afgeschreven worden tot de bodemwaarde, zijnde 100% van de WOZ-waarde;
- Op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie mag afgeschreven worden tot de bodemwaarde, zijnde 50% van de WOZ-waarde. Vanaf 2019 wordt dit 100% van de WOZ-waarde;
- Ten aanzien van de overige bedrijfsmiddelen mag fiscaal worden afgeschreven met een maximaal afschrijvingspercentage van 20% per jaar. Bij de afschrijving moet rekening worden gehouden met de restwaarde van het bedrijfsmiddel aan het einde van de levensduur.

Centrada schrijft jaarlijks 2,0% af op huurwoningen en 3,3% op bedrijfsmatig onroerend goed en parkeervoorzieningen. Op kantoorpanden in eigen gebruik wordt ook afgeschreven. Centrada houdt hierbij rekening met een restwaarde van 10% van de investering. In totaal verwacht Centrada in 2018 fiscaal € 506.569 te kunnen afschrijven op huurwoningen, bedrijfsmatig onroerend goed en op kantoorpanden in eigen gebruik. Bij de aangifte VPB 2018 zal nader worden onderzocht of deze schatting juist is, omdat op dat moment meer duidelijkheid bestaat omtrent de in aanmerking te nemen bodemwaarde.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Centrada waardeert haar woningbezit fiscaal op 'kostprijs minus afschrijving', rekening houdend met duurzame waardeverminderingen op basis van een daling van de WOZ-waarde. Hierbij hanteert Centrada voor de afwaardering een drempel van 10%. Als de waardevermindering meer is dan 10% van de WOZ-waarde per 1 januari 2008, wordt de waardevermindering als duurzaam beschouwd. Terugnages op eerdere waardeverminderingen worden bij elke waardestijging genomen totdat de waarde op de fiscale openingsbalans weer is bereikt.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille en bestaand bezit

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

Vrijval (dis)agio op leningen

De fiscale waardering van de leningportefeuille wijkt af van de commerciële waardering. Fiscaal is de leningportefeuille op 1 januari 2008 conform VSO2 gewaardeerd tegen marktwaarde, terwijl commercieel op nominale waarde is gewaardeerd. De fiscale rentelasten zijn als gevolg hiervan in 2018 € 321.565 lager dan de commerciële rentelasten.

In de jaarrekening wordt voor dit verschil in waardering een latentie gevormd. Wij verwijzen hiervoor naar hoofdstuk 8.

Onrendabele top

Een afwaardering tot beleidswaarde mag niet ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht. Met een beroep op artikel 3.29c wet IB heeft Centrada in eerdere jaren nieuwbouwwoningen wel afgewaardeerd tot de marktwaarde in verhuurde staat.

Dit standpunt is door de Belastingdienst niet overgenomen in de aanslag VPB 2014. Hiertegen loopt een bezwaar.

Voor de fiscale positie in de jaarrekening zijn er geen afwaarderingen ten laste van het resultaat over 2018 gebracht. Dit uitgangspunt zal bij de aangifte over 2018 opnieuw worden beoordeeld.

Niet aftrekbare kosten

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

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

Hiervoor is op basis van de ervaring uit eerdere jaren een stelpost opgenomen van 0,4% van de personeelskosten. Bij de aangifte 2018 zal de hoogte van dit bedrag definitief worden bepaald.

Er is in 2018 een bedrag van € 549.122 aan saneringssteun betaald. Deze is fiscaal niet aftrekbaar.

Dotatie herinvesteringsreserve

Bij verkopen van materiële vaste activa in exploitatie wordt de gehele boekwinst gedoteerd aan de herinvesteringsreserve (HIR). Aan de wettelijke voorwaarden aangaande het kunnen vormen van een HIR wordt voldaan, en er worden in 2019 voldoende woningen opgeleverd ten aanzien waarvan de HIR kan worden aangewend.

Aangiften voorgaande jaren

Jaar	Belastbare winst * € 1.000 voor verliesverrekening	Status
2008	-/- 2.857	Definitieve aanslag
2009	0	Definitieve aanslag
2010	0	Definitieve aanslag
2011	0	Definitieve aanslag
2012	233	Definitieve aanslag
2013	-/- 142.042	Bezwaar
2014	-/- 13.864	Bezwaar
2015	5.674	Aangifte ingediend
2016	15.865	Aangifte ingediend
2017	104.266	Aangifte ingediend
2018	60.590	Fiscale positie

12 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

12.1 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 2018, Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Centrada is € 156.000 (2017: € 151.000). 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.

	Mevr. Martine Visser Directeur-bestuurder	
Functie	2018	2017
Duur dienstverband in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	1	1
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
Echte of fictieve dienstbetrekking?	Echte	Echte
Bezoldiging		
Beloning	118.841	119.937
Beloningen betaalbaar op termijn	19.870	19.489
Totaal bezoldiging	138.711	139.426
Individueel WNT-maximum bezoldiging	156.000	151.000
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 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.500	9.320	9.395	9.389	9.231
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Subtotaal	13.500	9.320	9.395	9.389	9.231
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
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 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	-	-	-	-	-
Totale bezoldiging 2017	11.420	8.061	8.208	8.088	7.945
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.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

13 Splitsing DAEB en Niet-DAEB

Voorafgaand aan het scheidingsvoorstel DAEB / Niet-DAEB had Centrada de garages/parkeergelegenen, het kantoorpand en 26 eenheden als Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie gekwalificeerd. Al het overige bezit was DAEB-vastgoed in exploitatie. Het scheidingsvoorstel DAEB / Niet-DAEB is vervolgens ingediend en door de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties goedgekeurd en bevat onder andere de volgende uitgangspunten:

- gekozen voor een administratieve scheiding;
- het inbrengen van een interne lening per 1-1-2017 van € 45 miljoen en € 57 miljoen kapitaal (eigen vermogen) in de Niet-DAEB tak;
- het rentepercentage op de interne lening bedraagt 2,3%;
- per 1-1-2017 worden 816 wooneenheden overgeheveld met een marktwaarde van € 88,2 miljoen van DAEB naar Niet-DAEB;
- de Niet-DAEB tak heeft op 1-1-2017 1.217 eenheden met een marktwaarde van € 97,7 miljoen.

Ultimo 2018 heeft Centrada 9.046 eenheden in exploitatie en die zijn als volgt onder te verdelen;

(Aantallen)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	7.827	836	8.663
MOG	11	-	11
BOG	9	3	12
Intramuraal (Zorg)	10	-	10
Parkeergelegenen	-	350	350
Totaal	7.857	1.189	9.046

De tien intramurale zorgeenheden bestaan uit 327 kamers.

Alle eenheden hebben in het primaire systeem (Empire) een administratief eigenaar meegekregen van DAEB of Niet-DAEB, zodat bij een direct toe te rekenen boeking de opbrengsten of kosten ook aan de juiste categorie wordt gekoppeld. Dit geldt ook voor boekingen op clusterniveau. De opbrengsten en kosten die niet direct zijn toe te kennen, worden verdeeld op basis van de volgende verdeelsleutel: DAEB 89,8% en Niet-DAEB 10,2%. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op een gewogen gemiddelde van het aantal eenheden en wordt jaarlijks opnieuw beoordeeld. De boekingen die betrekking hebben op de winst-en-verliesrekening worden automatisch door het systeem verdeeld. De boekingen voor de balansposten worden tijdens het opstellen van de jaarrekening handmatig volgens dezelfde systematiek verwerkt.

13.1 Balans per 31 december 2018 voor resultaat bestemming DAEB

Actief (x € 1.000)

	<u>2018</u>
Vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	
DAEB vastgoed in exploitatie	925.254
DAEB vastgoed in beheer	12.780
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.451
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.114
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>945.600</u>
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>3.618</u>
Financiële vaste activa	
Deelnemingen	-
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	76.709
Interne lening	41.750
Lening u/g	-
Latente belastingvordering	-
Overige financiële vaste activa	-
Totaal financiële vaste activa	<u>118.459</u>
Som der vaste activa	<u>1.067.676</u>
Vlottende activa	
Vorraden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-
Overige voorraden	22
Totaal voorraden	<u>22</u>
Vorderingen	
Huurdebiteuren	202
Overheid	17
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-
Overige vorderingen	2
Overlopende activa	648
Totaal vorderingen	<u>869</u>
Liquide middelen	<u>24.641</u>
Som der vlottende activa	<u>25.533</u>
Totaal activa	<u>1.093.209</u>

Passief (x € 1.000)

	<u>2018</u>
Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	567.210
Overige reserves	123.276
Resultaat boekjaar	85.559
Totaal eigen vermogen	<u>776.046</u>
Voorzieningen	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.874
Voorziening latente belastingverplichting	11.172
Overige voorzieningen	47
Totaal voorzieningen	<u>14.093</u>
Langlopende schulden	
Schulden aan kredietinstellingen	271.194
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-
Overige schulden	1.382
Totaal langlopende schulden	<u>8.509</u>
Kortlopende schulden	
Schulden aan overheid	14
Schulden aan kredietinstellingen	5.314
Schulden aan leveranciers	1.124
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.530
Schulden ter zake van pensioenen	-
Overlopende passiva	8.004
Totaal kortlopende schulden	<u>21.986</u>
Totaal passiva	<u>1.093.209</u>

13.2 Balans per 31 december voor resultaat bestemming Niet-DAEB

Actief (x € 1.000)

	<u>2018</u>
Vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	114.691
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>114.691</u>
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>411</u>
Financiële vaste activa	
Deelnemingen	-
Lening u/g	-
Latente belastingvordering	-
Overige financiële vaste activa	-
Totaal financiële vaste activa	<u>-</u>
Som der vaste activa	<u>115.102</u>
Vlottende activa	
Voorraden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-
Overige voorraden	3
Totaal voorraden	<u>3</u>
Vorderingen	
Huurdebiteuren	25
Overheid	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-
Overige vorderingen	-
Overlopende activa	67
Totaal vorderingen	<u>92</u>
Liquide middelen	<u>4.369</u>
Som der vlottende activa	<u>4.464</u>
Totaal activa	<u>119.566</u>

Passief (x € 1.000)

	2018
Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	59.795
Overige reserves	8.914
Resultaat boekjaar	8.001
Totaal eigen vermogen	76.709
Vorzieningen	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-
Voorziening latente belastingverplichting	146
Overige voorzieningen	-
Totaal voorzieningen	146
Langlopende schulden	
Schulden aan kredietinstellingen	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-
Overige schulden	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	40.750
Totaal langlopende schulden	40.750
Kortlopende schulden	
Schulden aan overheid	-
Schulden aan kredietinstellingen	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.000
Schulden aan leveranciers	74
Belastingen en premies sociale verzekeringen	731
Schulden ter zake van pensioenen	-
Overlopende passiva	157
Totaal kortlopende schulden	1.961

13.3 Winst-en-verliesrekening DAEB over 2018

(x € 1.000)

	2018
Huuropbrengsten	56.459
Opbrengsten servicecontracten	1.082
Lasten servicecontracten	-1.036
Overheidsbijdragen	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.325
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.521
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.408
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>28.250</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.074
Toegerekende organisatiekosten	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-896
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>168</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.120
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	84.320
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	81
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>79.281</u>
Opbrengst overige activiteiten	326
Kosten overige activiteiten	-84
Netto resultaat overige activiteiten	<u>242</u>
Overige organisatiekosten	-1.031
Kosten omtrent leefbaarheid	-811
Financiële baten en lasten	
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-
Rentebaten Interne lening	983
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	62
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.262
Saldo financiële baten en lasten	<u>-11.216</u>
Resultaat voor belastingen	<u>94.883</u>
Belastingen	-17.324
Resultaat deelnemingen	8.001
Resultaat na belastingen	<u>85.559</u>

13.4 Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2018

(x € 1.000)

	2018
Huuropbrengsten	6.579
Opbrengsten servicecontracten	129
Lasten servicecontracten	-126
Overheidsbijdragen	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-692
Lasten onderhoudsactiviteiten	-537
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-379
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>4.974</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-1
Toegerekende organisatiekosten	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-52
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>-54</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.122
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>6.122</u>
Opbrengst overige activiteiten	111
Kosten overige activiteiten	-10
Netto resultaat overige activiteiten	<u>102</u>
Overige organisatiekosten	-117
Kosten omtrent leefbaarheid	-83
Financiële baten en lasten	
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-
Rentebaten Interne lening	-983
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13
Saldo financiële baten en lasten	<u>-976</u>
Resultaat voor belastingen	<u>9.968</u>
Belastingen	-1.968
Resultaat deelnemingen	-
Resultaat na belastingen	<u>8.001</u>

13.5 Kasstroomoverzicht DAEB over 2018

(Volgens de directe methode)

(bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huurontvangsten	56.849
Vergoedingen	1.089
Overige bedrijfsopbrengsten	232
Ontvangen interest (uit operationele kasstromen)	1.067
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>59.237</u>

Uitgaven:

Erfpacht	-5
Betaling aan werknemers	-5.312
Onderhoudsuitgaven	-10.437
Overige bedrijfsuitgaven	-6.784
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-494
Verhuurderheffing	-4.945
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-142
Betaalde interest	-11.590
Vennootschapbelasting	2.899
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-36.811</u>

Kasstroom uit operationele activiteiten

22.426

Investeringsactiviteiten

Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.206
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>1.206</u>

Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-10.718
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.035
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-73
Investeringskosten overig	-576
Externe kosten bij verkoop	-1
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-14.404</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-13.197</u>

FVA

Ontvangen aflossing interne lening	1.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>1.000</u>

Kasstroom uit (des)investerings

-13.197

Financieringsactiviteiten

Uitgaande

Aflossing geborgde leningen	-4.269
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-4.269</u>

Mutatie geldmiddelen

5.959

Liquide middelen per 1 januari 2018	18.682
Liquide middelen per 31 december 2018	24.641

13.6 Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2018

(Volgens de directe methode)

(bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huurontvangsten	6.582
Vergoedingen	125
Overige bedrijfsopbrengsten	26
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>6.734</u>

Uitgaven:

Erfpacht	
Betaling aan werknemers	-590
Onderhoudsuitgaven	-549
Overige bedrijfsuitgaven	-754
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-55
Verhuurdersheffing	-549
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-6
Betaalde interest	-983
Vennootschapbelasting	322
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-3.165</u>

Kasstroom uit operationele activiteiten

3.569

Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom

Investerings overig	-64
<i>Saldo uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-64</u>

Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA 64

Kasstroom uit (des)investerings

-64

Financieringsactiviteiten

Uitgaande

Aflossing interne leningen	-1.000
----------------------------	--------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

-1.000

Mutatie geldmiddelen

2.505

Liquide middelen per 1 januari 2018	1.864
Liquide middelen per 31 december 2018	4.369

Onder tekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur:

Was getekend: M.K. Visser

Lelystad, 29 april 2019

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Was getekend:

B.J. van Bochove (voorzitter RvC)

P.M. Huisman (vicevoorzitter RvC)

L.M. van der Sluis

J. Krul

E.S. Rijnders

Lelystad, 29 april 2019

14 Overige gegevens

14.1 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.

14.2 Controleverklaring



Deloitte Accountants B.V.
Meander 551
6825 MD Arnhem
Postbus 30265
6803 AG Arnhem
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9777
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting Centrada

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woonstichting Centrada te Lelystad gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Centrada op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, 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:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en 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 (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 11. Hier 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 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer: 24362853. Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

3114610710/2019.065959/EB/1

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 12, 13, 27 en 28. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG EN IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Bestuursverslag
- Verslag van de Raad van Commissarissen
- Overige gegevens
- Kengetallen

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 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 uit 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.

Het bestuur 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.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel

3114610710/2019.065959/EB/2

belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen, of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude 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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- 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.

Arnhem, 29 april 2019

Deloitte Accountants B.V.

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