



**Jaarstukken 2019**

**Bouwen aan de toekomst**

Vastgesteld  
Lelystad, 4 mei 2020

## **Centrada Jaarstukken 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 .....	12
8	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	17
9	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht .....	20
10	Toelichting op de balans.....	21
11	Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	42
12	Bezoldiging van bestuurders en commissarissen .....	53
13	Splitsing DAEB en niet-DAEB .....	54
14	Overige gegevens.....	64

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

# 1 Kengetallen

GEGEVENS WONINGBEZIT	MW 2019	MW 2018	MW 2017	MW 2016
<b>Aantal verhuureenheden (VHE)</b>				
<b>VHE in eigendom</b>				
Zelfstandige woningen in exploitatie	8.652	8.532	8.558	8.521
Onzelfstandige woningen	22	18	18	6
<i>Totaal aantal wooneenheden</i>	<u>8.674</u>	<u>8.550</u>	<u>8.576</u>	<u>8.527</u>
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	350	350	373	374
Winkels/bedrijfspanen (inclusief kantoor, 3x)	14	12	3	3
Woonwagens (onzelfstandig)	8	8	8	8
Maatschappelijk vastgoed	11	11		
Intramuraal/Maatschappelijk vastgoed (*1)	335	327	30	30
<i>Totaal aantal overige eenheden</i>	<u>718</u>	<u>708</u>	<u>414</u>	<u>415</u>
<b>Aantal VHE in eigendom</b>	<b>9.392</b>	<b>9.258</b>	<b>8.990</b>	<b>8.942</b>
<b>VHE in beheer</b>				
Woningen in beheer voor derden	105	105	105	105
Overige eenheden in beheer voor derden	-	-	-	-
<b>Aantal VHE in beheer</b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>105</b>
<b>Aantal VHE in eigendom en beheer</b>	<b>9.497</b>	<b>9.363</b>	<b>9.095</b>	<b>9.047</b>
<b>Mutaties VHE in eigendom</b>				
Oplevering nieuwbouw	122	-	35	-
Terugkoop / Doorverkoop	1	-	39	181
Verkoop	-2	-8	-11	-13
Sloop/herbestemming	-	-41	-21	-
Overige mutaties	13	-	5	4
<b>Saldo mutaties VHE in eigendom</b>	<b>134</b>	<b>-49</b>	<b>47</b>	<b>172</b>
<b>Mutaties VHE in beheer</b>				
In beheer	-	-	-	-
Uit beheer	-	-	-	-180
<b>Saldo mutaties VHE in beheer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-180</b>
<b>Saldo mutaties VHE in eigendom en beheer</b>	<b>134</b>	<b>-49</b>	<b>47</b>	<b>-8</b>
<b>Gewogen wegingsfactor conform SBR Wonen</b>	<b>9.234</b>	<b>9.100</b>		
<b>VERHUUR</b>				
<b>Prijs/kwaliteitsverhouding</b>				
Gemiddeld aantal punten WWS	160	149	157	158
Gemiddelde netto-huurprijs	587	588	568	564
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>				
Goedkoop < € 424,45 (2018 € 417,35 )	322	497	617	616
Betaalbaar € 424,45 tot € 651,04 ( 2018 € 417,35 tot € 640,15)	7.604	7.309	7.017	6.916
Bereikbaar en duur € 651,04 en hoger ( 2018 € 640,15 en hoger)	853	849	950	1.004
<b>Kwaliteit</b>				
Kosten niet-planmatig onderhoud per VHE (*2)	599	675	624	512
Kosten planmatig onderhoud per VHE (*2)	1.768	760	811	629
Totaal lasten onderhoud (x € 1.000)	21.857	13.057	12.906	10.216
<b>Verhuur</b>				
Mutatiegraad woningen	6,35%	6,32%	7,47%	8,00%
Huurachterstand in % jaarhuur	1,00%	1,03%	1,10%	1,53%
Huurderving in % jaarhuur	0,69%	0,46%	0,55%	0,53%

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

(\*2) vanaf 2018 gedeeld door het gewogen wegingsfactor

**KERNCIJFERS PER VERHUUREENHEID (x € 1.000)**

	MW 2019	MW 2018	MW 2017	MW 2016
<b>Balans (3*)</b>				
<i>Activa</i>				
Materiële vaste activa / vastgoedbeleggingen	128.988	116.958	107.827	96.553
Financiële vaste activa	-	-	1.469	2.377
Vlottende activa	605	3.296	2.970	2.445
<i>Passiva</i>				
Eigen vermogen	95.536	85.280	76.806	65.468
Voorzieningen	1.541	1.565	1.880	1.514
Weerstandvermogen	97.077	86.845	78.686	66.983
Langlopende schulden	30.481	30.888	31.840	32.582
<b>Exploitatie (3*)</b>				
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.904	3.651	3.778	3.924
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2	13	29	110
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.369	9.385	10.461	83
Netto resultaat overige activiteiten	46	38	15	56
Overige organisatiekosten	-304	-126	-104	-99
Leefbaarheid	-129	-98	-121	-111
Saldo financiële baten en lasten	-1.269	-1.340	-1.391	-1.394
Exploitatie per woning	12.618	11.522	12.668	2.569
<b>FINANCIERING</b>				
<b>Leningen, lang</b>				
Schuldrestant per vervaldatum 1 januari	276.508	281.549	287.185	273.286
Nieuwe leningen	6.000	-	-	19.000
Aflossingen	-5.314	-5.041	-5.635	-5.101
Schuldrestant per vervaldatum 31 december	277.194	276.508	281.549	287.185
Gemiddeld rente leningen	4,23%	4,33%	4,35%	4,37%
Gemiddelde looptijd leningen	25,42	25,40	26,23	26,98
<b>Financiële kengetallen</b>				
<b>Ratio</b>				
ICR DAEB	0,54	3,11		
ICR niet-DAEB	2,22	4,63		
Solvabiliteit DAEB (beleidswaarde)	49,4%	53,2%		
Solvabiliteit niet-DAEB (beleidswaarde)	47,7%	40,0%		
LTV DAEB (beleidswaarde)	49,3%	44,9%		
LTV niet-DAEB (beleidswaarde)	55,1%	62,8%		
Dekkingsratio DAEB (marktwaarde)	22,4%	25,0%		
Dekkingsratio niet-DAEB (marktwaarde)	32,8%	36,4%		
<b>PERSONEELSBEZETTING</b>				
Aantal fulltime eenheden	79	76	75	69
Werkelijke personeelsbezetting (totaal)	90	88	88	83

(3\*) de posten vanaf 2018 gedeeld door de gewogen wegingsfactor

## 2 Balans per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming)

Actief (x € 1.000)

		<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.040.483	925.254
DAEB vastgoed in beheer		14.249	12.780
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		124.702	114.691
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.451	1.451
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		5.472	6.114
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	10.1	<u>1.186.357</u>	<u>1.060.291</u>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.2	<u>4.718</u>	<u>4.028</u>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvordering	10.3	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Som der vaste activa</b>		<u>1.191.074</u>	<u>1.064.319</u>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		121	-
Overige voorraden		25	25
<b>Totaal voorraden</b>	10.4	<u>146</u>	<u>25</u>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren		227	227
Overheid		-	17
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	-
Overige vorderingen		4	2
Overlopende activa		679	716
<b>Totaal vorderingen</b>	10.5	<u>910</u>	<u>961</u>
<b>Liquide middelen</b>	10.6	<u>4.529</u>	<u>29.010</u>
<b>Som der vlottende activa</b>		<u>5.584</u>	<u>29.996</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>1.196.658</u>	<u>1.094.316</u>

**Passief (x € 1.000)**

		<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
<b>Eigen vermogen</b>			
Herwaarderingsreserve		668.565	567.210
Overige reserves		107.481	123.276
Resultaat boekjaar		106.134	85.559
<b>Totaal eigen vermogen</b>	10.7	<u>882.180</u>	<u>776.046</u>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		4.051	2.874
Voorziening latente belastingverplichting		10.140	11.318
Overige voorzieningen		42	47
<b>Totaal voorzieningen</b>	10.8	<u>14.232</u>	<u>14.239</u>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen		271.592	271.194
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.358	1.382
Overige schulden		8.508	8.509
<b>Totaal langlopende schulden</b>	10.9	<u>281.458</u>	<u>281.084</u>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid		6	14
Schulden aan kredietinstellingen		5.602	5.314
Schulden aan leveranciers		1.848	1.198
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.479	8.261
Schulden ter zake van pensioenen		-	-
Overlopende passiva		7.853	8.160
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	10.10	<u>18.788</u>	<u>22.947</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u>1.196.658</u>	<u>1.094.316</u>

### 3 Winst-en-verliesrekening over 2019

(x € 1.000)

		2019	2018
Huuropbrengsten	11.1.1	64.491	63.038
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	1.191	1.210
Lasten servicecontracten	11.1.3	-1.390	-1.162
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-3.963	-7.017
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-24.117	-13.057
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-9.398	-9.787
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<u>26.815</u>	<u>33.224</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		313	1.074
Toegerekende organisatiekosten		-16	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-278	-948
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	11.2	<u>18</u>	<u>114</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.851	-5.120
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		106.808	90.442
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		23	81
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	11.3	<u>104.980</u>	<u>85.403</u>
Opbrengst overige activiteiten		528	437
Kosten overige activiteiten		-106	-94
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	11.4	<u>422</u>	<u>344</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	11.7	-2.807	-1.148
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	11.8	-1.194	-894
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		141	84
Rentelasten en soortgelijke kosten		-11.857	-12.275
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	11.9	<u>-11.716</u>	<u>-12.192</u>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<u>116.516</u>	<u>104.851</u>
Belastingen	11.10	-10.382	-19.292
Resultaat deelnemingen		-	-
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<u>106.134</u>	<u>85.559</u>



## 4 Kasstroomoverzicht

(volgens de directe methode)

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	64.654	63.432
Vergoedingen	1.197	1.214
Overige bedrijfsopbrengsten	379	258
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	115	84
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>66.345</u>	<u>64.988</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-5	-5
Betalingen aan werknemers	-6.158	-5.902
Onderhoudsuitgaven	-20.721	-10.987
Overige bedrijfsuitgaven	-8.001	-7.541
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-549
Verhuurderheffing	-6.027	-5.495
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-183	-148
Betaalde interest	-11.949	-11.590
Vennootschapbelasting	-16.978	3.221
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-70.021</u>	<u>-38.996</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b><u>-3.675</u></b>	<b><u>25.992</u></b>
<b><u>Investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	314	1.205
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>314</u>	<u>1.205</u>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegeneheden	-17.014	-10.718
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.779	-3.035
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-193	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-130	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-96	-73
Investeringen overig	-1.593	-640
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-21.806</u>	<u>-14.467</u>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-21.492</u>	<u>-13.261</u>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b><u>-21.492</u></b>	<b><u>-13.261</u></b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	6.000	-
<b>Uitgaande</b>		
Aflossing geborgde leningen	-5.314	-4.269
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b><u>686</u></b>	<b><u>-4.269</u></b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-24.481</b>	<b>8.462</b>
Liquide middelen per 1 januari 2019	29.010	20.549
Liquide middelen per 31 december 2019	4.529	29.010

## 5 **Totaalresultaat**

(x € 1.000)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultaat na belastingen	106.134	85.559
Herwaardering materiële vaste activa	-	-
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
<b>Totaalresultaat</b>	<u>106.134</u>	<u>85.559</u>

## **6 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

### **6.1 Algemeen**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden euro's, waarbij de cijfers veelal \* € 1.000 zijn gepresenteerd. In de jaarrekening staan veel tabellen met financiële cijfers. Het betreffen afgeronde cijfers. Het gevolg is, dat optellingen van de gepresenteerde cijfers kunnen afwijken van het weergegeven totaal.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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

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

### **6.2 Activiteiten**

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

Woonstichting Centrada werkt in Lelystad aan betaalbaar wonen en een duurzame kwaliteit in buurten waar mensen zich thuis voelen.

Woonstichting Centrada heeft als doel:

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

### **6.3 Oordelen en schattingen**

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

### 6.3.1 Aanpassing verdeelsleutel indirecte kosten in de winst-en-verliesrekening

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens de functionele indeling. Voor de verdeling van indirecte kosten over activiteiten worden verdeelsleutels toegepast. Er is rekening gehouden met de handleiding "toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019". De toegepaste verdeelsleutel is aangepast ten opzichte van die van 2018. Dit is gedaan om een betere aansluiting te krijgen met de bovengenoemde handleiding. Voor het resultaat heeft deze verschuiving geen consequenties. De aanpassing is prospectief verwerkt in de jaarrekening. De toerekening van indirecte kosten aan activiteiten is als volgt:

	2019	2018
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	39,5%	81,1%
Lasten onderhoudsactiviteiten	24,2%	0,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,1%
Overige organisatiekosten	26,0%	10,9%
Kosten omtrent leefbaarheid	10,2%	7,9%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

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

De in paragraaf 6.3.1 genoemde aanpassing van de verdeling van de indirecte kosten heeft ook effect op de beleidswaarde. Voor de verdeling van de indirecte kosten ten behoeve van de beleidswaarde is rekening gehouden met het Handboek Marktwaardering 2019 en de handleiding "toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019". Op grond hiervan is de toerekening van indirecte kosten aan activiteiten ten behoeve van de beleidswaardeberekening gelijk aan die voor de winst-en-verliesrekening volgens de functionele indeling, met uitzondering van de kosten voor portfoliomanagement en assetmanagement. Die worden in de beleidswaardeberekening toegerekend aan de lasten verhuur en beheeractiviteiten.

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

	2019	2018
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	47,8%	81,1%
Lasten onderhoudsactiviteiten	24,2%	0,0%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0,0%	0,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,1%
Overige organisatiekosten	17,7%	10,9%
Kosten omtrent leefbaarheid	10,2%	7,9%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

Daarnaast is de onderhoudsnorm in 2019 berekend volgens andere uitgangspunten dan in 2018. Vanaf 2019 is rekening gehouden met de verwachte onderhoudsuitgaven voor 10 jaar, zoals die zijn verwerkt in de meerjarenbegroting. Tot en met 2018 werd rekening gehouden met de verwachte onderhoudsuitgaven voor 50 jaar, zoals die zijn verwerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting.

Door de beide aanpassingen daalt het normbedrag voor beheerlasten naar € 986 per kostenfactor (2018: € 1.326). Het normbedrag voor onderhoudslasten stijgt naar € 2.341 per kostenfactor (2018: € 1.657). De beleidswaarde wordt vermeld in de toelichting op de balans. De aanpassing is prospectief verwerkt in de jaarrekening.

### 6.3.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor de fiscale gevolgen van het tijdelijk verschil tussen het resultaat uit verkopen van de vastgoedportefeuille volgens de jaarrekening en volgens de fiscale waarderingsgrondslagen werd tot en met 2018 een voorziening latente belastingverplichtingen gevormd. Deze had volgens de laatste berekening een omvang van € 127.000. Omdat Centrada gebruik maakt van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve, komt dit tijdelijk verschil niet tot afwikkeling. Daarom is deze voorziening in 2019 niet meer opgenomen.

#### **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 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, woningen die in het splitsingsvoorstel als te liberaliseren zijn aangemerkt en commercieel vastgoed.

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

*Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:*

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

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

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

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

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Voor een positief verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen.

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

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (met toepassing van de full-versie van het waarderingshandboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen een acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

### *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 terugkoopprijs (hiervoor is een verplichting opgenomen onder de langlopende schulden).

### **7.1.2 Beleidswaarde**

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Centrada bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de gemeente Lelystad. Centrada hanteert in haar beleid een streefhuur van 75,4% van de maximaal redelijke huur (2018: 77,4%). Dit geldt voor de zelfstandige en onzelfstandige eenheden.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van Centrada en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Centrada hanteert een gemiddelde onderhoudsnorm van € 2.341 per VHE (2018:1.657). De stijging is toegelicht onder 6.3.1 schattingswijzigingen.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Centrada en zoals deze worden opgenomen onder de kop "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de resultatenrekening. Centrada hanteert een norm van € 986 per VHE (2018: 1.326 per VHE), zoals is toegelicht onder 6.3.1. schattingswijzigingen.

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

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

### **7.1.3 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, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het jaar na ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

### **7.3 Financiële vaste activa**

#### **7.3.1 Latente belastingvorderingen**

Voor de waardering van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar paragraaf 7.9.

### **7.4 Voorraden**

#### **7.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt vastgoed opgenomen dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

#### **7.4.2 Overige voorraden**

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

### **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 marktwaarde en de historische kostprijs. Bij de bepaling van de historische kostprijs wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

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



## **7.8 Voorzieningen**

### **7.8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen**

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

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

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 nominale waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

### **7.8.2 Voorziening voor latente belastingverplichtingen**

Voor de waardering van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar paragraaf 7.9.

### **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.

### **7.8.4 Voorziening voor pensioenen**

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

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

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

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

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

Ultimo 2019 (en 2018) 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 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 en de publicatie 'De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties' van 20 december 2019.

Deze latente belastingverplichtingen en -vorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 3,17% voor 2020 en 3,31% voor latere jaren. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Centrada geldende rente op langlopende leningen (4,23%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25% in 2020 en 21,7% in latere jaren).

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.

### **7.13 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.

## **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.

### **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 2019 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. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

### **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 derwing wegens oninbaarheid. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

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

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten, zoals lonen en salarissen van medewerkers die zich direct bezig houden met de verhuur van het vastgoed en van de klantenservice. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.17.

### **8.5 Lasten onderhoudsactiviteiten**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.17.

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

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

### **8.6 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 in paragraaf 8.17.

## **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. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

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.

## **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;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

### **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 (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

### **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 uit verhuur van opstellocaties voor zendmasten en de opbrengsten en kosten van beheer voor derden.

## **8.10 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

Deze worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijvingen van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in paragraaf 8.17.

## **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 in paragraaf 8.17.

## **8.12 Pensioenlasten**

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.17.

### 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 in paragraaf 8.17. 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 de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.17.

### 8.15 Financiële baten en lasten

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

### 8.16 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 de woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met één jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Centrada heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 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

De baten en lasten worden zoveel mogelijk direct aan de activiteiten in de winst-en-verliesrekening toegerekend.

Voor de toerekening van de indirecte kosten wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de lasten verdeeld op basis van een verdeelsleutel op basis van de ingeschatte uren die door de verschillende clusters en stafafdelingen worden gemaakt, die worden gewogen op basis van de salariskosten. De verdeling is als volgt:

	2019	2018
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	39,5%	81,1%
Lasten onderhoudsactiviteiten	24,2%	0,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,1%
Overige organisatiekosten	26,0%	10,9%
Kosten omtrent leefbaarheid	10,2%	7,9%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

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.

## 10 Toelichting op de balans

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

### 10.1 Vastgoedbeleggingen

#### 10.1.1 Vastgoed in exploitatie en in beheer

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB- vastgoed in beheer	Totaal
1 januari 2019				
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
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>925.254</b>	<b>114.691</b>	<b>12.780</b>	<b>1.052.725</b>
Mutaties:				
Investerings - initiële verkrijgingen	317	6	-	322
Investerings - oplevering nieuwbouw	17.847	-	-	17.847
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	2.001	129	-	2.130
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties en overnames	-	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-278	-	-	-278
Effecten vanwege deconsolidaties	-	-	-	-
Subsidies	-	-	-	-
Overboekingen van / naar voorraden	-121	-	-	-121
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-	-	-	-
Overboekingen naar niet-DAEB / DAEB-vastgoed in exploitatie	456	-456	-	-
Aanpassing marktwaarde	95.007	10.331	1.469	106.808
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal mutaties 2019	115.229	10.010	1.469	126.708
31 december 2019				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	451.589	57.525	8.508	517.622
Cumulatieve herwaarderingen	593.395	67.249	5.741	666.385
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-4.501	-73	-	-4.574
<b>Boekwaarde per 31 december 2019</b>	<b>1.040.483</b>	<b>124.702</b>	<b>14.249</b>	<b>1.179.433</b>

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie en in beheer opgenomen herwaarderingen € 666,4 miljoen. Deze heeft voor € 593,4 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed, voor € 67,2 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed en € 5,7 miljoen op het DAEB-vastgoed in beheer. Het DAEB-vastgoed in beheer bestaat uit 105 woningen, waarvan woningcorporatie Leystromen de juridisch eigenaar is.

#### 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 waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RITV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde van woongelegenheden en parkeervoorzieningen is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. 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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Punter EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,84%	7,28%
Punter MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	6,99%	6,37%	7,69%
Galjoen EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,79%	7,25%
Schouw EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,79%	7,06%
Schouw MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	6,72%	7,11%
Kempenaar Grijs EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,92%	6,77%	6,04%	7,13%
Kempenaar Grijs MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	6,48%	7,01%
Kempenaar Rood EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,92%	6,74%	5,79%	6,81%
Kempenaar Rood MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	7,01%	7,62%
Gondel EGW	Uitponden	Uitponden	6,81%	6,72%	5,73%	6,54%
Kempenaar MGW	Uitponden	nvt	6,69%	nvt	5,47%	nvt
Hanzepark MGW	Doorexploiteren	Uitponden	6,69%	6,61%	5,48%	6,88%
Hanzepark EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,49%	6,33%	5,01%	5,57%
Hanzepark MGW	Doorexploiteren	Uitponden	6,69%	6,61%	5,34%	6,88%
Kopenhagenlaan MGW	Uitponden	nvt	6,69%	nvt	5,25%	nvt
Botter EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,78%	6,51%
Botter MGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	7,01%	7,00%	5,97%	7,08%
Schoener EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,91%	6,99%
Schoener MGW	Doorexploiteren	Uitponden	7,01%	7,69%	6,58%	7,10%
Rode Klif MGW	Uitponden	Uitponden	7,12%	7,82%	7,01%	6,74%
Marktstraat MGW	Uitponden	Uitponden	6,69%	7,30%	5,52%	5,44%
Eem, Vecht, Keteldiep	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,49%	6,33%	5,78%	6,77%
Waterwijzer MGW	Uitponden	Uitponden	6,69%	6,61%	5,41%	6,65%
Zuiderstaete MGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,69%	6,61%	5,56%	6,48%
Atol MGW	Doorexploiteren	Uitponden	7,12%	7,13%	6,22%	7,81%
Damrif, Kustrif EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	6,06%	6,77%
Delta, Oostkaap, Kreek EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,92%	6,85%	5,76%	6,79%
Plantage, Hofstede EGW	Doorexploiteren	Uitponden	6,81%	6,85%	6,09%	7,66%
Schor (Atolplaza) MGW	Uitponden	Uitponden	6,69%	6,61%	5,33%	6,46%
Griend EGW	Uitponden	Uitponden	6,81%	6,72%	6,11%	7,33%
Griend MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	7,98%	6,40%
Kamp, Wold EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,86%	7,48%
Kamp MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	6,86%	6,85%
Kamp - Wold MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	7,03%	6,75%
Wold MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	7,11%	6,55%
Wold EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,89%	7,26%
Voorstraat (Brugflat)	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,00%	6,30%	8,86%
Deltawijk EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,95%	7,45%
Rivierenbuurt EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,86%	6,79%
Wittezeestraat, Zeelaan MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	7,12%	7,19%
Zeewijk Noord EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,81%	7,41%	6,06%	7,28%
Zeewijk EGW	Doorexploiteren	Uitponden	6,81%	6,72%	5,95%	7,87%
Purmer e.o. EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,95%	7,39%
Binnendijk, Ringdijk	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	5,97%	7,24%
Harderwijkstraat, Lemmerstraat EGW	Uitponden	Uitponden	6,81%	7,41%	6,65%	6,62%
Vaartweg (Woonwagens)	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,25%	6,41%	8,13%	8,89%
Boterbloemhof, Dotter	Uitponden	Doorexploiteren	6,49%	6,33%	5,06%	5,75%
Haagwinde MGW	Uitponden	nvt	6,69%	nvt	5,85%	nvt
Zilverschoonlaan EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,49%	6,33%	5,07%	5,91%
Agoradek MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,00%	6,43%	7,70%
Meentweg MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	7,49%	6,06%
Schans, Stelling MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,00%	6,30%	7,53%
Stelling MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	7,92%	7,55%
Neringpassage, Neringweg MGW	Doorexploiteren	Uitponden	7,01%	7,00%	5,96%	7,13%
De Promesse, Stationsplein MGW	Uitponden	Uitponden	6,69%	7,30%	5,90%	6,42%
Gordiaan-Zuid MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	6,34%	7,34%
Grietenij MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	7,05%	7,07%
Ravelijn Leyakkers MGW	Uitponden	Uitponden	6,69%	7,30%	5,94%	6,83%
Ravelijn Meijerij MGW	Doorexploiteren	Uitponden	6,69%	6,61%	5,43%	6,29%
Jol EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,88%	6,74%
Jol MGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	7,01%	7,00%	5,82%	6,74%
Galjoen Zuid EGW	Doorexploiteren	Uitponden	6,49%	6,33%	5,44%	6,29%
Galjoen Zuid MGW	Uitponden	Uitponden	6,69%	6,61%	5,58%	6,95%



Complexnaam	Marktwaaarde scenario		Discontovoet		Exit Yield doorexploiteren	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Kempenaar EGW	Uitponden	nvt	6,49%	nvt	5,70%	nvt
Kempenaar MGW	Uitponden	nvt	6,69%	nvt	5,92%	nvt
Tjalk (Buizerd) EGW	Uitponden	Uitponden	6,81%	7,41%	6,08%	6,35%
Tjalk (Buizerd) MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	6,68%	6,84%
Zuiderzeewijk EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,92%	6,85%	6,30%	8,05%
Zuiderzeewijk EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,88%	6,85%	6,32%	8,05%
Zuiderzeewijk MGW 1	Uitponden	Uitponden	7,12%	7,82%	8,25%	10,93%
Zuiderzeewijk MGW	Uitponden	Uitponden	7,12%	7,82%	6,49%	7,63%
Zuiderzeewijk MGW	Doorexploiteren	Uitponden	7,12%	7,82%	6,25%	7,63%
Atol EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,92%	6,85%	6,16%	7,85%
Atol MGW 1	Uitponden	Uitponden	7,12%	7,82%	8,39%	10,50%
Atol kamers	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,88%	7,04%	6,77%	9,89%
Kwelder EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,49%	6,33%	5,74%	6,01%
Kwelder MGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,69%	7,30%	6,85%	7,17%
Kwelder kamers	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,25%	6,41%	8,05%	27,38%
Horst, Wold EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,77%	6,60%
Horst, Wold EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,87%	6,60%
Horst EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,84%	7,18%
Horst MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	6,58%	7,45%
Kamp Havenkom MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	6,70%	7,33%
Kamp Havenkom MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	6,65%	7,33%
Kamp EGW	Uitponden	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	6,18%	7,02%
Kamp Kamers	Doorexploiteren	nvt	6,69%	nvt	6,98%	nvt
Voorstraat MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	6,68%	7,16%
Voorstraat MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	6,59%	7,16%
Waterwijk EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,82%	7,79%
Waterwijk MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	6,76%	7,35%
Merenbuurt EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,81%	6,72%	5,79%	7,01%
Merenbuurt EGW	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,21%	6,72%	7,00%	7,01%
Neringweg (Combinatiegebouw) MGW	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	6,83%	7,29%
Neringweg (Combinatiegebouw) MGW	Doorexploiteren	Uitponden	8,21%	7,69%	8,50%	7,29%
Ravelijn MGW 1	Uitponden	Uitponden	6,84%	7,45%	6,02%	6,35%
Ravelijn MGW 2	Uitponden	Uitponden	7,01%	7,69%	7,07%	6,77%
Punter, Jol, Galjoen GAR	Uitponden	Uitponden	6,62%	6,74%	9,02%	5,63%
Kempenaar PAR	Uitponden	Uitponden	6,62%	6,74%	11,87%	5,86%
Zuiderzeewijk GAR	Uitponden	Uitponden	6,62%	6,74%	12,10%	5,29%
Wold GAR	Uitponden	Uitponden	6,62%	6,74%	11,90%	5,92%
Neringpassage parkeerplaatsen	Uitponden	Uitponden	6,53%	6,65%	0,00%	2,60%
Kamp GAR	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,62%	6,74%	8,07%	7,77%
Meentweg GAR	Uitponden	Uitponden	6,62%	6,74%	0,00%	0,00%
Schouw PAR	Uitponden	Uitponden	6,62%	6,74%	10,65%	5,43%
Schouw N Par	Doorexploiteren	Doorexploiteren	6,62%	6,74%	10,25%	7,21%
Rode Klif PAR/GAR	Uitponden	Uitponden	6,62%	6,69%	0,00%	1,59%

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

Naam waarderingscomplex	Markthuur		Bijzondere omstandigheden		Disconteringsvoet	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Neringweg (Combinatiegebouw) MOG	52.920	51.408	-	-	8,21%	8,02%
Stavorenstraat ZORG	248.700	242.200	-	-	7,21%	6,77%
Merenbuurt MOG	26.280	25.404	-	-	6,21%	6,02%
Ravelijn ZORG	616.000	600.000	-	-	7,21%	7,02%
Rode Klif BOG/MOG	80.640	80.640	-	-	8,46%	8,02%
Rode Klif ZORG	345.700	306.800	-	-	6,71%	6,52%
Jol ZORG	223.900	180.600	-	-	5,96%	5,77%
Overcinge ZORG	100.400	97.800	-	-	6,46%	6,02%
Hanzeborg ZORG	802.200	774.900	-	-	5,71%	5,52%
Hanzeborg BOG	297.755	286.425	-	-	6,21%	6,02%
De Bolder ZORG	341.900	333.000	-	-	6,96%	6,52%
Lubeckstraat ZORG	253.600	247.000	-	-	6,46%	6,02%
Hoek van het IJ / Marderhoek	3.240	-	-	-	6,21%	-

In 2019 (en 2018) heeft de taxateur Juffer Vastgoed de locaties 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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Neringweg (Combinatiegebouw) MOG	100%	100%	3.008	3.212	8,50	8,50
Stavorenstraat ZORG	100%	100%	20.782	19.906	8,50	8,50
Merenbuurt MOG	100%	100%	2.523	2.754	7,00	7,00
Ravelijn ZORG	100%	100%	47.111	45.126	9,00	9,00
Rode Klif BOG/MOG	100%	100%	8.057	6.840	10,00	10,00
Rode Klif ZORG	100%	100%	23.050	20.379	7,50	7,50
Jol ZORG	100%	100%	28.351	27.156	6,00	6,00
Overcinge ZORG	100%	100%	7.848	7.517	7,00	7,00
Hanzeborg ZORG	100%	100%	90.102	86.304	7,50	7,50
Hanzeborg BOG	100%	100%	30.876	29.565	7,50	7,50
De Bolder ZORG	100%	100%	19.365	18.548	8,50	8,50
Lubeckstraat ZORG	100%	100%	22.010	21.083	8,00	8,00
Hoek van het IJ / Marderhoek	100%	-	94	-	7,00	-

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en zorg vastgoed	2019
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG (exclusief BTW)	5,60
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG (inclusief BTW)	6,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZORG (inclusief BTW)	9,00
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG (exclusief BTW)	9,40
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG (inclusief BTW)	11,40
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZORG (inclusief BTW)	11,40
Achterstallig 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 getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de

basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Centrada en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

#### *Complexindeling*

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

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

## Mutatie marktwaarde

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

	DAEB	Niet-DAEB
<b>Marktwaaarde 31-12-2018</b>	<b>938.034</b>	<b>114.691</b>
<i>Voorraadmutaties</i>		
Verkoop	-278	-
Nieuwbouw	18.661	-
Aankoop	297	27
Classificatiewijzigingen	456	-456
Overige mutaties	-986	-
<b>Subtotaal voorraadmutaties</b>	<b>18.149</b>	<b>-429</b>
<i>Methodische wijzigingen handboek en software</i>		
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	26.574	703
Minimale mutatiekans in eindwaarde	121	94
Overige rekenmethodiek woningen	13	-
<b>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</b>	<b>26.708</b>	<b>797</b>
<i>Mutatie objectgegevens</i>		
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	402	-
Contractuur en leegstand	12.113	771
Maximaal redelijke huur	5.407	230
WOZ-waarde	22.826	2.006
Achterstallig onderhoud	214	-
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	93	45
Mutatiekans	-11.547	364
Complexdefinitie en verkooprestricties	1.074	102
<b>Subtotaal mutatie objectgegevens</b>	<b>30.581</b>	<b>3.518</b>
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>		
Markthuur na validatie	-1.302	-241
Disconteringsvoet na validatie	-16.181	-2.585
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>	<b>-17.483</b>	<b>-2.827</b>
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>		
Macro-economische parameters	-7.250	-1.244
Markthuur	11.346	1.159
Markthuurstijging	-459	-12
Leegwaardestijging	-6.379	-622
Splitsings- en verkoopkosten	419	26
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-159	-35
Beheerkosten	-1.074	-164
Belastingen en verzekeringen	5.486	822
Verhuurderheffing	113	11
Disconteringsvoet	56.699	9.010
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>	<b>58.742</b>	<b>8.951</b>
<b>Marktwaaarde 31-12-2019</b>	<b>1.054.732</b>	<b>124.702</b>

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie en in beheer stijgt met € 116,7 miljoen. Dit is grotendeels het gevolg van aanpassingen buiten de invloedssfeer van Centrada. De methodische wijzigingen handboek en software, parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek en parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen laat een stijging zien van € 68,0 miljoen zien. De overige stijging komt vooral door oplevering nieuwbouw (€ 18,7 miljoen) en mutatie WOZ-waarde (€ 22,8 miljoen).

De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie stijgt met € 10,0 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 € 6,9 miljoen. De overige stijging komt vooral door de mutatie WOZ-waarde (€ 2 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 € 1.019,8 miljoen (2018: € 902,4 miljoen) en voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is dat € 118,3 miljoen (2018 € 117,1 miljoen). Alle eenheden zijn collectief verzekerd tegen een premie van € 15 per eenheid (2018: € 10). Met de indexclausule wordt automatisch onderverzekering voorkomen en is er geen sprake van een herbouwwaarde bepaling bij Centrada.

### **Beleidswaarde**

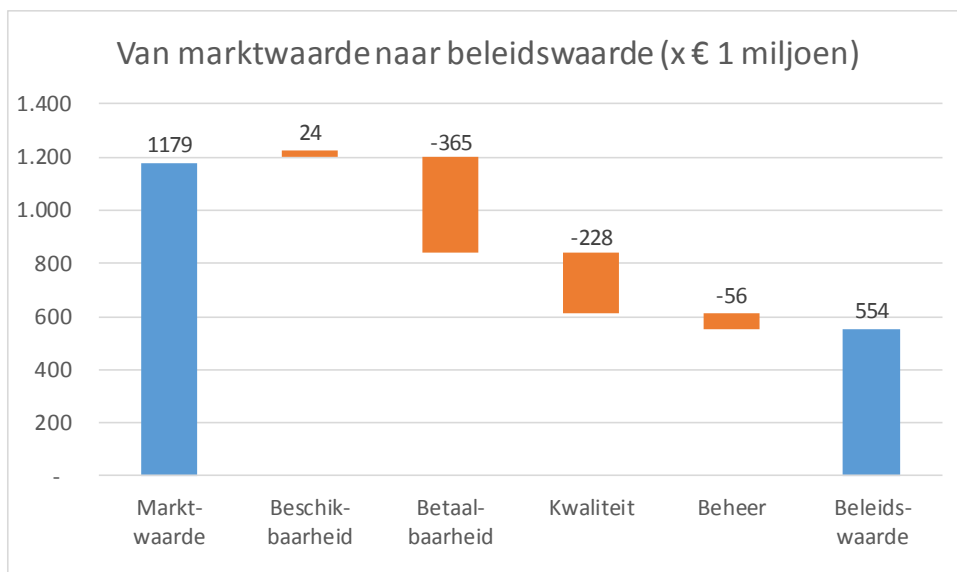
Omdat de doelstelling van Centrada is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst 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 2019 € 479,5 miljoen (2018: € 522,4 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 74,2 miljoen (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
Marktwaarde per 31-12-2019	1.054.732	124.702
Afslag wegens beschikbaarheid	18.588	4.578
Afslag wegens betaalbaarheid	-337.009	-27.624
Afslag wegens kwaliteit	-205.130	-22.428
Afslag wegens beheer	-51.696	-5.072
Beleidswaarde per 31-12-2019	<u>479.485</u>	<u>74.156</u>

#### *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 woonegelegenheden.

Parameter	Gehanteerd in Beleidswaarde	Mogelijke afwijking	Effect op Beleidswaarde
Streefhuur	Conform beleid	+ € 25	+ 32,9 miljoen
Beheernorm	Conform beleid	+ € 100	- € 23,1 miljoen
Onderhoudsnorm	Conform beleid	+ € 100	- € 23,3 miljoen
Disconteringsvoet	Conform handboek 2019	+ 0,5%	- € 41,7 miljoen

De beleidswaarde is 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>2019</u>	<u>2018</u>
Verkrijgingsprijzen	1.856	1.856
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-404	-649
Boekwaarde per 1 januari	1.451	1.207
Mutaties:		
Terugkoop verplichting VoV	-121	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	120	244
	-0	244
Verkrijgingsprijzen	1.735	1.856
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-284	-404
Boekwaarde per 31 december	<u>1.451</u>	<u>1.451</u>

In 2019 zijn er geen woningen verkocht conform Verkocht onder Voorwaarden. Wel is één woning in juli 2019 teruggekocht en in de verhuurexploitatie genomen. De WOZ-waarde van het bezit verkocht onder voorwaarden (11 eenheden) bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2019 € 1,9 miljoen (2018 € 1,9 miljoen voor 12 eenheden).

### 10.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Verkrijgingsprijzen	14.005	2.624
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.891	-2.624
Boekwaarde per 1 januari	6.114	-
Herclassificatie verkrijgingsprijzen ultimo 2018	-809	-
Herclassificatie waardeverminderingen ultimo 2018	809	-
Boekwaarde per 1 januari	6.114	-
Mutaties:		
Investerings	20.004	13.218
Desinvesterings	-	-
Naar DAEB vastgoed in exploitatie	-26.989	-1.837
Vrijval waardeveranderingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	7.129	-
Waardeveranderingen	-786	-5.266
Saldo	-642	6.115
Verkrijgingsprijzen	6.211	14.005
Cumulatieve waardeverminderingen	-739	-7.891
Boekwaarde per 31 december	<u>5.472</u>	<u>6.114</u>

De mutaties in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het bovenstaande schema samengevat. Het vastgoed in ontwikkeling betreft ultimo 2019 de volgende projecten:

- Nieuwbouw De Veste 30 eengezinswoningen (in uitvoering);
- Nieuwbouw Waterfront 17 eengezinswoningen (in uitvoering);
- Nieuwbouw Blokkerhoek en Muiderzand 42 meergezinswoningen (in voorbereiding);
- Nieuwbouw Waddenlaan 45 meergezinswoningen (in voorbereiding);
- Nieuwbouw Hanzeborg uitbreiding 36 meergezinswoningen (in ontwikkeling);
- Nieuwbouw Kustrif-Zandbank 33 eengezinswoningen (in ontwikkeling);
- Nieuwbouw Warande Olmenkwartier 20 eengezinswoningen (in ontwikkeling);
- Nieuwbouw Wonen op Maat 152 meergezinswoningen (in ontwikkeling).

De herclassificatie is een correctie op de eindstand verkrijgingsprijzen en cumulatieve waardeverminderingen ultimo 2018.

## 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>2019</u>	<u>2018</u>
Verkrijgingsprijzen	7.674	7.311
Cumulatieve afschrijvingen	-3.646	-3.722
Boekwaarde per 1 januari	<u>4.028</u>	<u>3.589</u>
Mutaties:		
Investerings	1.779	1.021
Desinvesterings (Verkrijgingsprijs)	-878	-658
Afschrijvingen	-1.089	-582
Desinvesterings (Afschrijvingen)	878	658
	<u>689</u>	<u>439</u>
Verkrijgingsprijzen	8.575	7.674
Cumulatieve afschrijvingen	-3.858	-3.646
Boekwaarde per 31 december	<u><u>4.718</u></u>	<u><u>4.028</u></u>

De WOZ-waarde van het bedrijfspand op peildatum 1 januari 2019 is € 1,5 miljoen (1 januari 2018: € 1,6 miljoen). De getaxeerde marktwaarde van het bedrijfspand bedraagt ultimo 2019 € 0,2 miljoen. (2018: € 0,2 miljoen).

De boekwaarde van de inventaris in het bedrijfspand is € 0,4 miljoen (2018: € 0,2 miljoen) en de boekwaarde van de software is € 1,6 miljoen (2018: € 1,7 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>2019</u>	<u>2018</u>
Stand 1 januari	-	13.208
Verrekening verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	-	13.208
<i>Totaal latente belastingvorderingen per 31 december</i>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

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

	<b>Balans</b>		<b>W&amp;V</b>	
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	-	-	-	-13.208



## 10.4 Voorraden

### 10.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kostprijs	121	-
Af: voorziening verwachte verliezen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>121</u>	<u>-</u>

Per ultimo 2019 is er 1 woning (2018: nihil) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat deze woning met een boekwaarde van € 121.000 in maart 2020 wordt verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 155.000.

### 10.4.2 Overige voorraden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Overige voorraden	<u>25</u>	<u>25</u>

## 10.5 Vorderingen

### 10.5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Huurdebiteuren + overige vorderingen	647	649
Af: voorziening wegens oninbaarheid	420	422
<i>Totaal huurdebiteuren</i>	<u>227</u>	<u>227</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2019 is 1,00% van de netto jaarhuur (2018: 1,03%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	422	450
Dotatie ten laste van de exploitatie	225	367
Afgeboekte oninbare posten	-227	-396
Boekwaarde per 31 december	<u>420</u>	<u>422</u>

De vorderingen zijn naar verwachting binnen één jaar inbaar.

### 10.5.2 Overheid

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Te vorderen bijdragen gemeente Lelystad	<u>-</u>	<u>17</u>

### 10.5.3 Overige vorderingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Overige	4	2
<i>Totaal overige vorderingen</i>	<u>4</u>	<u>2</u>

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

### 10.5.4 Overlopende activa

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vooruitbetaalde kosten	305	272
Te factureren	128	170
Voorschot honorarium Deurwaarder.com	240	250
Overige	5	24
<i>Totaal overlopende activa</i>	<u>679</u>	<u>716</u>

Onder de overlopende activa heeft € 245.000 een looptijd langer dan één jaar. De post te factureren bestaat uit posten die nog moeten worden gedeclareerd bij de verzekeraar.

### 10.6 Liquide middelen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kas	2	1
Rekening-courant banken	4.525	2.510
Deposito's	1	26.500
Kruisposten	2	-
<i>Totaal liquide middelen</i>	<u>4.529</u>	<u>29.010</u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking. Het saldo is gedaald ten opzichte van 2018. Dit is voornamelijk veroorzaakt door de grote nieuwbouwopgave en de betaling van voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting 2018 en 2019.

### 10.7 Eigen Vermogen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Overige reserves	107.481	123.276
Herwaarderingsreserve	668.565	567.210
Resultaat boekjaar	106.134	85.559
<i>Eigen vermogen</i>	<u>882.180</u>	<u>776.046</u>

#### **Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018**

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 29 april 2019. De vergadering van de Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgelegd conform het daartoe gedane voorstel.

#### **Voorstel resultaatbestemming 2019**

De directie stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2019 geheel toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

## Herwaarderingsreserve

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	DAEB- vastgoed in beheer	Totaal
Boekwaarde per 1-1-2019	503.194	59.744	4.272	567.210
Realisatie uit hoofde van verkoop	-196	-	-	-196
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	92.526	7.831	1.469	101.827
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-283	-14	-	-298
Herclassificaties	333	-333	-	-
Overige mutaties	-	21	-	21
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>595.574</u>	<u>67.249</u>	<u>5.741</u>	<u>668.565</u>

Per 31 december 2019 is in totaal € 668,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2018: € 567,2 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 € 625,8 miljoen (2018: € 463,8 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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand 1 januari	123.276	105.271
Resultaat van het voorgaande jaar	85.559	105.629
Realisatie uit herwaardering	-101.354	-87.624
Stand 31 december	<u>107.481</u>	<u>123.276</u>

## 10.8 Voorzieningen

### 10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand 1 januari	2.874	4.674
Vrijval	-1.165	-
Dotaties	3.128	3.466
Onttrekkingen	-786	-5.266
Saldo	<u>1.177</u>	<u>-1.800</u>
Stand 31 december	<u>4.051</u>	<u>2.874</u>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het gaat om de projecten Waddenlaan 45 meergezinswoningen, Blokkerhoek/Muiderzand 42 meergezinswoningen, Kustrif/Zandbank 33 eengezinswoningen en Warande Olmenkwartier 20 eengezinswoningen. De marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is bepaald op basis van de basisvariant conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

### 10.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	11.318	12.190
Dotaties	-	-
Onttrekkingen	-1.178	-872
Stand 31 december 2018	<u>10.140</u>	<u>11.318</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Latentie MVA kantoorpand	11	24
Latentie leningen disagio	683	695
Latentie voorziening groot onderhoud	9.446	10.471
Latentie verkopen	-	127
	<u>10.140</u>	<u>11.318</u>

	<u>Contante waarde</u>	<u>Nominale waarde</u>
Latentie MVA kantoorpand	11	11
Latentie leningen disagio	683	927
Latentie voorziening groot onderhoud	9.446	11.173
Stand per 31 december 2019	<u>10.140</u>	<u>12.112</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 (4,23%) gecorrigeerd met het effect van

het tarief voor de vennootschapsbelasting. Hierbij is rekening gehouden met de wijzigende tarieven die aflopen van 25% (2020) naar 21,7% (2021 en verder).

#### *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 6 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 vijftien jaar.

Eind 2016 heeft de Belastingdienst de eerder gemaakte afspraken over de fiscale onderhoudsvoorziening eenzijdig opgezegd. In een in januari 2020 ondertekende vaststellingsovereenkomst is opgenomen dat de Belastingdienst de opbouwwijze van de fiscale onderhoudsvoorziening tot en met 2018 respecteert en dat Centrada en de Belastingdienst in gesprek gaan over de wijze waarop de voorziening vanaf 2019 wordt berekend. Deze gesprekken zijn nog niet gestart.

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 7,5 jaar.

#### *Vastgoed bestemd voor doorexplotatie*

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

#### *Vastgoed bestemd voor verkoop*

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

#### *Fiscaal afschrijvingspotentieel*

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

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

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	
	31-12-2019	31-12-2018	2019	2018
Overige belastbare tijdelijke verschillen	10.140	11.318	1.178	872

Van de voorziening wordt een bedrag van € 94.277 (2018: € 144.657) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

### 10.8.3 Overige voorzieningen

	2019	2018
Stand 1 januari	47	36
Dotatie	11	14
Onttrekkingen	-17	-3
<i>Totaal overige voorzieningen per 31 december</i>	42	47

De overige voorzieningen betreffen de voorzieningen inventaris 'De Buizerd' en 'Het Rode Klif'. De verwachte looptijd voor 'Het Rode Klif' is 1 jaar en voor 'De Buizerd' 3 jaar.

### 10.9 Langlopende schulden

De mutaties 2019 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen krediet instellingen	0-1 jaar	0- 5 jaar	5-10 jaar	> 10 jaar	Totaal
<i>Stand per 1 januari</i>						
Nominale waarde	330.138	-	38.000	13.044	184.272	235.316
Cumulatieve aflossingen	-53.630	-	-	21.600	20.278	41.878
Schuldrestant per vervaldatum	276.508	-	38.000	13.044	184.272	235.316
Kortlopende schulden	-5.314	-	-	-	-	-
Schuldrestant op balansdatum	271.194	-	38.000	13.044	184.272	235.316
<i>Mutaties</i>						
Opgenomen leningen	6.000	-	-	-	-	-
Geheel afgeloste leningen	-	-	-	-	-	-
Reguliere aflossing	-5.314	-	-	-	-	-
<i>Mutatie vervaldatum</i>	686	-	-	-	-	-
<i>Stand per 31 december</i>						
Nominale waarde	336.138	-	38.000	13.044	184.272	235.316
Cumulatieve aflossingen	-58.944	-	-	21.600	20.278	41.878
Schuldrestant per vervaldatum	277.194	-	38.000	13.044	184.272	235.316
Aflossingsverplichting 2020	-5.602	-	-	-	-	-
Schuldrestant op balansdatum	271.592	-	38.000	13.044	184.272	235.316
<i>percentage</i>						
<= 6	-	-	38.000	13.044	184.272	235.316
> 6	-	-	-	21.600	20.278	41.878
	-	-	38.000	34.644	204.550	277.194

Het schuldrestant op balansdatum is exclusief de aflossingsverplichtingen (kortlopend deel) van de langlopende leningen. De gemiddelde rentevoet van de leningen per balansdatum bedraagt 4,23% (2018: 4,33%).

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
Annuiteit	111,6	18,3	4,91	17,57
Fixe	76,2	13,1	4,62	4,39
Basisrente	83,4	43,6	3,06	43,62
Variabele hoofdsom	6,0	33,9	-0,01	0,01
<b>Totaal</b>	<b>277,2</b>	<b>25,4</b>	<b>4,23</b>	<b>21,70</b>

#### Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2019 € 410,1 miljoen (2018: € 375,2 miljoen). Hierbij zijn de kasstromen van de individuele leningen contant gemaakt tegen de IRS-curve van 31 december 2019. 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

	2019	2018
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.311	1.311
Waardevermeerderingen/verminderingen	71	-92
Boekwaarde per 1 januari	1.382	1.219
Mutaties:		
Verkochte woningen	-	-
Teruggekochte woningen	-118	-
Opwaarderingen	94	163
Afwaarderingen	-	-
	-23	163
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.193	1.311
Waardevermeerderingen/verminderingen	165	71
Boekwaarde per 31 december	<b>1.358</b>	<b>1.382</b>

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

	2019	2018
Waarborgsommen	0	1
Terugkoopverplichting "Leystromen"	8.508	8.508
Saldo ultimo boekjaar	<b>8.508</b>	<b>8.509</b>

De terugkoopverplichting Leystromen is gebaseerd op een vaste prijsafspraken. 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>2019</u>	<u>2018</u>
Schulden aan gemeente	6	14

### Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Schulden aan kredietinstellingen	5.602	5.314

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden.

### Schulden aan leveranciers

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Schulden aan leveranciers	1.848	1.198

De schulden aan leveranciers is ten opzichte van 2018 gestegen, voornamelijk door de toename van de kosten voor planmatig onderhoud.

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Omzetbelasting	1.940	1.304
Vennootschapsbelasting	1.539	6.957
Loonheffingen	-	-
Sociale premies	-	-
<i>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</i>	<u>3.479</u>	<u>8.261</u>

De posten loonheffingen en sociale premies zijn nihil, omdat de heffingen en premies van december 2019 voor 31 december 2019 zijn betaald.

### Schulden ter zake van pensioenen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pensioenpremies	-	-

Het saldo is nihil, omdat de premie over december 2019 voor 31 december 2019 is betaald.

### Overlopende passiva

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Niet vervallen rente geldleningen	5.572	5.715
Nog te ontvangen facturen	478	700
Vooruitontvangen huren	1.127	1.083
Vooruitontvangen bijdrage exploitatie	502	531
Nog te betalen afrekeningen servicekosten	47	-
Reservering vakantiedagen en overuren	116	131
Overig	11	-
<i>Totaal overlopende passiva</i>	<u>7.853</u>	<u>8.160</u>



De vooruit ontvangen bijdrage exploitatie kan worden gesplitst in een looptijd tot en met één jaar (€ 31.384) en langer dan één jaar (€ 470.876).

## 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 niet toegestaan.

### Renterisico

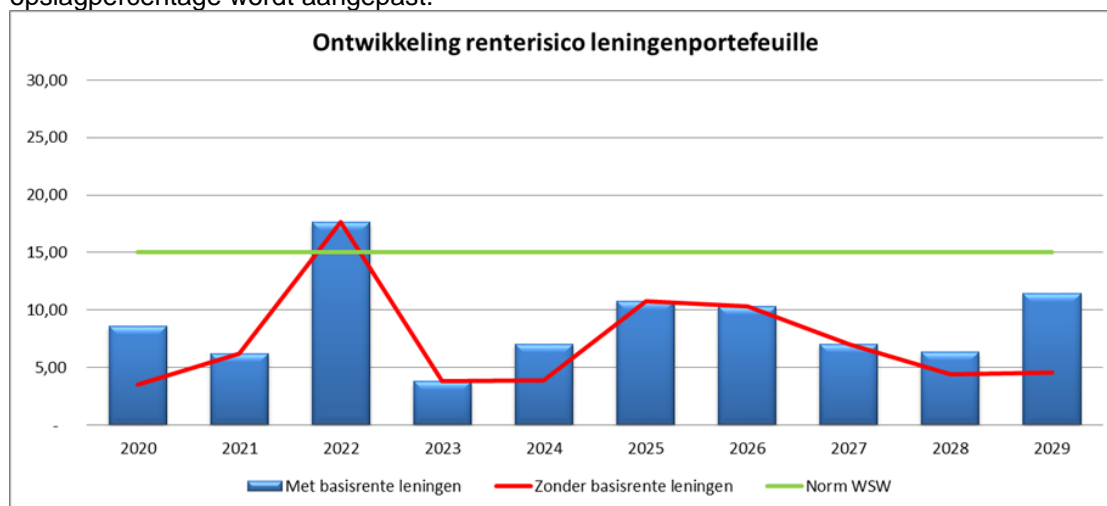
Centrada loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

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.

#### Risicospreiding

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

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



### 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.

### 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.

### **Prijsrisico**

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 (2019 en 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 2019 heeft Centrada een aangegane obligoverplichting van € 10,7 miljoen (2018: € 10,6 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 2020-2024 aangegeven dat er geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in 2019. Voor de jaren 2020 tot en met 2024 moet rekening gehouden worden met een heffing van 1% van de totale jaarlijkse huursom van de woongelegenheden 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:

- 2020:	€ 633.000
- 2021:	€ 671.000
- 2022:	€ 699.000
- 2023:	€ 722.000
- 2024:	€ 741.000

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

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en planmatig onderhoud tot een bedrag van € 10.194.000 aangegaan ten behoeve van vastgoed in exploitatie. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling binnen 1 jaar na balansdatum.

## **10.13 Gebeurtenissen na balansdatum**

In februari 2020 werd duidelijk dat Nederland was getroffen door een uitbraak van het Corona-virus (COVID-19). In maart 2020 kondigde de overheid ingrijpende maatregelen af om de verspreiding van het virus te vertragen. De gevolgen voor het openbare leven zijn groot. In verband met de uitbraak van COVID-19 heeft Centrada voorzorgsmaatregelen en regels opgesteld en ingevoerd op basis van de aanbevelingen van de overheid.

Centrada heeft veel waardering voor de manier waarop medewerkers de afgekondigde maatregelen implementeren en de manier van werken veranderen. Digitaal werken is de standaard geworden. Voor medewerkers die vaak direct in contact staan met huurders is er veel veranderd. Huurmutaties en mutatie-onderhoud vinden wel doorgang, maar met aangepaste werkafspraken. Voor reparaties geldt dat die alleen worden uitgevoerd als ze noodzakelijk zijn voor een veilig, wind- en waterdicht huis. Ook reparaties gericht op warmtelevering en ontstoppingen vallen hieronder. Lopende reparaties die hier niet onder vallen worden in ieder geval wel afgerond, maar nieuwe niet urgente reparaties worden uitgesteld. Projecten voor planmatig onderhoud en nieuwbouwprojecten zijn vooralsnog niet vertraagd. Voor de verplichtingen inzake planmatig onderhoud voor het boekjaar 2021 zijn nog geen verplichtingen aangegaan en daardoor kan er getemporeerd worden in de uitgaande kasstroom indien nodig.

De huuropbrengsten worden door Corona niet materieel geraakt, maar het betalingsrisico neemt wel significant toe. Centrada zal doen wat nodig is om de gevolgen van Corona voor haar huurders te beperken. Mogelijk leidt dit tot een tijdelijke toename van de oninbare vorderingen en daardoor een afname van de liquiditeit, die nu nog niet valt te kwantificeren. Op basis van de meerjarenbegroting 2020 – 2029 zijn een viertal mogelijke scenario's doorgerekend. Uit de meest realistische scenario's blijkt dat Centrada naar verwachting blijft voldoen aan de ratio's van het gezamenlijke beoordelingskader. De continuïteit van Centrada komt hierdoor niet in het geding.

Centrada blijft de situatie volgen en neemt maatregelen in lijn met de maatregelen en kaders van de overheid.

De gevolgen van de uitbraak van het coronavirus aangemerkt zijn als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum. De gevolgen van de uitbraak van het coronavirus zijn derhalve niet in de jaarrekening over kalenderjaar 2019 verwerkt.

## 11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	57.888	56.389
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	408	400
	<u>58.296</u>	<u>56.790</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	432	284
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-14	49
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>57.877</u>	<u>56.457</u>
Huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	6.349	6.308
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	292	297
	<u>6.641</u>	<u>6.604</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	27	23
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	-
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>6.613</u>	<u>6.581</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>64.491</u>	<u>63.038</u>

#### 11.1.1 Huuropbrengsten

Het saldo huuropbrengsten is met € 1,5 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. De in 2019 opgeleverde nieuwbouwwoningen leiden tot een stijging van € 0,5 miljoen. Het restant van de stijging van de huurbaten is het gevolg van de reguliere huurverhoging en huurharmonisaties.

#### 11.1.2 Opbrengsten servicekosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	1.207	1.209
Af: vergoedingsderiving	16	-2
Totaal vergoedingen	<u>1.191</u>	<u>1.210</u>

#### 11.1.3 Lasten servicecontracten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>1.390</u>	<u>1.162</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor overige goederen, leveringen en diensten zijn gebaseerd op de werkelijke kosten. Zij worden indien noodzakelijk jaarlijks aangepast. Voor een deel van de kosten vindt een jaarlijkse afrekening plaats met de huurders.

#### 11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Toegerekende personeelskosten	2.549	5.090
Toegerekende overige organisatiekosten	704	1.229
Toegerekende afschrijvingen	430	472
Overig	280	225
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>3.963</u>	<u>7.017</u>

Van de indirecte kosten wordt 39,5% (2018: 81,1%) toegerekend aan lasten verhuur en beheeractiviteiten, te weten € 3,7 miljoen (2018: 6,8 miljoen). De post overig ter grootte van € 0,3 miljoen bestaat uit de bijdrage aan de VvE's.

#### 11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Onderhoudslasten (niet Cyclisch)	20.720	11.996
Onderhoudslasten (Cyclisch)	1.136	1.062
Toegerekende personeelskosten	1.564	-
Toegerekende overige organisatiekosten	432	-
Toegerekende afschrijvingen	264	-
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>24.117</u>	<u>13.057</u>

Van de indirecte kosten wordt 24,2% (2018: nihil) verdeeld naar lasten onderhoudsactiviteiten, te weten € 2,3 miljoen (2018: nihil).

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB- vastgoed in exploitatie	22.816	12.525
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	1.301	532
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>24.117</u>	<u>13.057</u>

De kosten zijn als volgt verdeeld:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Planmatig onderhoud	15.795	6.890
Mutatieonderhoud	3.635	4.626
Klachtenonderhoud	1.353	1.008
Toegerekende personeelskosten	1.407	-
Toegerekende overige organisatiekosten	389	-
Toegerekende afschrijvingen	237	-
Totaal onderhoudslasten DAEB	<u>22.816</u>	<u>12.525</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Planmatig onderhoud	530	27
Mutatieonderhoud	362	383
Klachtenonderhoud	182	122
Toegerekende personeelskosten	158	-
Toegerekende overige organisatiekosten	43	-
Toegerekende afschrijvingen	26	-
Totaal onderhoudslasten Niet-DAEB	<u>1.301</u>	<u>532</u>

De onderhoudslasten van 2019 zijn gestegen ten opzichte van 2018. Dit wordt voor € 9,4 miljoen veroorzaakt door gestegen kosten voor planmatig onderhoud. De doorbelasting voor indirecte kosten steeg met € 2,3 miljoen.

#### 11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Verhuurderheffing	5.981	5.785
Belastingen exploitatie	2.496	2.531
Saneringsheffing	-	549
Verzekeringen	324	214
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	-	51
Contributie Aedes	56	56
Dotatie dubieuze overige debiteuren (proceskosten)	53	96
Juridische kosten	56	47
Beheerovereenkomst met Leystromen	368	368
Overige directe kosten	64	90
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>9.398</u>	<u>9.787</u>

De bijdrage autoriteit woningcorporaties wordt vanaf 2019 toegekend aan de overige organisatiekosten.

#### 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.

	2019	2018
Verkoop opbrengst	320	1.075
Af: Verkoopkosten	7	1
Af: toegerekende organisatiekosten	16	12
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	278	948
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>18</u>	<u>114</u>

De opbrengst verkoop betreft 2 verkochte woningen (2018: acht woningen). Dit zijn 2 DAEB-eenheden. De gemiddelde verkoopopbrengst per woning is € 160.000 (2018: € 134.000). Van de indirecte kosten wordt 0,2% (2018: 0,1%) verdeeld naar verkoop vastgoedportefeuille, te weten € 16.000 (2018: € 12.000).

#### 11.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-3.128	-5.429
Terugname waardeverminderingen projecten in ontwikkeling	1.165	309
Terugname waardeverminderingen opgeleverde projecten	112	-
Totaal	<u>-1.851</u>	<u>-5.120</u>

De waardeverminderingen hebben betrekking op de projecten Waddenlaan 45 meergezinswoningen, De Veste 30 eengezinswoningen, Warande Waterfront 17 eengezinswoningen, Kustrif Zandbak 33 eengezinswoningen en Warande Olmenkwartier 20 eengezinswoningen. Hiervoor zijn in 2019 interne realisatiebesluiten genomen en heeft externe communicatie hierover plaatsgevonden. De projecten De Veste en Warande Waterfront zijn al in uitvoering en worden begin 2020 opgeleverd.

De terugname van waardeverminderingen voor projecten in ontwikkeling komt voort uit de herberekening van de marktwaarde van het project Blokkerhoek/Muiderzand 42 meergezinswoningen. De projectuitgaven zelf liggen in lijn met de eerder genomen realisatiebesluiten.

De terugname van waardeverminderingen voor opgeleverde projecten komt voort uit per saldo lagere projectuitgaven dan begroot. In 2019 werden de volgende projecten opgeleverd: Kemperveste (Kempenaar) 24 meergezinswoningen en 7 eengezinswoningen, Haagwinde (Warande) 20 meergezinswoningen, Kandelaar (Kempenaar) 29 meergezinswoningen, Hanzehuys (De Bolder) 42 meergezinswoningen, Het Rode Klif 4 zorgplaatsen en Jol 4 zorgplaatsen.

### 11.3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	96.802	85.556
Afname marktwaarde	-326	-1.236
Totaal	<u>96.476</u>	<u>84.320</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	10.346	6.588
Afname marktwaarde	-14	-467
Totaal	<u>10.331</u>	<u>6.122</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>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	120	244
Afname marktwaarde	-	-
Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-97	-163
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	<u>23</u>	<u>81</u>

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

### 11.4 Netto resultaat overige activiteiten

De opbrengsten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Administratievergoeding	285	282
Vrijval bijdrage gemeente van complex Hanzeborg	55	54
Overige baten	187	101
Totale opbrengsten overige activiteiten	<u>528</u>	<u>437</u>

De kosten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Toegerekende organisatiekosten	106	94
Totale kosten overige activiteiten	<u>106</u>	<u>94</u>

## 11.5 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bedrijfsgebouw	568	188
Inventaris	57	52
Vervoersmiddelen	43	3
Automatisering	423	339
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>1.089</u>	<u>582</u>

In 2019 is € 0,4 miljoen aan inhaalafschrijvingen geboekt voor buiten gebruik gestelde activa.

## 11.6 Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen voor Centrada betreffen:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Salarissen	3.981	3.776
Inleenkrachten	708	802
Totaal lonen en salarissen	<u>4.689</u>	<u>4.578</u>
Sociale lasten	729	637
Pensioenlasten	609	567
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	<u>1.338</u>	<u>1.204</u>
Totaal personeelskosten	<u>6.027</u>	<u>5.782</u>

De vergoeding van de RvC wordt in 2019 gepresenteerd bij de post "overige organisatiekosten".

Bij Centrada zijn ultimo 2019 90 werknemers in dienst (2018: 88), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 79,35 (2018: 76,65). Deze werknemers waren in 2019 allen in Nederland werkzaam (2018: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

Team	2019		2018		
	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		2	1,50	1	1,00
P&O		2	1,56	2	1,33
Financiën & Informatie		14	11,97	14	11,67
Vastgoed		39	33,39	36	30,94
Wonen		26	24,76	28	25,54
Totaal		<u>90</u>	<u>79,35</u>	<u>88</u>	<u>76,65</u>

### 11.6.1 Pensioenlasten

De 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 was in 2019 gelijk aan 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Voor 2020 is de premie verhoogd naar 27% naar aanleiding van een neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018: 115,9%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste van 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 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 2019 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2020 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2019 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 125%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,10%. De ambitie van het fonds was 1,50% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2018 tot en met juli 2019). Voor de actieve deelnemers betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,41%. De ambitie van het fonds was 6,35% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2018 tot en 31 juli 2019).

### 11.7 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Kosten uit hoofde van treasury	16	16
Bestuurs- en toezichtskosten	71	-
Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	114	133
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	46	-
Toegerekende kosten uit hoofde van personeel en organisatie	2.125	758
Toegerekende organisatiekosten	435	241
Totaal overige organisatiekosten	2.807	1.148

Van de indirecte kosten wordt 25,96% (2018: 10,9%) verdeeld naar overige organisatiekosten, te weten € 2,4 miljoen (2018: € 0,9 miljoen).

## Honoraria accountantsorganisatie

### 2019

	Deloitte Accountants	Overig Deloitte netwerk	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening	92.750	-	92.750
Andere controle opdrachten	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	3.636	3.636
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>92.750</u>	<u>3.636</u>	<u>96.386</u>

### 2018

	Deloitte Accountants	Overig Deloitte netwerk	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening	98.270	-	98.270
Andere controle opdrachten	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	32.576(*)	32.576
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>98.270</u>	<u>32.576</u>	<u>130.846</u>

(\*) In de Jaarrekening 2018 was een bedrag van € 39.709 gepresenteerd, dit was inclusief € 7.133 aan facturen van PWC Belastingadviseurs N.V. Dit is in de jaarrekening 2019 aangepast.

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.

### 11.8 Leefbaarheid

	2019	2018
Leefbaarheid (niet cyclisch)	126	95
Leefbaarheid (cyclisch)	120	141
Toegerekende organisatiekosten	949	658
Totaal leefbaarheid	<u>1.194</u>	<u>894</u>
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	1.086	811
Leefbaarheid Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	108	83
Totaal leefbaarheid	<u>1.194</u>	<u>894</u>

Van de indirecte kosten wordt 10,17% (2018: 7,9%) verdeeld naar leefbaarheid, te weten € 0,9 miljoen (2018: € 0,7 miljoen).

### 11.9 Saldo financiële baten en lasten

	2019	2018
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	141	84
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-11.690	-12.083
- Borgstellingsvergoeding	-54	-53
- Overige rentelasten	-113	-139
	<u>-11.716</u>	<u>-12.192</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 een fiscale winstplanning. Eerst bij de afhandeling van de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Centrada heeft overeenstemming met de fiscus over de standpunten in de aangiften tot en met 2018. Deze overeenstemming is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst.

De in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting kunnen achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

<b>Belastingen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Acute belastingen boekjaar	-10.301	-6.957
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-1.259	-
Aanpassing mutatie latente belastingen vorig boekjaar	-	-5.027
Mutatie latente belastingen	1.178	-7.309
<b>Totaal</b>	<b>-10.382</b>	<b>-19.292</b>

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,0% (2018: 25,0%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 8,8% (2018: 18,43%).

Centrada heeft over 2018 en 2019 voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting betaald.

De belangrijkste oorzaak voor het verschil tussen het toepasselijk belastingtarief en het effectieve belastingtarief is het verschil 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 het commercieel en fiscaal resultaat 2019

*Inschatting fiscaal resultaat 2019 voor de jaarrekening 2019*

	Commercieel 2019	Afwijkingen 2019	Fiscaal 2019
Huuropbrengsten	-64.491	-	-64.491
Opbrengsten servicecontracten	-1.191	-	-1.191
Lasten servicecontracten	1.390	-	1.390
Overheidsbijdragen	-	-	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.963	-	3.963
Lasten onderhoudsactiviteiten	24.117	-12.969	11.148
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.398	216	9.613
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>-26.815</b>	<b>-12.753</b>	<b>-39.568</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-313	-	-313
Toegerekende organisatiekosten	16	-	16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	278	-82	196
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-18</b>	<b>-82</b>	<b>-100</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.851	-18.075	-16.224
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-106.808	106.808	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	-23	23	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-104.980</b>	<b>88.756</b>	<b>-16.224</b>
Opbrengst overige activiteiten	-528	-	-528
Kosten overige activiteiten	106	-	106
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-422</b>	<b>-</b>	<b>-422</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>2.807</b>	<b>-</b>	<b>2.807</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>1.194</b>	<b>-</b>	<b>1.194</b>
Vrijval Agio/ disagio op leningen	-	-322	322
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-141	-	-141
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.857	-418	12.275
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>11.716</b>	<b>-740</b>	<b>10.976</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-116.516</b>	<b>75.181</b>	<b>-41.336</b>
Belastingen mutatie latenties	-1.178	1.178	-
Belastingen nagekomen lasten eerdere jaren	1.259	-1.259	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-116.435</b>	<b>75.100</b>	<b>-41.336</b>
Fiscale regelingen:			
<i>Niet aftrekbare kosten</i>			-19
<i>Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve</i>			101
<b>Fiscale winst</b>			<b>-41.253</b>
Verliesverrekening			-
<b>Belastbaar bedrag</b>			<b>-41.253</b>
Vennootschapsbelasting over 2019	10.301		
<b>Netto commercieel resultaat na vpb</b>	<b>-106.134</b>		

## **Toelichting op de verschillen tussen het commercieel en fiscaal resultaat alsmede de ingenomen standpunten over 2019**

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 heeft Centrada hierna een toelichting opgenomen, voor zover de verschillen relevant zijn voor de fiscale positie van 2019.

### *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 d.d. 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. Deze voorziening bestaat niet in het commercieel resultaat.

### *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 100% van de WOZ-waarde. Tot en met 2018 was dit 50% 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.

### *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 lager dan de commerciële rentelasten. In de jaarrekening wordt voor dit verschil in waardering een latentie gevormd. Wij verwijzen hiervoor naar hoofdstuk 8.

#### *Niet aftrekbare kosten*

Een deel van de personeelskosten kan niet ten laste van het fiscaal resultaat worden gebracht. Dit betreft gemengde kosten. Hiervoor is op basis van de ervaring uit eerdere jaren een stelpost opgenomen van 0,4% van de personeelskosten. Bij de aangifte 2019 zal de hoogte van dit bedrag definitief worden bepaald.

Er is in 2019 geen saneringssteun betaald. Deze zou buiten het fiscaal resultaat zijn gebleven.

#### *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. Er worden in 2020 voldoende woningen opgeleverd ten aanzien waarvan de HIR kan worden aangewend.

#### *Aangiften voorgaande jaren*

Jaar	Belastbare winst voor verliesverrekening	Belastbare winst na verliesverrekening	Status
< 2012	-/- 2.625	-/- 2.625	Definitieve aanslag
2013	-/- 141.834	-/- 144.459	Vaststellingsovereenkomst getekend
2014	-/- 7.762	-/- 152.221	Vaststellingsovereenkomst getekend
2015	23.574	-/- 128.647	Vaststellingsovereenkomst getekend
2016	34.239	-/- 94.408	Vaststellingsovereenkomst getekend
2017	61.663	-/- 32.745	Vaststellingsovereenkomst getekend
2018	65.644	32.899	Concept aangifte gereed
2019	41.253	41.253	Fiscale positie

## 12 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

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

De WNT is van toepassing op Centrada. Het voor Centrada toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 162.000 (2018: € 156.000) op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

Naam	Martine Visser	Martine Visser
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder

	2019	2018
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	128.409	118.841
Beloningen betaalbaar op termijn	20.732	19.870
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>149.141</b>	<b>138.711</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	162.000	156.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Naam	B.J. van Bochove	Huisman P.M.	L.M. van der Sluis	J. Krul	E.S. Rijnders
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.000	10.994	11.545	11.007	10.941
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>16.000</b>	<b>10.994</b>	<b>11.545</b>	<b>11.007</b>	<b>10.941</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.300	16.200	16.200	16.200	16.200
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 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	-	-	-	-	-
<b>Totale bezoldiging 2018</b>	<b>13.500</b>	<b>9.320</b>	<b>9.395</b>	<b>9.389</b>	<b>9.231</b>
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.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 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

Ultimo 2019 heeft Centrada 9.171 eenheden in exploitatie. Die zijn als volgt onder te verdelen:

(Aantallen)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	7.955	832	8.787
MOG	11	-	11
BOG	9	5	14
Intramuraal (Zorg)	9		9
Parkeergelegenheden	-	350	350
Totaal	7.984	1.187	9.171

De negen intramurale zorgeenheden bestaan uit 335 kamers. Indien die afzonderlijk als eenheid worden geteld, luidt de specificatie als volgt:

(Aantallen)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	7.955	832	8.787
MOG	11	-	11
BOG	9	5	14
Intramuraal (Zorg)	335		335
Parkeergelegenheden	-	350	350
Totaal	8.310	1.187	9.497

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



**13.1 Balans DAEB per 31 december 2019**  
( voor / na resultaatbestemming)

**Activa (x € 1.000)**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.040.483	925.254
DAEB-vastgoed in beheer	14.249	12.780
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.451	1.451
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.472	6.114
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.061.655</b>	<b>945.600</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.246	3.618
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	88.252	76.709
Vorderingen op groepsmaatschappijen	40.850	41.750
Andere deelnemingen	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-
Leningen u/g	-	-
Overige effecten	-	-
Overige vorderingen	-	-
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>129.102</b>	<b>118.459</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.195.003</b>	<b>1.067.676</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	121	-
Overige voorraden	22	22
<b>Totaal voorraden</b>	<b>143</b>	<b>22</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	205	202
Overheid	-	17
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	4	2
Overlopende activa	624	648
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>832</b>	<b>869</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>125</b>	<b>24.641</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>1.101</b>	<b>25.533</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.196.104</b>	<b>1.093.209</b>

**Passiva (x € 1.000)**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	668.565	567.210
Overige reserves	107.481	123.276
Resultaat boekjaar	106.134	85.559
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>882.180</b>	<b>776.046</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.051	2.874
Voorziening latente belastingverplichting	10.112	11.172
Overige voorzieningen	42	47
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>14.204</b>	<b>14.093</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	271.592	271.194
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
	1.358	1.382
Overige schulden	8.508	8.509
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>281.458</b>	<b>281.085</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	5	14
Schulden aan kredietinstellingen	5.602	5.314
Schulden aan leveranciers	1.719	1.124
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.227	7.530
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva	7.708	8.004
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>18.262</b>	<b>21.986</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.196.104</b>	<b>1.093.209</b>

### 13.2 Balans niet-DAEB per 31 december 2019

(voor / na resultaatbestemming)

Activa (x € 1.000)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	124.702	114.691
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<u>124.702</u>	<u>114.691</u>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>472</u>	<u>411</u>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen	-	-
Lening u/g	-	-
Latente belastingvordering	-	-
Overige financiële vaste activa	-	-
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Som der vaste activa</b>	<u>125.174</u>	<u>115.102</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>Totaal voorraden</b>	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	23	25
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	-	-
Overlopende activa	<u>55</u>	<u>67</u>
<b>Totaal vorderingen</b>	<u>77</u>	<u>92</u>
<b>Liquide middelen</b>	<u>4.403</u>	<u>4.369</u>
<b>Som der vlottende activa</b>	<u>4.483</u>	<u>4.464</u>
<b>Totaal activa</b>	<u>129.657</u>	<u>119.566</u>

**Passiva (x € 1.000)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	67.249	59.744
Overige reserves	9.004	8.965
Resultaat boekjaar	12.000	8.001
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<u>88.252</u>	<u>76.709</u>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
Voorziening latente belastingverplichting	28	146
Overige voorzieningen	-	-
<b>Totaal voorzieningen</b>	<u>28</u>	<u>146</u>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	39.950	40.750
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Overige schulden	-	-
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<u>39.950</u>	<u>40.750</u>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	130	74
Schulden aan groepsmaatschappijen	900	1.000
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	-	-
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen	252	731
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	145	157
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<u>1.427</u>	<u>1.961</u>
<b>Totaal passiva</b>	<u>129.657</u>	<u>119.566</u>

### 13.3 Winst-en-verliesrekening DAEB over 2019

(x € 1.000)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Huuropbrengsten	57.877	56.459
Opbrengsten servicecontracten	1.071	1.082
Lasten servicecontracten	-1.278	-1.036
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.595	-6.325
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.816	-12.521
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.506	-9.408
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>22.754</b>	<b>28.250</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	313	1.074
Toegerekende organisatiekosten	-15	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-278	-896
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>19</b>	<b>168</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.851	-5.120
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	96.476	84.320
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	23	81
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>94.649</b>	<b>79.281</b>
Opbrengst overige activiteiten	440	326
Kosten overige activiteiten	-95	-84
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>344</b>	<b>242</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.527</b>	<b>-1.031</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.086</b>	<b>-811</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Rentebaten Interne lening	960	983
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	117	62
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.835	-12.262
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-10.758</b>	<b>-11.216</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>103.396</b>	<b>94.883</b>
Belastingen	-9.262	-17.324
Resultaat deelnemingen	12.000	8.001
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>106.134</b>	<b>85.559</b>

### 13.4 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2019

(x € 1.000)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Huuropbrengsten	6.613	6.579
Opbrengsten servicecontracten	120	129
Lasten servicecontracten	-112	-126
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-368	-692
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.301	-537
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-891	-379
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.061</b>	<b>4.974</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-0	-1
Toegerekende organisatiekosten	-2	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-52
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-2</b>	<b>-54</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.331	6.122
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>10.331</b>	<b>6.122</b>
Opbrengst overige activiteiten	88	111
Kosten overige activiteiten	-11	-10
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>77</b>	<b>102</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-281</b>	<b>-117</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-108</b>	<b>-83</b>
Financiële baten en lasten		
Rentebaten Interne lening	-960	-983
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	21
Rentelasten en soortgelijke kosten	-22	-13
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-958</b>	<b>-976</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>13.121</b>	<b>9.968</b>
Belastingen	-1.121	-1.968
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>12.000</b>	<b>8.001</b>

### 13.5 Kasstroomoverzicht DAEB

(Volgens de directe methode)  
(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	57.880	56.849
Vergoedingen	1.075	1.089
Overheidsontvangsten		
Overige bedrijfsopbrengsten	341	232
Ontvangen interest (uit operationele kasstromen)	1.057	1.067
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>60.353</u>	<u>59.237</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-5	-5
Betaling aan werknemers	-5.541	-5.312
Onderhoudsuitgaven	-19.715	-10.437
Overige bedrijfsuitgaven	-7.200	-6.784
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-494
Verhuurdersheffing / Bijdrage AW	-5.434	-4.945
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-165	-142
Betaalde interest	-11.919	-11.590
Vennootschapbelasting	-15.278	2.899
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-65.257</u>	<u>-36.811</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b><u>-4.905</u></b>	<b><u>22.426</u></b>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>MVA Ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	322	1.206
Externe kosten verkoop bestaand bezit	-8	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>314</u>	<u>1.206</u>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-17.014	-10.718
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.650	-3.035
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-643	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-130	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-96	-73
Investeringen overig	-1.433	-576
Externe kosten bij verkoop	-	-1
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-21.967</u>	<u>-14.404</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-21.653</u>	<u>-13.197</u>
<b>FVA</b>		
Ontvangen aflossing interne lening	900	1.000
Ontvangen dividend	456	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>1.356</u>	<u>1.000</u>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b><u>-20.297</u></b>	<b><u>-12.197</u></b>
<b><u>Kasstroom financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw door WSW geborgde leningen	6.000	-
<b>Uitgaande</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.314	-4.269
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b><u>686</u></b>	<b><u>-4.269</u></b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		
Liquide middelen per 1 januari 2019	24.641	18.682
Liquide middelen per 31 december 2019	125	24.641

### 13.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB

(Volgens de directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	6.774	6.582
Vergoedingen	122	125
Overige bedrijfsopbrengsten	38	26
Rente-inkomsten	19	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>6.953</u>	<u>6.734</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Betaling aan werknemers	-617	-590
Onderhoudsuitgaven	-1.005	-549
Overige bedrijfsuitgaven	-801	-754
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-55
Verhuurdersheffing / Bijdrage AW	-593	-549
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-18	-6
Betaalde interest	-990	-983
Vennootschapsbelasting	-1.700	322
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-5.724</u>	<u>-3.165</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b><u>1.229</u></b>	<b><u>3.569</u></b>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>MVA Ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	456	-
<i>Saldo ingaande kasstroom MVA</i>	<u>456</u>	<u>-</u>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-129	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-6	-
Investeringen overig	-159	-64
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-294</u>	<u>-64</u>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b><u>162</u></b>	<b><u>-64</u></b>
<b><u>Kasstroom financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Uitgaande</b>		
Aflossing interne lening	-900	-1.000
Betaald dividend	-456	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b><u>-1.356</u></b>	<b><u>-1.000</u></b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>35</b>	<b>2.505</b>
Liquide middelen per 1 januari 2019	4.369	1.864
Liquide middelen per 31 december 2019	4.403	4.369



**Ondertekening van de jaarrekening**

**Opmaken van de jaarrekening**

Bestuur:

Was getekend: M.K. Visser

Lelystad, 4 mei 2020

**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, 4 mei 2020

## **14 Overige gegevens**

### **14.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### **14.2 Statutaire resultaatbestemming**

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

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting Centrada

### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woonstichting Centrada te Lelystad gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Centrada op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019.
2. De winst-en-verliesrekening over 2019.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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, 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 impact van COVID-19

Het coronavirus heeft ook invloed op Woonstichting Centrada. In de toelichting op pagina 40 en 41 in de jaarrekening heeft het bestuur de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geven zij aan dat het op dit moment voor hen niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het Corona-virus is op de financiële prestaties en gezondheid van Woonstichting Centrada.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **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 12 en 13. 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 2019) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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 OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE**

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

- Het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag.
- Het 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 36 en 36a 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 artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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.

20050080A5/BTB/3

- 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.

Zwolle, 4 mei 2020

Deloitte Accountants B.V.

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