



**Jaarstukken 2020**

**Samen verschil maken**

## **Centrada Jaarstukken 2020**

## ***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.....               | 18 |
| 9  | Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....    | 21 |
| 10 | Toelichting op de balans.....                                     | 22 |
| 11 | Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....                  | 43 |
| 12 | Bezoldiging van bestuurders en commissarissen .....               | 54 |
| 13 | Splitsing DAEB en niet-DAEB .....                                 | 55 |
| 14 | Overige gegevens.....   | 65 |

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

# 1 Kengetallen

| GEGEVENS WONINGBEZIT   | MW<br>2020   | MW<br>2019   | MW<br>2018   | MW<br>2017   |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Aantal verhuureenheden (VHE)</b>                            |              |              |              |              |
| <b>VHE in eigendom</b>   |              |              |              |              |
| Zelfstandige woningen in exploitatie                           | 8.857        | 8.652        | 8.532        | 8.558        |
| Onzelfstandige woningen  | 22           | 22           | 18           | 18           |
| <i>Totaal aantal wooneenheden</i>                              | <u>8.879</u> | <u>8.674</u> | <u>8.550</u> | <u>8.576</u> |
| Garages/parkeerplaatsen/bergingen                              | 360          | 350          | 350          | 373          |
| Winkels/bedrijfspanden (inclusief kantoor, 3x)                 | 14           | 14           | 12           | 3            |
| Woonwagens (onzelfstandig)                                     | 8            | 8            | 8            | 8            |
| Maatschappelijk vastgoed                                       | 11           | 11           | 11           | -            |
| Intramuraal/Maatschappelijk vastgoed (*1)                      | 342          | 335          | 327          | 30           |
| <i>Totaal aantal overige eenheden</i>                          | <u>735</u>   | <u>718</u>   | <u>708</u>   | <u>414</u>   |
| <b>Aantal VHE in eigendom</b>                                  | <b>9.614</b> | <b>9.392</b> | <b>9.258</b> | <b>8.990</b> |
| <b>VHE in beheer</b>   |              |              |              |              |
| Woningen in beheer voor derden                                 | -            | 105          | 105          | 105          |
| Overige eenheden in beheer voor derden                         | -            | -            | -            | -            |
| <b>Aantal VHE in beheer</b>                                    | <b>-</b>     | <b>105</b>   | <b>105</b>   | <b>105</b>   |
| <b>Aantal VHE in eigendom en beheer</b>                        | <b>9.614</b> | <b>9.497</b> | <b>9.363</b> | <b>9.095</b> |
| <b>Mutaties VHE in eigendom</b>                                |              |              |              |              |
| Oplevering nieuwbouw   | 110          | 122          | -            | 35           |
| Terugkoop / Doorverkoop  | -            | 1            | -            | 39           |
| Aankoop  | 110          | -            | -            | -            |
| Verkoop  | -4           | -2           | -8           | -11          |
| Sloop/herbestemming  | -            | -            | -41          | -21          |
| Overige mutaties   | 6            | 13           | -            | 5            |
| <b>Saldo mutaties VHE in eigendom</b>                          | <b>222</b>   | <b>134</b>   | <b>-49</b>   | <b>47</b>    |
| <b>Mutaties VHE in beheer</b>                                  |              |              |              |              |
| In beheer  | -            | -            | -            | -            |
| Uit beheer   | -105         | -            | -            | -            |
| <b>Saldo mutaties VHE in beheer</b>                            | <b>-105</b>  | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>     |
| <b>Saldo mutaties VHE in eigendom en beheer</b>                | <b>117</b>   | <b>134</b>   | <b>-49</b>   | <b>47</b>    |
| <b>Gewogen wegingsfactor conform SBR Wonen</b>                 | <b>9.343</b> | <b>9.234</b> | <b>9.100</b> |              |
| <b>VERHUUR</b>   |              |              |              |              |
| <b>Prijs/kwaliteitsverhouding</b>                              |              |              |              |              |
| Gemiddeld aantal punten WWS                                    | 163          | 160          | 149          | 157          |
| Gemiddelde netto-huurprijs                                     | 604          | 587          | 588          | 568          |
| <b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>                    |              |              |              |              |
| Goedkoop < € 432,52 (2019 € 424,45 )                           | 323          | 322          | 497          | 617          |
| Betaalbaar € 432,52 tot € 663,41 ( 2019 € 424,45 tot € 651,04) | 7.493        | 7.604        | 7.309        | 7.017        |
| Bereikbaar en duur € 663,41 en hoger ( 2019 € 651,04 en hoger) | 1.063        | 853          | 849          | 950          |
| <b>Kwaliteit</b>   |              |              |              |              |
| Kosten niet-planmatig onderhoud per VHE (*2)                   | 886          | 599          | 675          | 624          |
| Kosten planmatig onderhoud per VHE (*2)                        | 717          | 1.768        | 760          | 811          |
| Totaal lasten onderhoud (x € 1.000)                            | 17.113       | 24.117       | 13.057       | 12.906       |
| <b>Verhuur</b>   |              |              |              |              |
| Mutatiegraad woningen  | 6,31%        | 6,35%        | 6,32%        | 7,47%        |
| Huurachterstand in % jaarhuur                                  | 0,58%        | 1,00%        | 1,03%        | 1,10%        |
| Huurderving in % jaarhuur                                      | 0,41%        | 0,69%        | 0,46%        | 0,55%        |

(\*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<br>2020 | MW<br>2019 | MW<br>2018 | MW<br>2017 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| <b>Balans (3*)</b>  |            |            |            |            |
| <i>Activa</i>   |            |            |            |            |
| Materiële vaste activa / vastgoedbeleggingen              | 139.475    | 128.988    | 116.958    | 107.827    |
| Financiële vaste activa                                   | -          | -          | -          | 1.469      |
| Vlottende activa  | 999        | 605        | 3.296      | 2.970      |
| <i>Passiva</i>  |            |            |            |            |
| Eigen vermogen  | 104.208    | 95.536     | 85.280     | 76.806     |
| Voorzieningen   | 1.971      | 1.541      | 1.565      | 1.880      |
| Weerstandsvermogen  | 106.179    | 97.077     | 86.845     | 78.686     |
| Langlopende schulden                                      | 32.164     | 30.481     | 30.888     | 31.840     |
| <b>Exploitatie (3*)</b>                                   |            |            |            |            |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille          | 3.830      | 2.904      | 3.651      | 3.778      |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 13         | 2          | 13         | 29         |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille                  | 8.097      | 11.369     | 9.385      | 10.461     |
| Netto resultaat overige activiteiten                      | 51         | 46         | 38         | 15         |
| Overige organisatiekosten                                 | -349       | -304       | -126       | -104       |
| Leefbaarheid  | -141       | -129       | -98        | -121       |
| Saldo financiële baten en lasten                          | -1.221     | -1.269     | -1.340     | -1.391     |
| Exploitatie per woning                                    | 10.281     | 12.618     | 11.522     | 12.668     |
| <b>FINANCIERING</b>                                       |            |            |            |            |
| <b>Leningen, lang</b>                                     |            |            |            |            |
| Schuldrestant per vervaldatum 1 januari                   | 277.194    | 276.508    | 281.549    | 287.185    |
| Nieuwe leningen   | 33.500     | 6.000      | -          | -          |
| Aflossingen   | -5.602     | -5.314     | -5.041     | -5.635     |
| Schuldrestant per vervaldatum 31 december                 | 305.092    | 277.194    | 276.508    | 281.549    |
| Gemiddeld rente leningen                                  | 3,67%      | 4,23%      | 4,33%      | 4,35%      |
| Gemiddelde looptijd leningen                              | 24,70      | 25,42      | 25,40      | 26,23      |
| <b>Financiële kengetallen</b>                             |            |            |            |            |
| <b>Ratio</b>  |            |            |            |            |
| ICR DAEB  | 2,03       | 0,54       | 3,11       |            |
| ICR niet-DAEB   | 3,06       | 2,22       | 4,63       |            |
| Solvabiliteit DAEB (beleidswaarde)                        | 50,7%      | 49,4%      | 53,2%      |            |
| Solvabiliteit niet-DAEB (beleidswaarde)                   | 51,1%      | 47,7%      | 40,0%      |            |
| LTV DAEB (beleidswaarde)                                  | 51,9%      | 49,3%      | 44,9%      |            |
| LTV niet-DAEB (beleidswaarde)                             | 54,6%      | 55,1%      | 62,8%      |            |
| Dekkingsratio DAEB (marktwaarde)                          | 23,8%      | 22,4%      | 25,0%      |            |
| Dekkingsratio niet-DAEB (marktwaarde)                     | 25,3%      | 32,8%      | 36,4%      |            |
| Onderpandratio (marktwaarde)                              | 41,1%      |            |            |            |
| <b>PERSONEELSBEZETTING</b>                                |            |            |            |            |
| Aantal fulltime eenheden                                  | 90         | 79         | 76         | 75         |
| Werkelijke personeelsbezetting (totaal)                   | 101        | 90         | 88         | 88         |

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

## 2 Balans per 31 december (voor resultaatbestemming)

Activa (x € 1.000)

|   |      | 31-12-2020       | 31-12-2019       |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Vaste activa</b>   |      |                  |                  |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |      |                  |                  |
| DAEB-vastgoed in exploitatie                                |      | 1.153.841        | 1.040.483        |
| DAEB-vastgoed in beheer                                     |      | -                | 14.249           |
| Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                           |      | 121.830          | 124.702          |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 |      | 1.461            | 1.451            |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     |      | 21.518           | 5.472            |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>                           | 10.1 | <u>1.298.650</u> | <u>1.186.357</u> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |      |                  |                  |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 10.2 | <u>4.465</u>     | <u>4.718</u>     |
| <b>Totaal van vaste activa</b>                              |      | <u>1.303.115</u> | <u>1.191.074</u> |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |      |                  |                  |
| <b>Voorraden</b>  |      |                  |                  |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            |      | -                | 121              |
| Overige voorraden   |      | 25               | 25               |
| <b>Totaal voorraden</b>                                     | 10.3 | <u>25</u>        | <u>146</u>       |
| <b>Vorderingen</b>  |      |                  |                  |
| Huurdebiteuren  |      | 137              | 227              |
| Overheid  |      | 1.300            | -                |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                |      | 44               | -                |
| Overige vorderingen   |      | 145              | 4                |
| Overlopende activa  |      | 665              | 679              |
| <b>Totaal vorderingen</b>                                   | 10.4 | <u>2.290</u>     | <u>910</u>       |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | 10.5 | <u>7.016</u>     | <u>4.529</u>     |
| <b>Totaal van vlottende activa</b>                          |      | <u>9.331</u>     | <u>5.584</u>     |
| <b>Totaal activa</b>  |      | <u>1.312.446</u> | <u>1.196.658</u> |

Passiva (x € 1.000)

|                             |                                    | 31-12-2020       | 31-12-2019       |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>       |                                    |                  |                  |
|                             |                                    | 751.268          | 668.565          |
|                             |                                    | 130.912          | 107.481          |
|                             |                                    | 91.433           | 106.134          |
|                             | <b>Totaal eigen vermogen</b>       | <b>973.613</b>   | <b>882.180</b>   |
| 10.6                        |                                    |                  |                  |
| <b>Voorzieningen</b>        |                                    |                  |                  |
|                             |                                    | 9.005            | 4.051            |
|                             |                                    | 9.371            | 10.140           |
|                             |                                    | 42               | 42               |
|                             | <b>Totaal voorzieningen</b>        | <b>18.418</b>    | <b>14.232</b>    |
| 10.7                        |                                    |                  |                  |
| <b>Langlopende schulden</b> |                                    |                  |                  |
|                             |                                    | 299.185          | 271.592          |
|                             |                                    | 1.321            | 1.358            |
|                             |                                    | 0                | 8.508            |
|                             | <b>Totaal langlopende schulden</b> | <b>300.507</b>   | <b>281.458</b>   |
| 10.8                        |                                    |                  |                  |
| <b>Kortlopende schulden</b> |                                    |                  |                  |
|                             |                                    | 2                | 6                |
|                             |                                    | 5.907            | 5.602            |
|                             |                                    | 2.940            | 1.848            |
|                             |                                    | 2.223            | 3.479            |
|                             |                                    | -                | -                |
|                             |                                    | 8.837            | 7.853            |
|                             | <b>Totaal kortlopende schulden</b> | <b>19.908</b>    | <b>18.788</b>    |
| 10.9                        |                                    |                  |                  |
|                             | <b>Totaal passiva</b>              | <b>1.312.446</b> | <b>1.196.658</b> |

### 3 Winst-en-verliesrekening

(x € 1.000)

|  |        | 2020           | 2019           |
|--|--------|----------------|----------------|
| Huuropbrengsten  | 11.1.1 | 66.796         | 64.491         |
| Opbrengsten servicecontracten  | 11.1.2 | 1.265          | 1.191          |
| Lasten servicecontracten   | 11.1.3 | -1.441         | -1.390         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten   | 11.1.4 | -3.701         | -3.963         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | 11.1.5 | -17.113        | -24.117        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | 11.1.6 | -10.021        | -9.398         |
| <b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                     |        | <b>35.784</b>  | <b>26.815</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  |        | 795            | 313            |
| Toegerekende organisatiekosten   |        | -14            | -16            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  |        | -661           | -278           |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille 11.2</b>       |        | <b>120</b>     | <b>18</b>      |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       |        | -6.980         | -1.851         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            |        | 82.586         | 106.808        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden |        | 47             | 23             |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille 11.3</b>                        |        | <b>75.654</b>  | <b>104.980</b> |
| Opbrengst overige activiteiten   |        | 556            | 528            |
| Kosten overige activiteiten  |        | -76            | -106           |
| <b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten 11.4</b>                            |        | <b>480</b>     | <b>422</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten 11.7</b>  |        | <b>-3.261</b>  | <b>-2.807</b>  |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid 11.8</b>  |        | <b>-1.313</b>  | <b>-1.194</b>  |
| <b>Financiële baten en lasten</b>  |        |                |                |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten   |        | 166            | 141            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten   |        | -11.571        | -11.857        |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten 11.9</b>                                      |        | <b>-11.406</b> | <b>-11.716</b> |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>   |        | <b>96.058</b>  | <b>116.516</b> |
| Belastingen  | 11.10  | -4.625         | -10.382        |
| Resultaat deelnemingen   |        |                | -              |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>   |        | <b>91.433</b>  | <b>106.134</b> |



## 4 Kasstroomoverzicht

(volgens de directe methode, bedragen x € 1.000)

|   | 2020           | 2019           |
|---|----------------|----------------|
| <b><u>Operationele activiteiten</u></b>                                       |                |                |
| <b>Ontvangsten:</b>   |                |                |
| Huurontvangsten   | 67.206         | 64.654         |
| Vergoedingen  | 1.273          | 1.197          |
| Overige bedrijfsontvangsten   | 429            | 379            |
| Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)                            | 163            | 115            |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>  | <i>69.071</i>  | <i>66.345</i>  |
| <b>Uitgaven:</b>  |                |                |
| Erfpacht  | -6             | -5             |
| Betalingen aan werknemers   | -6.918         | -6.158         |
| Onderhoudsuitgaven  | -14.889        | -20.721        |
| Overige bedrijfsuitgaven  | -8.541         | -8.001         |
| Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat                     | -66            | -              |
| Verhuurderheffing   | -6.391         | -6.027         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden                       | -223           | -183           |
| Betaalde interest   | -11.694        | -11.949        |
| Vennootschapbelasting   | -6.976         | -16.978        |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>   | <i>-55.705</i> | <i>-70.021</i> |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>                     | <b>13.366</b>  | <b>-3.675</b>  |
| <b><u>Investeringsactiviteiten</u></b>  |                |                |
| <b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>                          |                |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden             | 802            | 314            |
| <i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i> | <i>802</i>     | <i>314</i>     |
| <b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>                         |                |                |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegeneheden                               | -28.014        | -17.014        |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                             | -944           | -2.779         |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden                                       | -10.003        | -193           |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                               | -              | -130           |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden                                 | -              | -96            |
| Investeringen overig  | -619           | -1.593         |
| <i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>                            | <i>-39.579</i> | <i>-21.806</i> |
| <i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>         | <i>-38.777</i> | <i>-21.492</i> |
| <b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                      | <b>-38.777</b> | <b>-21.492</b> |
| <b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>                                       |                |                |
| <b>Ingaand</b>  |                |                |
| Nieuwe te borgen leningen   | 33.500         | 6.000          |
| <b>Uitgaande</b>  |                |                |
| Aflossing geborgde leningen   | -5.602         | -5.314         |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                     | <b>27.898</b>  | <b>686</b>     |
| <b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>                                      | <b>2.487</b>   | <b>-24.481</b> |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode                                     | 4.529          | 29.010         |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode                                     | 7.016          | 4.529          |

## 5 **Totaalresultaat**

(x € 1.000)

|  | <b>2020</b>   | <b>2019</b>    |
|--|---------------|----------------|
| Resultaat na belastingen                                   | 91.433        | 106.134        |
| Herwaardering materiële vaste activa                       | -             | -              |
| Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa         | -             | -              |
|  | -             | -              |
| Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen | -             | -              |
| <b>Totaalresultaat</b>                                     | <b>91.433</b> | <b>106.134</b> |

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

### **6.1 Algemeen**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, waarbij de cijfers veelal \* € 1.000 zijn gepresenteerd. In de jaarrekening staan veel tabellen met financiële cijfers. Het betreffen afgeronde cijfers. Het gevolg is, dat optellingen van de gepresenteerde cijfers kunnen afwijken van het weergegeven totaal.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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

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

### **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.

### *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 2020". De toegepaste verdeelsleutel is aangepast ten opzichte van die van 2019. De aanpassingen zijn het gevolg van mutaties in de personele bezetting.

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:

|   | 2020          | 2019          |
|---|---------------|---------------|
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                      | 36,5%         | 39,5%         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                             | 22,6%         | 24,2%         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit     | 0,0%          | 0,0%          |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 0,2%          | 0,2%          |
| Overige organisatiekosten                                 | 30,0%         | 26,0%         |
| Kosten omtrent leefbaarheid                               | 10,7%         | 10,2%         |
|   | <u>100,0%</u> | <u>100,0%</u> |

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

Voor de verdeling van de indirecte kosten ten behoeve van de beleidswaarde is rekening gehouden met het Handboek Marktwaardering 2020 en de handleiding "toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2020". 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. Daarnaast wijkt de toerekening van indirecte kosten ten behoeve van de beleidswaardeberekening af van die voor de winst-en-verliesrekening op grond van het feit dat voor de beleidswaardeberekening aansluiting is gezocht bij de verdeling die voor de begroting 2021 zijn gehanteerd. Voor de jaarrekening 2020 is de verdeling geactualiseerd.

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

|   | 2020          | 2019          |
|---|---------------|---------------|
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                      | 47,8%         | 47,8%         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                             | 24,2%         | 24,2%         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit     | 0,0%          | 0,0%          |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 0,2%          | 0,2%          |
| Overige organisatiekosten                                 | 17,7%         | 17,7%         |
| Kosten omtrent leefbaarheid                               | 10,2%         | 10,2%         |
|   | <u>100,0%</u> | <u>100,0%</u> |

De bepaling van de onderhoudsnorm is in 2020 gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als in 2019. Voor 2019 en 2020 is rekening gehouden met de verwachte onderhoudsuitgaven voor 10 jaar, zoals die zijn verwerkt in de meerjarenbegroting.

Het normbedrag voor beheerlasten bedraagt € 953 (2019: € 986). Het normbedrag voor onderhoudslasten bedraagt € 2.536 (2019: € 2.341). De beleidswaarde wordt vermeld in de toelichting op de balans. De aanpassing is prospectief verwerkt in de jaarrekening.

## 6.4 Stelselwijzigingen

### *Wijziging Rtv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan*

Met ingang van boekjaar 2020 dienen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt te worden. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Tot en met 2019 hanteerde Centrada een ander onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en investeringen. Uitsluitend uitgaven voor zonnepanelen en vloerisolatie werden voorheen als investeringen aangemerkt.

De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst-en-verliesrekening over 2019 niet aangepast. De impact van de stelselwijziging op het vermogen en resultaat 2020 is verwaarloosbaar.

### *Wijziging in waardering voorziening*

Met ingang van boekjaar 2020 wordt de voorziening onrendabele investeringen contant gemaakt, indien het effect van de tijdswaarde in geld materieel is. Deze stelselwijziging is prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. Deze stelselwijziging heeft geen impact op het resultaat en vermogen 2020.

## 6.5 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.

## 6.6 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 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (ultimo 2019: € 720,42). 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 bedrijfsmatig onroerend goed 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 bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed.

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

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

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

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

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 betrof vastgoed dat via een matchingconstructie door Centrada aan een collega corporatie was verkocht. Centrada had contractueel het beheer van deze woningen en een voorwaardelijke terugkoopverplichting om deze in 2021 terug te kopen van de collega corporatie. De economische risico's en opbrengsten van dit vastgoed lagen ook bij Centrada. In verband met de aanpassing van het tarief voor de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% per 1 januari 2021, is in het najaar van 2020 met de collega corporatie overeengekomen dat de aankoop van de woningen met een jaar wordt vervroegd. De aankoop is op 15 december 2020 geëffectueerd.

Het vastgoed werd gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat conform de systematiek die ook wordt gehanteerd voor het overige bezit in exploitatie. Het vastgoed valt in 2020 onder het DAEB-vastgoed in exploitatie.

De marktwaarde van de terugkooptransactie werd gelijkgesteld aan de contractueel overeengekomen terugkoopprijs (hiervoor was 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 uitponds scenario 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 (2019: 75,4%). 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 € 2.536 per VHE (2019: € 2.341).
- 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 € 953 per VHE (2019: € 986 per VHE).
- De gemiddelde discountvoet voor doorexploiteren woningen is 6,34% (2019: 6,47%).

De beleidswaarde van bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

### **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.

Subsidies met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs op het moment dat er een (voorlopige) subsidiebeschikking is ontvangen en uitsluitend indien voldaan wordt aan de in de subsidieregeling genoemde voorwaarden.

## **7.2 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. Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

## **7.3 Voorraden**

### **7.3.1 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.

### **7.3.2 Overige voorraden**

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

## **7.4 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.

## **7.5 Liquide middelen**

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



## **7.6 Herwaarderingsreserve**

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

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs. Bij de bepaling van de historische kostprijs wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

## **7.7 Voorzieningen**

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

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

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

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering.

Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### **7.7.2 Voorziening voor latente belastingverplichtingen**

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

### **7.7.3 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.

#### **7.7.4 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 2020 (en 2019) waren er voor Centrada geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premies.

### **7.8 Belastingen**

#### **7.8.1 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.

#### **7.8.2 Latente belastingen**

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, waaronder gemiste rente-af trek op grond van de ATAD-richtlijn, in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Centrada, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief en de publicatie 'De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties' van 20 december 2019.

De latente belastingverplichtingen en -vorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,93 %. De netto rente bestaat uit de voor Centrada geldende rente op langlopende leningen (3,91%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25%).

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

### **7.9 Langlopende schulden**

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

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

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

### **7.10 Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

### **7.11 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 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 2020 was dit maximumpercentage gelijk aan de inflatie. 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.

### **8.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten**

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van goederen en verlening van de diensten (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.

### **8.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten, zoals lonen en salarissen van medewerkers die zich direct bezig houden met de verhuur van het vastgoed en van de klantenservice. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.16.

### **8.4 Lasten onderhoudsactiviteiten**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.16.

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

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

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe danwel aangescherpte definitie voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtv (Handboek marktwaardering). In de toelichting van de definitie 'Lasten onderhoudsactiviteiten' wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definitie.

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

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

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat Centrada vastgoed heeft. Gedacht kan worden aan: onroerendzaakbelasting, verzekeringskosten en verhuurderheffing. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.16.

## **8.6 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. 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 woningen verkocht onder voorwaarden die onder voorwaarden zijn teruggekocht en vervolgens zonder voorwaarden doorverkocht. Op de verkoopopbrengst van deze woningen wordt de boekwaarde in mindering gebracht. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

## **8.7 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **8.7.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

### **8.7.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

### **8.7.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

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

## **8.8 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten**

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

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

Deze worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijvingen van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in paragraaf 8.16.

## **8.10 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 door de werknemers in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.16.

## **8.11 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 8.16.

## 8.12 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden conform de systematiek van toerekening die is toegelicht in paragraaf 8.16. De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

## 8.13 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 8.16.

## 8.14 Totaal van financiële baten en lasten

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

## 8.15 Belastingen

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

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

Centrada heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 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.

## 8.16 Toerekening baten en lasten

De baten en lasten worden zoveel mogelijk direct aan de activiteiten in de winst-en-verliesrekening toegerekend. Voor de toerekening van de indirecte kosten wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. 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:

|   | 2020   | 2019   |
|---|--------|--------|
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                      | 36,5%  | 39,5%  |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                             | 22,6%  | 24,2%  |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit     | 0,0%   | 0,0%   |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 0,2%   | 0,2%   |
| Overige organisatiekosten                                 | 30,0%  | 26,0%  |
| Kosten omtrent leefbaarheid                               | 10,7%  | 10,2%  |
|   | 100,0% | 100,0% |

De verdeelsleutels worden jaarlijks opnieuw beoordeeld.

## **9 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen en ontvangen en 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-<br>vastgoed in<br>exploitatie | Niet-DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | DAEB-<br>vastgoed in<br>beheer | Totaal           |
|--|-------------------------------------|---|--------------------------------|------------------|
| 1 januari 2020   |                                     |   |                                |                  |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs             | 451.589                             | 57.525                                  | 8.508                          | 517.622          |
| Cumulatieve herwaarderingsprijs                              | 593.395                             | 67.249                                  | 5.741                          | 666.385          |
| Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen                  | -4.501                              | -73                                     | -                              | -4.574           |
| Herclassificatie herwaarderingsprijs ultimo 2019             | 2.179                               | -                                       | -                              | 2.179            |
| Herclassificatie bijzondere waardeverminderingen ultimo 2019 | -2.179                              | -                                       | -                              | -2.179           |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                              | <b>1.040.483</b>                    | <b>124.702</b>                          | <b>14.249</b>                  | <b>1.179.433</b> |
| Mutaties:  |                                     |   |                                |                  |
| Investeringen - initiële verkrijgingen                       | 1.054                               | -                                       | -                              | 1.054            |
| Investeringen - oplevering nieuwbouw                         | 11.603                              | -                                       | -                              | 11.603           |
| Investeringen - uitgaven na eerste verwerking                | 1.533                               | -                                       | -                              | 1.533            |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen                       | -398                                | -141                                    | -                              | -540             |
| Overboeking DAEB-vastgoed in beheer naar in exploitatie      | 14.249                              | -                                       | -14.249                        | -                |
| Overboeking niet-DAEB naar DAEB-vastgoed in exploitatie      | 10.001                              | -10.001                                 | -                              | -                |
| Aanpassing marktwaarde                                       | 75.316                              | 7.270                                   | -                              | 82.586           |
| Overige mutaties   | -                                   | -                                       | -                              | -                |
| Totaal mutaties 2020   | 113.358                             | -2.872                                  | -14.249                        | 96.237           |
| 31 december 2020   |                                     |   |                                |                  |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs             | 482.605                             | 49.017                                  | -                              | 531.621          |
| Cumulatieve herwaarderingsprijs                              | 678.455                             | 72.813                                  | -                              | 751.268          |
| Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen                  | -7.218                              | -                                       | -                              | -7.218           |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>                       | <b>1.153.841</b>                    | <b>121.830</b>                          | <b>-</b>                       | <b>1.275.671</b> |

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsprijs € 751,3 miljoen. Deze heeft voor € 678,5 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 72,8 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed. Het DAEB-vastgoed in beheer is op 15 december 2020 door Centrada aangekocht en opgenomen onder het DAEB-vastgoed.

#### Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde van woongelegenheden en parkeervoorzieningen is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

In de navolgende tabel is op complexniveau aangegeven of het complex wordt door geëxploiteerd of dat het wordt uitgeponnd. Ook zijn de discontovoet en exit yield door- exploiteren gepresenteerd.



| Complexnaam                        | Marktwarde scenario |                 | Discontovoet |       | Exit Yield doorexploiteren |       |
|------------------------------------|---------------------|-----------------|--------------|-------|----------------------------|-------|
|                                    | 2020                | 2019            | 2020         | 2019  | 2020                       | 2019  |
| Punter EGW                         | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,30%        | 6,81% | 5,45%                      | 5,84% |
| Punter MGW                         | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 5,75%                      | 6,37% |
| Galjoen EGW                        | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,30%        | 6,81% | 5,49%                      | 5,79% |
| Schouw EGW                         | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,30%        | 6,81% | 5,43%                      | 5,79% |
| Schouw MGW                         | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,32%                      | 6,72% |
| Kempenaar Grijs EGW                | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,34%        | 6,92% | 5,76%                      | 6,04% |
| Kempenaar Grijs MGW                | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,17%                      | 6,48% |
| Kempenaar Rood EGW                 | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,31%        | 6,92% | 5,52%                      | 5,79% |
| Kempenaar Rood MGW                 | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,96%                      | 7,01% |
| Gondel EGW                         | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,30%        | 6,81% | 5,32%                      | 5,73% |
| Kempenaar MGW                      | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,15%        | 6,69% | 5,16%                      | 5,47% |
| Hanzepark MGW                      | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,15%        | 6,69% | 5,15%                      | 5,48% |
| Hanzepark EGW                      | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,03%        | 6,49% | 4,88%                      | 5,01% |
| Hanzepark MGW                      | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,15%        | 6,69% | 5,15%                      | 5,34% |
| Kopenhagenlaan MGW                 | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,15%        | 6,69% | 5,11%                      | 5,25% |
| Botter EGW                         | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,30%        | 6,81% | 5,46%                      | 5,78% |
| Botter MGW                         | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,42%        | 7,01% | 5,64%                      | 5,97% |
| Schoener EGW                       | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,30%        | 6,81% | 5,42%                      | 5,91% |
| Schoener MGW                       | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,42%        | 7,01% | 6,12%                      | 6,58% |
| Rode Klif MGW                      | Uitponden           | Uitponden       | 7,10%        | 7,12% | 6,40%                      | 7,01% |
| Marktstraat MGW                    | Uitponden           | Uitponden       | 6,72%        | 6,69% | 5,07%                      | 5,52% |
| Eem, Vecht, Keteldiep              | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,03%        | 6,49% | 5,21%                      | 5,78% |
| Waterwijzer MGW                    | Uitponden           | Uitponden       | 6,72%        | 6,69% | 5,05%                      | 5,41% |
| Zuiderstaete MGW                   | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,15%        | 6,69% | 5,09%                      | 5,56% |
| Atol MGW                           | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,53%        | 7,12% | 5,95%                      | 6,22% |
| Damrif, Kustrif EGW                | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,30%        | 6,81% | 5,67%                      | 6,06% |
| Delta, Oostkaap, Kreek EGW         | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,41%        | 6,92% | 5,44%                      | 5,76% |
| Plantage, Hofstede EGW             | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,41%        | 6,81% | 5,75%                      | 6,09% |
| Schor (Atolplaza) MGW              | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,15%        | 6,69% | 5,04%                      | 5,33% |
| Griend EGW                         | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,30%        | 6,81% | 5,72%                      | 6,11% |
| Griend MGW                         | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 7,30%                      | 7,98% |
| Kamp, Wold EGW                     | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,30%        | 6,81% | 5,45%                      | 5,86% |
| Kamp MGW                           | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,38%                      | 6,86% |
| Kamp - Wold MGW                    | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,76%                      | 7,03% |
| Wold MGW                           | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,68%                      | 7,11% |
| Wold EGW                           | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,30%        | 6,81% | 5,57%                      | 5,89% |
| Voorstraat (Brugflat)              | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,42%        | 7,01% | 5,79%                      | 6,30% |
| Deltawijk EGW                      | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,30%        | 6,81% | 5,43%                      | 5,95% |
| Rivierenbuurt EGW                  | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,30%        | 6,81% | 5,59%                      | 5,86% |
| Wittezeestraat, Zeelaan MGW        | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,75%                      | 7,12% |
| Zeewijk Noord EGW                  | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,30%        | 6,81% | 5,64%                      | 6,06% |
| Zeewijk EGW                        | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,30%        | 6,81% | 5,64%                      | 5,95% |
| Purmer e.o. EGW                    | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,30%        | 6,81% | 5,58%                      | 5,95% |
| Binnendijk, Ringdijk               | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 5,63%                      | 5,97% |
| Harderwijkstraat, Lemmerstraat EGW | Uitponden           | Uitponden       | 6,87%        | 6,81% | 6,46%                      | 6,65% |
| Vaartweg (Woonwagens)              | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,25%        | 6,25% | 8,66%                      | 8,13% |
| Boterbloemhof, Dotter              | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,03%        | 6,49% | 4,88%                      | 5,06% |
| Haagwinde MGW                      | Uitponden           | Uitponden       | 6,72%        | 6,69% | 5,18%                      | 5,85% |
| Zilverschoonlaan EGW               | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,03%        | 6,49% | 4,87%                      | 5,07% |
| Agoradek MGW                       | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,42%        | 7,01% | 5,71%                      | 6,43% |
| Meentweg MGW                       | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,98%                      | 7,49% |
| Schans, Stelling MGW               | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 5,91%                      | 6,30% |
| Stelling MGW                       | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 7,28%                      | 7,92% |
| Neringpassage, Neringweg MGW       | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,42%        | 7,01% | 5,46%                      | 5,96% |
| De Promesse, Stationsplein MGW     | Uitponden           | Uitponden       | 6,72%        | 6,69% | 5,46%                      | 5,90% |
| Gordiaan-Zuid MGW                  | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 5,88%                      | 6,34% |
| Grietenij MGW                      | Uitponden           | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,41%                      | 7,05% |
| Ravelijn Leyackers MGW             | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,15%        | 6,69% | 5,50%                      | 5,94% |
| Ravelijn Meijerij MGW              | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,15%        | 6,69% | 5,11%                      | 5,43% |
| Jol EGW                            | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,30%        | 6,81% | 5,46%                      | 5,88% |
| Jol MGW                            | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,42%        | 7,01% | 5,34%                      | 5,82% |
| Galjoen Zuid EGW                   | Doorexploiteren     | Doorexploiteren | 6,03%        | 6,49% | 5,14%                      | 5,44% |
| Galjoen Zuid MGW                   | Doorexploiteren     | Uitponden       | 6,15%        | 6,69% | 5,07%                      | 5,58% |

| Complexnaam                      | Marktwaaarde scenario |                 | Discontovoet |       | Exit Yield doorexploiteren |        |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------|-------|----------------------------|--------|
|                                  | 2020                  | 2019            | 2020         | 2019  | 2020                       | 2019   |
| Kempenaar EGW                    | Doorexploiteren       | Uitponden       | 6,03%        | 6,49% | 5,18%                      | 5,70%  |
| Kempenaar MGW                    | Doorexploiteren       | Uitponden       | 6,15%        | 6,69% | 5,16%                      | 5,92%  |
| Tjalk (Buizerd) EGW              | Uitponden             | Uitponden       | 6,87%        | 6,81% | 5,90%                      | 6,08%  |
| Tjalk (Buizerd) MGW              | Doorexploiteren       | Uitponden       | 6,42%        | 7,01% | 6,19%                      | 6,68%  |
| Zuiderzeewijk EGW                | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 6,41%        | 6,92% | 5,91%                      | 6,30%  |
| Zuiderzeewijk EGW                | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 6,41%        | 6,88% | 5,91%                      | 6,32%  |
| Zuiderzeewijk MGW1               | Uitponden             | Uitponden       | 7,10%        | 7,12% | 8,07%                      | 8,25%  |
| Zuiderzeewijk MGW                | Uitponden             | Uitponden       | 7,10%        | 7,12% | 6,12%                      | 6,49%  |
| Zuiderzeewijk MGW                | Uitponden             | Doorexploiteren | 7,10%        | 7,12% | 6,12%                      | 6,25%  |
| Atol EGW                         | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 6,41%        | 6,92% | 5,70%                      | 6,16%  |
| Atol MGW1                        | Uitponden             | Uitponden       | 7,10%        | 7,12% | 7,92%                      | 8,39%  |
| Atol kamers                      | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 6,88%        | 6,88% | 6,29%                      | 6,77%  |
| Kwelder EGW                      | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 6,03%        | 6,49% | 5,22%                      | 5,74%  |
| Kwelder MGW                      | Doorexploiteren       | Uitponden       | 6,15%        | 6,69% | 6,45%                      | 6,85%  |
| Kwelder kamers                   | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 6,25%        | 6,25% | 7,91%                      | 8,05%  |
| Horst, Wold EGW                  | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 6,30%        | 6,81% | 5,43%                      | 5,77%  |
| Horst, Wold EGW                  | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 6,30%        | 6,81% | 5,43%                      | 5,87%  |
| Horst EGW                        | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 6,30%        | 6,81% | 5,50%                      | 5,84%  |
| Horst MGW                        | Uitponden             | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,17%                      | 6,58%  |
| Kamp Havenkom MGW                | Uitponden             | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,32%                      | 6,70%  |
| Kamp Havenkom MGW                | Uitponden             | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,32%                      | 6,65%  |
| Kamp EGW                         | Doorexploiteren       | Uitponden       | 6,30%        | 6,81% | 5,42%                      | 6,18%  |
| Kamp Kamers                      | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 6,69%        | 6,69% | 6,90%                      | 6,98%  |
| Voorstraat MGW                   | Uitponden             | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,35%                      | 6,68%  |
| Voorstraat MGW                   | Uitponden             | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,35%                      | 6,59%  |
| Waterwijk EGW                    | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 6,30%        | 6,81% | 5,50%                      | 5,82%  |
| Waterwijk MGW                    | Uitponden             | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,37%                      | 6,76%  |
| Merenbuurt EGW                   | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 6,30%        | 6,81% | 5,50%                      | 5,79%  |
| Merenbuurt EGW                   | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 6,30%        | 6,21% | 5,50%                      | 7,00%  |
| Neringweg (Combinatiegebouw) MGW | Uitponden             | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,37%                      | 6,83%  |
| Neringweg (Combinatiegebouw) MGW | Uitponden             | Doorexploiteren | 6,99%        | 8,21% | 6,37%                      | 8,50%  |
| Ravelijn MGW 1                   | Doorexploiteren       | Uitponden       | 6,28%        | 6,84% | 5,68%                      | 6,02%  |
| Ravelijn MGW 2                   | Uitponden             | Uitponden       | 6,99%        | 7,01% | 6,91%                      | 7,07%  |
| Punter, Jol, Galjoen GAR         | Uitponden             | Uitponden       | 7,02%        | 6,62% | 9,61%                      | 9,02%  |
| Kempenaar PAR                    | Uitponden             | Uitponden       | 7,02%        | 6,62% | 12,29%                     | 11,87% |
| Zuiderzeewijk GAR                | Uitponden             | Uitponden       | 7,02%        | 6,62% | 12,75%                     | 12,10% |
| Wold GAR                         | Uitponden             | Uitponden       | 7,02%        | 6,62% | 12,76%                     | 11,90% |
| Neringpassage parkeerplaatsen    | Uitponden             | Uitponden       | 6,93%        | 6,53% | 0,00%                      | 0,00%  |
| Kamp GAR                         | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 7,02%        | 6,62% | 8,85%                      | 8,07%  |
| Meentweg GAR                     | Uitponden             | Uitponden       | 7,02%        | 6,62% | 0,00%                      | 0,00%  |
| Schouw PAR                       | Uitponden             | Uitponden       | 7,02%        | 6,62% | 11,25%                     | 10,65% |
| Schouw N Par                     | Doorexploiteren       | Doorexploiteren | 7,02%        | 6,62% | 10,80%                     | 10,25% |
| Rode Klif PAR/GAR                | Uitponden             | Uitponden       | 7,02%        | 6,62% | 0,00%                      | 0,00%  |
| Marktstraat PAR                  | Uitponden             | nvt             | 6,93%        | nvt   | 0,00%                      | nvt    |
| Waterfront EGW                   | Doorexploiteren       | nvt             | 6,03%        | nvt   | 5,10%                      | nvt    |
| Lars MGW                         | Uitponden             | nvt             | 6,72%        | nvt   | 7,86%                      | nvt    |
| De Veste EGW                     | Doorexploiteren       | nvt             | 6,03%        | nvt   | 5,10%                      | nvt    |

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

| Naam waarderingcomplex           | Markthuur |         | Bijzondere omstandigheden |      | Disconteringsvoet |       |
|----------------------------------|-----------|---------|---------------------------|------|-------------------|-------|
|                                  | 2020      | 2019    | 2020                      | 2019 | 2020              | 2019  |
| Neringweg (Combinatiegebouw) MOG | 54.432    | 52.920  | -                         | -    | 7,96%             | 8,21% |
| Stavorenstraat ZORG              | 255.400   | 248.700 | -                         | -    | 7,21%             | 7,21% |
| Merenbuurt MOG                   | 29.784    | 26.280  | -                         | -    | 5,96%             | 6,21% |
| Ravelijn ZORG                    | 743.000   | 616.000 | -                         | -    | 7,21%             | 7,21% |
| Rode Klif BOG/MOG                | 80.640    | 80.640  | -                         | -    | 8,46%             | 8,46% |
| Rode Klif ZORG                   | 355.000   | 345.700 | -                         | -    | 6,46%             | 6,71% |
| Jol ZORG                         | 229.900   | 223.900 | -                         | -    | 5,71%             | 5,96% |
| Overcinge ZORG                   | 103.100   | 100.400 | -                         | -    | 6,46%             | 6,46% |
| Hanzeborg ZORG                   | 821.400   | 802.200 | -                         | -    | 5,46%             | 5,71% |
| Hanzeborg BOG                    | 309.085   | 297.755 | -                         | -    | 6,21%             | 6,21% |
| De Bolder ZORG                   | 350.800   | 341.900 | -                         | -    | 6,71%             | 6,96% |
| Lubeckstraat ZORG                | 260.400   | 253.600 | -                         | -    | 6,21%             | 6,46% |
| Hoek van het IJ / Marderhoek     | 3.240     | 3.240   | -                         | -    | 6,21%             | 6,21% |

In 2020 (en 2019) heeft de taxateur de locaties beoordeeld waarbij naar de functionaliteit en alternatieve aanwendbaarheid van de locaties en/of gebouwen is gekeken. Daarbij is geen gebruik gemaakt van de parameter bijzondere omstandigheden.

| Naam waarderingcomplex           | Mutatie- en verkoopkans |      | Onderhoud |        | Exit Yield |        |
|----------------------------------|-------------------------|------|-----------|--------|------------|--------|
|                                  | 2020                    | 2019 | 2020      | 2019   | 2020       | 2019   |
| Neringweg (Combinatiegebouw) MOG | 100%                    | 100% | 3.113     | 3.008  | 8,25%      | 8,50%  |
| Stavorenstraat ZORG              | 100%                    | 100% | 21.509    | 20.782 | 8,50%      | 8,50%  |
| Merenbuurt MOG                   | 100%                    | 100% | 2.611     | 2.523  | 6,75%      | 7,00%  |
| Ravelijn ZORG                    | 100%                    | 100% | 48.760    | 47.111 | 9,00%      | 9,00%  |
| Rode Klif BOG/MOG                | 100%                    | 100% | 8.339     | 8.057  | 10,00%     | 10,00% |
| Rode Klif ZORG                   | 100%                    | 100% | 23.857    | 23.050 | 7,50%      | 7,50%  |
| Jol ZORG                         | 100%                    | 100% | 29.343    | 28.351 | 6,00%      | 6,00%  |
| Overcinge ZORG                   | 100%                    | 100% | 8.123     | 7.848  | 7,00%      | 7,00%  |
| Hanzeborg ZORG                   | 100%                    | 100% | 93.255    | 90.102 | 7,25%      | 7,50%  |
| Hanzeborg BOG                    | 100%                    | 100% | 31.957    | 30.876 | 7,50%      | 7,50%  |
| De Bolder ZORG                   | 100%                    | 100% | 20.042    | 19.365 | 8,25%      | 8,50%  |
| Lubeckstraat ZORG                | 100%                    | 100% | 22.781    | 22.010 | 8,00%      | 8,00%  |
| Hoek van het IJ / Marderhoek     | 100%                    | 100% | 97        | 94     | 7,00%      | 7,00%  |

| Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en zorg vastgoed | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG (exclusief BTW)                      | 5,80  | 5,60  |
| Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG (inclusief BTW)                      | 7,00  | 6,80  |
| Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZORG (inclusief BTW)                     | 9,30  | 9,00  |
| Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG (exclusief BTW)                              | 9,70  | 9,40  |
| Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG (inclusief BTW)                              | 11,80 | 11,40 |
| Mutatieonderhoud per m2 BVO ZORG (inclusief BTW)                             | 11,80 | 11,40 |
| Achterstallig onderhoud per VHE  | -     | -     |
| Beheerkosten BOG (% van de markthuur)  | 3,00% | 3,00% |
| Beheerkosten MOG (% van de markthuur)  | 2,00% | 2,00% |
| Beheerkosten ZORG (% van de markthuur)                                       | 2,50% | 2,50% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG (% van de WOZ)    | 0,12% | 0,13% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten MOG (% van de WOZ)    | 0,12% | 0,13% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZORG (% van de WOZ)   | 0,34% | 0,36% |
| Mutatieleeftijd (in maanden)   | 6     | 6     |

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

### *Complexindeling*

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

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

Verloopoverzicht marktwaarde

|   | DAEB             | niet-DAEB      |
|---|------------------|----------------|
| <b>Marktwaarde 31-12-2019</b>   | <b>1.054.732</b> | <b>124.702</b> |
| <i>Voorraadmutaties</i>   |                  |                |
| Verkoop   | -398             | -141           |
| Nieuwbouw   | 12.162           | -              |
| Aankoop   | 1.050            | -              |
| Classificatiewijzigingen  | 10.001           | -10.001        |
| Overige mutaties  | -                | 29             |
| <i>Subtotaal voorraadmutaties</i>   | <i>22.814</i>    | <i>-10.113</i> |
| <i>Methodische wijzigingen handboek en software</i>                       |                  |                |
| Versieverschil  | -40              | -4             |
| Begrenzing mutatiekans  | 1.846            | -              |
| Overdrachtskosten   | -16.778          | -2.327         |
| <i>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</i>             | <i>-14.972</i>   | <i>-2.331</i>  |
| <i>Mutatie objectgegevens</i>   |                  |                |
| Oppervlakte, type en overige basisgegevens                                | 7.550            | 1.549          |
| Contractuur en leegstand  | 14.503           | 1.281          |
| Maximaal redelijke huur   | 4.041            | -              |
| WOZ-waarde  | 41.636           | 4.161          |
| Contractgegevens BOG/MOG/ZOG  | -188             | 1              |
| Mutatiekans   | -4.836           | -1.141         |
| Complexdefinitie en verkooprestricties                                    | -228             | -              |
| <i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>                                   | <i>62.478</i>    | <i>5.851</i>   |
| <i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>            |                  |                |
| Markthuur na validatie  | -6.358           | -2.580         |
| Disconteringsvoet na validatie  | -32.215          | -3.665         |
| <i>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>  | <i>-38.573</i>   | <i>-6.245</i>  |
| <i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>           |                  |                |
| Macro-economische parameters  | -4.892           | -485           |
| Reguliere huurstijging  | -167             | 10             |
| Markthuur   | 36.251           | 6.391          |
| Markthuurstijging   | -80              | -2             |
| Leegwaardestijging  | -8.091           | -667           |
| Splitsings- en verkoopkosten  | 528              | 34             |
| Instandhoudings- en mutatieonderhoud                                      | -17.271          | -2.015         |
| Beheerkosten  | -1.049           | -145           |
| Belastingen en verzekeringen  | 3.422            | 436            |
| Verhuurderheffing   | 5.246            | 436            |
| Disconteringsvoet   | 53.204           | 5.971          |
| Exit yield  | 261              | -              |
| <i>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i> | <i>67.362</i>    | <i>9.966</i>   |
| <b>Marktwaarde 31-12-2020</b>   | <b>1.153.841</b> | <b>121.830</b> |

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie stijgt met € 99,1 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 € 13,6 miljoen zien. De overige stijging komt vooral door oplevering nieuwbouw (€ 12,2 miljoen), mutatie WOZ-waarde (€ 41,6 miljoen),

classificatiewijziging (€ 10,0 miljoen), mutatie contractuur en leegstand (€ 14,5 miljoen) en aanpassing oppervlakte (€ 7,6 miljoen).

De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie daalt met € 2,9 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de classificatiewijziging ( -/- € 10,0 miljoen). De resterende mutatie is voornamelijk het gevolg van de mutatie WOZ-waarde (€ 4,2 miljoen) en de aanpassing van de oppervlakte ( € 1,5 miljoen). De overige stijging komt vooral door parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen. Deze leiden tot een stijging van € 1,4 miljoen.

Omdat Centrada niet handelt als een commerciële belegger, zullen deze waarden in de praktijk niet worden gerealiseerd. Centrada kiest bijvoorbeeld voor betaalbare huren, in plaats van de veel hogere markthuren.

De WOZ-waarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie is € 1.162,7 miljoen (2019: € 1.019,8 miljoen). De WOZ-waarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is € 120,8 miljoen (2019 € 118,3 miljoen).

Alle eenheden zijn collectief verzekerd tegen een premie van € 15 per eenheid (2019: € 15). Met de indexclausule wordt automatisch onderverzekering voorkomen en is er geen sprake van een herbouwwaardebepaling 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.

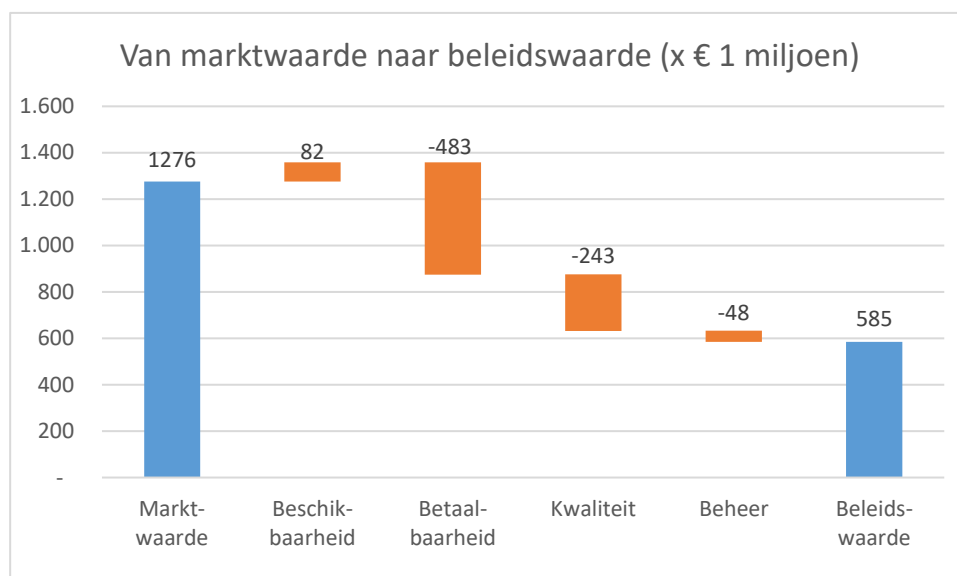
De beleidswaarde van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed in exploitatie is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 528,1 miljoen (2019: € 479,5 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 56,4 miljoen (2019: € 74,2 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 eigen onderhoudsnorm;
- Beheer: De marktnorm voor beheer wordt vervangen door de eigen beheernorm.

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



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

|                               | DAEB-vastgoed | niet-DAEB vastgoed |
|-------------------------------|---------------|--------------------|
| Marktwaarde per 31-12-2020    | 1.153.841     | 121.830            |
| Afslag wegens beschikbaarheid | 72.244        | 9.545              |
| Afslag wegens betaalbaarheid  | -434.936      | -47.745            |
| Afslag wegens kwaliteit       | -219.172      | -23.456            |
| Afslag wegens beheer          | -43.891       | -3.726             |
| Beleidswaarde per 31-12-2020  | 528.085       | 56.449             |

#### Sensitiviteitsanalyse

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

| Parameter         | Gehanteerd in Beleidswaarde | Mogelijke afwijking | Effect op Beleidswaarde |
|-------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------|
| Streefhuur        | Conform beleid              | + € 25              | + 31,6 miljoen          |
| Beheernorm        | Conform beleid              | + € 100             | - € 23,8 miljoen        |
| Onderhoudsnorm    | Conform beleid              | + € 100             | - € 24,3 miljoen        |
| Disconteringsvoet | Conform handboek 2020       | + 0,5%              | - € 45,5 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.

### 10.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

|   | 2020  | 2019  |
|---|-------|-------|
| Verkrijgingsprijzen   | 1.735 | 1.856 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen          | -284  | -404  |
| Boekwaarde per 1 januari                                    | 1.451 | 1.451 |
| Mutaties:   |       |       |
| Terugkoop verplichting VoV                                  | -135  | -121  |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 145   | 120   |
|   | 10    | -0    |
| Verkrijgingsprijzen   | 1.600 | 1.735 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen          | -139  | -284  |
| Boekwaarde per 31 december                                  | 1.461 | 1.451 |

Er zijn geen woningen verkocht conform Verkocht onder Voorwaarden. Eén woning is teruggekocht en in de verhuurexploitatie opgenomen. De WOZ-waarde van het bezit verkocht onder voorwaarden (10 eenheden) bedraagt per waarde peildatum 1 januari 2019 € 1,7 miljoen (1 januari 2018 € 1,9 miljoen voor 11 eenheden).

### 10.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

|   | 2020    | 2019    |
|---|---------|---------|
| Verkrijgingsprijzen   | 6.211   | 14.005  |
| Cumulatieve waardeverminderingen                              | -739    | -7.891  |
| Boekwaarde per 1 januari                                      | 5.472   | 6.114   |
| Herclassificatie verkrijgingsprijzen ultimo 2018              | -       | -809    |
| Herclassificatie waardeverminderingen ultimo 2018             | -       | 809     |
| Boekwaarde per 1 januari                                      | 5.472   | 6.114   |
| Mutaties:   |         |         |
| Investerings  | 32.099  | 20.004  |
| Desinvesterings   | -       | -       |
| Naar DAEB vastgoed in exploitatie                             | -14.751 | -26.989 |
| Vrijval waardeveranderingen naar DAEB vastgoed in exploitatie | 724     | 7.129   |
| Waardeveranderingen   | -2.025  | -786    |
| Saldo   | 16.046  | -642    |
| Verkrijgingsprijzen   | 23.558  | 6.211   |
| Cumulatieve waardeverminderingen                              | -2.040  | -739    |
| Boekwaarde per 31 december                                    | 21.518  | 5.472   |

De mutaties in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het bovenstaande schema samengevat. Het vastgoed in ontwikkeling betreft ultimo 2020 de volgende projecten:

- Blokkerhoek en Muiderzand 42 meergezinswoningen (in uitvoering);
- Waddenlaan 45 meergezinswoningen (in uitvoering);
- Wonen bij Lars 100 meergezinswoningen (in uitvoering);
- Olmenkwartier 20 ééngezinswoningen (in uitvoering);
- Kustrif-Zandbank 33 ééngezinswoningen (in uitvoering);
- Hanzeborg uitbreiding 40 meergezinswoningen (in voorbereiding);
- Campus Midden 304 meergezinswoningen (in voorbereiding);
- Warande woonzorgzone 86 meergezinswoningen (in ontwikkeling).



## 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:

|                                      | 2020   | 2019   |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Verkrijgingsprijzen                  | 8.575  | 7.674  |
| Cumulatieve afschrijvingen           | -3.858 | -3.646 |
| Boekwaarde per 1 januari             | 4.718  | 4.028  |
| Mutaties:                            |        |        |
| Investeringsen                       | 606    | 1.779  |
| Desinvesteringen (Verkrijgingsprijs) | -297   | -878   |
| Afschrijvingen                       | -859   | -1.089 |
| Desinvesteringen (Afschrijvingen)    | 297    | 878    |
|                                      | -253   | 689    |
| Verkrijgingsprijzen                  | 8.884  | 8.575  |
| Cumulatieve afschrijvingen           | -4.420 | -3.858 |
| Boekwaarde per 31 december           | 4.465  | 4.718  |

De WOZ-waarde van het bedrijfspand op peildatum 1 januari 2020 is € 1,6 miljoen (1 januari 2019: € 1,5 miljoen). De getaxeerde marktwaarde van het bedrijfspand bedraagt ultimo 2020 € 0,2 miljoen (2019: € 0,2 miljoen).

De boekwaarde van de inventaris in het bedrijfspand is € 0,5 miljoen (2019: € 0,4 miljoen) en de boekwaarde van de software is € 1,4 miljoen (2019: € 1,6 miljoen).

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Kantoorgebouwen: 30 jaar
- Automatisering: 3 tot 7 jaar
- Bedrijfsauto's: 6 jaar
- Inventaris kantoor: 10 jaar

## 10.3 Voorraden

### 10.3.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

|                                     | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|------|------|
| Kostprijs                           | -    | 121  |
| Af: voorziening verwachte verliezen | -    | -    |
| Boekwaarde per 31 december          | -    | 121  |

Ultimo 2019 was één woning verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. Deze woning met een boekwaarde van € 121.000 is in 2020 verkocht voor € 155.000. Het verkoopresultaat is verwerkt onder de post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.

### 10.3.2 Overige voorraden

|                   | 2020 | 2019 |
|-------------------|------|------|
| Overige voorraden | 25   | 25   |

## 10.4 Vorderingen

### 10.4.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

|                                      | 2020       | 2019       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Huurdebiteuren + overige vorderingen | 392        | 647        |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid  | 254        | 420        |
| <i>Totaal huurdebiteuren</i>         | <u>137</u> | <u>227</u> |

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2020 is 0,58% van de netto jaarhuur (2019: 1,00%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

|                                      | 2020       | 2019       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Boekwaarde per 1 januari             | 420        | 422        |
| Dotatie ten laste van de exploitatie | -3         | 225        |
| Afgeboekte oninbare posten           | -163       | -227       |
| Boekwaarde per 31 december           | <u>254</u> | <u>420</u> |

De vorderingen zijn naar verwachting binnen één jaar inbaar.

### 10.4.2 Overheid

|  | 2020         | 2019     |
|--|--------------|----------|
| Te vorderen bijdragen Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | <u>1.300</u> | <u>-</u> |

De vordering heeft betrekking op de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw 2020 voor 52 opgeleverde nieuwbouweenheden.

### 10.4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

|                        | 2020      | 2019     |
|------------------------|-----------|----------|
| Vennootschapsbelasting | <u>44</u> | <u>-</u> |

### 10.4.4 Overige vorderingen

|                     | 2020       | 2019     |
|---------------------|------------|----------|
| Overige vorderingen | <u>145</u> | <u>4</u> |

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan één jaar. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door vorderingen op leveranciers van € 133.000.

#### 10.4.5 Overlopende activa

|                                      | 2020       | 2019       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Vooruitbetaalde kosten               | 242        | 305        |
| Te factureren                        | 177        | 128        |
| Voorschot honorarium Deurwaarder.com | 240        | 240        |
| Overige                              | 6          | 5          |
| <i>Totaal overlopende activa</i>     | <u>665</u> | <u>679</u> |

Onder de overlopende activa heeft € 216.000 een looptijd langer dan één jaar. In 2021 wordt het voorschot voor Deurwaarder.com met € 30.000 verlaagd.

De post te factureren bestaat uit posten die nog moeten worden gedeclareerd bij de verzekeraar.

#### 10.5 Liquide middelen

|                                | 2020         | 2019         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Kas                            | 3            | 2            |
| Rekening-courant banken        | 7.012        | 4.525        |
| Deposito's                     | 1            | 1            |
| Kruisposten                    | 0            | 2            |
| <i>Totaal liquide middelen</i> | <u>7.016</u> | <u>4.529</u> |

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

#### 10.6 Eigen Vermogen

|   | 2020           | 2019           |
|---|----------------|----------------|
| Overige reserves                        | 130.912        | 107.481        |
| Herwaarderingsreserve                   | 751.268        | 668.565        |
| Resultaat na belasting van het boekjaar | 91.433         | 106.134        |
| <i>Eigen vermogen</i>                   | <u>973.612</u> | <u>882.180</u> |

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 4 mei 2020. De vergadering van de Raad van Commissarissen heeft het resultaat over 2019 toegevoegd aan de overige reserves, conform het daartoe gedane voorstel.

#### Voorstel resultaatbestemming 2020

De directie stelt de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2020 geheel toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

### Herwaarderingsreserve

|  | DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie | Niet-DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie | DAEB-<br>vastgoed in<br>beheer | Totaal         |
|--|-------------------------------------|--|--------------------------------|----------------|
| Boekwaarde per 1-1-2020                            | 595.574                             | 67.249                                   | 5.741                          | 668.565        |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                  | -259                                | -89                                      | -                              | -348           |
| Realisatie uit hoofde van sloop                    | -                                   | -  | -                              | -              |
| Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde | 76.092                              | 7.695                                    | -                              | 83.787         |
| Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde  | -247                                | -497                                     | -                              | -744           |
| Herclassificaties                                  | 7.286                               | -1.544                                   | -5.741                         | -              |
| Overige mutaties                                   | 9                                   | -  | -                              | 9              |
| Boekwaarde per 31 december 2020                    | <u>678.455</u>                      | <u>72.813</u>                            | <u>-</u>                       | <u>751.268</u> |

Per 31 december 2020 is in totaal € 751,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 668,6 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 € 691,1 miljoen (2019: € 625,8 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 duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Centrada.

### Overige reserves

|                                   | 2020           | 2019           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Stand 1 januari                   | 107.481        | 123.276        |
| Resultaat van het voorgaande jaar | 106.134        | 85.559         |
| Realisatie uit herwaardering      | -82.703        | -101.354       |
| Stand 31 december                 | <u>130.912</u> | <u>107.481</u> |

## 10.7 Voorzieningen

### 10.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

|                   | 2020   | 2019   |
|-------------------|--------|--------|
| Stand 1 januari   | 4.051  | 2.874  |
| Vrijval           | -2.385 | -1.165 |
| Dotaties          | 9.365  | 3.128  |
| Onttrekkingen     | -2.025 | -786   |
| Saldo             | 4.955  | 1.177  |
| Stand 31 december | 9.005  | 4.051  |

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings heeft betrekking op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Dit betreft de projecten Uitbreiding Hanzeborg 40 meergezinswoningen en Campus Midden 304 meergezinswoningen.

De marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is bepaald op basis van de basisvariant conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

### 10.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

|                          | 2020   | 2019   |
|--------------------------|--------|--------|
| Boekwaarde per 1 januari | 10.140 | 11.318 |
| Dotaties                 | -      | -      |
| Onttrekkingen            | -769   | -1.178 |
| Stand 31 december 2020   | 9.371  | 10.140 |

|                                       | 2020  | 2019   |
|---------------------------------------|-------|--------|
| Latentie niet aftrekbare rente (ATAD) | -715  | -      |
| Latentie MVA kantoorpand              | -     | 11     |
| Latentie agio leningen                | 356   | 683    |
| Latentie voorziening groot onderhoud  | 9.730 | 9.446  |
|                                       | 9.371 | 10.140 |

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  |       |
|---|--------|--------|------|-------|
|   | 2020   | 2019   | 2020 | 2019  |
| Overige belastbare tijdelijke verschillen | 9.371  | 10.140 | 769  | 1.178 |

Van de voorziening wordt een bedrag van € 1.102.000 (2019: € 94.227) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

|                                       | Contante waarde | Nominale waarde |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Latentie niet aftrekbare rente (ATAD) | -715            | -799            |
| Latentie agio leningen                | 356             | 416             |
| Latentie voorziening groot onderhoud  | 9.730           | 13.889          |
| Stand per 31 december 2020            | 9.371           | 13.506          |

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 (3,91%) gecorrigeerd met het effect van het tarief voor de vennootschapsbelasting van 25% voor 2020 en verder. De disconteringsvoet bedraagt 2,93% (2019: 3,17%). De latenties zijn tegen contante waarde gewaardeerd.

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

Vanaf het fiscale jaar 2019 is de renteaftrek beperkt tot 30% van het fiscale EBITDA. Centrada mist hierdoor fiscale rente-aftrek in de jaren 2019 en 2020. Volgens de fiscale meerjarenbegroting kan deze aftrek in komende jaren worden ingehaald. Daarom is een latentie gevormd voor de nog te compenseren renteaftrek van € 3.198.000. De gemiddelde looptijd van deze latentie is 5 jaar.

De nominale waarde van de latentie bedraagt € 799.000. De latentie komt tot afwikkeling in de jaren 2021 en 2023 t/m 2027. De contante waarde van de latentie bedraagt € 715.000. Deze latentie is gesaldeerd met de passieve latenties.

#### *Latentie MVA kantoorpand en overige MVA ten dienste van exploitatie*

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

Commercieel is de restwaarde nihil, terwijl de fiscale restwaarde de bodemwaarde is (100% WOZ-waarde).

Het commerciële afschrijvingspotentieel is gelijk aan de boekwaarde. Het fiscale afschrijvingspotentieel is gelijk aan de boekwaarde minus 100% van de WOZ waarde. Het commerciële afschrijvingspotentieel is € 1.636.000 groter.

Voor de overige activa ten dienste van exploitatie mag zowel commercieel als fiscaal tot nihil afgeschreven worden, waarbij de fiscale afschrijvingsstermijnen in bepaalde gevallen langer zijn. Zowel commercieel als fiscaal is het afschrijvingspotentieel gelijk aan de boekwaarde. Omdat de fiscale boekwaarde hoger is, is het fiscale afschrijvingspotentieel € 1.284.000 groter.

Voor een waardering van dit tijdelijke verschil in de jaarrekening, moeten beide bedragen contant worden gemaakt. De afwikkelingstermijn van het nominaal hoogste bedrag (voor het bedrijfspand) is veel langer dan die van het nominaal laagste bedrag (voor de overige activa). Het saldo van beide bedragen tendeert daardoor naar € nihil.

#### *Latentie agio leningen*

De waardering van de leningportefeuille op de fiscale openingsbalans van 2008 wijkt af van die op de commerciële openingsbalans. Dit waardeverschil komt tot afwikkeling gedurende de resterende looptijd van de leningportefeuille. Er is een passieve latentie gevormd voor het resterende agio van de leningportefeuille. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 416.000. De contante waarde van de latentie bedraagt € 356.000. De gemiddelde looptijd van deze latentie is 5,5 jaar.

#### *Latentie voorziening groot onderhoud*

De onderhoudsvoorziening is fiscaal gevormd. Met de Belastingdienst is overeenstemming over de wijze van berekenen tot en met 2018. Vanaf 2019 valt de voorziening tot en met 2018 vrij in overeenstemming met de onderhoudsjaren die in de voorziening zijn opgenomen. De nominale waarde van de voorziening bedraagt € 55.533.000. De actuele waarde van de latentie bedraagt € 9.730.000. De gemiddelde looptijd van deze latentie is 24 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. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 84.401.000

#### *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.

#### *10.7.3 Overige voorzieningen*

|   | 2020      | 2019      |
|---|-----------|-----------|
| Stand 1 januari                                     | 42        | 47        |
| Dotatie   | 7         | 11        |
| Onttrekkingen                                       | -6        | -17       |
| <i>Totaal overige voorzieningen per 31 december</i> | <u>42</u> | <u>42</u> |

De overige voorzieningen betreffen voorzieningen voor de inventaris in gemeenschappelijke ruimten in de wooncomplexen 'De Buizerd' en 'Het Rode Klif'. De verwachte looptijd voor 'Het Rode Klif' is twee jaar en voor 'De Buizerd' een looptijd korter dan één jaar.

## 10.8 Langlopende schulden

### 10.8.1 Schulden aan banken

|                               | Leningen<br>banken    |
|-------------------------------|-----------------------|
| <i>Stand per 1 januari</i>    |                       |
| Nominale waarde               | 336.138               |
| Cumulatieve aflossingen       | <u>-58.944</u>        |
| Schuldrestant per vervaldatum | 277.194               |
| Kortlopende schulden          | <u>-5.602</u>         |
| Schuldrestant op balansdatum  | <u><u>271.592</u></u> |
| <i>Mutaties</i>               |                       |
| Opgenomen leningen            | 33.500                |
| Geheel afgeloste leningen     | -                     |
| Reguliere aflossing           | <u>-5.602</u>         |
| Mutatie vervaldatum           | <u><u>27.898</u></u>  |
| <i>Stand per 31 december</i>  |                       |
| Nominale waarde               | 369.638               |
| Cumulatieve aflossingen       | <u>-64.546</u>        |
| Schuldrestant per vervaldatum | 305.092               |
| Aflossingsverplichting 2021   | <u>-5.907</u>         |
| Schuldrestant op balansdatum  | <u><u>299.185</u></u> |

|                   | 0- 5 jaar     | 5-10 jaar     | > 10 jaar      | Totaal         |
|-------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| <i>percentage</i> |               |               |                |                |
| <= 6              | 38.000        | 21.600        | 214.364        | 273.964        |
| > 6               | -             | 12.175        | 18.952         | 31.127         |
|                   | <u>38.000</u> | <u>33.775</u> | <u>233.317</u> | <u>305.092</u> |

Het schuldrestant op balansdatum is exclusief de aflossingsverplichtingen (kortlopend deel) van de langlopende leningen. De gemiddelde rentevoet van de leningen per balansdatum bedraagt 3,67% (2019: 4,23%).

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

| Financierings<br>wijze | Restantschuld<br>(x € 1 miljoen) | Gem. resterende<br>looptijd | Gem. rente  | Gem. resterende<br>rentevastperiode |
|------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Annuïteit              | 106,0                            | 17,6                        | 4,88        | 16,83                               |
| Fixe                   | 105,7                            | 17,0                        | 3,41        | 10,67                               |
| Basisrente             | 83,4                             | 42,6                        | 2,89        | 42,62                               |
| Variabele hoofdsom     | <u>10,0</u>                      | 31,2                        | -0,12       | 0,04                                |
| <i>Totaal</i>          | <u>305,1</u>                     | <u>24,7</u>                 | <u>3,67</u> | <u>22,05</u>                        |

#### Marktw waarde

De marktw waarde van de leningen bedraagt ultimo 2020 € 473,7 miljoen (2019: € 410,1 miljoen). Hierbij zijn de kasstromen van de individuele leningen contant gemaakt tegen de IRS-curve van 31 december 2020. 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.



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

|   | 2020         | 2019         |
|---|--------------|--------------|
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 1.193        | 1.311        |
| Waardevermeerderingen/verminderingen          | 165          | 71           |
| Boekwaarde per 1 januari                      | 1.358        | 1.382        |
| Mutaties:                                     |              |              |
| Verkochte woningen                            | -            | -            |
| Teruggekochte woningen                        | -127         | -118         |
| Opwaarderingen                                | 90           | 94           |
| Afwaarderingen                                | -            | -            |
|   | -37          | -23          |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 1.066        | 1.193        |
| Waardevermeerderingen/verminderingen          | 256          | 165          |
| Boekwaarde per 31 december                    | <b>1.321</b> | <b>1.358</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.

### 10.8.3 Overige schulden

|                                    | 2020 | 2019  |
|------------------------------------|------|-------|
| Waarborgsommen                     | 0    | 0     |
| Terugkoopverplichting "Leystromen" | -    | 8.508 |
| Saldo ultimo boekjaar              | 0    | 8.508 |

In 2020 zijn de 105 woningen waarvoor een terugkoopverplichting bestond, vervroegd door Centrada aangekocht. Dit is nader toegelicht in paragraaf 7.1.1.

## 10.9 Kortlopende schulden

### 10.9.1 Schulden aan overheid

|                       | 2020 | 2019 |
|-----------------------|------|------|
| Schulden aan gemeente | 2    | 6    |

### 10.9.2 Schulden aan banken

|                     | 2020  | 2019  |
|---------------------|-------|-------|
| Schulden aan banken | 5.907 | 5.602 |

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden.

### 10.9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

|   | 2020  | 2019  |
|---|-------|-------|
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 2.940 | 1.848 |

De schulden aan leveranciers en handelskredieten is ten opzichte van 2019 gestegen, voornamelijk door de toename van de openstaande facturen voor nieuwbouw in ontwikkeling.

### 10.9.4 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

|  | 2020         | 2019         |
|--|--------------|--------------|
| Omzetbelasting   | 2.223        | 1.940        |
| Vennootschapsbelasting   | -            | 1.539        |
| Loonheffingen  | -            | -            |
| Sociale premies  | -            | -            |
| <i>Totaal schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen</i> | <i>2.223</i> | <i>3.479</i> |

De posten loonheffingen en sociale premies zijn nihil, omdat de heffingen en premies van december 2020 voor 31 december 2020 zijn betaald.

### 10.9.5 Schulden ter zake van pensioenen

|                 | 2020 | 2019 |
|-----------------|------|------|
| Pensioenpremies | -    | -    |

Het saldo is nihil, omdat de premie over december 2020 voor 31 december 2020 is betaald.

### 10.9.6 Overlopende passiva

|   | 2020         | 2019         |
|---|--------------|--------------|
| Niet vervallen rente geldleningen         | 5.443        | 5.572        |
| Nog te ontvangen facturen                 | 1.408        | 478          |
| Vooruitontvangen huren                    | 1.146        | 1.127        |
| Vooruitontvangen bijdrage exploitatie     | 471          | 502          |
| Nog te betalen afrekeningen servicekosten | 186          | 47           |
| Reservering vakantiedagen en overuren     | 183          | 116          |
| Overig                                    | -            | 11           |
| <i>Totaal overlopende passiva</i>         | <i>8.837</i> | <i>7.853</i> |

De vooruit ontvangen bijdrage exploitatie kan worden gesplitst in een looptijd tot en met één jaar (€ 34.000) en langer dan één jaar (€ 437.000).

## 10.10 Financiële instrumenten

### 10.10.1 Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Centrada onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten niet toegestaan.

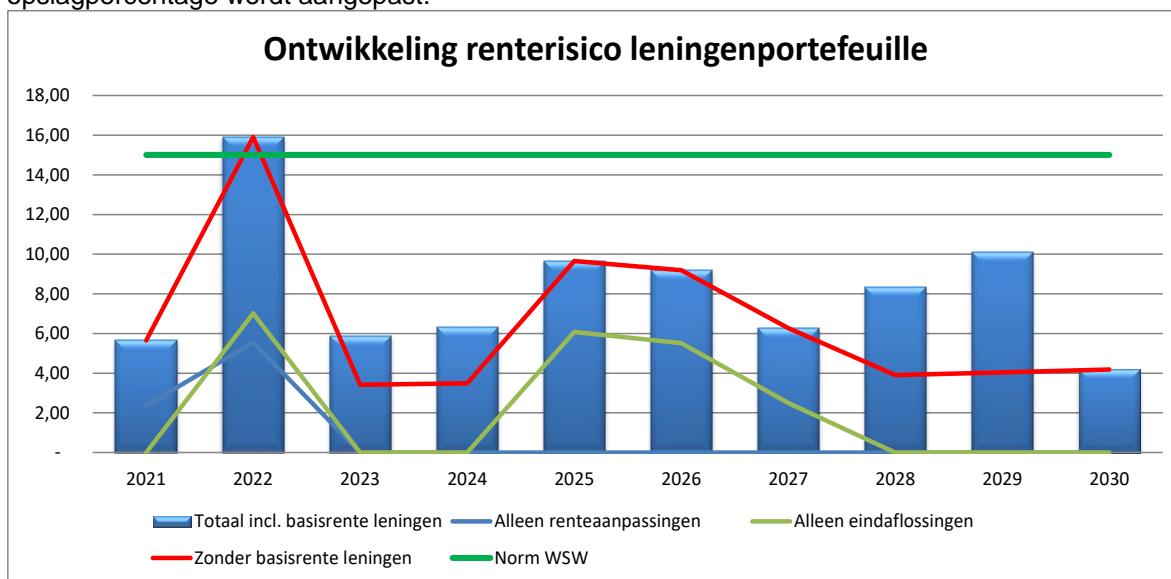
### 10.10.2 Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van de groep te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren. Centrada loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

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.

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.



### 10.10.3 Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Centrada en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Centrada heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. Centrada beschikt over een rekening-courantfaciliteit van € 2 miljoen (2019: € 2 miljoen), waarmee onverwachte liquiditeitsschommelingen kunnen worden opgevangen. Van deze faciliteit is in 2020 en 2019 geen gebruik gemaakt.

### 10.10.4 Kredietrisico

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

### 10.10.5 Marktrisico

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

### 10.10.6 Valutarisico

Centrada is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### 10.10.7 Prijsrisico

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

## 10.11 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### 10.11.1 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 (2020 en 2019: 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 2020 heeft Centrada een aangegane obligoverplichting van € 11,7 miljoen (2019: € 10,7 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.

### 10.11.2 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 2021-2025 aangegeven dat er geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in 2020. Voor de jaren 2021 tot en met 2025 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:

- 2021: € 658.000
- 2022: € 692.000
- 2023: € 716.000
- 2024: € 736.000
- 2025: € 760.000

### 10.11.3 Aangegane verplichtingen nieuwbouw en planmatig onderhoud

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en planmatig onderhoud tot een bedrag van € 12.588.000 aangegaan ten behoeve van vastgoed in exploitatie. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling binnen 1 jaar na balansdatum.

### 10.11.4 Aangegane verplichtingen verplaatsen woningen

Er is een contractuele verplichting om de 152 woningen in het complex 'wonen bij Lars' na afloop van de vergunningstermijn te verplaatsen naar een nader te bepalen locatie. De verplaatsingskosten bedragen € 2.299.000 (prijsspeil 2036). Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in 2036.

## 10.12 Gebeurtenissen na balansdatum

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

## 11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### 11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 11.1.1 Huuropbrengsten

|  | 2020   | 2019   |
|--|--------|--------|
| <i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>      |        |        |
| Woningen en woongebouwen                                 | 59.870 | 57.888 |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen                   | 452    | 408    |
|  | 60.322 | 58.296 |
| Af: huurderiving wegens leegstand                        | 248    | 432    |
| Af: huurderiving wegens oninbaarheid                     | 5      | -14    |
| Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie   | 60.069 | 57.877 |
| <i>Huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i> |        |        |
| Woningen en woongebouwen                                 | 6.451  | 6.349  |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen                   | 297    | 292    |
|  | 6.747  | 6.641  |
| Af: huurderiving wegens leegstand                        | 26     | 27     |
| Af: huurderiving wegens oninbaarheid                     | -5     | 0      |
| Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie   | 6.726  | 6.613  |
| Totaal huuropbrengsten                                   | 66.796 | 64.491 |

De huuropbrengsten zijn met € 2,3 miljoen gestegen ten opzichte van 2019. De in 2020 opgeleverde nieuwbouwwoningen leiden tot een stijging van € 0,3 miljoen. De in 2019 opgeleverde huurwoningen, die in 2020 het hele jaar zijn verhuurd, leiden tot een stijging van € 0,5 miljoen. De huur van een intramuraal zorgcomplex is bij een herziening van de afspraken verlaagd met € 0,2 miljoen. Het restant van de stijging van de huurbaten is het gevolg van de reguliere huurverhoging, huurharmonisaties en lagere huurderiving. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 was 2,6%.

#### 11.1.2 Opbrengsten servicekosten

|  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 1.274 | 1.207 |
| Af: vergoedingsderiving                  | 10    | 16    |
| Totaal vergoedingen                      | 1.265 | 1.191 |

#### 11.1.3 Lasten servicecontracten

|  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 1.441 | 1.390 |

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

|  | 2020         | 2019         |
|--|--------------|--------------|
| Toegerekende personeelskosten                      | 2.382        | 2.549        |
| Toegerekende overige organisatiekosten             | 764          | 704          |
| Toegerekende afschrijvingen                        | 314          | 430          |
| Overig   | 241          | 280          |
| <b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b> | <b>3.701</b> | <b>3.963</b> |

Van de indirecte kosten wordt 36,5% (2019: 39,5%) toegerekend aan lasten verhuur en beheeractiviteiten, te weten € 3,5 miljoen (2019: 3,7 miljoen). De post overig ter grootte van € 0,2 miljoen bestaat uit de bijdrage aan de VvE's.

#### 11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

|   | 2020          | 2019          |
|---|---------------|---------------|
| Onderhoudslasten (niet Cyclisch)            | 13.789        | 20.720        |
| Onderhoudslasten (Cyclisch)                 | 1.182         | 1.136         |
| Toegerekende personeelskosten               | 1.475         | 1.564         |
| Toegerekende overige organisatiekosten      | 473           | 432           |
| Toegerekende afschrijvingen                 | 194           | 264           |
| <b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b> | <b>17.113</b> | <b>24.117</b> |

Van de indirecte kosten wordt 22,6% (2019: 24,2%) verdeeld naar lasten onderhoudsactiviteiten, te weten € 2,1 miljoen (2019: € 2,3 miljoen).

|  | 2020          | 2019          |
|--|---------------|---------------|
| Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB- vastgoed in exploitatie      | 16.216        | 22.816        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB- vastgoed in exploitatie | 896           | 1.300         |
| <b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>                      | <b>17.113</b> | <b>24.117</b> |

De kosten zijn als volgt verdeeld:

|  | 2020          | 2019          |
|--|---------------|---------------|
| Planmatig onderhoud                    | 6.513         | 15.795        |
| Mutatieonderhoud                       | 4.870         | 3.635         |
| Klachtenonderhoud                      | 2.692         | 1.353         |
| Toegerekende personeelskosten          | 1.327         | 1.407         |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 426           | 389           |
| Toegerekende afschrijvingen            | 175           | 238           |
| <b>Totaal onderhoudslasten DAEB</b>    | <b>16.002</b> | <b>22.816</b> |

|  | 2020         | 2019         |
|--|--------------|--------------|
| Planmatig onderhoud                      | 182          | 530          |
| Mutatieonderhoud                         | 385          | 362          |
| Klachtenonderhoud                        | 330          | 182          |
| Toegerekende personeelskosten            | 147          | 157          |
| Toegerekende overige organisatiekosten   | 47           | 43           |
| Toegerekende afschrijvingen              | 19           | 26           |
| <b>Totaal onderhoudslasten Niet-DAEB</b> | <b>1.111</b> | <b>1.300</b> |

De onderhoudslasten van 2020 zijn met € 7,0 miljoen gedaald ten opzichte van 2019. Dit wordt voor € 9,6 miljoen veroorzaakt door gedaalde kosten voor planmatig onderhoud. Mutatieonderhoud is gestegen met € 1,3 miljoen en klachtenonderhoud met € 1,5 miljoen. De doorbelasting voor indirecte kosten daalt met € 0,2 miljoen.

De onderhoudslasten zijn in de jaarrekening 2019 naar schatting € 847.000 te laag verantwoord. Dit wordt veroorzaakt door achterstanden in de facturering bij één van de grootste onderhoudsleveranciers. Dit bedrag is overeenkomstig RJ 150.203 prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020.

#### 11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|  | 2020   | 2019  |
|--|--------|-------|
| Verhuurderheffing  | 6.413  | 5.981 |
| Belastingen exploitatie                                      | 2.602  | 2.496 |
| Saneringsheffing   | -      | -     |
| Verzekeringen  | 438    | 324   |
| Contributie Aedes  | 58     | 56    |
| Dotatie dubieuze overige debiteuren (proceskosten)           | -1     | 53    |
| Juridische kosten  | 62     | 56    |
| Beheerovereenkomst met Leystromen                            | 368    | 368   |
| Overige directe kosten                                       | 81     | 64    |
| Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 10.021 | 9.398 |

#### 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.

|   | 2020 | 2019 |
|---|------|------|
| Verkoop opbrengst   | 816  | 320  |
| Af: Verkoopkosten   | 22   | 7    |
| Af: toegerekende organisatiekosten                        | 14   | 16   |
| Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille             | 661  | 278  |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 120  | 18   |

De opbrengst verkoop betreft 5 verkochte woningen en 1 stukje tuingrond (2019: 2 woningen). Dit zijn 4 DAEB-eenheden en 1 niet-DAEB eenheid. De gemiddelde verkoopopbrengst per woning is € 162.500 (2019: € 160.000).

Van de indirecte kosten wordt 0,2% (2019: 0,2%) verdeeld naar verkoop vastgoedportefeuille, te weten € 14.000 (2019: € 16.000).

#### 11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

##### 11.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|  | 2020   | 2019   |
|--|--------|--------|
| <i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i> |        |        |
| Waardeverminderingen   | -9.218 | -3.128 |
| Terugname waardeverminderingen projecten in ontwikkeling       | 2.385  | 1.165  |
| Waardeverminderingen opgeleverde projecten                     | -146   | 112    |
| Totaal   | -6.980 | -1.851 |

De waardeverminderingen hebben betrekking op de projecten Hanzeborg 40 meergezinswoningen en Campus Midden 304 meergezinswoningen. Hiervoor zijn in 2020 interne realisatiebesluiten genomen. Ook heeft externe communicatie hierover plaatsgevonden.

De projecten Blokkerhoek/Muiderzand, Waddenlaan, Warande Olmenkwartier en Kustrif Zandbank zijn in uitvoering en worden in 2021 opgeleverd.

De terugname van waardeverminderingen voor projecten in ontwikkeling komt voort uit de herberekening van de marktwaarde van de projecten Blokkerhoek/Muiderzand 42 meergezinswoningen, Waddenlaan 45 meergezinswoningen, Kustrif/Zandbank 33 ééngezinswoningen en Warande Olmenkwarties 20 ééngezinswoningen. De projectuitgaven zelf liggen in lijn met de eerder genomen realisatiebesluiten.

De waardeverminderingen voor opgeleverde projecten komen voort uit hogere projectuitgaven dan begroot. In 2020 geldt dat voor de volgende projecten: De Veste 30 ééngezinswoningen en Waterfront 17 ééngezinswoningen.

### 11.3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                     | 2020   | 2019   |
|-------------------------------------|--------|--------|
| <i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i> |        |        |
| Toename marktwaarde                 | 75.751 | 96.802 |
| Afname marktwaarde                  | -435   | -326   |
| Totaal                              | 75.316 | 96.476 |

|  | 2020  | 2019   |
|--|-------|--------|
| <i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i> |       |        |
| Toename marktwaarde                      | 7.768 | 10.346 |
| Afname marktwaarde                       | -497  | -14    |
| Totaal                                   | 7.270 | 10.331 |

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

|   | 2020 | 2019 |
|---|------|------|
| <i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>        |      |      |
| Toename marktwaarde                               | 145  | 120  |
| Afname marktwaarde                                | -    | -    |
| Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen   | -98  | -97  |
| Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV | 47   | 23   |

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:

|   | 2020 | 2019 |
|---|------|------|
| Administratievergoeding                         | 324  | 285  |
| Vrijval bijdrage gemeente van complex Hanzeborg | 56   | 55   |
| Overige baten                                   | 176  | 187  |
| Totale opbrengsten overige activiteiten         | 556  | 528  |

De kosten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

|                                    | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|------|------|
| Toegerekende organisatiekosten     | 76   | 106  |
| Totale kosten overige activiteiten | 76   | 106  |



### 11.5 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

|   | 2020 | 2019  |
|---|------|-------|
| Bedrijfsgebouw                                      | 212  | 568   |
| Inventaris  | 91   | 57    |
| Vervoersmiddelen                                    | 50   | 43    |
| Automatisering                                      | 507  | 423   |
| Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa | 859  | 1.089 |

In 2020 is € 35.000 aan inhaalafschrijvingen geboekt voor buiten gebruik gestelde activa.

### 11.6 Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen voor Centrada betreffen:

|   | 2020  | 2019  |
|---|-------|-------|
| Salarissen                              | 4.474 | 3.981 |
| Inleenkrachten                          | 613   | 708   |
| Dekking uren eigen dienst               | -433  | -     |
| Totaal lonen en salarissen              | 4.654 | 4.689 |
| Sociale lasten                          | 732   | 729   |
| Pensioenlasten                          | 744   | 609   |
| Totaal sociale lasten en pensioenlasten | 1.475 | 1.338 |
| Totaal personeelskosten                 | 6.129 | 6.027 |

De dekking uren eigen dienst wordt vanaf 2020 onder lonen en salarissen gepresenteerd.

Bij Centrada zijn ultimo 2020 101 werknemers in dienst (2019: 90), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2020 90,01 (2019: 79,35). Deze werknemers waren in 2020 allen in Nederland werkzaam (2019: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

|                          | 2020 |       | 2019 |       |
|--------------------------|------|-------|------|-------|
|                          | mdw  | fte   | mdw  | fte   |
| Directie                 | 1    | 1,00  | 1    | 1,00  |
| Bestuurssecretariaat     | 5    | 4,17  | 4    | 3,50  |
| Business Controlling     | 2    | 1,67  | 2    | 1,67  |
| Strategie & Communicatie | 6    | 5,61  | 2    | 1,50  |
| P&O                      | 2    | 1,56  | 2    | 1,56  |
| Financiën & Informatie   | 14   | 11,97 | 14   | 11,97 |
| Vastgoed                 | 39   | 34,36 | 39   | 33,39 |
| Wonen                    | 32   | 29,67 | 26   | 24,76 |
| Totaal                   | 101  | 90,01 | 90   | 79,35 |

### 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 2020 gelijk aan 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de 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 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019: 110,7%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht 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 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met juli 2020).

## 11.7 Overige organisatiekosten

|   | 2020  | 2019  |
|---|-------|-------|
| Kosten uit hoofde van treasury                              | 16    | 16    |
| Bestuurs- en toezichtskosten                                | 85    | 71    |
| Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving                     | 127   | 114   |
| Bijdrage autoriteit woningcorporaties                       | 45    | 46    |
| Toegerekende kosten uit hoofde van personeel en organisatie | 2.399 | 2.125 |
| Toegerekende organisatiekosten                              | 590   | 435   |
| Totaal overige organisatiekosten                            | 3.261 | 2.807 |

Van de indirecte kosten wordt 30,0% (2019: 26,0%) verdeeld naar overige organisatiekosten, te weten € 3,0 miljoen (2019: € 2,6 miljoen).

### *Honoraria accountantsorganisatie*

| 2020                         | Deloitte Accountants | Overig Deloitte netwerk | Totaal netwerk |
|------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------|
| Controle van de jaarrekening | 105.000              | -                       | 105.000        |
| Andere controle opdrachten   | -                    | -                       | -              |
| Fiscale adviesdiensten       | -                    | -                       | -              |
| Andere niet-controlediensten | -                    | -                       | -              |
|                              | 105.000              | -                       | 105.000        |

| 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 | -                    | -                       | -              |
|                              | 92.750               | 3.636                   | 96.386         |

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

|  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|
| Leefbaarheid (niet cyclisch)                   | 135   | 126   |
| Leefbaarheid (cyclisch)                        | 160   | 120   |
| Toegerekende organisatiekosten                 | 1.018 | 949   |
| Totaal leefbaarheid                            | 1.313 | 1.194 |
| Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie      | 1.201 | 1.086 |
| Leefbaarheid Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 112   | 108   |
| Totaal leefbaarheid                            | 1.313 | 1.194 |

Van de indirecte kosten wordt 10,7% (2019: 10,2%) verdeeld naar leefbaarheid, te weten € 1,0 miljoen (2019: € 0,9 miljoen).

## 11.9 Saldo financiële baten en lasten

|  | 2020           | 2019           |
|--|----------------|----------------|
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 166            | 141            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten             |                |                |
| - Rente op leningen banken                     | -11.373        | -11.690        |
| - Borgstellingsvergoeding                      | -44            | -54            |
| - Overige rentelasten                          | -154           | -113           |
|  | <u>-11.406</u> | <u>-11.716</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). 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:

|   | 2020          | 2019           |
|---|---------------|----------------|
| Acute belastingen boekjaar                            | -8.713        | -10.301        |
| Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren       | 3.319         | -1.259         |
| Aanpassing mutatie latente belastingen vorig boekjaar | -             | -              |
| Mutatie latente belastingen                           | 769           | 1.178          |
|   | <u>-4.625</u> | <u>-10.382</u> |

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,0% (2019: 25,0%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,8% (2019: 8,9%).

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.

Daarnaast kent Centrada een fiscale voorziening voor groot onderhoud, die in de jaarrekening niet wordt toegepast.

### 11.10.1 Aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat 2020

|  | Commercieel<br>2020 | Afwijkingen<br>2020 | Fiscaal<br>2020  |
|--|---------------------|---------------------|------------------|
| Huuropbrengsten  | € 66.796            |                     | € 66.796         |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | € 1.265             |                     | € 1.265          |
| Lasten servicecontracten   | € -1.441            |                     | € -1.441         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | € -3.701            |                     | € -3.701         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | € -17.113           | € 4.353             | € -12.759        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | € -10.021           | € -843              | € -10.864        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>          | <b>€ 35.784</b>     | <b>€ 3.510</b>      | <b>€ 39.294</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | € 795               | € -                 | € 795            |
| Toegerekende organisatiekosten                                   | € -14               | € -                 | € -14            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                        | € -661              | € 240               | € -421           |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>€ 120</b>        | <b>€ 240</b>        | <b>€ 360</b>     |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | € -6.980            | € 17.760            | € 10.780         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | € 82.586            | € -82.586           | € -              |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV  | € 47                | € -47               | € -              |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  | <b>€ 75.654</b>     | <b>€ -64.874</b>    | <b>€ 10.780</b>  |
| Opbrengst overige activiteiten                                   | € 556               | € -                 | € 556            |
| Kosten overige activiteiten                                      | € -76               | € -                 | € -76            |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                      | <b>€ 480</b>        | <b>€ -</b>          | <b>€ 480</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | <b>€ -3.261</b>     | <b>€ -</b>          | <b>€ -3.261</b>  |
| <b>Leefbaarheid</b>  | <b>€ -1.313</b>     | <b>€ -</b>          | <b>€ -1.313</b>  |
| Vrijval Agio/ disagio op leningen                                | € -                 | € 151               | € 151            |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                    | € 166               | € -                 | € 166            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                               | € -11.571           | € 79                | € -11.492        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                          | <b>€ -11.406</b>    | <b>€ 230</b>        | <b>€ -11.175</b> |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                                | <b>€ 96.058</b>     | <b>€ -60.893</b>    | <b>€ 35.164</b>  |
| Belastingen mutatie latenties                                    | € 769               | € -769              | € -              |
| Belastingen nagekomen lasten eerdere jaren                       | € 3.319             | € -3.319            | € -              |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                                  | <b>€ 100.146</b>    | <b>€ -64.982</b>    | <b>€ 35.164</b>  |
| Fiscale regelingen:  |                     |                     |                  |
| <i>Investeringsregelingen</i>                                    |                     | €                   | -                |
| <i>Niet aftrekbare kosten</i>                                    |                     | €                   | 19               |
| <i>Niet aftrekbare rente</i>                                     |                     | €                   | 98               |
| <i>Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve</i>                    |                     | €                   | -360             |
| <b>Fiscale winst</b>   |                     | <b>€</b>            | <b>€ 34.922</b>  |
| Verliesverrekening   |                     | €                   | -                |
| <b>Belastbaar bedrag</b>   |                     | <b>€</b>            | <b>€ 34.922</b>  |
| Vennootschapsbelasting over 2020                                 | € -8.713            |                     |                  |
| <b>Netto commercieel resultaat na vpb</b>                        | <b>€ 91.433</b>     |                     |                  |

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 2020.

#### *Lasten onderhoudsactiviteiten*

Centrada maakt voor de onderhoudslasten ook een integrale fiscale beoordeling. 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. In 2020 is de beoordeling van het onderscheid tussen onderhoudslasten en investeringen bij Centrada fiscaal gelijkgesteld aan commercieel. Centrada maakt geen gebruik van het concept 'ingrijpende verbouwing' uit de publicatie van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat d.d. 4 juli 2019.

Een deel van de onderhoudsactiviteiten kan via de fiscale onderhoudsvoorziening worden afgerekend. De overeenkomst dienaangaande is door de Belastingdienst per ultimo 2018 opgezegd. Vanaf het boekjaar 2019 valt een deel van de voorziening jaarlijks vrij, waarbij als grondslag voor deze vrijval de onderhoudsjaren worden gehanteerd zoals die in de ultimo 2018 berekende voorziening waren vermeld.

#### *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 en ten dienste van de exploitatie mag afgeschreven worden tot de bodemwaarde, zijnde 100% van de WOZ-waarde;
- Ten aanzien van de overige bedrijfsmiddelen mag fiscaal worden afgeschreven met een maximaal afschrijvingspercentage van 20% per jaar. Bij de afschrijving moet rekening worden gehouden met de restwaarde van het bedrijfsmiddel aan het einde van de levensduur.

Centrada schrijft fiscaal jaarlijks 2,0% af op huurwoningen en 3,3% op bedrijfsmatig onroerend goed en parkeervoorzieningen. Op kantoorpanden in eigen gebruik wordt ook afgeschreven. Centrada houdt hierbij rekening met een restwaarde van 10% van de investering. In totaal verwacht Centrada in 2020 fiscaal € 843.000 te kunnen afschrijven op huurwoningen, bedrijfsmatig onroerend goed en op kantoorpanden in eigen gebruik. Bij de aangifte vennootschapsbelasting 2020 zal nader worden onderzocht of deze schatting juist is, omdat op dat moment meer duidelijkheid bestaat omtrent de in aanmerking te nemen bodemwaarde.

#### *Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille*

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

#### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille en bestaand bezit*

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

#### *Vrijval (dis)agio op leningen*

De fiscale waardering van de leningportefeuille wijkt af van de commerciële waardering. Fiscaal is de leningportefeuille op 1 januari 2008 conform VSO2 gewaardeerd tegen marktwaarde, terwijl commercieel op nominale waarde is gewaardeerd. De fiscale rentebaten zijn als gevolg hiervan in 2020 € 151.000 hoger dan de commerciële rentebaten. In de jaarrekening is voor dit verschil in waardering een latentie gevormd.

#### *Niet aftrekbare rente*

Op grond van de ATAD-richtlijn ter bestrijding van belastingontwijking zijn rentelasten aftrekbaar tot maximaal 30% van de fiscale EBITDA. Woningcorporaties zijn kapitaalintensieve organisaties die op basis van de maatschappelijke doelstelling een beperkt rendement genereren. Daardoor worden ten onrechte ook zij door de ATAD-richtlijn getroffen. In 2020 leidt dit tot een bedrag aan niet aftrekbare rente van € 98.000.

#### *Niet aftrekbare kosten*

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

Een deel van de personeelskosten kan niet ten laste van het fiscaal resultaat worden gebracht. Hiervoor is op basis van de ervaring uit eerdere jaren een stelpost opgenomen van 0,4% van de personeelskosten. Bij de aangifte 2020 zal de hoogte van dit bedrag definitief worden bepaald.

Er is in 2020 geen saneringssteun betaald. Deze zou fiscaal niet aftrekbaar zijn geweest.

#### *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 2021 voldoende woningen opgeleverd ten aanzien waarvan de HIR kan worden aangewend.

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

| <b>Jaar</b> | <b>Belastbare winst voor verliesrekening</b> | <b>Status</b>                                  |
|-------------|--|--|
| < 2012      | -2.625                                       | Definitieve aanslag                            |
| 2013        | -142.042                                     | Definitieve aanslag                            |
| 2014        | -13.864                                      | Definitieve aanslag                            |
| 2015        | 5.674  | Definitieve aanslag                            |
| 2016        | 15.865                                       | Definitieve aanslag                            |
| 2017        | 104.039                                      | Definitieve aanslag                            |
| 2018        | 64.711                                       | Aangifte ingediend / herziene aangifte concept |
| 2019        | 28.225                                       | Aangifte concept                               |
| 2020        | 34.922                                       | 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 2020 € 168.000 (2019: € 162.000) op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

|  | 2020                 | 2019                 |
|--|----------------------|----------------------|
| Naam   | Martine Visser       | Martine Visser       |
| Functie  | Directeur-bestuurder | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling                       | 1/1 - 31/12          | 1/1 - 31/12          |
| Omvang dienstverband (in FTE)                            | 1,0                  | 1,0                  |
| Dienstbetrekking?  | Ja                   | Ja                   |
| <b>Bezoldiging</b>                                       |                      |                      |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen            | 136.043              | 128.409              |
| Beloningen betaalbaar op termijn                         | 22.269               | 20.732               |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                                | <b>158.313</b>       | <b>149.141</b>       |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum             | 168.000              | 162.000              |
| 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 | P.M. Huisman    | L.M. van der Sluis | J. Krul       | E.S. Rijnders | M. Muller    |
|--|------------------|-----------------|--------------------|---------------|---------------|--------------|
| Functiegegevens  | Voorzitter       | Vice-voorzitter | Lid                | Lid           | Lid           | Lid          |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020               | 1/1 - 31/12      | 1/1 - 31/12     | 1/1 - 31/12        | 1/1 - 1/10    | 1/1 - 31/12   | 1/10 - 31/12 |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen            | 19.400           | 13.165          | 13.788             | 9.876         | 13.320        | 3.382        |
| Beloningen betaalbaar op termijn                         | -                | -               | -                  | -             | -             | -            |
|  | <b>19.400</b>    | <b>13.165</b>   | <b>13.788</b>      | <b>9.876</b>  | <b>13.320</b> | <b>3.382</b> |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum             | 25.200           | 16.800          | 16.800             | 12.600        | 16.800        | 4.200        |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t.           | n.v.t.          | n.v.t.             | n.v.t.        | n.v.t.        | n.v.t.       |
| 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>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.        |              |

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 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 2020 heeft Centrada 9.614 eenheden in exploitatie. Die zijn als volgt onder te verdelen:

|                     | DAEB         | niet-DAEB    | Totaal       |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|
| Woningen            | 8.118        | 761          | 8.879        |
| MOG                 | 11           | -            | 11           |
| BOG                 | 9            | 5            | 14           |
| Woonwagens          | 8            | -            | 8            |
| Intramuraal (Zorg)  | 342          |              | 342          |
| Parkeergelegenheden | -            | 360          | 360          |
| Totaal              | <u>8.488</u> | <u>1.126</u> | <u>9.614</u> |

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 (voor resultaatbestemming)

#### Activa (x € 1.000)

|   | 2020             | 2019             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Vaste activa</b>   |                  |                  |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>  |                  |                  |
| DAEB-vastgoed in exploitatie  | 1.153.841        | 1.040.483        |
| DAEB-vastgoed in beheer   | -                | 14.249           |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden   | 1.461            | 1.451            |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie                                     | 21.518           | 5.472            |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>   | <b>1.176.820</b> | <b>1.061.655</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>   |                  |                  |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie                                 | 4.019            | 4.246            |
| <b>Financiële vaste activa</b>  |                  |                  |
| Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen | 98.090           | 88.252           |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen   | 30.849           | 40.850           |
| 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>128.939</b>   | <b>129.102</b>   |
| <b>Totaal van vaste activa</b>  | <b>1.309.778</b> | <b>1.195.003</b> |
| <b>Vlottende activa</b>   |                  |                  |
| <b>Voorraden</b>  |                  |                  |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop  | -                | 121              |
| Overige voorraden   | 23               | 22               |
| <b>Totaal voorraden</b>   | <b>23</b>        | <b>143</b>       |
| <b>Vorderingen</b>  |                  |                  |
| Huurdebiteuren  | 119              | 205              |
| Overheid  | 1.300            | -                |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen  | -                | -                |
| Overige vorderingen   | 144              | 4                |
| Overlopende activa  | 542              | 624              |
| <b>Totaal vorderingen</b>   | <b>2.105</b>     | <b>832</b>       |
| <b>Liquide middelen</b>   | <b>127</b>       | <b>125</b>       |
| <b>Totaal van vlottende activa</b>  | <b>2.255</b>     | <b>1.101</b>     |
| <b>Totaal activa</b>  | <b>1.312.033</b> | <b>1.196.104</b> |

**Passiva (x € 1.000)**

|   | 2020             | 2019             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>   |                  |                  |
| Herwaarderingsreserve   | 751.268          | 668.565          |
| Overige reserves  | 130.912          | 107.481          |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar   | 91.433           | 106.134          |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>  | <b>973.612</b>   | <b>882.180</b>   |
| <b>Vorzieningen</b>   |                  |                  |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen                         | 9.005            | 4.051            |
| Voorziening latente belastingverplichting   | 9.351            | 10.112           |
| Overige voorzieningen   | 42               | 42               |
| <b>Totaal voorzieningen</b>   | <b>18.398</b>    | <b>14.204</b>    |
| <b>Langlopende schulden</b>   |                  |                  |
| Schulden aan banken   | 299.185          | 271.592          |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken<br>verkocht onder voorwaarden        | -<br>1.321       | -<br>1.358       |
| Overige schulden  | 0                | 8.508            |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>  | <b>300.507</b>   | <b>281.458</b>   |
| <b>Kortlopende schulden</b>   |                  |                  |
| Schulden aan overheid   | 2                | 5                |
| Schulden aan banken   | 5.907            | 5.602            |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                       | 2.847            | 1.719            |
| Schulden ter zake van belastingen en premies sociale<br>verzekeringen en pensioenen | 2.161            | 3.227            |
| Schulden ter zake van pensioenen  | -                | -                |
| Overlopende passiva   | 8.600            | 7.708            |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>  | <b>19.516</b>    | <b>18.262</b>    |
| <b>Totaal passiva</b>   | <b>1.312.033</b> | <b>1.196.104</b> |

### 13.2 Balans niet-DAEB (voor resultaatbestemming)

Activa (x € 1.000)

|   | 2020           | 2019           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Vaste activa</b>   |                |                |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                |                |
| Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                           | 121.830        | 124.702        |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | -              | -              |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | -              | -              |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>                           | <b>121.830</b> | <b>124.702</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                |                |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 446            | 472            |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                |                |
| Deelnemingen  | -              | -              |
| Lening u/g  | -              | -              |
| Latente belastingvordering                                  | -              | -              |
| Overige financiële vaste activa                             | -              | -              |
| <b>Totaal financiële vaste activa</b>                       | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Totaal van vaste activa</b>                              | <b>122.276</b> | <b>125.174</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                |                |
| <b>Vorraden</b>   |                |                |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | -              | -              |
| Overige voorraden   | 2              | 3              |
| <b>Totaal voorraden</b>                                     | <b>2</b>       | <b>3</b>       |
| <b>Vorderingen</b>  |                |                |
| Huurdebiteuren  | 18             | 23             |
| Overheid  | -              | -              |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | -              | -              |
| Overige vorderingen   | 0              | -              |
| Overlopende activa  | 167            | 55             |
| <b>Totaal vorderingen</b>                                   | <b>185</b>     | <b>77</b>      |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | <b>6.889</b>   | <b>4.403</b>   |
| <b>Totaal van vlottende activa</b>                          | <b>7.076</b>   | <b>4.483</b>   |
| <b>Totaal activa</b>  | <b>129.352</b> | <b>129.657</b> |

**Passiva (x € 1.000)**

|  | 2020           | 2019           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Eigen vermogen</b>  |                |                |
| Herwaarderingsreserve  | 72.813         | 67.249         |
| Overige reserves   | 15.439         | 9.004          |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar  | 9.838          | 12.000         |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>   | <b>98.090</b>  | <b>88.252</b>  |
| <b>Voorzieningen</b>   |                |                |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen  | -              | -              |
| Voorziening latente belastingverplichting  | 20             | 28             |
| Overige voorzieningen  | -              | -              |
| <b>Totaal voorzieningen</b>  | <b>20</b>      | <b>28</b>      |
| <b>Langlopende schulden</b>  |                |                |
| Schulden aan overheid  | -              | -              |
| Schulden aan banken  | -              | -              |
| Schulden aan groepsmaatschappijen  | 30.000         | 39.950         |
| Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft | -              | -              |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden  | -              | -              |
| Overige schulden   | -              | -              |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>   | <b>30.000</b>  | <b>39.950</b>  |
| <b>Kortlopende schulden</b>  |                |                |
| Schulden aan overheid  | -              | -              |
| Schulden aan banken  | -              | -              |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten  | 93             | 130            |
| Schulden aan groepsmaatschappijen deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft                      | -              | -              |
| Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen   | 63             | 252            |
| Overige schulden   | -              | -              |
| Overlopende passiva  | 237            | 145            |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>   | <b>1.242</b>   | <b>1.427</b>   |
| <b>Totaal passiva</b>  | <b>129.352</b> | <b>129.657</b> |

### 13.3 Winst-en-verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

|  | 2020           | 2019           |
|--|----------------|----------------|
| Huuropbrengsten  | 60.069         | 57.877         |
| Opbrengsten servicecontracten  | 1.133          | 1.071          |
| Lasten servicecontracten   | -1.338         | -1.278         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten   | -3.350         | -3.595         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | -16.002        | -22.816        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -9.117         | -8.506         |
| <b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                     | <b>31.395</b>  | <b>22.754</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 646            | 313            |
| Toegerekende organisatiekosten   | -13            | -15            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | -519           | -278           |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>            | <b>114</b>     | <b>19</b>      |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | -6.980         | -1.851         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 75.316         | 96.476         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 47             | 23             |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop       | -              | -              |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                             | <b>68.383</b>  | <b>94.649</b>  |
| Opbrengst overige activiteiten   | 474            | 440            |
| Kosten overige activiteiten  | -69            | -95            |
| <b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>                                 | <b>405</b>     | <b>344</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>   | <b>-2.935</b>  | <b>-2.527</b>  |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>   | <b>-1.196</b>  | <b>-1.086</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  | 940            | 960            |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten   | 7              | 117            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten   | -11.424        | -11.835        |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>   | <b>-10.478</b> | <b>-10.758</b> |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>   | <b>85.689</b>  | <b>103.396</b> |
| Belastingen  | -4.094         | -9.262         |
| Resultaat deelnemingen   | 9.838          | 12.000         |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>   | <b>91.433</b>  | <b>106.134</b> |

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

(x € 1.000)

|   | 2020          | 2019          |
|---|---------------|---------------|
| Huuropbrengsten   | 6.726         | 6.613         |
| Opbrengsten servicecontracten   | 132           | 120           |
| Lasten servicecontracten  | -103          | -112          |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten  | -352          | -368          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten   | -1.110        | -1.301        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                       | -904          | -891          |
| <b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>          | <b>4.389</b>  | <b>4.061</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                       | 149           | -0            |
| Toegerekende organisatiekosten  | -1            | -2            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                   | -141          | -             |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>6</b>      | <b>-2</b>     |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | 7.270         | 10.331        |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  | <b>7.271</b>  | <b>10.331</b> |
| Opbrengst overige activiteiten  | 82            | 88            |
| Kosten overige activiteiten   | -8            | -11           |
| <b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>                      | <b>74</b>     | <b>77</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>  | <b>-326</b>   | <b>-281</b>   |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>  | <b>-117</b>   | <b>-108</b>   |
| Financiële baten en lasten  |               |               |
| Rentebaten Interne lening   | -940          | -960          |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                              | 159           | 24            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten  | -147          | -22           |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>                                | <b>-928</b>   | <b>-958</b>   |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                | <b>10.369</b> | <b>13.121</b> |
| Belastingen   | -531          | -1.121        |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                  | <b>9.838</b>  | <b>12.000</b> |

### 13.5 Kasstroomoverzicht DAEB

(Volgens de directe methode)

(bedragen x € 1.000)

|   | 2020           | 2019           |
|---|----------------|----------------|
| <b><u>Operationele activiteiten</u></b>                             |                |                |
| <b>Ontvangsten:</b>   |                |                |
| Huurontvangsten   | 60.448         | 57.880         |
| Vergoedingen  | 1.146          | 1.075          |
| Overheidsontvangsten  | -              | -              |
| Overige bedrijfsontvangsten   | 366            | 341            |
| Ontvangen interest (uit operationele kasstromen)                    | 944            | 1.057          |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                    | <i>62.904</i>  | <i>60.353</i>  |
| <b>Uitgaven:</b>  |                |                |
| Erfpacht  | -6             | -5             |
| Betaling aan werknemers   | -6.226         | -5.541         |
| Onderhoudsuitgaven  | -13.998        | -19.715        |
| Overige bedrijfsuitgaven  | -7.799         | -7.200         |
| Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat           | -60            | -              |
| Verhuurdersheffing / Bijdrage AW                                    | -5.811         | -5.434         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden             | -211           | -165           |
| Betaalde interest   | -11.546        | -11.919        |
| Vennootschapbelasting   | -6.279         | -15.278        |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                                   | <i>-51.934</i> | <i>-65.257</i> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                      | <b>10.969</b>  | <b>-4.905</b>  |
| <b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>                         |                |                |
| <b>MVA Ingaande kasstroom</b>                                       |                |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden   | 660            | 322            |
| Externe kosten verkoop bestaand bezit                               | -8             | -8             |
| <i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>  | <i>652</i>     | <i>314</i>     |
| <b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>               |                |                |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegeneheden                     | -28.014        | -17.014        |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                   | -944           | -2.650         |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden                             | -20.004        | -643           |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                     | -              | -130           |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden                       | -              | -96            |
| Investerings overig   | -557           | -1.433         |
| Externe kosten bij verkoop  | -              | -              |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i> | <i>-49.518</i> | <i>-21.967</i> |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>  | <i>-48.866</i> | <i>-21.653</i> |
| <b>FVA</b>  |                |                |
| Ontvangen aflossing interne lening                                  | 10.001         | 900            |
| Ontvangen dividend  | -              | 456            |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>                         | <i>10.001</i>  | <i>1.356</i>   |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>                  | <b>-38.865</b> | <b>-20.297</b> |
| <b><u>Kasstroom financieringsactiviteiten</u></b>                   |                |                |
| <b>Ingaand</b>  |                |                |
| Nieuw door WSW geborgde leningen                                    | 33.500         | 6.000          |
| <b>Uitgaande</b>  |                |                |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                                | -5.602         | -5.314         |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                      | <b>27.898</b>  | <b>686</b>     |
| <b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>                            | <b>1</b>       | <b>-24.516</b> |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode                           | 125            | 24.641         |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode                           | 127            | 125            |



### 13.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB

(Volgens de directe methode)

(bedragen x € 1.000)

|  | 2020           | 2019          |
|--|----------------|---------------|
| <b><u>Operationele activiteiten</u></b>                            |                |               |
| <b>Ontvangsten:</b>  |                |               |
| Huurontvangsten  | 6.759          | 6.774         |
| Vergoedingen   | 127            | 122           |
| Overige bedrijfsontvangsten  | 63             | 38            |
| Rente-inkomsten  | 158            | 19            |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                   | <i>7.107</i>   | <i>6.953</i>  |
| <b>Uitgaven:</b>   |                |               |
| Betaling aan werknemers  | -692           | -617          |
| Onderhoudsuitgaven   | -892           | -1.005        |
| Overige bedrijfsuitgaven   | -742           | -801          |
| Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat          | -7             | -             |
| Verhuurdersheffing / Bijdrage AW                                   | -581           | -593          |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden            | -12            | -18           |
| Betaalde interest  | -1.088         | -990          |
| Vennootschapbelasting  | -698           | -1.700        |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                                  | <i>-4.711</i>  | <i>-5.724</i> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                     | <b>2.397</b>   | <b>1.229</b>  |
| <b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>                        |                |               |
| <b>MVA Ingaande kasstroom</b>                                      |                |               |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden  | 10.153         | 456           |
| Externe kosten verkoop bestaand bezit                              | -2             | -             |
| <i>Saldo ingaande kasstroom MVA</i>                                | <i>10.151</i>  | <i>456</i>    |
| <b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>              |                |               |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                  | -              | -129          |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden                            | -              | -6            |
| Investeringen overig   | -62            | -159          |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i> | <i>-62</i>     | <i>-294</i>   |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>                            | <b>10.089</b>  | <b>162</b>    |
| <b><u>Kasstroom financieringsactiviteiten</u></b>                  |                |               |
| <b>Uitgaande</b>   |                |               |
| Aflossing interne lening   | -10.001        | -900          |
| Betaald dividend   | -              | -456          |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                     | <b>-10.001</b> | <b>-1.356</b> |
| <b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>                           | <b>2.485</b>   | <b>36</b>     |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode                          | 4.404          | 4.369         |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode                          | 6.889          | 4.404         |

**Ondertekening van de jaarrekening**

**Opmaken van de jaarrekening**

Bestuur:

Was getekend: M.K. Visser

Lelystad, 3 mei 2021

**Vaststellen van de jaarrekening**

Raad van Commissarissen:

Was getekend:

R.J. Zuidema (voorzitter RvC)

P.M. Huisman (vicevoorzitter RvC)

L.M. van der Sluis

M. Muller

E.S. Rijnders

Lelystad, 3 mei 2021

## **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

### A. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woonstichting Centrada te Lelystad gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Centrada op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020.
- 2 De winst-en-verliesrekening over 2020.
- 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 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Centrada zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 28,8 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,335 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

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

210565BDF8.01/MVO/1

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde niet-gecorrigeerde afwijkingen boven de 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

## **Reikwijdte van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving**

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de organisatie die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

### *Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude*

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Woonstichting Centrada en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Wij hebben de frauderisicoanalyse van Woonstichting Centrada beoordeeld en management, de met governance belaste personen en anderen binnen Woonstichting Centrada waaronder de business controller, om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in onze risicoanalyse en bij het bepalen van de controlewerkzaamheden.

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

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woonstichting Centrada.

Ook hebben wij een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controle.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kernpunt van de controle.

#### *Overwegingen ten aanzien van naleving van wet- en regelgeving*

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de organisatie door inlichtingen in te winnen bij de business controller, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de business controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en ermee rekening houdend dat met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk kan variëren, naleving van het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Woonstichting Centrada onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken. Daarnaast hebben wij rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op woningcorporaties.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van de organisatie, voor de mogelijkheid van de organisatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties te inspecteren. Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

## **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd en gerapporteerd in het auditplan, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

### ***Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie***

#### **Omschrijving**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1,3 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Woonstichting Centrada. Woonstichting Centrada past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 12, 13, en 22-28 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Woonstichting Centrada. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

#### **Controleaanpak**

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Woonstichting Centrada. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 12, 13 en 22-28 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille analyse uit te voeren.

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

## Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is.

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

#### Omschrijving

Op pagina 13, 28 en 29 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woonstichting Centrada gebaseerd op de door de Aw/WSW voorgeschreven normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Woonstichting Centrada, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de beleidswaarde en daarvan afgeleide financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

#### Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 13, 28 en 29 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

#### Observatie

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



## ***Kernpunt 3: de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen***

### **Omschrijving**

In de jaarrekening zijn voorzieningen opgenomen voor het onrendabele deel van de investeringen in vastgoed vanaf het moment dat de feitelijke verplichting ten aanzien van deze investeringen is ontstaan, zoals toegelicht op pagina 15 van de jaarrekening. De voorziening onrendabele investeringen bedraagt ultimo € 9 miljoen (2019: € 4 miljoen). De verantwoording en waardering van deze voorzieningen zijn gebaseerd op significante schattingen van het management omtrent enerzijds de noodzakelijke kosten (stichtingskosten) en anderzijds de toekomstige waarde (marktwaarde) van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit. Derhalve hebben wij de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### **Controleaanpak**

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van enerzijds de noodzakelijke kosten voor het ontwikkelen of verbeteren van het bezit en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit gecontroleerd. Ten aanzien van de ingeschatte kosten hebben wij aansluiting gemaakt met de door het bestuur en/of de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten en hieraan ten grondslag liggende interne kostenberekeningen. De betrouwbaarheid van deze kostenberekeningen is door ons geëvalueerd aan de hand van de tot op heden gerealiseerde kosten alsmede gesloten overeenkomsten met derden.

Ten aanzien van de waarde van het te ontwikkelen bezit hebben we vastgesteld dat de door het management gehanteerde objectgegevens in overeenstemming zijn met de kenmerken van het nieuw te ontwikkelen bezit en de door het bestuur en/of raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten. Tevens hebben wij geëvalueerd in hoeverre de gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat passend zijn.

Om de kwaliteit van het schattingsproces van Woonstichting Centrada te evalueren, zijn wij tevens nagegaan hoe de gerealiseerde kosten en opbrengsten zich verhouden tot eerdere schattingen door het bestuur van Woonstichting Centrada.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

### **Observatie**

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de voorziening onrendabele investeringen gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek aanvaardbaar zijn.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Woonstichting Centrada vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

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

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Arnhem, 3 mei 2021

Deloitte Accountants B.V.

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